



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta
Číslo materiálu:	1379/2026
Názov materiálu:	Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra.“
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, OSO reg. č. 434 Ing. arch. Lenka Lazor Konečná, referent urbanista
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	22. 09. 2026
Dátum vyhotovenia:	08. 09. 2026

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

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

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“

súhlasí

s predloženým vyhodnotením pripomienok a stanovísk doručených k prerokovanému návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ podľa prílohy č.2 materiálu

schvaľuje

územnoplánovacia dokumentáciu: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“, podľa predloženého návrhu - príloha č.1

odporúč a primátorovi mesta uložiť
hlavnému architektovi mesta Nitra

- zabezpečiť čistopis schváleného Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra
- uložiť schválenú územnoplánovacia dokumentáciu v zmysle § 28 stavebného zákona

T : 22. 12. 2026

K : MR

**PODKLADY PRE SCHVÁLENIE NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA**

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre predkladá schvaľujúcemu orgánu územného plánovania Mestskému zastupiteľstvu v Nitre v súlade § 34 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní nasledovné podklady ku schváleniu návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ (ďalej len ÚPNZ Párovské Háje, Nitra):

1. Správu o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“.
2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k verejne prerokovanému návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach (*príloha č. 2 materiálu*).
3. Návrh územnoplánovacej dokumentácie „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ (*príloha č. 1 materiálu*).
4. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č.2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ (*samostatný materiál č. 1380/2026*).
5. Výsledok preskúmania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ príslušným orgánom územného plánovania § 25 ods. 1 zákona č. 50/1976 Z.b. stavebný zákon (bude predložený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre).
6. Návrh miesta uloženia schválenej územno-plánovacej dokumentácie.

1. Správa o postupe obstarania a prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“.

1.1. Základné údaje o územno-plánovacej dokumentácii:

Názov územno-plánovacej dokumentácie (ÚPD): „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“

Názov obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie: Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta Marekom Hattasom

Názov spracovateľa: ARCH-AT s.r.o. Š. Moyzesa 9585/41, 96001 Zvolen, IČO: 43954154
zastúpený: Ing. arch. Beáta Mikušová

Hlavný riešiteľ úlohy: Ing. arch. Beáta Mikušová, AA 0549, Ing. Róbert Roth

Doprava: IDOS Ateliér, Horné Hámre, Ing. Dana Tatarkovičová

Zásobovanie elektrickou energiou: Bevatron s.r.o., Nové Zámky, Ing. Gabriel Meszáros

Vodné hospodárstvo: VHT, s.r.o. Nitra, Ing. Patrik Deák

Názov schvaľujúceho orgánu: Mestské zastupiteľstvo v Nitre

Oprávnená osoba podľa § 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:

Ing. arch. Eva Ligačová, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 434, vydaného Úradom pre územné plánovanie a výstavbu SR, dňa 19.10.2021.

Spolupráca a konzultácie v priebehu spracovania za obstarávateľa: Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre, dotknuté odbory MsÚ v Nitre.

1.2 Podnet na obstaranie návrhu územnoplánovacej dokumentácie „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 1392006 – MZ zo dňa 29. 06. 2006 schválilo Zadanie pre obstaranie Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a uložilo vedúcemu odboru strategických činností MsÚ v Nitre zabezpečiť spracovanie a prerokovanie Návrhu územného plánu zóny Párovské Háje v zmysle schváleného Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Párovské Háje.

Nakoľko nedošlo ku schváleniu pôvodne vypracovaného návrhu Územného plánu zóny Párovské háje, obstarávateľ s odstupom času rozhodol o aktualizácii tejto územnoplánovacej dokumentácie s ohľadom na už zrealizované zámery a možné rozvojové plochy a potreby zadefinovať záväzné regulatívny limity ďalšieho rozvoja riešeného územia.

Spoločnosť ARCH-AT s.r.o., Š. Moyzeša 9585/41, 960 01 Zvolen na základe výsledkov verejného obstarávania bola vybraná ako spracovateľ návrhu územného plánu zóny resp. aktualizácie neschváleného návrhu so zapracovaním aktuálnych skutočností a súladu s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán mesta Nitra, v znení jeho zmien a doplnkov č.1 až č.7.

1.3 Hlavný cieľ obstarania územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“

Hlavným cieľom obstarania Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra je získať podklad pre regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejných priestorov a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného riešeného územia o rozlohe cca 39,00 ha. Určiť urbanistickú koncepciu územia v kontexte na územné súvislosti kontaktného zastavaného územia mesta Nitra, v súlade so schválenými záväznými regulatívmi Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č.7 a zadávacieho dokumentu pre ÚPNZ Párovské Háje, Nitra, vypracovaného spoločnosťou ARCH.EKO – Ateliér architektúry, urbanizmu a ekológie, s.r.o., Kuzmányho 2, 974 01 Banská Bystrica, Ing. arch. Michal Dovičovič, Stanoviť regulatívy a zastavovacie podmienky pre novú výstavbu, vymedziť verejné priestory, chránené časti krajiny, umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch s určením pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

1.3.1 Základné ciele urbanistického riešenia:

Základné ciele pre rozvoj územia zóny Párovské Háje, Nitra boli v zadávacom dokumente formulované do základných požiadaviek:

- stanoviť komplexnú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, riešiť priestorovú kompozíciu a organizáciu územia,
- vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj bývania, najmä formou individuálnej bytovej výstavby – rodinné domy,
- stanoviť koncepciu sociálnej infraštruktúry, vytvoriť pracovné príležitosti,
- starostlivosť o životné prostredie ochranu prírody a krajiny,
- stanoviť koncepciu sídelnej zelene,
- stanoviť koncepciu verejnej dopravnej a technickej vybavenosti,
- koordinovať všetky záujmy v území.

1.4. Postup obstarania územno-plánovacej dokumentácie „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“

Obstaranie ÚPNZ Párovské Háje, Nitra, Mesto Nitra zabezpečovalo v etapách:

I.) prípravné práce (zverejnenie oznámenia o začatí obstarania územného plánu zóny, sústredenie a vyhodnotenie územnoplánovacích a ostatných podkladov, určenie účelu, predmetu riešenia a hraníc riešeného územia, verejné obstaranie pre výber spracovateľa.....2005

II.) vypracovanie prieskumov a rozborov vymedzeného územia zóny Párovské Háje, Nitra.....	09/2005
III.) vypracovanie návrhu Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Párovské Háje., Nitra, prerokovanie návrhu Zadania	02/2006
IV.) schválenie Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Párovské Háje Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 139/2006 - MZ zo dňa 29. 06. 2006.....	06/ 2006
V.) vypracovanie Návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra na podklade schváleného Zadania.....	06/2025
VI.) zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/ 2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie po ukončení zisťovacieho konania vydal Rozhodnutie č. OU- NR OSZP3- 2025/057834-020 zo dňa 27.11.2025 , v ktorom rozhodol, že strategický dokument „ Územný plán zóny Párovské Háje “ sa nebude ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.....	10-11/2025
VII.) prerokovanie Návrhu ÚPD podľa § 22 a § 23 zákona č. 50/1976 Z.b. (stavebný zákon – SZ) v termíne od 24. 10. 2025 do 23. 11. 2025.. Verejné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa sa uskutočnilo dňa 4. 11. 2025 o 16. 00 hod. v Kultúrnom dome v Párovských Hájoch.....	11/2025
VIII.) vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania, dohodnutie pripomienok s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávnym krajom a právnickými osobami, opätovné prerokovanie pripomienok jednotlivo so subjektami, ktorí pripomienkovali návrh.....	11/2025 - 05/2026
IX.) dopracovanie návrhu spracovateľom v zmysle dohodnutých a vyhodnotených pripomienok, vypracovanie návrhu VZN, ktorou sa vyhlási záväzná časť územného plánu zón.....	06- 07/2026
X.) Priprava materiálov a podkladov k predloženiu návrhu územno -plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ na schválenie MZ v Nitre.....	07- 08/2026
XI.) Predloženie návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na schválenie.....	09/2026

1.5 Posúdenie návrhu „ÚPNZ Párovské Háje I., Nitra, “ podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Mesto Nitra dňa 30. 10. 2025 predložilo príslušnému orgánu štátnej správy Okresnému úradu v Nitre, odboru starostlivosti o životné prostredie oznámenie o vypracovaní návrhu strategického dokumentu „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Na základe oznámenia predloženého obstarávateľom vykonal Okresný úrad v Nitre podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie, či sa bude strategický dokument posudzovať podľa zákona. Po ukončení zisťovacieho konania Okresný úrad v Nitre, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal rozhodnutie č. **OU- NR – OSZP3- 2025/057834-020 zo dňa 27. 11. 2025** v ktorom posudzujúci orgán rozhodol, že navrhovaný strategický dokument „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra “ **sa nebude ďalej posudzovať** na základe doteraz vykonaného zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a stanovil podmienky a požiadavku dodržať stanoviská dotknutých orgánov. Návrh spôsobu a rozsahu zapracovania podmienok rozhodnutia do návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra bol dohodnutý a doručený Okresnému úradu v Nitre, odboru starostlivosti o životné prostredie dňa **27. 02. 2026**.

1.6 Postup prerokovania návrhu územno- plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“

Proces prerokovania návrhu „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ uskutočnil obstarávateľ podľa ustanovení § 22 až § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien (stavebný zákon). Mesto Nitra oznámilo fyzickým a právnickým osobám začatie verejného prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ zverejnením oznámenia v regionálnej tlači – **týždenník Pardon** vydanie č. 21/XXXI2025 zo dňa 24. októbra 2025, na Úradnej tabuli Mesta Nitra, na webovej stránke mesta Nitra a na tabuli oznamov mesta Nitra umiestnenej v miestnej časti Párovské Háje. V oznámení Mesto Nitra informovalo verejnosť mesta, fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke práva sú riešením územného plánu zóny dotknuté o stanovenej lehote **od 24. 10. 2025 do 23.11.2025** na oboznámenie sa s návrhom a podanie pripomienok k predmetnej dokumentácii a o spôsobe a mieste vystavenia návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra. Návrh územnoplánovacej dokumentácie bol verejnosti sprístupnený **od 24. 10. 2025 do 23. 11. 2025** na webovej stránke mesta, úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre a na Mestskom úrade v Nitre – Útvare hlavného architekta.

Dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, vlastníkom a správcom verejného dopravného a technického vybavenia územia bolo oznámenie o začatí prerokovania doručené písomne a jednotlivo.

Verejné prerokovanie s odborným výkladom spracovateľa dokumentácie sa uskutočnilo dňa **4. 11. 2025** v Kultúrnom dome v Párovských Hájoch. Na verejnom prerokovaní sa zúčastnila predsedom poverená zástupkyňa výboru mestskej časti č.5 - Diely, Kynek Mlynárce a Párovské Háje poslankyňa Ing. Jarmila Králová PhD. .

2. Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk k návrhu územno - plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“.

Vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z verejného prerokovania návrhu „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach, vypracovaný v spolupráci so spracovateľom tvorí **prílohu č. 2** tohto materiálu. Návrh územno-plánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ bol dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy, organizáciami a vlastníkami nehnuteľností, na ktorých sú riešením územného plánu zóny navrhované zastavovacie podmienky a regulatívy neprípustného funkčného využívania pozemkov. Stavebná uzávera sa v riešenom území zóny nenavrhuje. Doručené pripomienky boli jednotlivo prerokované s tými, ktorí ich uplatnili.

Návrh vyhodnotenia pripomienok z prerokovania bol predložený na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre **dňa 8. 04. 2026**. Komisia prerokovala návrh vyhodnotenia pripomienok a prijala uznesenie č. 22/2026-KV v znení: „Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prerokovala Vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania návrhu ÚPNZ Párovské Háje odporučila MZ v Nitre schváliť návrh ÚPNZ Párovské Háje“. Uznesenie komisie tvorí **prílohu č. 3 materiálu**.

3. Návrh: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“.

3.1 Podklady pre vypracovanie návrhu

Podkladmi pre vypracovanie návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra boli nasledovné územno-plánovacie dokumentácie a dokumenty:

1.) Uznesenie č. 1392006 – MZ zo dňa 29. 06. 2006, ktorým Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo Zadanie pre obstaranie Územného plánu zóny Párovské Háje a uložilo vedúcemu odboru strategických činností MsÚ v Nitre zabezpečiť spracovanie a prerokovanie Návrhu

územného plánu zóny Párovské Háje v zmysle schváleného Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Párovské Háje.

2.) Smerná a záväzná časť Územného plánu mesta Nitra schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č 1 až č.7.

3.) Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra, na vydání ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení dodatkov č.1 až č. 7.

4.) Dokumentácia prieskumov a rozborov pre Územný plán zóny Párovské Háje z roku 2005 a dopĺňujúce prieskumy a rozborov zabezpečené spracovateľom dokumentácie v roku 2025.

5.) Zadanie pre vypracovanie Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 41/2023 - MZ zo dňa 2. 02. 2023.

6.) Neschválený návrh Územného plánu zóny Párovské Háje vypracovaný v roku 2018 ateliérom architektúry, urbanizmu a ekológie ARCHEKO s.r.o., Banská Bystrica.

7.) Rozhodnutie vydané Okresným úradom v Nitre, Odborom životného prostredia č. **OU- NR – OSZP3 - 2025/057834-020 zo dňa 27. 11. 2025** podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o osudzovaní vplyvov na životné prostredie.

8.) Návrh na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z verejného prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie ÚPNZ Párovské Háje, Nitra s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach.

9.) Pripomienky odbornej Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre, odborov a útvarov MsÚ v Nitre.

3.2 Ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona

1. Podklady a informácie poskytnuté dotknutými orgánmi a organizáciami v etape prípravných prác, týkajúce sa riešeného územia.

2. Dokumentácie a ďalšie obstarávateľovi dostupné podklady týkajúce sa riešeného územia.

3.3 Spôsob vypracovania návrhu

Spracovateľ vypracoval návrh územnoplánovacej dokumentácie na podklade Mestským zastupiteľstvom v Nitre schváleného Zadania pre Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre, poskytnutých podkladov obstarávateľom a vlastných prieskumov.

Návrh územnoplánovacej dokumentácie zóny Párovské Háje, Nitra spracovateľ vypracoval v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Predložený návrh územno-plánovacej dokumentácie zóny Párovské Háje, Nitra textová grafická a záväzná časť upravené v zmysle návrhu na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z verejného prerokovania návrhu bude prezentovaný s výkladom spracovateľa na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

4. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“.

Návrh záväznej časti je predložený schvaľujúcemu orgánu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre ako samostatný materiál č. **1380/2026** s názvom: „Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2026, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra“.

**5. Výsledok preskúmania návrhu územno-plánovacej dokumentácie:
„ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ príslušným orgánom územného
plánovania podľa § 25 stavebného zákona.**

Stanovisko posudzujúceho orgánu Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Oddelenia územného plánovania podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona tvorí **prílohu č. 4 materiálu**, ktorá bude predložená k zasadnutiu mestského zastupiteľstva.

6. Návrh miesta uloženia schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Mestským zastupiteľstvom v Nitre schválená územnoplánovacia dokumentácia zóny Párovské Háje, Nitra bude uložená na Mestskom úrade v Nitre, Odbore stavebného poriadku, Útvare hlavného architekta a na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Nitra.

Prílohy k materiálu:

- príloha č. 1** – Návrh územnoplánovacej dokumentácie zóny: „ÚPNZ Párovské Háje Nitra, textová a grafická časť.
- príloha č. 2** – Návrh na vyhodnotenie stanovísk a písomných pripomienok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“ s návrhom na rozhodnutie o pripomienkach.
- príloha č. 3** – Uznesenie Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre č. 22/2026-KV zo dňa 8. 04. 2026 k návrhu na vyhodnotenie pripomienok a stanovísk z verejného prerokovania návrhu územno-plánovacej dokumentácie ÚPNZ Párovské Háje.
- príloha č. 4** - Stanovisko posudzujúceho orgánu Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Oddelenia územného plánovania podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona. Stanovisko bude predložené k zasadnutiu mestského zastupiteľstva.

Dôvodová správa

Mesto Nitra v súlade so záväznou časťou schváleného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 7 a Zadaním pre vypracovanie Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 1392006 – MZ zo dňa 29. 06. 2006 obstaralo návrh územnoplánovacej dokumentácie: „ÚPNZ Párovské Háje, Nitra“.

Cieľom obstarania Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra (ďalej ÚPNZ Párovské Háje), je získať záväzný územnoplánovací podklad pre regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného územia o rozlohe cca 39 ha. Stanoviť regulatívy a zastavovacie podmienky pre novú výstavbu, vymedziť verejné priestory, chránené časti krajiny, umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch s určením nezastavateľných pozemkov a pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

Stanoviť urbanistickú koncepciu centrálnych častí a rozvojového územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými záväznými regulatívmi Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až 7 a zadávacím dokumentom pre Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre.

Schválený územný plán zóny bude záväznou územnoplánovacou dokumentáciou pre regulovanie územného rozvoja a pre potreby rozhodovania o stavebnom zámere podľa zákona č. 25/2025 Z. z. – stavebný zákon.

**Výpis zo zápisnice
z riadneho zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a
investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre, konaného dňa 8. 04. 2026 na MsÚ
v Nitre.**

Výpis č. 22 /2026-KV

V Nitre dňa 15. 04. 2026

**K bodu č. 4/ Vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania Územného plánu zóny
Párovské Háje.**

K prerokovanému materiálu komisia prijala uznesenie č. 22/2026 – KV

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
p r e r o k o v a l a

Vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania návrhu ÚPNZ Párovské Háje

o d p o r ú č a

MZ v Nitre schváliť návrh ÚPNZ Párovské Háje.

Ing. Štefan Štefek, v.r.
predseda komisie

sekretárky komisie
Ing. arch. Eva Ligačová
Ing. Silvia Bieliková

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

PÁROVSKÉ HÁJE
V NITRE

Obstarávateľ dokumentácie
MESTO NITRA
Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra

August 2026

Spracovateľ:	ARCH-AT s.r.o. Š.Moyzesa 9585/41, 96001 Zvolen IČO: 43954154
Konateľ spoločnosti:	Ing. arch. Beáta Mikušová
Hlavný riešiteľ, koordinácia	Ing.arch. Beáta Mikušová, AA 0549 Ing. Róbert Roth
Doprava	IDOS Atelier, Horné Hámre Ing. Dana Tatarkovičová
Zásobovanie elektrickou energiou	Bevatron s.r.o., Nové Zámky Ing. Gabriel Meszáros
Vodné hospodárstvo	VHT, s.r.o. Nitra Ing. Patrik Deák

OBSAH

1. ÚVOD

- 1.1. ZÁKLADNÉ UDAJE
- 1.2. OBSAH, SPÔSOB A HLAVNÉ CIELE SPRACOVANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY
- 1.3. PODKLADY PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY
- 1.4. SÚLAD KONCEPCIE ROZVOJA ÚZEMIA SO ZADANÍM

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- 2.1. VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- 2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- 2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
- 2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA
 - 2.4.1. LIMITY VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV A POTENCIÁLU ÚZEMIA,
 - 2.4.2. OCHRANNÉ PÁSMA, CHRÁNENÉ ÚZEMIA,
 - 2.4.3. STAVEBNÉ UZÁVERY A INÉ ROZHODNUTIA ŠTÁTNYCH ORGÁNOV A OBCÍ
 - 2.4.4. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU
 - 2.4.5. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY A KULTÚRNYCH PAMIAŤOK
- 2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNYCH PRIESTOROV A STAVIEB, NAJMÄ RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VEREJNEJ DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, ZELENÉ, RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE A ORGANIZÁCIE ÚZEMIA.
 - 2.5.1. ROZVOJA ÚZEMIA, URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA
 - 2.5.2. RIEŠENIE BÝVANIA
 - 2.5.3. RIEŠENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
 - 2.5.4. RIEŠENIE VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI
 - 2.5.5. RIEŠENIE VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI
 - 2.5.6. RIEŠENIE ZELENÉ
- 2.6. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

- 2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY
- 2.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA
- 2.9. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA OCHRANNÝCH PÁSEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH
- 2.10. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE
- 2.11. CIVILNÁ OCHRANA
- 2.12. POŽIARNA OCHRANA
- 2.13. OCHRANA PRED POVODŇAMI

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

- 3.1. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA A STAVIEB

1. ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ
HÁJE

Obstarávateľ : MESTO NITRA
Mestský úrad v Nitre – Útvar hlavného
architekta
Štefánikova trieda č. 60, 950 06 Nitra

Odborne spôsobilá osoba
pre obstaranie ÚPD: Ing. arch. Eva Ligačová, reg. číslo 434

Zhotoviteľ dokumentácie: ARCH-AT s.r.o.
Š.Moyzesa 9585/41
960 01 Zvolen

Územný plán zóny je najpodrobnejší stupeň územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorého mesto Nitra ako orgán územného plánovania môže usmerňovať rozvoj výstavby a v spolupráci so stavebným úradom určovať podmienky pre realizáciu jednotlivých stavieb. Územný plán zóny Párovské Háje – bol spracovaný v r. 2018 spoločnosťou ARCH.EKO BB, s.r.o. .

Zadanie pre spracovanie návrhu ÚPN zóny Párovské Háje bolo schválené podľa § 20 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31.3.2024, dňa 29. 06. 2006 uznesením mestského zastupiteľstva mesta Nitra č. 139/2006.

Nakoľko nedošlo ku schváleniu Návrhu územného plánu zóny Párovské Háje obstarávateľ s odstupom času rozhodol o aktualizácii tejto územnoplánovacej dokumentácie s ohľadom na už zrealizované zámery a možné rozvojové plochy a potreby zadefinovať záväzné regulatívy limity ďalšieho možného rozvoja.

Spoločnosť ARCH-AT s.r.o., Š. Moyzesa 9585/41, 960 01 Zvolen sa na základe výsledkov verejného obstarávania stala spracovateľom územného plánu zóny ako aktualizácie neschváleného návrhu so zapracovaním aktuálnych skutočností a súladu s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je Územný plán mesta Nitra, v znení jeho doplnkov zmien č. 1-7.

Podkladom pre spracovanie ÚPN zóny sú schválené Zadanie územného plánu zóny, aktuálna katastrálna mapa riešeného územia, neschválený návrh územného plánu zóny Párovské Háje, záväzná časť územného plánu mesta Nitra v znení ZaD č. 1-7, aktuálne územné rozhodnutia v riešenom území.

Územný plán zóny Párovské Háje je spracovaný a obstaraný v súlade s §40 ods.5 Zákona č. 200/2024 Z.z. o územnom plánovaní.

1.2. OBSAH, SPÔSOB A HLAVNÉ CIELE SPRACOVANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

ÚPN zóny Párovské Háje je záväzná územnoplánovacia dokumentácia pre reguláciu územného rozvoja a pre potreby rozhodovania o stavebnom zámere podľa zákona č. 25/2025 Z.z. – stavebný zákon. (územné rozhodnutie podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení platnom do 31.3.2025)

Hlavné ciele spracovania ÚPN zóny Párovské Háje sú v súlade so schválenou koncepciou ÚPN mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 až č.7 a schváleným Zadaním ÚPN zóny Párovské Háje. V územnom pláne zóny sa preberá nová terminológia a spôsob regulácie, ktoré sú v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta v znení zmien a doplnkov č.7

Hlavné ciele riešenia územného plánu zóny predstavujú:

- stanovenie komplexnej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pozemkov stavieb a urbánnych priestorov a stavieb so zapracovaním vydaných územných rozhodnutí v riešenej zóne, resp. dotýkajúcich sa riešenej zóny
- stanovenie zastavovacích podmienok pre jednotlivé priestorovo-funkčné bloky (skupiny pozemkov) a pre verejnoprospešné stavby,
- vytvorenie priestorových podmienok pre rozvoj bývania formou rodinných domov,
- stanovenie podmienok pre umiestnenie občianskej vybavenosti,
- stanovenie podmienok ochrany pre životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES,
- stanovenie podmienok pre ochranu a tvorbu sídelnej zelene,
- stanovenie podmienok verejnej dopravnej a technickej vybavenosti,
- stanovenie podmienok pre plochy vodstva a vegetácie

Územný plán zóny je spracovaný ako aktualizácia neschváleného návrhu územného plánu zóny z r.2018 podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31.3.2024, s obsahom a spôsobom spracovania podľa vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v súlade s prechodnými ustanoveniami zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

ÚPN zóny Párovské Háje - je spracovaný nasledovne:

A/ Textová časť, pozostávajúca zo smernej a záväznej časti

B/ Grafická časť

01 Širšie vzťahy	M 1 : 5000
02 Komplexný urbanistický návrh	M 1:1000
Verejná dopravná vybavenosť (zlúčený výkres)	
03 Verejná technická vybavenosť	M 1:1000
04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie	M 1:1000
05 Výkres verejnoprospešných stavieb	M 1:1000

Územnoplánovacia dokumentácia Územný plán zóny Párovské háje je spracovaná v digitálnej forme a expedovaná pre obstarávateľa v tlačenej a digitálnej forme.

1.3 PODKLADY PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

- Územný plán mesta Nitra v znení ZaD č. 1-7 + doplnkový materiál – grafické zobrazenie pre záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia
- Územný plán zóny Párovské Háje - návrh 2018, spracovaný spoločnosťou ARCH.EKO BB, s.r.o. .
- Katastrálna mapa riešeného územia, aktualizácia k 31.12.2024
- GIS portál mesta Nitra
- Právoplatné územné rozhodnutia v riešenom území
- Požiadavky obstarávateľa

1.4 SÚLAD KONCEPCIE ROZVOJA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Zadanie je základný zadávací dokument pre spracovanie územného plánu zóny. Obsahom zadania je určenie hlavných cieľov a požiadaviek na spracovanie územného plánu, Návrh ÚPN zóny Párovské Háje je vypracovaný v súlade so Zadaním, ktoré bolo schválené dňa 29.6.2006 uznesením č. 139/2006.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1. VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie tvorí miestna časť Párovské Háje, ktorá je situovaná cca 6 km juhozápadne od centra mesta o rozlohe 39,97 ha. Miestna časť Párovské Háje je urbanisticky oddelená od zastavaného územia mesta Nitra, kód katastrálneho územia je 840 165. Na juhu susedí s katastrálnym územím Čápor (obec Cabaj – Čápor) na západe s katastrálnym územím obce Jarok.

Miestna časť Párovské Háje je tvorená zastavaným územím vymedzeným hranicou zastavaného územia určenou k 1.1.1990 a zapísanou v katastri nehnuteľností a plochami mimo zastavané územie mesta. Riešené územie je vyznačené v grafickej časti. Riešené územie rozšírené od hranice zastavaného územia parcelami:

PÁROVSKÉ HÁJE VÝCHOD

Parcely KNC :

3796/40, 3796/150, 3796/147, 3796/149, 3796/151, 3796/152, 3796/153, 3796/154, 3796/155, 3796/156, 3796/157, 3796/159, 3796/160, 3796/161, 3796/162, 3796/163, 3796/165, 3796/166, 3796/167, 3796/172, 3796/202, 3796/178, 3796/201, 3796/211, 3796/236, 3796/240, 3796/241, 3796/242, 3796/243, 3796/255, 3796/256, 3796/257, 3796/258, 3796/259, 3796/260, 3796/261, 3796/262, 3796/263, 3796/264, 3796/265, 3796/266, 3796/267, 3796/268, 3796/269, 3796/270, 3796/271, 3796/272, 3796/280, 3796/298, 3796/316, 3796/317, 3796/318, 3796/319, 3796/320, 3796/324, 3796/325, 3796/326, 3796/327, 3796/328, 3796/329, 3796/330, 3796/331, 3796/332, 3796/333, 3796/335, 3796/375, 3796/377, 3796/432, 3796/412, 3796/420, 3796/421, 3796/423, 3796/424, 3796/429, 3796/430, 3796/431, 3796/433, 3796/437, 3796/438, 3796/440, 3796/442, 3796/449, 3796/450, 3796/451, 3796/454, 3796/455, 3796/456, 3796/472, 3796/473, 3796/478, 3796/488, 3796/493, 3796/495, 3796/501, 3796/503, 3796/505, 3796/506, 3796/513, 3796/520, 3796/522, 3796/523, 3796/524, 3796/525, 3796/529, 3796/530, 3796/531, 3796/532, 3796/533, 3796/620, 3796/665, 3796/671, 3796/672, 3796/673, 3796/674, 3796/676, 3796/687, 3796/688, 3796/689, 3796/690, 3796/691, 3796/692, 3796/693, 3796/694, 3796/695, 3796/828, 3796/714, 3796/715, 3796/716, 3796/728, 3796/729, 3796/730, 3796/731, 3796/737, 3796/738, 3796/761, 3796/762, 3796/763, 3796/764, 3796/765, 3796/766, 3796/767, 3796/907, 3796/768, 3796/780, 3796/781, 3796/796, 3796/798, 3796/804, 3796/809, 3796/823, 3796/829, 3796/839, 3796/842, 3796/843, 3796/848, 3796/849, 3796/854, 3796/855, 3796/856, 3796/857, 3796/862, 3796/869, 3796/870, 3796/878, 3796/882, 3796/883, 3796/895, 3796/898, 3796/904, 3796/905, 3796/909, 3796/914, 3796/920, 3796/921, 3796/926, 3796/928, 3796/933, 3796/943, 3796/944, 3796/946, 3796/992, 3796/996, 3796/998, 13796/10, 13796/21, 13796/23, 13796/26, 13796/27, 13796/28, 13796/34, 13796/35, 13796/39, 13796/40, 13796/41, 13796/46, 13796/55, 13796/56, 13796/57, 13796/75, 13796/76, 13796/82, 13796/83, 13796/87, 13796/89, 13796/93, 13796/98, 13796/106, 13796/107, 13796/116, 13796/119, 13796/122, 13796/123, 13796/127, 13796/129, 13796/131, 13796/135, 13796/136, 13796/137, 13796/138, 13796/139, 13796/145, 13796/188, 13796/189, 13796/195, 13796/206, 13796/211, 13796/212, 3796/376, 3796/439, 3814/3.

PÁROVSKÉ HÁJE ZASTAVANÉ ÚZEMIE

Parcely KNC :

3758/1, 3758/2, 3758/3, 3758/4, 3758/5, 3758/6, 3758/7, 3758/8, 3758/9, 3758/10, 3758/11, 3758/12, 3758/13, 3758/14, 3758/15, 3767, 3758/16, 3758/17, 3758/18, 3758/19, 3758/20, 3758/21, 3759/1, 3759/2, 3759/3, 3759/4, 3761/1, 3761/2, 3762, 3763/1, 3763/2, 3763/3, 3763/4, 3763/5, 3763/6, 3763/7, 3765/1, 3765/2, 3766/1, 3766/2, 3766/3, 3766/4, 3768/1, 3768/2, 3769/1, 3769/2, 3769/3, 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3769/7, 3770/1, 3770/2, 3770/3, 3770/4, 3770/5, 3771/1, 3771/2, 3771/3, 3771/4, 3771/5, 3771/6, 3771/7, 3771/8, 3772/1, 3772/2, 3772/3, 3772/4, 3772/5, 3773/1, 3773/2, 3773/3, 3773/4, 3773/5, 3773/6, 3773/7, 3773/9, 3773/10, 3773/11, 3773/12, 3773/13, 3773/14, 3777/11, 3774/1, 3774/2, 3774/3, 3776/1, 3776/2, 3776/3, 3776/4, 3776/5, 3776/8, 3777/1, 3777/2, 3777/3, 3777/8, 3777/9, 3777/10, 3777/12, 3778/1, 3778/2, 3778/3, 3778/4, 3778/6, 3778/7, 3778/8, 3779/1, 3779/2, 3779/3, 3779/4, 3779/5, 3779/6, 3779/7, 3779/8, 3785/1, 3785/3, 3785/17, 3785/18, 3785/19, 3785/20, 3785/21, 3785/22, 3785/23, 3785/24, 3785/25, 3785/26, 3785/27, 3785/32, 3785/40, 3785/41, 3785/48, 3785/49, 3785/50, 3791/43, 3785/57, 3785/58, 3785/59, 3786/1, 3786/2, 3786/3, 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3788/1, 3788/3, 3788/4, 3790/2, 3790/3, 3790/4, 3790/6, 3790/7, 3790/8, 3790/9, 3791/1, 3791/2, 3791/3, 3791/4, 3791/44, 3791/5, 3791/6, 3791/7, 3791/8, 3791/9, 3791/10, 3791/11, 3791/12, 3791/13, 3791/14, 3791/16, 3791/17, 3791/18, 3791/19, 3791/20, 3791/21, 3791/22, 3791/23, 3791/45, 3791/24, 3791/47, 3791/25, 3791/26, 3791/27, 3791/28, 3791/29, 3791/30, 3791/31, 3791/33, 3791/34, 3791/35, 3791/36, 3791/37, 3791/38, 3791/39, 3791/40, 3791/41, 3791/42, 3791/46, 3791/48, 3791/49, 3791/50, 3791/51, 3791/52, 3791/53, 3791/54, 3791/55, 3791/56, 3791/58, 3791/59, 3791/60, 3791/61, 3791/62, 3791/67, 3791/68, 3791/155, 3791/86, 3791/87, 3791/91, 3791/92, 3791/93, 3791/96, 3791/97, 3791/98, 3791/100, 3791/103, 3791/194, 3791/104, 3791/105, 3791/107, 3791/108, 3791/110, 3791/111, 3791/112, 3791/113, 3791/114, 3791/115, 3791/116, 3791/117, 3791/120, 3791/123, 3791/124, 3791/126, 3791/127, 3791/128, 3791/132, 3791/133, 3791/134, 3791/135, 3791/136, 3791/138, 3791/139, 3791/140, 3791/141, 3791/142, 3791/144, 3791/146, 3791/148, 3791/151, 3791/153, 3791/158, 3791/163, 3791/164, 3791/165, 3791/166, 3791/167, 3791/168, 3791/169, 3791/170, 3791/171, 3791/173, 3791/174, 3791/175, 3791/176, 3791/178, 3791/181, 3791/183, 3791/184, 3791/188, 3791/190, 3791/193, 3791/201, 3791/202, 3791/203, 3791/204, 3791/207, 3796/10, 3796/101, 3796/2, 3796/3, 3796/4, 3796/5, 3796/6, 3796/7, 3796/8, 3796/9, 3796/11, 3796/12, 3796/13, 3796/14, 3796/15, 3796/16, 3796/17, 3796/18, 3796/19, 3796/20, 3796/22, 3796/23, 3796/24, 3796/25, 3796/26, 3796/27, 3796/28, 3796/29, 3796/30, 3796/31, 3796/32, 3796/33, 3796/34, 3796/35, 3796/36, 3796/37, 3796/38, 3796/39, 3796/41, 3796/42, 3796/43, 3796/44, 3796/45, 3796/46, 3796/47, 3796/48, 3796/49, 3796/51, 3796/52, 3796/53, 3796/54, 3796/55, 3796/56, 3796/57, 3796/58, 3796/59, 3796/60, 3796/63, 3796/64, 3796/65, 3796/66, 3796/67, 3796/68, 3796/70, 3796/71, 3796/72, 3796/85, 3796/86, 3796/87, 3796/88, 3796/89, 3796/90, 3796/91, 3796/92, 3796/93, 3796/94, 3796/95, 3796/96, 3796/97, 3796/98, 3796/100, 3796/102, 3796/103, 3796/145, 3796/158, 3796/164, 3796/173, 3796/174, 3796/175, 3796/183, 3796/184, 3796/212, 3796/227, 3796/235, 3796/237, 3796/238, 3796/239, 3796/244, 3796/245, 3796/275, 3796/278, 3796/276, 3796/277, 3796/283, 3796/286, 3796/289, 3796/290, 3796/291, 3796/292, 3796/314, 3796/315, 3796/321, 3796/322, 3796/366, 3796/367, 3796/368, 3796/371, 3796/372, 3796/373, 3796/379, 3796/395, 3796/397, 3796/404, 3796/410, 3796/411, 3796/413, 3796/419, 3796/447, 3796/434, 3796/435, 3796/436, 3796/441, 3796/445, 3796/446, 3796/448, 3796/452, 3796/453, 3796/457, 3796/496, 3796/485, 3796/489, 3796/490, 3796/491, 3796/492, 3796/494, 3796/497, 3796/498, 3796/499, 3796/514, 3796/515, 3796/516, 3796/517, 3796/521, 3796/526, 3796/534, 3796/664, 3796/826, 3796/661, 3796/710, 3796/711, 3796/712, 3796/739, 3796/797, 3796/822, 3796/850, 3796/858, 3796/859, 3796/861, 3796/879, 3796/896, 3796/897, 3796/900, 3796/940, 3796/941, 3796/948, 3796/955, 3796/989, 3796/997, 3817/14, 3814/10, 3814/11, 3817/11, 3817/10, 3817/16, 3817/2, 3817/6, 3817/7, 3817/8, 3817/9, 3817/17, 3814/12, 3825, 3826/1, 3826/2, 3827/2, 3827/3, 3879/4, 3879/42, 3879/44, 3879/45, 13796/1, 13796/58, 13796/91, 13796/92, 13796/94, 13796/101, 13796/102, 13796/105, 13796/112, 13796/134, 13796/124, 13796/126, 13796/132, 13796/133, 13796/186,

13796/187, 13796/196, 13796/197, 13796/198, 3796/374, 3773/8, 3775/1, 3785/53, 3789/1, 3789/2, 3789/3, 3789/4, 3789/6, 3789/7, 3796/274, 3796/444, 3817/13, 3817/1, 3817/3, 3817/4, 3817/5, 3879/2, 3881/3.

PÁROVSKÉ HÁJE ZÁPAD

Parcely KNC :

3755/12, 3755/64, 3755/65, 3755/66, 3755/67, 3755/68, 3755/69, 3791/15, 3791/162, 3791/63, 3791/64, 3791/65, 3791/66, 3791/69, 3791/70, 3791/71, 3791/72, 3791/73, 3791/74, 3791/76, 3791/77, 3791/78, 3791/79, 3791/80, 3791/81, 3791/82, 3791/83, 3791/84, 3791/85, 3791/156, 3791/109, 3791/147, 3791/145, 3791/149, 3791/150, 3791/152, 3791/154, 3791/157, 3791/159, 3791/160, 3791/161, 3791/172, 3791/185, 3791/191, 3791/192.

Riešené územie je zastavané územie legislatívne vymedzené hranicou zastavaného územia k 1. 1. 1990, ktoré je na sever, východe i západe rozšírené o rozvojové plochy, vymedzené v zmysle Zadania územného plánu zóny s parceláciou platnou k 1.1.2025 pre rozvoj bývania s doplnkovou funkciou vybavenosti. Tieto rozvojové plochy sú z veľkej časti zastavané.

Riešené územie predstavuje zároveň jeden priestorovo-funkčný celok (PFCelok) Párovské Háje, určený Územným plánom mesta Nitra.

Územný plán zóny rozčleňuje riešené územie - priestorovo-funkčný celok Párovské Háje, na štyri priestorovo-funkčné časti (PFČasti):

- PHH 01 Hydinárska ulica - 54 163 m²
- PHC 02 Centrum - 58 557 m²
- PHZ 03 Háje západ – 181 847 m²
- PHV 04 Háje východ - 97 913 m²

2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Zájmové územie je územia PFCelku Párovské Háje, k.ú. Párovské Háje nachádzajúce sa vo západnej až juhozápadnej časti od jadrovej časti mesta Nitra. Riešené územie pôvodne tvorila orná pôda, v súčasnosti je z väčšej časti zastavané na základe individuálnych alebo skupinových územných rozhodnutí. Súčasťou riešeného územia je celé zastavané územie a extravilánové plochy nachádzajúce sa východne a západne od intravilánu obce.

Geomorfologické pomery

Podľa geomorfologického členenia územia Slovenska (Mazúr, Lukniš 1980) patrí katastrálne územie mesta Nitry do dvoch geomorfologických celkov a viacerých podcelkov: celok Trábeč – podcelok Zobor; a celok Podunajská pahorkatina – podcelky Nitrianska pahorkatina (oddiely Zálužianska pahorkatina, Nitrianske vršky, Dolnonitrianska niva) a Žitavská pahorkatina.

Z hľadiska geologickej stavby je k.ú. Nitry charakteristické tým, že sa rozprestiera na kontakte dvoch rozdielnych geologických štruktúr - tektonickej depresie Podunajskej panvy a klenbovitej hráste pohoria Trábeč. Podľa regionálneho geologického členenia územia Západných Karpát a severných výbežkov Podunajskej panvy (Vass a kol. 1988) patrí územie do dvoch základných jednotiek – väčšina územia patrí do oblasti Vnútrohorských panví a kotlín, podoblasti Podunajská panva, okrsku Trnavsko-dubnická panva (podokrsky Rišňovská priehlbina a Komjatická priehlbina), menšia časť patrí do oblasti Jadrových pohorí, podoblasti Trábeč, okrsku Zoborská časť.

Katastrálne územie je tvorené dvomi hlavnými stratigrafickými jednotkami – neogénom Podunajskej pahorkatiny a tatrikom Tríbeča. Na povrch však na väčšine územia vystupujú kvartérne sedimenty – fluviálne sedimenty na nive Nitry a jej prítokov, spraše a sprašové hliny v pahorkatinnom území a delúviá na pevných skalných horninách kryštalinika a mezozoika Tríbeča.

Územie sa nachádza v nadmorskej výške okolo 180 – 240 m n.m.

Z pohľadu záujmového územia Párovských Hájov, je najvýznamnejší vodný tok v území Cabajský potok, ktorý pramení cca 1500 m na severovýchod od Párovských Hájov, pri ceste Nitra – Jarok, Jurský dvor. Preteká zo severu na juh pozdĺž obce.

Súčasná krajinná štruktúra

Riešené územie je prevažne zastavané územie. Miestami sú v súčasnosti niektoré parcely nekoordinovane urbanizované a vo vzniknutej zástavbe sú vytvorené stavebné medzery, čo má za následok časté vytváranie slepých ulíc.

V riešenom území sa nenachádzajú výrazné prírodné prvky ani biocentrá. Za najvýznamnejší prírodný prvok možno považovať miestny biokoridor Párovský potok. Najvýznamnejším a určujúcim urbanistickým prvkom územia je Hydinárska ulica, ktorá tvorí hlavnú urbanistickú a kompozičnú os riešeného územia. Z nej sa vytvoril systém rovnobežných alebo kolmých ulíc v území.

V dotknutom území sa nenachádzajú veľkoplošné ani maloplošné chránené územia národnej siete ani sústavy Natura 2000. Na predmetných plochách sa nevyskytujú biotopy európskeho ani národného významu. V území platí v zmysle Zákona NR SR č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany.

Územný systém ekologickej stability .

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny, všeobecná ochrana.

Z hľadiska rozvoja prírodných prvkov (konceptia krajiny tvorby) riešené územie ovplyvňujú prvky územného systému ekologickej stability: - Miestny prírodný celok Nad Párovskými hájmi (PFC Nad Párovskými hájmi)

- Miestny prírodný celok Cabajský potok (PFC Cabajský potok)

- Biocentrum miestneho významu Párovský les

- Biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les

- Biokoridor miestneho významu Párovský potok

Miestny prírodný celok Nad Párovskými hájmi (PFC Nad Párovskými hájmi) sa nachádza západne od Párovských Hájov. Funkčne prevažujú poľnohospodárske plochy, orná pôda, v polohe lesa sú rozhodujúce ekologické aspekty. Z priestorového hľadiska sa naďalej uvažuje najmä s poľnohospodárskou vegetáciou, pričom sa rešpektuje Párovský les.

Miestny prírodný celok Cabajský potok (PFC Cabajský potok) je v dolinke Cabajského potoka.

Z funkčného hľadiska sa prevažne jedná o poľnohospodárske plochy - ornú pôdu, vinice a záhrady, v polohe toku potoka sú rozhodujúce sú najmä ekologické aspekty. Naďalej sa tu uvažuje najmä s poľnohospodárskou vegetáciou.

Biocentrum miestneho významu Párovský les je lesným komplexom uprostred poľnohospodársky intenzívne využívannej krajiny. Väčšina lesných porastov má pomerne dobrú štruktúru, sú to teplomilné dubové lesy. V niektorých častiach má výrazné zastúpenie agát biely, ktorý je potrebné nahrádzať pôvodnými druhmi drevín. V záujmovom území sa nachádza iba malá časť lesného komplexu, ktorý sa rozprestiera ďalej južným až juhozápadným smerom k obci Jarok.

Biokoridor miestneho významu Cabajský potok, skanalizovaný vodný tok uprostred intenzívne využívanej krajiny, takmer bez drevinových porastov.

Biokoridor miestneho významu Párovský potok, občasný vodný tok, preteká intravilánom i extravilánom. Na území zóny je upravený, brehy a dno sú spevnené trávovým porastom. V extraviláne je tiež zregulovaný, svahy sú zatrávnené. Asi 900 m od Párovských Hájov smerom na juhovýchod sa vlieva do Cabajského potoka.

Biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les (návrh) je súčasťou existujúci biokoridor vedúci okrajom súvislého lesného porastu Párovský háj. Navrhovaná je časť viazaná na existujúcu medzu pri poľnej ceste s medzernatými porastmi drevín.

2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Širšie urbanisticko – priestorové a územno - technické väzby, vzťahy a súvislosti ovplyvňujúce návrh územného plánu zóny vychádzajú zo záväznej časti územného plánu mesta Nitra v znení ZaD č.1-7 :

Pri spracovaní návrhu ÚPN zóny Párovské Háje je nevyhnutné akceptovať nasledovné výstupy z ÚPN mesta Nitra – Zmeny a doplnky č.7 definované v záväznej časti - Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a verejnoprospešné stavby, vzťahujúce sa k územiu zóny Párovské Háje a jej záujmového územia:

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:
- 1.5. Formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov:
 - a) urbanistických – priestorovo funkčných celkov,
 - b) urbanistických centier,
 - c) urbanistických osí,
 - d) urbanistických dominánt.
- 1.6. Formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
 - c) urbanistický celok miestneho charakteru - PFCelok Párovské Háje
- 1.7. Formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry: c) miestne centrum Párovské háje
- 1.8. Formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
 - c) miestnu urbanistickú os - Párovsko-hájska
- 1.10. Usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby:
 - c) voľnej uličnej nízkopodlažnej v rámci PFCelku Párovské Háje
- 1.11. Lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepcnej štruktúry mesta:
 - d) vybavenostné funkcie základného charakteru – rovnomerne v rámci všetkých úrovní urbanistických centier tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti.
- 1.12. Vytvárať podmienky a podporovať rozvoj bytovej výstavby a čiastočne realizovať výstavbu:
 - b) vo forme rodinných domov v rámci PFCelku Párovské Háje
- 1.13. Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny:
 - 1.13.5. Pre PF Celok Párovské Háje.
- 1.17. V oblasti podrobnej regulácie stavebných pozemkov
 - 1.17.1.Regulatív priestorového usporiadania stavebného pozemku

- a) Zástavba uličná kompaktná, 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;
- b) Zástavba uličná voľná, 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;
- d) Solitérna zástavba, zástavba kde celú plochu stavebného pozemku tvorí budova alebo iná stavba a stavebný pozemok po celom svojom obvode susedí s pozemkami verejného priestoru alebo pozemkami vodstva a vegetácie.

1.17.2. Regulatív funkčného využitia stavebného pozemku

- a) Zástavba bývania, zástavba určená pre trvalé bývanie a dlhodobé bývanie.
- b) Zástavba bývania a/alebo základnej vybavenosti, 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.
- d) Zástavba vybavenosti s účelom základnej alebo vyššej vybavenosti.

1.17.3. Regulatív výšky zástavby

- a) Maximálna a prípadne aj minimálna výška zástavby je vyjadrená počtom štandardných nadzemných podlaží od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom.
- b) Umiestnenie zámeru novej zástavby na rozhraní regulovanej podlažnosti 8. NP - 2 NP, 6.NP – 2. NP a pri susediacej existujúcej zástavbe s priestorovým usporiadaním do 2. nadzemných podlaží a funkčným využitím bývanie nesmie prevýšiť výškovú hladinu existujúcej alebo regulovanej podlažnosti, alebo existujúcej výšky zástavby o viac ako jedno podlažie, 20 m od hranice tohto pozemku. Podlažnosť vyššia viac ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlo-technických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m od hranice takéhoto pozemku. Regulatív platí ak nie je v rozpore s rozsahom výškového usporiadania, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu

1.17.4. Regulatív zastavanosti stavebného pozemku:

- c) pre PFCelok Párovské Háje:

- zástavba uličná kompaktná	40/60
- zástavba uličná voľná	30/50
- zástavba solitérna	100/100

- f) Pri stavebných pozemkoch, kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1. 1.2025 bola zastavanosť vyššia ako stanovený regulatív zastavanosti sa za regulatív zastavanosti posudzuje zastavanosť pozemku k 1.1.2025.

1.17.5. Regulatív vegetačných plôch na stavebnom pozemku

- c) pre PFCelky Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské Háje, Veľké Janíkovce:

- zástavba uličná kompaktná	30/20
- zástavba uličná voľná	40/30
- zástavba solitérna	10/ 0

1.17.6. Regulatív stavebnej čiary

- a) 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;
- b) Pri stavebných pozemkoch umiestnených k existujúcim verejným priestranstvám (priestranstvá kde k 1.1.2025 je evidovaná miestna cesta podľa pasportu miestnych

ciest) je stavebná čiara odvodená od priemernej polohy stavebnej čiary susediacich pozemkov (na každú stranu a minimálne 40 m) pričom jej hodnota je max. 6 m. Ak sa v danom pásme nenachádzajú žiadne budovy (stavebnú čiaru nie je možné stanoviť) je stavebná čiara 6 m.

- c) v prípade, že sa na PFCelok alebo jeho časť obstará územný plán zóny, na podklade priestorovej koncepcie územia sa môže stavebná čiara stanoviť na 0 až 6 m.

1.17.7. Regulatív odstupových vzdialeností

- b) Minimálna vzdialenosť okien navrhovaného zámeru (budovy) z hlavných miestností od spoločných hraníc so susediacim stavebným pozemkom so stanoveným regulatívom výšky zástavby pre PFCelok Párovské Háje:

- do 2NP 5 m,
- do 4NP 12 m,

- d) Minimálna vzdialenosť fasád budov bez okien z hlavných miestností ale s oknami z vedľajších miestností pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku je 2m;

- e) Minimálna vzdialenosť fasád budov bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku:

- pri kompaktnej uličnej zástavbe 0 m,
- pri ostatných typoch zástavby 2 m,

- f) Pri prestavbe alebo prístavbe min. vzdialenosť fasády budov bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku sa môže zachovať, odporúča sa min. 1m;

- g) Minimálna vzdialenosť fasád doplnkových stavieb bez okien (štítová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku:

- pri kompaktnej zástavbe 0 m,
- pri ostatných typoch zástavby 1 m,

1.17.8. Regulatív polohy

- a) Stavebný pozemok, na ktorý sa umiestňuje navrhovaný zámer, musí mať spoločnú hranicu s pozemkom verejného priestranstva v dĺžke minimálne 3m. Pri zámerocho, ktoré upravujú už existujúce využitie stavebného pozemku (prestavba, nadstavba alebo prístavba) sa táto podmienka nepreukazuje;

- b) Každý nový navrhovaný zámer na stavebnom pozemku musí preukázať, že pozemok verejného priestoru (priestranstva), s ktorým má spoločné hranice, spĺňa všetky podmienky podľa regulácie pozemkov verejných priestorov (priestranstiev) najmä reguláciu priestorového usporiadania.

1.18. V oblasti podrobnej regulácie pozemkov verejných priestorov (priestranstiev)

1.18.1. Regulatív priestorového usporiadania pozemku priestranstva

- a) Námestie, plošné priestranstvo pevne vymedzené prvkami zástavby (budova, oplotenie, vegetácia) v min. 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 súčasťou národnej kultúrnej pamiatky, mestskej pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny aj rešpektovanie ich pamiatkových hodnôt.

- e) Ulica, líniové priestranstvo - obslužná cesta dvojpruhová, v šírke minimálne 12 m pre nové navrhované ulice s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne – usporiadanie chodník, cesta, vegetačný pás, chodník, min. 9 m 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 10 m a šírku existujúcej ulice na 6 m 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 100 m 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.

- h) Vymedzenie verejného priestoru ulice je limitované typom dopravných prvkov (automobilovej, cyklistickej a pešej dopravy a vegetačným pásom) a významovým charakterom priestoru v danom území, ktoré určujú minimálne šírkové parametre verejných priestorov ulíc.

1.18.2. Uličná čiara

- a) Pri novonavrhovaných priestranstvách sa určí podľa regulatívu priestorového usporiadania a podľa príslušných predpisov a noriem pre navrhovanie ciest takto:
- rovnomerne na každú stranu od osi parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (obojstranne umiestnenie stavebných pozemkov),
- b) Pri novonavrhovaných priestranstvách sa určí podľa regulatívu priestorového usporiadania a podľa príslušných predpisov a noriem pre navrhovanie ciest takto:
- rovnomerne na každú stranu od osi parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (obojstranne umiestnenie stavebných pozemkov),
 - jednostranne od hranice parcely, ktorá slúži pre prístup k parcelám, alebo od spoločných hraníc parciel, kde sa zámerom umiestňujú stavebné pozemky (jednostranné umiestnenie stavebných pozemkov).

1.18.3. Regulatív funkčného využitia pozemku priestranstva

- c) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit - miestna zberná a významná obslužná cesta dvojpruhová, priestranstvo určené prednostne pre funkcie dopravného prístupu k stavebným pozemkom prípadne k pozemkom vodstva a vegetácie a čiastočne pre funkciu dopravného tranzitu motorovej dopravy.
- d) 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 prípadne školská zóna).
- e) 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.

1.18.4. Regulatív vegetačných plôch

- c) pre PFCelok Párovské Háje:

- verejný priestor - priestranstvo námestie	30
- verejný priestor - priestranstvo zóna	20
- verejný priestor - priestranstvo cesta	10

- e) pre prírodné PFCelky:

- verejný priestor - priestranstvo cesta	15
--	----

1.18.5 Podmienky riešenia úprav verejného priestoru (priestranstva).

- pri riešení rozvoja a realizácii úprav a obnovy verejných priestorov a priestranstiev vychádzať z dokumentu Manuál verejných priestranstiev pre mesto Nitra – návrhová časť.

1.19. Regulácia pozemkov vodstva a vegetácie

1.19.1. Regulatív priestorového usporiadania pozemkov vegetácie

- a) Rešpektovať priestorové usporiadanie pozemkov vegetácie ktoré je definované ako:
- vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy s prevahou vysokej stromovej vegetácie,
 - stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy na ktorých sú zastúpené krovité a stromové zoskupenia v rôznom pomere,
 - nízka bylinná vegetácia, trvalá, plochy trvale porastené bylinnými spoločenstvami rastlín.

- nízka bylinná vegetácia, dočasná, poľnohospodárske kultúry sezónne zakladané.
- b) Rešpektovať priestorové usporiadanie pozemkov vodstva ktoré je definované ako:
 - vodný tok alebo vodná plocha, prírodného i antropogénneho charakteru.
- 1.19.3. Regulatív vegetačnej plochy
 - c) pre PFCelok Párovské Háje:
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine95
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou 90
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s rekreačnou funkciou 90
 - urbánna ekostabilizujúca vegetácia 80
 - urbánna environmentálna vegetácia 90
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou 90
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárská osada 90
 - produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie 90
- 1.19.4. Regulatív vodopriepustnej plochy
 - c) pre PFCelok Párovské Háje:
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine 100
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou 95
 - ekostabilizujúca vegetácia v krajine s rekreačnou funkciou 95
 - urbánna ekostabilizujúca vegetácia 90
 - urbánna environmentálna vegetácia 95
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou 95
 - produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárská osada 95
 - produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie 95
 - f) Na pozemku vodstva a vegetácie je neprípustné umiestniť vodonepriepustné plochy a zástavbu – budovy, ktorých funkcia nesúvisí s potrebou prevádzky pozemku vodstva a vegetačnej plochy. Zástavbu – budovy je prípustné umiestniť na pozemky vegetácie a vodstva iba v obmedzenom rozsahu v rámci limitu spevnenej plochy po preukázaní urbanistického kontextu, architektonického a technického riešenia formy zástavby na podklade územného plánu zóny.
- 2. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu:
 - 2.1. Formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov:
 - a) prírodné celky,
 - b) biocentrá,
 - c) biokoridory,
 - d) prírodné dominanty.
 - 2.1.1. Rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu:
 - b) miestneho charakteru - Párovské Háje
 - 2.1.2. Rešpektovať a podporovať biocentrá:
 - c) Párovský les
 - 2.1.3. Rešpektovať a podporovať biokoridory:
 - c) miestneho významu - Veľký cerový háj- Párovský les.

- 2.10. Na území mesta zabezpečiť vodozádržné opatrenia pre zachytávanie zrážkovej vody v území na stavebných pozemkoch a v krajine v súlade s aktuálne platnou legislatívou a realizovať opatrenia pre zachytenie a odvedenie prívalových zrážkových vôd.
3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:
 - 3.4. Vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
 - b) základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických center.
 - 3.5. Vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení:
 - b) základného charakteru v rámci jednotlivých urbanistických centier.
4. V oblasti rozvoja výrobného územia:
 - 4.4. Podporovať rozvoj a výstavbu zariadení poľnohospodárskej výroby v rámci produkčných oblastí Párovské Háje, najmä však v rámci jestvujúcich areálov poľnohospodárskych fariem, prípadne ich aditívnym rozširovaním.
5. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:
 - 5.2.
 - a) rešpektovať hlavné prívody vody,
 - c) podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody v zmysle územno-plánovacej dokumentácie,
 - e) podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody v zmysle územno-plánovacej dokumentácie,
 - 5.3. Odkanalizovania územia mesta:
 - b) podporovať a riešiť odkanalizovanie území mesta (PFCelok Kynek, Šúdol, Párovské Háje,) s rezervovaním plôch pre zariadenia technickej infraštruktúry
 - 5.4. Zásobovania mesta elektrickou energiou:
 - a) podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných vedení 22kV v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie
 - b) podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
 - 5.5. Zásobovania mesta plynom: podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
 - 5.7. Telekomunikačných a diaľkových zariadení:
 - 5.7.1. podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu jestvujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení v zmysle územno-plánovacej dokumentácie.
 - 5.8. Rešpektovať jednotlivé trasy ropovodov a produktovodov a ich ochranné pásma.
 - 5.10. Zachovať a rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí.
 - 5.11. Rešpektovať ochranné pásma vodných tokov.
6. V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:
 - 6.4. Rozšíriť separovaný zber odpadu a využívanie druhotných surovín, podporovať budovanie stálych zberových miest so zabezpečeným separovaným zberom druhotných surovín a odpadov.
7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:
 - 7.35. Podporovať dobudovanie vybavenosti Letiska Nitra a vytvoriť podmienky na súvisiace dobudovanie technickej infraštruktúry.

- 7.35.1. Rešpektovať ochranné pásma Letiska Nitra, heliportu Fakultnej nemocnice Nitra a ochranné pásma leteckých pozemných zariadení a prihliadať na prekážkové roviny a plochy Osobitného letiska Veľké Janíkovce. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti.
 - 7.35.2. Rešpektovať výškové obmedzenie stavieb v mestskej časti Janíkovce stanovené príslušným orgánom štátnej správy 10 m nad terénom časti lokalít označených 37, 37a, 38a, 38b, v grafickej časti ÚPNO mesta Nitry – výkres vyhodnotenia záberov PPF, kde už terén presahuje výšky stanovené ochranným pásmom vodorovnej prekážkovej roviny letiska.
 - 7.36. Zabezpečiť v rámci novej zástavby a v rámci prestavby zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom stavebnom pozemku.
 - 7.40. Podporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás, podľa ucelenej koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy a vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie cestičiek pre cyklistov a bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami. Cyklistické trasy v súbehu s cestami I. triedy umiestňovať mimo telesa ciest I. triedy, cyklotrasy riešiť samostatne, fyzicky oddelené od cesty I. triedy a jej dopravného priestoru, v súlade s platnými STN a TP.
 - 7.53. Rezervovať koridory v širšom územnom vymedzení pre výstavbu cyklistických chodníkov, lávok a súvisiacich zariadení na území mesta Nitry.
8. V oblasti podmienok na umiestňovanie informačných konštrukcií:
- 8.2.7. V území bez zástavby v hranici a mimo hranicu zastavaného územia
 - 8.2.7.1. Prípustné informačné konštrukcie:
 1. Bigboardy vo vzájomných rozstupoch minimálne 200 m
 2. Megaboardy vo vzájomnom rozstupe minimálne 200 m
 3. Billboardy vo vzájomných rozstupoch minimálne 100 m
 4. Walboardy, PVC plachty na fasádach budov a oplození v rámci areálov prevádzok. Viaceré informačné konštrukcie na jednom objekte riešiť v jednotných rozmeroch a materiálovom vyhotovení.
 5. Informačné stĺpy
 6. informačné konštrukcie na verejnom osvetlení v jednotných rozmeroch 1250 x 300 mm
 - 8.2.7.2. Nepripustné informačné konštrukcie:
 1. PVC plachty a tabule na zábradliach popri komunikáciách a mostoch
 - 8.2.8. V území s plochami vymedzenými pre funkciu urbánnej a ekostabilizujúcej zelene - je nepripustné umiestnenie informačných konštrukcií.
 - 8.2.9. V zastavanom území mesta a v území určenom na zastavanie sa môžu umiestňovať informačné konštrukcie len ako stavby dočasné za dodržania regulatívov stanovených územným plánom do doby dostavby územia na navrhovanú funkciu územným plánom.
 - 8.3. Regulatívy pre označenie prevádzok na území mesta
 - 8.3.1. Na fasádach objektov umiestňovať len označenia prevádzok sídlacích v objekte formou priestorového písma alebo tabuliek komplexne pre všetky prevádzky v objekte v jednotnej dizajnovej a materiálovej úprave pre celý objekt alebo areál.
 - 8.3.2. Označenia prevádzok je prípustné umiestňovať iba v časti parteru objektu v kontexte s architektúrou respektíve historickou hodnotou objektu.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

Vybrané verejnoprospešné stavby sa vzťahujú na územie zóny Párovské Háje a jej záujmového územia:

1. V oblasti cestnej dopravy:
 - 1.33. Zastávky MAD, odbočovacie a zarad'ovacie pruhy MAD – zabezpečiť podľa lokálnych podmienok v súlade s technickými normami a legislatívnymi predpismi.
 - 1.46. Územná rezerva pre výstavbu cestičiek pre cyklistov, lávok a súvisiacich zariadení, pre uvedené stavby na území mesta Nitry.
3. V oblasti technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva:
 - 3.2. Rezervovať plochy pre zariadenia technickej infraštruktúry v lokalitách:
 - 3.2.3. Párovské háje

Územný plán obytnej zóny PÁROVSKÉ HÁJE rešpektuje základnú charakteristiku a koncepciu rozvoja Územného plánu mesta Nitra a jeho zmien a doplnkov č. 1 až č. 7. Územný plán zóny premieta a spodobňuje podmienky regulácie stanovené v ÚPN mesta Nitra premietnuté v jeho záväznej časti.

2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

2.4.1 LIMITY VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV A POTENCIÁLU ÚZEMIA,

V súlade so schváleným ÚPN mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až 7. zóna Párovské Háje sa rozvíja v priestorových podmienkach pre rozvoj bývania, vo forme individuálnej bytovej výstavby, s umiestnením doplnkových vybavenostných funkcií a v plochách na funkčné využitie pre produkčnú vegetáciu s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou (vegetácia záhrad pri rodinných domoch alebo poľnohospodárske kultúry).

Hlavné limitujúce faktory územného rozvoja zóny Párovské Háje predstavujú:

- Archeologickým ústavom SAV evidované rozsiahle osídlenie z doby rímskej a stredoveku, zasahujúce východný okraj zóny; v prípade rozsiahlejšej stavebnej činnosti môže dôjsť k porušeniu i doteraz neevidovaných lokalít;
- koridory nadradených tranzitných vedení v severovýchodnej polohe, prioritne trasa ropovodu DN 500 a jej ochranné pásmo (100 - 150 m) a bezpečnostné pásmo tranzitného plynovodu (200 m), ktoré výrazne zasahujú do rozvojového územia zóny;
- ochranné pásmo lesa (Párovský les) – 50 m, znížené na 25 m za podmienky výnimky z ochranného pásma, ktoré obmedzuje rozvoj v južnej polohe riešeného územia;
- potreba dobudovania systému odkanalizovania a čistenia splaškových odpadových vôd a čerpania odpadových vôd;
- potreba vybudovania systému odvedenia dažďových vôd a ochrany zastavaného územia pred prívalovým zrážkovými vodami z extravilánu;
- vybudovanie nových trafostaníc vrátane ich prepojenia podzemnými VN vedeniami podľa potreby rozvoja územia
- potreba rozšírenia distribučného plynovodu a rozšírenie distribučnej siete plynovodov.
- vlastnícke vzťahy.

2.4.2. OCHRANNÉ PÁSMO, CHRÁNENÉ ÚZEMIA.

Ochranné pásma sú legislatívne vymedzené plochy za účelom ochrany jednotlivých historických pamiatok, prírodných a technických prvkov, alebo ich okolia pred negatívnymi účinkami. Podľa druhu a charakteru ochranných pásiem je limitujúci a obmedzujúci vzťah k rozvoju jednotlivých socioekonomických aktivít a z toho vyplývajúci obmedzujúci a limitujúci účinok využitia potenciálu územia. Ochranné pásma sú legislatívne stanovené a predstavujú dva typy ochranných pásiem a chránených území:

a/ Ochranné pásma technickej infraštruktúry

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- manipulačné pásma pobrežných pozemkov vodných tokov a vodohospodárskych objektov v šírke 5 m pre malé vodné toky pretekajúce riešeným územím
- Ochranné pásmo elektrických zariadení a energetických zariadení:
 - Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť oboch rovín od krajných vodičov je pri napätí
 - a/ od 1 kV do 35 kV vrátane
 - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m
 - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - pre zavesené káblivé vedenie 1 m,
 - b/ od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
 - c/ od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - d/ od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
 - e/ nad 400 kV 35 m.
 - Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.

V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
- ochranné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu, alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraného kolmo na os plynovodu, alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším, ako 0,4 MPa
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700mm (VTL plynovody)
 - 8 m pre technologické objekty,
 - 150 m pre sondy,
 - 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené vyššie

Technologické objekty sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.

- bezpečnostné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu, alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraného kolmo na os plynovodu, alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:
 - 10 m pri plynovodoch, s prevádzkovaným tlakom nižším, ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 Mpa s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm,
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
 - 250 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené vyššie
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií:

Mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie sa pásma ochrany vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti

 - 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
 - 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
 - hygienické pásmo čistiarny odpadových vôd je vymedzené ustanovením najmenej vzdialenosti hranice areálu čistiarny odpadových vôd od hranice obytného územia podľa územného plánu obce v závislosti od spôsobu čistenia odpadových vôd, veľkosti čistiarny odpadových vôd a typu okolitej zástavby od 25 do 200 m
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody 5 m od osi krytého kanála a 5 m od brehovej čiary u otvorených kanálov
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Ochranné pásmo vedení vstupujúcich do elektronického komunikačného uzla
- V zmysle zákona o civilnom letectve (letecký zákon) súhlas Dopravného úradu je potrebný na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia mimo ochranných pásem, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,

- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

b/ Chránené územia a ochranné pásma vymedzené podľa osobitných predpisov

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle platnej legislatívy
- ochrana archeologických nálezov a nálezísk v zmysle platnej legislatívy
- z hľadiska zákona o ochrane prírody a krajiny sa riešené územie nachádza v 1. stupni ochrany
- biocentrum Párovský les a biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj- Párovský les.

2.4.3. STAVEBNÉ UZÁVERY A INÉ ROZHODNUTIA ŠTÁTNYCH ORGÁNOV A OBCÍ

Na riešené územie nie je vydaná právoplatná stavebná uzávera.

V riešenom území boli vydané územné rozhodnutia na umiestnenie inžinierskych sietí a rodinných domov:

- obytná skupina Hájik Nitra - výstavba rodinných domov a technickej infraštruktúry mimo územie určené pre riešenie územného plánu zóny
- rozhodnutie o umiestnení stavby „IBV "Nad Hájmi" v Párovských Hájoch “ *Párovské Háje, Nitra “C“* pre 45 rodinných domov a inžinierske objekty: Spevnené plochy, dažďová kanalizácia, vodovod (rozšírenie verejného vodovodu, vodovodné prípojky, požiarne nádrže), splašková kanalizácia (verejná splašková kanalizácia, kanalizačné prípojky), Distribučný elektrický rozvod VN 22 kV, Kiosková transformačná stanica TS EH1, Distribučný elektrický rozvod NN, Elektrické prípojky NN, Verejné osvetlenie, Preložka pripojovacieho plynovodu
- IBV Hájce - V padovských hájoch – I. etapa pre 47 rodinných domov a inžinierske objekty: miestne komunikácie a chodníky, rozvod vody, el. energie, plynu, kanalizácia, verejné osvetlenie, verejná zeleň
- IBV Hájce - V padovských hájoch – II. etapa - výstavba rodinných domov a technickej infraštruktúry mimo územie určené pre riešenie územného plánu zóny
- IBV Nad Hájmi v Párovských hájoch - výstavba rodinných domov a technickej infraštruktúry, z toho 5 rodinných domov je súčasťou vymedzeného územia riešeného ÚPN Z Párovské Háje zvyšná časť je mimo územie určené pre riešenie územného plánu zóny
- IBV Rezidencie pod lesom - 14 rodinných domov a inžinierske objekty miestne komunikácie a chodníky, rozvod vody, el. energie, plynu, kanalizácia, verejné osvetlenie, verejná zeleň

2.4.4. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU

Územie riešené územným plánom zóny je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu IBV, k čomu bol vydaný súhlas k perspektívnemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné nepoľnohospodárske účely. Prevažnú časť nezastavaného územia tvorí poľnohospodárska pôda, pozemky vedené ako orná pôda alebo záhrada.

V riešenom území dochádza k záberu lesnej pôdy, parc. KN C č. 3822/3 – 429m², 3822/4- 237 m² - vlastník Slovenská republika a 3827/2- 398 m² – vlastník

2.4.5. OBMEDZENIA VYPLÝVAJÚCE Z OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY A KULTÚRNYCH PAMIAŤOK

Obmedzenia vyplývajúce z ochrany prírody

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny, všeobecná ochrana.

Z prvkov ekologickej stability do riešeného územia zasahujú:

- biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les, na zabezpečenie jeho fungovania odporúčame odstrániť z neho stresové javy (nepôvodné, invázne rastliny, smetiská a prienik aktivít obyvateľov z príľahlých domov), okrem toho je nežiadúce umiestňovať ďalšie objekty v ochrannom pásme lesa;
- biokoridor miestneho významu Párovský potok, odporúčame ponechať v súčasnom stave a zabezpečovať pravidelné čistenie a stabilizovanie koryta.

Obmedzenia vyplývajúce z ochrany kultúrnych pamiatok

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne národné kultúrne pamiatky zapísané v zozname nehnuteľného kultúrneho dedičstva, ani pamiatkové územia s výnimkou archeologických nálezísk. Z toho dôvodu je potrebné rešpektovať podmienky stanovené Krajským pamiatkovým úradom v Nitre.

Archeologický ústav SAV eviduje v priestore zóny Párovské Háje rozsiahle osídlenie z doby rímskej a stredoveku. V prípade rozsiahlejšej stavebnej činnosti v uvedenej zóne môže dôjsť k porušeniu i doteraz neevidovaných lokalít. V zmysle platnej legislatívy je potrebné, aby o povolení všetkých zemných prác bol informovaný príslušný pamiatkový úrad.

2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNYCH PRIESTOROV A STAVIEB, NAJmä RIEŠENIE BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VEREJNEJ DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, ZELENE, RIEŠENIE PRIESTOROVEJ KOMPOZÍCIE A ORGANIZÁCIE ÚZEMIA.

Riešené územie je súčasťou rozvojového územia priestorovo funkčného celku Párovské Háje o celkovej rozlohe cca 39 ha. Tento celok predstavoval značný potenciál pre rozvoj obytnej funkcie v západnej okrajovej polohe mesta, čo sa prejavilo v rozvoji územia bez územného plánu zóny. Vo vzťahu k hierarchizácii mestských štruktúr a existujúcej dopravnej komunikačnej sústave má postavenie izolovaného celku, juhozápadne od koridoru južného segmentu vonkajšieho dopravného okruhu (rýchlostné prepojenie Bratislava – Nitra – Zvolen), s dopravnými väzbami na mesto Nitra. Územný plán rieši funkčno - priestorovú a technickú infraštruktúru a dopravnú nadväznosť na mestský organizmus a jeho rozvojové štruktúry a systémy s rešpektovaním pôvodnej koncepcie zástavby.

Komplexné priestorové riešenie celého rozvojového územia priestorovo funkčného celku (PF Celku) Párovské Háje a jeho reguláciu dokumentuje grafická interpretácia širších vzťahov (výkres č.1) s priemetom ÚPN mesta Nitra a jeho zmien a doplnkov č. 1 až č.7.

Rozvoj záujmového územia zóny je ovplyvnený :

- nadradenou trasou rýchlostnej cesty R1 - (Bratislava) – Trnava – Nitra – Banská Bystrica, južný obchvat mesta, v polohe severovýchodne od riešenej zóny;
- koridormi nadradených tranzitných vedení (produktovod a VTL plyn) a ich ochrannými a bezpečnostnými pásmami.

2.5.1 ROZVOJA ÚZEMIA, URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Základné koncepčné východiská pre vypracovanie ÚPN zóny Párovské Háje boli stanovené Územným plánom mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až č.7 a Zadaním ÚPN zóny Párovské Háje.

Územný plán zóny Párovské Háje uplatňuje v koncepcii rozvoja územia nasledovné priestorové členenie riešeného územia:

- priestorovo-funkčný celok – prirodzene definované územie, ktoré má svoju jadrovú časť – centrum a na ostatné priestorovo-funkčné celky je napojené prostredníctvom osi; podľa významu a prevahy prvkov môže byť prírodný a urbanistický;
- priestorovo-funkčná časť – predstavuje základnú skladobnú časť priestorovo-funkčného celku a podľa prevahy, významu a pôsobenia jednotlivých fenoménov môže byť prírodná resp. urbanistická;
- priestorovo-funkčný blok – je tvorený parcelou resp. skupinou parciel s rovnakou reguláciou a predstavuje základnú skladobnú časť priestorovo-funkčnej časti.

Z dôvodu vysokej zastavanosti územia mnohofunkčným spôsobom rodinnými domami a vydaných právoplatných územných rozhodnutí regulácia na priestorovo funkčné bloky, ktoré zahŕňajú jednu alebo viac parciel, je toto územie dostatočné.

Párovské Háje sú v súlade s územným plánom mesta priestorovo-funkčný celok – PF Celok miestneho typu, ktorý obsahuje funkcie pre vlastné potreby.

Plochy súčasného i navrhovaného zastavaného územia PF Celku Párovské Háje, vrátane plôch bývalého poľnohospodárskeho areálu sú v súlade s koncepciou ÚPN mesta Nitra využívané prioritne pre funkciu bývania (nízkopodlažná zástavba) s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti.

Navrhované funkčné využívanie plôch je vo vzťahu k limitujúcim faktorom územného rozvoja spresnené na úrovni zóny, v M 1:1000. Hlavné limitujúce faktory rozvoja predstavujú najmä:

- koridory nadradených tranzitných vedení v severovýchodnej polohe - trasa ropovodu DN 500 a jej ochranné pásmo (100 - 150 m) a trasa VN plynovodu 3x DN 1200 a bezpečnostné pásmo tranzitného plynovodu (200 m), ktoré výrazne zasahujú do pôvodne predpokladaného rozvojového územia zóny;
- ochranné pásmo lesa (Párovský les) – 50m, obmedzujúci rozvoj v južnej polohe riešeného územia; znížené na 25m

Územie zóny je funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická vybavenosť (Dom kultúry, kostol a Centrum zdravia), ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky. Výrobná funkcia bola zastúpená areálom poľnohospodárskeho družstva, ktorý v súčasnosti už neplní svoju funkciu, areál sa postupne transformuje na obytné územie. Disponibilné plochy pre ďalší rozvoj predstavujú preluky v súčasnej zástavbe, záhrady rodinných domov a voľné nezastavané územie vo väzbe na pozemky rodinných domov.

Celková výmera riešeného územia predstavuje plochu cca 39 ha. Ťažisko riešeného územia tvorí zastavané územie (určené k 1. 1. 1990), ktoré je na východe i západe rozšírené o rozvojové plochy určené pre bývanie s doplnkovou funkciou vybavenosti.

Koncepcia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, s orientáciou na reguláciu verejných priestorov a priestranstiev (obslužné cesty a obytné ulice). Výrazným prvkom koncepcie rozvoja územia je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií občianskej vybavenosti, doplnením nových druhov občianskej vybavenosti a zmiešanej funkcie bývania a vybavenosti. Uličné koridory a priestory vnútornej štruktúry zástavby zóny s pokojnou premávkou a nadradeným peším pohybom majú dopravný význam a posilnenie spoločenských kontaktov.

Urbanistický návrh rozvoja zóny rešpektuje územné danosti, založenú štruktúru cestnej siete a ostatnej infraštruktúry. Návrh novej urbanistickej štruktúry rešpektuje súčasnú zástavbu, nadväzuje na ňu a vytvára predpoklady pre jej rozvoj v súčinnosti s navrhovanou urbanistickou štruktúrou zástavby tak, aby celá štruktúra tvorila komplexnú a harmonickú zástavbu v rámci urbanizovaného územia a hospodársky využívanou krajinou, pri rešpektovaní prírodných hodnôt územia.

Na nadradený komunikačný systém je územie napojené prostredníctvom hlavnej obslužnej komunikácie (MZ), ukončenej otočkou autobusovej dopravy v cente. Na hlavnú obslužnú cestu sú napojené vnútrozonálne cesty (MO) a komunikačné priestory.

Biokoridor miestneho významu Párovský potok, občasný vodný tok, je v zastavanom území riešený s návrhom na úpravu brehov a dna potoka, so zachovaním a podporou biokoridoru miestneho významu.

Mestská časť Párovské Háje sa nachádzajú na území katastrálneho územia Párovské Háje. Samostatné segregované územie, ktorého rozvoj sa identifikuje iba v rámci vlastných možností a potrieb bez bezprostrednej väzby na mesto Nitra. Z priestorového hľadiska sa jedná o uličnú voľnú zástavbu do 2NP s prevládajúcou obytnou funkciou.

V PFčasti Centrum je miestne centrum Párovské Háje – ÚPN mesta rámcovo definované od križovatky Hydinárskej a Olivovej ulice južným smerom a je centrom pre rovnomenný PFCelok. Navrhované centrum by malo sústreďovať lokálne spoločensko – vybavenostné funkcie. Nadradené väzby pre značnú izolovanosť tejto časti sú len prostredníctvom dopravného prepojenia. Stavebne sa centrum formuje do uličnej solitérnej a uličnej voľnej zástavby do 2NP, pripúšťa a aj formovanie do uličnej kompaktnej zástavby do 2NP. Južná časť Hydinárskej ulice má potenciál na podporu miestneho centra možnosťou kompaktnej uličnej zástavby.

Párovsko-hájska miestna urbanistická os prepája Šúdolské miestne centrum a miestne centrum Párovské Háje s mestským centrom Klokočina. Charakterovo sa jedná vo väčšom úseku len o dopravné prepojenie, ktoré sa nepotvrďuje zástavbou. V úseku PFCelok Šúdol sa charakterovo jedná o obytno-vybavenostnú os s voľnou uličnou zástavbou do 2NP, v úseku PFCelok Klokočina sa o vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovaných najmä na základnú, prípadne aj vyššiu vybavenosť. Z hľadiska stavebnej štruktúry sa táto os formuje do kompaktnej uličnej zástavby do 6NP.

Hlavné limitujúce faktory územného rozvoja zóny Párovské Háje predstavujú:

- Archeologickým ústavom SAV evidované rozsiahle osídlenie z doby rímskej a stredoveku, zasahujúce východný okraj zóny; v prípade rozsiahlejšej stavebnej činnosti môže dôjsť k porušeniu i doteraz neevidovaných lokalít;
- koridory nadradených tranzitných vedení v severovýchodnej polohe - trasa ropovodu DN 500 a jeho ochranné pásmo (100 - 150 m) a trasa VTL plynovodu a jeho bezpečnostné pásmo (200 m)

- ochranné pásmo lesa (Párovský les) – 50 m, obmedzuje rozvoj v južnej polohe riešeného územia; na základe dohody s orgánom ochrany lesov môže byť znížené na 25m
- dobudovanie systému splaškovej kanalizácie
- potreba vybudovania systému odvedenia dažďových vôd a ochrany zastavaného územia pred prívalovým zrážkovými vodami z extravilánu;
- vybudovanie nových trafostaníc vrátane ich prepojenia podzemnými VN vedeniami
- rozšírenie distribučnej siete plynovodov, pričom pri prioritnom využívaní energie z obnoviteľných zdrojov (fotovoltaika, slnečné kolektory, tepelné čeradlá...) rozvoj zóny nevyžaduje zásadne zvýšenú spotrebu plynu
- vybudovanie dátových rozvodov
- vlastnícke vzťahy.

Pôvodný rozvoj územia dokumentovaný v návrhu ÚPN zóny Párovské Háje (ARCH.EKO, s.r.o., 2018) je vplyvom zásahov v území bez nedostatočne regulovaného územného rozvoja bez záväznej ÚPD zóny a vývoja vlastníckych vzťahov v období rokov 2006 – 2025 upravená podľa zrealizovaných zámerov a aktuálnej mapy katastra nehnuteľností a vlastníckych vzťahov.

Urbanistická koncepcia určuje základné priestorové vymedzenie častí zóny – PFčasti 01 až 04 a navrhuje v nich nasledovné hlavné zásady urbanisticko-architektonického riešenia:

- PHH 01 Hydinárska ulica
- PHC 02 Centrum
- PHZ 03 Háje západ
- PHV 04 Háje východ

Priestorovofunkčné časti (PFčasti) Hydinárska ulica a Centrum umožňujú umiestňovanie objektov so zmiešanou funkciou bývania a občianskej vybavenosti alebo objektov základnej občianskej vybavenosti. V PFčastiach Západ a Východ je umiestňovanie občianskej vybavenosti výrazne regulované.

Priestorovo funkčná časť 01 HYDINÁRSKA ULICA

Je tvorená existujúcou zástavbou prevažne pre individuálne bývanie a s doplnkovou funkciou vybavenosti a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFBloky):

PFčasť Hydinárska ulica		
PFBlok	PHH 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHH 02	Zástavba pre bývanie a vybavenosť ZBV
	PHH 03	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHH 04	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe PPZ2

Priestorovo funkčná časť 02 CENTRUM

Je tvorená existujúcou zástavbou, navrhovanou zástavbou prevažne pre individuálne bývanie s doplnkovou funkciou vybavenosti, základnou občianskou vybavenosťou, verejnými priestranstvami a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFBloky):

PFčasť Centrum		
PFBlok	PHC 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHC 02	Zástavba pre bývanie ZBB

PHC 03	Zástavba pre bývanie a vybavenosť ZBV
PHC 04	Zástavba pre bývanie a vybavenosť ZBV
PHC 05	Zástavba vybavenosti ZVZ
PHC 06	Zástavba vybavenosti ZVZ
PHC 07	Zástavba pre vybavenosť a bývanie ZVB
PHC 08	Zástavba pre vybavenosť a bývanie ZVB
PHC 09	Priestor pre spoločenské funkcie PPS
PHC 10	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
PHC 11	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
PHC 12	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
PHC 13	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
PHC 14	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
PHC 15	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
PHC 16	Vegetácia vybavenostná a /alebo rekreačná VVR
PHC 17	Vegetácia environmentálna VEN

Priestorovo funkčná časť 03 HÁJE ZÁPAD

Je tvorená existujúcou zástavbou pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFBloky):

PFčasť	Západ
PFBlok	PHZ 01 Zástavba pre bývanie ZBB
	PHZ 02 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 03 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 04 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 05 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHZ 06 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 07 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 08 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 09 Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHZ 10 Priestor pre spoločenské funkcie PPS

Priestorovo funkčná časť 04 HÁJE VÝCHOD

Je tvorená existujúcou zástavbou pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi, rozdelených do priestorovofunkčných blokov (PFBlokov) . V tejto PFčasti je navrhnutý PFBlok pre zariadenie pre bývanie seniorov.

PFčasť	Východ
--------	--------

PFBlok	PHV 01	Zástavba pre bývanie ZBB
	PHV 03	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHV 04	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ1
	PHV 05	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 06	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 07	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 08	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 09	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2
	PHV 10	Priestor pre spoločenské funkcie PPS
	PHV 11	Vegetácia produkčná s ekostabilizujúcou funkciou VEP
	PHV 12	Vegetácia environmentálna VEN
	PHV 13	Vegetácia produkčná bez ekostabilizujúcej funkcie VPR
	PHZ 14	Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit PPZ2

V riešenom území sú vyčlenené podmienečne zastavateľné pozemky v priestorovo funkčnej časti Centrum v PHC 07 a PHC 03 o výmere 5236,74 m² a v priestorovo funkčnej časti Západ v PHZ 07 o výmere 2424,21 m². **Stavebná činnosť na podmienečne zastavateľných pozemkoch bude podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov na podklade konkrétneho investičného zámeru odsúhlaseného orgánom územného plánovania.**

2.5.2. RIEŠENIE BÝVANIA

Bývanie je základnou a hlavnou prevládajúcou funkciou v PFcelku Párovské háje. Mestská časť Párovské háje sa formuje ako rezidenčné bývanie obyvateľov mesta s prvkami vidieckeho bývania. Kde sú zabezpečené základné potreby bývania. V rámci stavebnej parcely je možné umiestniť drobné stavby definované platnou legislatívou za podmienok určených platnou legislatívou.

PFčasť Hydinárska ulica je navrhnutá ako obytná časť s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti. Je to hlavá ulica riešenej zóny, kde je možné umiestniť aj iné funkcie, nielen bývanie. V súčasnosti existujúce objekty slúžia takmer výlučne na bývanie. Nie sú tu umiestnené bytové domy a ani sa umiestnenie bytových domov nenavrhuje. Zmiešaná funkcia bývania s doplnkovou občiansku vybavenosťou je navrhnutá aj v PFčasti Centrum.

V PFčasti Centrum je v ploche bývania navrhnutý objekt pre bývanie seniorov pre predpokladaný počet cca 50 klientov.

V riešenej zóne boli vydané územné rozhodnutia na lokality IBV Háje, Rezidencia Pod lesom, IBV Nad Hájmi v Párovských hájoch – rodinné domy a inžinierske siete súvisiace s realizáciou týchto územných rozhodnutí, z toho dôvodu v tomto územnom pláne zóny nie sú uvažované ako navrhované (sú schválené z hľadiska polohy, technického riešenia a kapacít). Rozvoj bývania v jednotlivých PFčastiach je nasledovný:

Stavebné pozemky (SP) – Zástavba bývania, zástavba bývania a/alebo základnej vybavenosti

PF časť – 01 Párovské Háje – hydínarska ulica				
PF blok	Funkčné využitie	Spolu RD	Plocha /m ² /	Poznámka
PHH 01	ZBB	15	15 210,18	Existujúca zástavba
PHH 02	ZBV	36	34 868,39	Existujúca zástavba
PF časť – 02 Párovské Háje – centrum				
PHC 01	ZBB	1	633,81	Existujúca zástavba
PHC 02	ZBB	4	3163,19	Nová zástavba – kompaktná 4 RD
PHC 03	ZBV	27	20 595,06	Existujúca zástavba
PHC 04	ZBV	15	11 749,43	Existujúca zástavba
PF časť – 03 Párovské Háje – západ				
PHZ 01	ZBB	179	149 935,17	Existujúca zástavba, Vydané UR – IBV Stromová, IBV Háje, IBV Pod Lesom Nová zástavba – voľná 5 RD
PF časť – 04 Párovské Háje – východ				
PHV 01	ZBB	67	60 466,19	Existujúca zástavba, Vydané UR – IBV Nad hájmi Nová zástavba – voľná 5 RD

Vysvetlivky:

ZBB – Stavebný pozemok zástavby bývania

ZBV – Stavebný pozemok zástavby bývania a/alebo základnej vybavenosti

Popis priestorovofunkčných blokov a regulácia podľa ÚPN Nitra, ZaD č.7 a vo výkrese č.04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie

2.5.3. RIEŠENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Pre umiestnenie občianskej vybavenosti sú určené PFčasti Hydínarska ulica a Centrum, ktoré tvoria hlavnú urbanistickú a kompozičnú os zástavby v mestskej časti Párovské Háje. V PFčasti Centrum sú umiestnené existujúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti:

- Filiálny kostol Nanebovzatia Panny Márie
- Dom kultúry Párovské Háje (veľká sála – 150 miest, malá sála 40-50 miest, kuchyňa)

- Centrum zdravia pre deti predškolského veku

Uvedené zariadenia občianskej vybavenosti vyhovujú potrebám zóny.

Stavebné pozemky (SP) – Zástavba vybavenosti a/alebo bývania, zástavba vybavenosti

PF časť – 02 Párovské Háje – centrum				
PF blok	Funkčné využitie	Spolu prevádzky	Plocha /m ² /	Druh prevádzky
PHC 05	ZVZ	1	1895,25	Š
PHC 06	ZVZ	5	2154,27	O, R, P, K
PHC 07	ZVB	≥2	1197,00	A, O
PHC 08	ZVB	1	696,32	K, R

Vysvetlivky:

ZVB – Stavebný pozemok zástavby vybavenosti a/alebo bývania

ZVZ – Stavebný pozemok zástavby vybavenosti

Popis priestorovofunkčných blokov a regulácia podľa ÚPN Nitra, ZaD č.7 a vo výkrese č.04 – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

Rekreačná vybavenosť je zastúpená:

- individuálna, v priestoroch rekreačne upravených záhrad rodinných domov a záhradkách, typu záhradkárskeho osád;
- Detské ihrisko – v priestore pred Domom kultúry
- Multifunkčné ihrisko 36 x18 m v južnej časti zóny v križovaní ulíc Hydinárska a Olivová

Chýbajúce zariadenie základnej vybavenosti, napr. materské škola v prípade potreby je prípustné umiestniť rozšírením Centra zdravia alebo kdekoľvek v PFčasti s funkciou základnej vybavenosti alebo vybavenosti alebo vybavenosti a bývania.

ÚPN Z Párovské háje nenavrhuje nový cintorín. V zadani ÚPN Z sa uvádza: „V prípade akceptovania potreby samostatného cintorína s domom smútku, bude potrebné hľadať vhodnú lokalitu v priestore mimo zastavaného územia zóny, pri dodržaní hygienického ochranného pásma 50 m.“

ÚPN zóny navrhuje využitie severovýchodnej časti riešeného územia, ktorého rozvoj je limitovaný obmedzeniami ochranných a bezpečnostných pásiem tranzitných sietí technickej infraštruktúry, formou záhrad a v prípade záujmu formou záhradkárskej osady s obmedzenou možnosťou stavebných objektov.

2.5.4. RIEŠENIE VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI

Miestna časť Párovské Háje, ako súčasť mesta Nitry, leží 4 km západne od mesta. S mestom je spojená cestou III/1640 Nitra – Jarok. Na túto cestu je obec pripojená miestnou cestou funkčnej MZ3. Vzdialenosť od stredu obce po cestu III. triedy je 900 m.

Severovýchodne od Párovských Hájov je vybudovaná rýchlostná cesta R1, Trnava – Nitra – Banská Bystrica, v polohe južného obchvatu mesta Nitra, v kategórii R 22,5/100 (120), s ochranným pásmom 100m od krajnej osi štvorpruhovej komunikácie. Rýchlostná cesta mimoúrovňovo križuje cestu III/1640, bez pripojenia.

Hlavným spôsobom dopravy do mesta je individuálna osobná doprava. Na prepravných vzťahoch obyvateľov Párovských Hájov sa podieľa autobusová doprava (ARRIVA NITRA a.s.) a to prímestskou autobusovou dopravou č. 403426 Nitra – Jarok a s jednou linkou mestskej autobusovej dopravy č. 11. Počet spojov je rozdielny v pracovných dňoch, alebo sviatkoch, prázdninách a dňoch pracovného pokoja a voľna.

Najbližšia železničná stanica pre osobnú a nákladnú dopravu je železničná stanica Nitra, ktorá leží na trati Lužianky – Nitra – Nové Zámky, od Párovských Hájov je vzdialená 6,9 km.

Dopravný systém funkčné triedenie ciest a funkčné skupiny

Pripojovacia cesta zóny na cestu III/1640 zostane naďalej hlavnou dopravnou osou jestvujúcej a navrhovanej siete miestnych obslužných ciest. Navrhovaná pravouhlá sieť miestnych ciest s prevažne pravouhlým pripojením na dopravnú os vytvorí po dobudovaní ortogonálny dopravný systém.

Funkčné triedenie cestnej siete (STN 7 36110, apríl 2024)

- Hlavná dopravná os je funkčnej triedy MZ3, miestna obslužná spojovacia cesta zabezpečuje pripojenie na vyšší dopravný systém, t.j. na cestu III/1640 – Jarocká cesta, ktorá sa v meste Nitra pripája na nadradenú cestnú sieť mesta.
- Ostatné jestvujúce a navrhované miestne cesty v intraviláne majú funkciu dopravnej obsluhy a prístupu k bytovým objektom a k objektom vybavenosti. V zmysle STN podľa ich polohy a konkrétnej funkcie sú tieto komunikácie rozdelené na komunikácie:

a/ funkčnej triedy MO2 – medzi obytnými zónami alebo vnútri obytných zón

b/ funkčnej triedy MO3 – vnútri obytných zón (kludové zóny v obytných súboroch nízkopodlažnej zástavby) a pešie priestranstvá s obmedzenou a regulovanou motorovou dopravou.

- Ďalšie spevnené plochy pre dopravu sú pešie chodníky funkčnej triedy MN3 a navrhované cyklistické trasy funkčnej triedy MN2 v koridoroch prístupových ciest.

Kategorizácia cestnej siete (STN 736110, apríl 2024)

- Cesta funkčnej triedy MZ3:

- existujúca hlavná dopravná cesta - vzhľadom na premávku autobusov a občasnej ťažkej dopravy sa navrhuje funkčnej triedy MZ3 funkčnej triedy MZ 12/40.

- Cesta funkčnej triedy MO:

- nová cesta vedená v severojužnom smere, súbežne s Hydinárskou ulicou, ktorá prechádza PFčasťou Západ, jej dve priečne pripojenia k Hydinárskej ul., výhľadové západné pripojenie na cestu III/1640 a ulica popri Dome kultúry, sú navrhované v kategórii MO3 7,5/30;

/ pôvodne navrhované stredné priečne prepojenie uvedenej novej komunikácie vo funkčnej triede MO3 (oproti kostolu) s predpokladom výhľadového pokračovania na západ a ďalej na sever s pripojením na cestu III/1640 bolo z dôvodu nevysporiadania vlastníckych vzťahov zrušené; priečne prepojenie je nahradené nemotoristickou cestou funkčnej triedy MN1;

- nová cesta na severozápade v PFčasti Západ (západné predĺženie Stromovej ul.), je navrhovaná v kategórii MO3 6,5/30;

- nová cesta s napojením pri Dome kultúry, ktorá prechádza lokalitou PFčasti východ a pokračuje severne, je navrhovaná v kategórii MO3 6,5/30;

- existujúca cesta „Ulička“ je navrhovaná v kategóriách:

- južný úsek v súbehu s okrajom lesa v kategórii MOK 3,75/30, so súbežným obojsmerným cyklistickým pruhom o š = 3,0 m, s pokračovaním smerom na východ v intraviláne;
- severný úsek - pripojenie smerom k Domu kultúry a pokračovanie smerom východným po prístupovú cestu v kategórii MO3 6,5/30.

Prístupové cesty:

- prístupová cesta na juhu intravilánu vedená v súbehu s okrajom lesa na východ i západ, je navrhovaná v kategórii MOK 3,75/30 s opticky vyznačenou cyklotrasou o $\text{š} = 3,0 \text{ m}$. Komunikácie funkčnej triedy MO3 a cesty prístupové sú navrhované s povrchovou úpravou - živичné koberce s uzatvorenou povrchovou vrstvou.

Cesty funkčnej triedy MN1:

Cesty funkčnej triedy MN1 ako obytné ulice a pešie priestranstvá s preferenciou pešieho pohybu, s obmedzenou motorovou dopravou nie sú kategorizované. Šírky ulíc sú navrhnuté podľa situačných možností výrazne ovplyvnených vývojom vlastníckych vzťahov, pri zohľadnení potreby frekvencie pešej a motorovej dopravy v súbehu, pričom pre motorovú dopravu platí $V_{\text{max}} = 20 \text{ km/h}$. Podmienky platia pre všetky zostávajúce komunikácie. Povrch vozoviek týchto komunikácií odporúčame spevniť dlažbami.

V jednotlivých PFčastiach sú pozemky pre verejné priestranstvá PP navrhnuté nasledovne:

PF časť – 01 Párovské Háje – Hydinárska ulica					
PF blok	Funkčné využitie	Šírka /m/	Plocha /m ² /	Uličný profil	Poznámka
PHH 03	PPZ1	12,0	4491,41	D1,D2,D3	Hydinárska ulica
PHH 04	PPZ2	6,0	1133,81	J1,J2,J3	Prístup k RD
PF časť – 02 Párovské Háje – centrum					
PHC 09	PPS	45,0	2867,60	-	Námestie
PHC 10	PPZ1	14,0	5192,03	A1,A2	Hydinárska ulica
PHC 11	PPZ1	12,0	770,84	D1,D2,D3	Hydinárska ulica
PHC 12	PPZ1	8,0	1156,59	F1	Hydinárska ulica a ulička
PHC 13	PPZ2	10,0	1377,17	E1,E3	Prístup k RD
PHC 14	PPZ2	8,0	889,59	G1,G2,G3	ulica Ulička, prístup k RD
PHC 15	PPZ2	6,0	1496,87	J1,J2,J3	Olivová ulica, prístup k RD
PF časť – 03 Párovské Háje – západ					
PHZ 02	PPZ1	14,0	1240,10	A1,A2	Hydinárska ulica
PHZ 03	PPZ1	14,0	4349,75	B1,B2	Hájová ulica
PHZ 04	PPZ1	10,0	6413,22	E1,E3	Ulica Lány, Hájová a Turzova
PHZ 05	PPZ1	8,0	1608,92	G2,G3	Ulica Stromová
PHZ 06	PPZ2	14,0	359,97	C1,C2	Prístup k RD
PHZ 07	PPZ2	10,0	1193,88	E1,E3	Prístup k RD

PHZ 08	PPZ2	8,0	6294,43	G1,G2,G3	Ulica Lány, Turzová, Veterná a prístup k RD
PHZ 09	PPZ2	6,0	4641,05	J1,J2,J3	Ulica Veterná, Turzova, Fabiánová, Sv. Huberta, Lány a prístup k RD
PHZ 10	PPS	2,5 – 5,0	3405,01	-	Pešie prepojenie pre chodcov

PF časť – 04 Párovské Háje – východ

PHV 03	PPZ1	10,0	1290,18	E2	Prístup k zástavbe
PHV 04	PPZ1	8,0	945,44	F3	Ulica Ulička
PHV 05	PPZ2	10,0	1474,01	E2,E4	Prístup k RD
PHV 06	PPZ2	8,0	3286,92	F3,G1,G2,G3	Ulica Ulička a prístup k RD
PHV 07	PPZ2	7,5	883,03	H1,H2	Prístup k RD
PHV 08	PPZ2	7,0	483,84	I1,I2	Ulica Ulička
PHV 09	PPZ2	6,0	3233,73	J1,J2,J3	Ulica Agátová a prístup k RD
PHV 10	PPS	4,0	145,23	-	Pešie prepojenie pre chodcov
PHV 14	PPZ2	11,0	946,51	K1, K2	Ulica Ulička

Vysvetlivky:

PPZ1 - Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit

PPZ2 - Pozemok priestranstva určený pre verejný prístup k zástavbe

PPS – Pozemok priestranstva určený pre verejné spoločenské a pobytové aktivity

Uličné profily

A – CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU A CYKLOCHODNÍKOM – 14 m

A	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
A1	-	2,0	3,5	6,0	-	2,0	0,5	14,0
A2	-	2,0	1,5	5,5	1,5	1,5	2,0	14,0

Poznámka:

A1 – cyklochodník obojsmerný, A2 – cyklochodníky jednosmerné

B – CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU – 14 m

B	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
B1	0,5	2,0	3,0	6,0	-	2,0	0,5	14,0
			BUS zastávka					
B2	0,5	2,0	3,0	6,0	-	2,0	0,5	14,0

Poznámka:

B2 – pri riešení autobusovej zastávky – zastavenie BUS v rámci jazdného pruhu

C – CESTA – 14 m

C	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
C1	0,5	2,0	-	6,0	-	2,0	3,5	14,0
C2	0,5	2,0	-	6,0	3,0	2,0	0,5	14,0

D – CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU A CYKLOCHODNÍKOM – 12 m

D	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
		zdieľaný chodník /m/			zdieľaný chodník /m/			
D1	0,5	2,5		6,0	2,5		0,5	12,0
D2	-	3,0		6,0	3,0		-	12,0
D3	-	2,5	1,5	5,5	1,5	-	1,0	12,0

Poznámka:

D1 a D2 – zdieľané chodníky peších a cyklistov jednosmerné v jednej výške,

D3 - jednosmerné cyklochodníky pod úrovňou chodníka a na úrovni cesty

E – CESTA – 10 m

E	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
E1	-	2,0	6,0	2,0	-	10,0
E2	2,0	2,0	6,0	-	-	10,0
E3	0,5	1,75	5,5	1,75	0,5	10,0
E4	1,0	2,0	6,0	-	1,0	10,0

F – CESTA SO ZDIEĽANÝM CYKLOCHODNÍKOM – 8 m

F	zeleň /m/	chodník /m/	Zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
F1	-	2,0	6,0	-	-	8,0
F2	0,5	-	5,5	2,0	-	8,0
F3	-	-	6,0	2,0	-	8,0

G – CESTA – 8 m

G	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
G1	-	2,0	6,0	-	-	8,0
G2	0,5	-	5,5	2,0	-	8,0
G3	-	-	6,0	2,0	-	8,0

H – CESTA – 7,5 m

H	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
H1	1,0	-	5,5	-	1,0	7,5
H2	-	2,0	5,5	-	-	7,5

I – CYKLOCHODNÍK S PREJAZDOM MOTOROVÝCH VOZIDIEL – 7 m

I	zeleň /m/	chodník /m/	Zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
I1	-	2,0	5,0	-	-	7,0
I2	-	2,0	4,0	1,0	-	7,0
I3	-	1,5	5,5	-	-	7,0

J – CESTA – 6 m

J	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	spolu
J1	-	-	6,0	-	-	6,0
J2	0,5	-	5,5	-	-	6,0
J3	-	-	5,5	-	0,5	6,0

I – CESTA – 11 m

K	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	Parkovací pás /m/	spolu
K1	3,0	-	4,0	2,0	2,0	11,0
K2	3,0	-	6,0	2,0	-	11,0

Statická doprava

Pre obytnú zónu je nutné uvažovať so stupňom automobilizácie 1:2,5 - minimálne 1 osobné auto na 2,5 obyvateľa, resp. 1,2 osobného auta na 1 byt. Celkovo bude v riešenom území pri počte bytov – 372, minimálne 450 osobných vozidiel. Odstavovanie vozidiel bude realizované na pozemkoch rodinných domov (odstavné plochy, garáže, prístrešky).

V dopravných priestoroch je potrebné vybudovať spevnené plochy pre príležitostné parkovanie osobných vozidiel obyvateľov, alebo návšteví v počte: min. 1 miesto na cca 5 - 6 bytov. Celkovo bude potrebných v riešenom území pri počte bytov – 372, minimálne 62 – 74 parkovacích miest.

Príležitostné parkovanie vozidiel je potrebné umožniť na obojsmerných cestách funkčnej triedy

MO3 pozdĺž vozovky, na ostatných komunikáciách funkčnej triedy MO, optimálne mimo jazdného pásu komunikácie - na pozemkoch rodinných domov, resp. na vyhradených verejných pozemkoch.

Parkovanie vozidiel

Krátkodobé parkovanie osobných vozidiel pri objektoch vybavenosti je potrebné zabezpečiť v súlade s STN 736110, apríl 2024.

/ Uvažovaný stupeň automobilizácie 1 : 2,5 a koef. 1,0. Súčiniteľ pre veľkosť obce - uvažujeme pre Nítru koef. 1,0; obytná zóna uvažovaný koef. 0,5.

Občianska vybavenosť: Počet parkovacích miest

Centrum

Dom kultúry s pohostinstvom 19 (1)** + 2*

kostol s farou 4 (1)** + 1*

Centrum zdravia 2 + 1*

zdravotné stredisko, pošta, , 5 (2)** + 5*

dom pre dôchodcov 5 + 5*

Spolu parkovacie miesta : 35 (4)** + 13*

** z toho pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

* + pre stálych zamestnancov

Na vyznačenej parkovacej ploche pre osobné motorové vozidlá musia byť vyhradené 4% miest (stojísk), min. 1 miesto pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z.

V prípade zriadenia doplnkovej občianskej vybavenosti v oblasti maloobchodu a nevýrobných služieb, ako súčasť pozemkov rodinných domov (polyfunkčné formy), je potrebné rezervovať priestor pre vybudovanie malých parkovísk na pozemkoch vlastníkov vybavenosti.

Pri navrhovaných objektoch občianskej vybavenosti sú navrhnuté nové parkovacie miesta :

pri multifunkčnom ihrisku s doplnením občianskej vybavenosti a autobusovej zastávky – 8 parkovacích miest, PFčasti PHC16 - prístup k zástavbe polyfunkčného objektu 6 parkovacích miest, PHC30 -prístup k zástavbe kultúrny dom 10 parkovacích miest, PHV 13 -prístup k zástavbe - kostol – 6 parkovacích miest.

Nemotoristická doprava

Pešia doprava

Na území zóny sa navrhuje:

- dobudovať chodník pozdĺž západnej strany spojovacej cesty funkčnej triedy MO2 - Hydinárska ulica, v celej dĺžke o min. šírke 2,0 m (dvojpruhový 1,5 = 0,5 ochranné pásmo od vozovky),
- dobudovať chodník v úseku medzi kostolom, konečnou zastávkou autobusov a Domom kultúry.
- vybudovať obojstranné chodníky pozdĺž navrhovanej hlavnej severojužnej obslužnej cesty funkčnej triedy MO3 (súbežnej s Hydinárskou ulicou), o min. šírke 1,5 m (optimálne 2,0 m),
- vybudovať jednostranné chodníky pozdĺž ostatných obslužných ciest funkčnej triedy MO3 o min. šírke 1,5 m (0,75 + 0,5), v prípade priestorových možností 2,0 m,
- vybudovať pešie plochy a chodníky v priestore námestia v južnej časti zóny, ako súčasť nového miestneho centra,
- u ciest funkčnej triedy MN1 bude dopravný pruh funkčne využívaný pre peších aj vozidlá; pruhy môžu byť aj opticky zvýraznené.

Cyklistická doprava

V južnej časti zóny sa navrhuje:

- v súbehu s miestnou cestou (kategória MOK 3,75/30) – Ulička vybudovať cyklistický pás pre obojsmernú premávku o š = 3,0 m,
- na spevnenej prístupovej ceste (kategória MOK 3,75/30), viesť opticky vyznačenú cyklistickú cestu pre obojsmernú premávku o š = 3,0 m.

Za intravilánom bude cyklotrasa pokračovať po účelových cestách:

- smerom na východ do Nitry (sídliisko Klokočina), kde sa napojí cez Kmeťovu a Golianovu ul. Na systém cyklotrás mesta Nitra,
- smerom na západ, k areálu Liaharenského podniku a ďalej smerom na Jarok.

Hromadná doprava

Súčasná poloha zastávky a konečnej zastávky hromadnej dopravy zostane nezmenená, poloha zastávok spĺňa optimálnu časovú dostupnosť do 5 min. takmer pre celé riešené územie.

Budovanie samostatných zastávkových pruhov na vozovke v zmysle STN 736425 nie je potrebné. Nutné je však ich optické vodorovné vyznačenie, potrebné je vybudovanie nových estetické prístreškov pre cestujúcich.

V mieste konečnej zastávky je potrebné vybudovať novú otočku autobusov s priestorom pre cestujúcich.

Letecká doprava

V území mesta Nitry je letecká doprava zastúpená Letiskom Nitra - Janíkovce (ICAO skratka LZNI) v mestskej časti Janíkovce. Letisko má štatút s využitím dopravného letiska pre malý medzinárodný letecký styk. Doplnkovou činnosťou letiska sú služby pre letecký výcvik na obsluhu malých lietadiel a záujmová činnosť leteckých združení a klubov.

Riešená zóna Párovské Háje sa nachádza mimo ochranných pásiem letiska Nitra - Janíkovce. Rešpektovať je potrebné ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia - ochranné pásma všesmerového rádiového majáka a merača vzdialenosti DVOR/DME NIT.

2.5.5. RIEŠENIE VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

2.5.5.1. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Zásobovanie pitnou vodou

Vodné zdroje

V miestnej časti Párovské Háje je vybudovaný verejný vodovod na celom území. Je súčasťou vodovodného systému mesta Nitry.

Miestna časť Párovské Háje nemá vlastné vodné zdroje. Voda je dopravovaná z mestského vodojemu Šúdol, ktorý je dotovaný z vodných zdrojov Jelka a Gabčíkovo. Vodným zdrojom je vodný zdroj pre mesto Nitra a to Jelka a Gabčíkovo. Z tohto vodného zdroja sú zásobované okrem II. a III. tlakového pásma mesta aj okolité obce Lehota, Veľké Zálužie a miestna časť Párovské Háje.

Na prívodnom potrubí Šúdol – Lehota – Veľké Zálužie L DN400 je vybudovaná odbočka DN150 s vodomernou šachtou a prívod do obce DN150 s meraním celkového odberu vo vodomernnej šachte. V obci je zriadený hlavný vodovodný okruh DN150, ostatné uličné rady sú DN100. Obyvatelia, resp. nehnuteľnosti sú na verejný vodovod napojení cez vodovodné

prípojky s meraním spotreby vody vodomermom vo vodomernej šachte pre každú nehnuteľnosť samostatne.

Akumulácia

Párovské Háje nemajú samostatnú akumuláciu. Akumulácia Šúdol 2 x 5000m³ 233,0 / 228,354 m n.m. je okrem akumulácie pre časť mesta Nitra aj akumuláciou pre miestnu časť Párovské Háje.

Skutkový stav

Podľa riešeného územného plánu zóny je to jeden priestorovo- funkčný celok, je rozdelený na 4 priestorovo-funkčné časti :

- Hydinárska ulica (+ príľahlá zástavba rodinných domov)
- Centrum
- Háje západ
- Háje východ

V súčasnosti je miestna časť Párovských Hájov zásobovaná vodou z rozvodnej siete mesta Nitry, konkrétne sa jedná o privádzacie potrubie LT DN400 z VDJ Šúdol (2x5000m³) do mestskej časti Párovské Háje a obce Lehota a Veľké Zálužie. Následne v rámci mestskej časti Párovské Háje sú vodovodné rady vedené po uliciach , prípadne sú aj zokruhované

Navrhovaný stav

V rámci územného plánu je uvažované s výstavbou objektov (prevažne rodinných domov) v miestach ktoré sú v rámci súvislej výstavby a v súčasnosti ešte nie sú zastavené a nie je na riešené pozemky vydané územné alebo stavebné povolenie.

V miestach navrhovaných nezastavaných lokalít sú súčasťou tohto UPN zóny určené lokality pre výstavbu 4 RD, 1x polyfunkčný objekt, 1x objekt drobnej vybavenosti.

Nové objekty s ktorými je uvažovaný v rámci súvislej výstavby budú zásobované pitnou vodou z existujúcej rozvodnej siete a to buď pomocou existujúcich vodovodných prípojok alebo pomocou navrhovaných vodovodných prípojok napojených na existujúce vodovodné rády.

Pre novonavrhované lokality budú vybudované nové vodovodné rády alebo vodovodné prípojky

Trasy navrhovaných vodovodov budú vedené v zelených pásach prípadne pod miestnymi komunikáciami.

K bezprostrednej ochrane verejných vodovodov pred poškodením a na zabezpečenia ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu.

Pásmo ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

a) 1,8 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm,

BILANČNÉ ÚDAJE VODOVODU

Zadávacie podklady:

Priestorovo - funkčná časť Hydinárska ulica - 57 rodinných domov, z toho 53 rodinných domov sú existujúce , a **4 novovytvorené pozemky**

Priestorovo - funkčná časť Háje západ - celkovo 170 rodinných domov, z toho 68 existujúce, **102 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť Háje východ - celkovo 75 rodinných domov, z toho 28 existujúce, **47 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť centrum - celkovo 32 rodinných domov, z toho 30 existujúce, **2 na novovytvorených pozemkoch**

Navrhované - Polyfunkčný objekt cca 14 zamestnancov

Výpočet potreby vody podľa prílohy č.1 vyhlášky 684/2006 z.z. (existujúce + navrhované objekty)

priemerná denná potreba vody:

$$Q_p = 217\,240 \text{ l/deň}$$

maximálna denná potreba vody

$$Q_m = 347\,584 \text{ l/deň}$$

maximálna hodinová potreba vody

$$Q_h = 33\,894,56 \text{ l/hod} = 9,42 \text{ l/s}$$

Ročná potreba

$$Q_r = 79\,180,4$$

Akumulácia

Párovské Háje nemajú vybudovanú vlastnú akumuláciu, sú súčasťou mestského vodovodu Nitra. Voda je distribuovaná z vodojemu Šúdol $2 \times 5000 \text{ m}^3$ 233,0 / 228,354 m n.m.

Pri návrhu potrebnej akumulácie sme vychádzali z podmienky STN EN 736650, kde akumulácia pre sídlo musí tvoriť 60 – 100% max. dennej potreby. Časť Párovské Háje pri úplnom využití územia, spolu aj so zástavbou mimo riešeného územia bude potrebovať akumuláciu 300 m^3 .

Po dobudovaní vodovodného systému mesta Nitra a jej akumulácie, bude pokrytá aj akumulácia jej prímestských častí.

Riešené územie sa nachádza v rozmedzí kót 218,00 – 180,00 m n.m. Územie bude zásobované vo dvoch tlakových pásmach. II. tlakové pásmo je riešené lokálnymi AT-stanicami na územiach s kótou terénu nad 205 m n.m. Zástavba na potenciálnych rozvojových plochách PHčasti Východ bude celá v zosilnenom II. tlakovom pásme.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Miestna časť Párovské Háje v súčasnosti má vybudovanú verejnú kanalizáciu. Gravitačná kanalizácia odvádza splaškové odpadové vody v obci do najnižšieho miesta v obci do hlavnej čerpacej stanice, odkiaľ sú splaškové odpadové vody prečerpávané spolu s lokalitami Jurský Dvor a Lukov Dvor, kde sa buduje IBV zástavba do verejnej kanalizácie mesta Nitra.

Splaškové odpadové vody – sú odvádzané gravitačnou splaškovou kanalizáciou. Hlavná stoka „A“ začína na severe zastavaného územia, jej trasa vedie pozdĺž Hydinárskej ulice. Koniec stoky je zaústený do čerpacej stanice odpadových vôd ČS1, ktorá je umiestnená na južnom okraji, v najnižšom mieste zóny. Do hlavnej stoky „A“ sú zaústené ostatné uličné stoky. Z čerpacej stanice sú splaškové odpadové vody prečerpávané výtlačným potrubím DN80, 100, 150 na vzdialenosť 3906,2 m do existujúcej výtlačnej kanalizácie z IBV Prameň. Odtiaľ sa následne splaškové vody prečerpávajú do mestskej kanalizácie v mestskej časti Klokočina - Diely. V km 1,6855 na výtlačnom potrubí je osadená ďalšia čerpacia stanica ČS1a a v km 3,3705 čerpacia stanica ČS2. Okrem časti Párovské Háje sú cez túto tlakovú kanalizáciu odvádzané tiež ďalšie lokality IBV- Jurský dvor, Lukov Dvor a IBV medzi týmito dvoma lokalitami.

Skutkový stav

Podľa riešeného územného plánu mesta je to jeden priestorovo- funkčný celok , je rozdelený na 4 priestorovo-funkčné časti :

- Hydinárska ulica (+ príľahlá zástavba rodinných domov)

- Centrum
- Háje západ
- Háje východ

V súčasnosti sú splaškové vody z existujúcich objektov tejto miestnej časti prevažne odvádzané do gravitačnej splaškovej kanalizácie a následne sú prečerpávané pomocou kaskádového systému čerpacích staníc do splaškovej kanalizácie mesta Nitry. Miestna časť Párovských Hájov nemá vybudovanú rozvodnú sieť dažďovej kanalizácie. Dažďové vody z rodinných domov sú prirodzene odvádzané buď na terén alebo sú zadržiavané a následne vsakované na jednotlivých pozemkoch. Dažďové vody z miestnych komunikácií sú odvádzané do zelených pásov alebo do zberných jarkov

Navrhovaný stav

V rámci územného plánu je uvažované s výstavbou objektov (prevažne rodinných domov) v miestach ktoré sú v rozsahu súvislej výstavby a v súčasnosti ešte nie sú zastavené a neboli na tieto pozemky vydané územné alebo stavebné povolenia.

V miestach navrhovaných nezastavaných lokalít sú súčasťou tohto UPN určené lokality pre výstavbu 4 RD, 1x polyfunkčný objekt, 1x objekt drobnej vybavenosti.

Z nových objektov s ktorými je uvažovaný v rámci súvislej výstavby budú splaškové vody odvádzané do existujúceho systému splaškovej kanalizácie a to buď pomocou existujúcich alebo navrhovaných kanalizačných prípojok. Pre novonavrhované lokality budú vybudované nové kanalizačné stoky alebo kanalizačné prípojky.

V ďalších stupňom PD je potrebné spracovať hydrotechnické posúdenie existujúcej kanalizačnej siete mestskej časti Párovské Háje vrátane čerpacích staníc a existujúcich výtlakov až do mesta Nitry. V prípade ak niektoré súčasti kanalizačnej siete nebudú vyhovovať hydrotechnickému posúdeniu je potrebné navrhnuť ich rekonštrukciu prípadne navrhnuť ďalšie opatrenia, pričom je potrebné vždy posudzovať celú rozvodnú sieť až do mesta Nitra. Navrhované stavy musia byť konzultované s prevádzkarom verejnej kanalizácie. Trasy navrhovaných splaškových kanalizácií budú vedené v zelených pásoch prípadne pod miestnymi komunikáciami.

K bezprostrednej ochrane verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenia ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu.

Pásma ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,8 m pri verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,

Do splaškovej kanalizácie je možné odvádzat' len splaškové vody bežného komunálneho charakteru resp v zmysle prevádzkového poriadku verejnej kanalizácie. Dažďové vody z jednotlivých objektov nemôžu byť odvádzané do verejnej splaškovej kanalizácie ale musia byť zadržiavané na pozemkoch určených na výstavbu. Pri navrhovaných objektoch musí byť akumulácia (retencia) potrebná na zachytávanie dažďových vôd prepočítaná na intenzitu min.20ročného dažďa po dobu 120 min, pričom pri prepočte množstva dažďových vôd používať odtokový súčiniteľ 1,0.

BILANČNÉ ÚDAJE SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE

Zadávacie podklady:

Priestorovo - funkčná časť Hydinárska ulica - 57 rodinných domov, z toho 53 rodinných domov sú existujúce, a **4 novovytvorené pozemky**

Priestorovo - funkčná časť Háje západ - celkovo 170 rodinných domov, z toho 68 existujúce, **102 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť Háje východ - celkovo 75 rodinných domov, z toho 28 existujúce, **47 na novovytvorených pozemkoch**

Priestorovo - funkčná časť centrum - celkovo 32 rodinných domov, z toho 30 existujúce, **2 na novovytvorených pozemkoch**

Navrhované -

Polyfunkčný objekt cca 14 zamestnancov

Objekt drobnej vybavenosti cca 3 zamestnanci

BILANCIA SPLAŠKOVÝCH VÔD (existujúce + navrhované objekty)

Priemerný denný prietok splaškov

$$Q_p = 217,24 \text{ m}^3/\text{den}$$

Priemerný hodinový prietok

$$Q_{s24} = Q_{sd} / 24 = 9,05 \text{ m}^3/\text{hod}$$

Maximálny hodinový prietok

$$Q_{smax} = k_{max} \times Q_{s24} = 27,16 \text{ m}^3/\text{hod} = 7,54 \text{ l/s}$$

Priemerný ročný prietok

$$Q_{p,rok} = 79\,180,40 \text{ m}^3$$

Odvádzanie splaškových odpadových vody z riešeného územia je navrhované delenou kanalizáciou. Nový návrh odkanalizovania riešeného územia nadväzuje na existujúci systém odvádzania splaškových odpadových vôd.

Vzhľadom k svahovitému terénu a návrhom mestskej úpravy nových komunikácií (s obrubníkmi), si návrh ÚPN-Z vyžaduje riešiť aj odvedenie dažďových odpadových vôd z nových území.

Dažďové odpadové vody – dažďová kanalizačná sieť.

V novovzniknutých uliciach budú dažďové odpadové vody z komunikácií a prilahlých spevnených plôch odvádzané do dažďovej kanalizácie a odvedené do recipienta alebo vsakov. Tieto novonavrhované dažďové stoky vyústia, naviažu na existujúci odvodňovací systém dažďových vôd na Hydinárskej ulici – cestný rigol s vyústením do Párovského potoka. Dažďové vody zo striech objektov budú vyústené do terénu, resp. akumulované v nádržiach a využívané na závlahy.

Celé riešené územie je umiestnené vo svahu, ktorý sa zvažuje z oboch strán – zo západu aj z východu do stredu obce – Hydinárska ulica. Extravilán je poľnohospodársky obrábaná pôda, bez trvalých porastov. Na hranici riešeného územia zo západnej, východnej a severnej strany je potrebné vybudovať ochranné rigoly pred prívalovými vodami a splavovaním ornice z polí do zastavaného územia.

Vodné plochy a vodné toky

Od stredu územia zóny smerom na juhovýchod preteká sčasti intravilánom a extravilánom Párovský potok. Je v správe SVP š.p.

Piešťany, závod Nitra a je vedený ako občasný vodný tok. Nie je celoročne prietochý. Na území zóny je upravený, brehy a dno sú spevnené trávovým porastom. V extraviláne je tiež zregulovaný, svahy sú zatravnené. Asi 900 m od Párovských Hájov smerom na juhovýchod sa vlieva do Cabajského potoka.

Cabajský potok pramení cca 1500m na severovýchod od Párovských Hájov pri ceste Nitra – Jarok, Jurský dvor. Preteká zo severu na juh pozdĺž obce. Podľa Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva č. 525/2002, ktorou sa určuje vodohospodársky význam vodných tokov, Cabajský potok je určený za vodohospodársky významný tok. Je zregulovaný od prameňa, neohradzovaný, klasický lichobežníkový profil, brehy zatravnené. Jeho dĺžka je

28,5 km, plocha povodia 25,7 ha. Na toku je vybudovaných niekoľko vodných nádrží, prvou po toku od záujmového územia je vodná nádrž Čápor. Úsek potoka od prameňa po sútok s prítokom Cedroň sa vyznačuje veľkými spádmi – do 10%. Na zmiernenie spádu dna sú tu zriadené spádové stupne. V týchto častiach je profil opevnený kameňom nasucho hrúbky 20 cm a 50 cm vo svahu. V tomto úseku je profil koryta dimenzovaný na Q_{20} – ročnú vodu. V ďalšej trase až po zaústenie do obvodového kanála č.II - Čergát, ktorý je zaústený do rieky Nitra pod obcou Andovce je profil potoka dimenzovaný na Q_{50} – ročnú vodu. Úprava končí na stabilizovanom dne klenbového priepustu pri Jurskom dvore.

Správca uvedených vodných tokov neplánuje ani nepripravuje žiadne investície. V rámci územia riešenej zóny, v úseku: Hydinárska ulica – Ulička je navrhované:

- upraviť brehy a dno potoka, brehy vegetačne obsiať porastom vhodným pre zachovanie biokoridoru, v rámci manipulačného pásu aj porastom s protieróznymi účinkami,
- rešpektovať Zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení zákona č. 277/2024 a príslušné platné technické normy
- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokom odsúhlasiť so správcom vodného toku,
- rešpektovať manipulačný pás – pobrežné pozemky pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 6,0 m od brehovej čiary.

2.5.5.2. ENERGETIKA

Zásobovanie elektrickou energiou

Západnú časť Párovských Hájov križovalo vonkajšie nadzemné vedenie VN 22kV č. 1042 AlFe 3x35, ktoré je v súčasnosti preložené do zeme. Z neho je napojená trafostanica TS 0051-316 osadená v južnej časti zóny a nová trafostanica TS 0051- 427, v polohe severne od okraja zóny, pri miestnej komunikácii (Hydinárska ul.). Z VN vedenia odbočuje vedenie č. 1042 AlFe 3x35 VN 22kV napájajúce areál Liaharenského podniku.

Trafostanica TS 0051-316 je zrealizovaná vo vonkajšom vyhotovení na priehradovom stožiarí. Menovitý výkon transformátora je 160 kVA. Použitý je klasický olejový transformátor. Výkon transformátora je v súčasnosti postačujúci pre pokrytie energetickej náročnosti zóny. Trafostanica TS 0051-427 je zrealizovaná ako kiosková, na území OS Hájik. Verejný rozvod NN je v riešenom území zrealizovaný v uliciach, vonkajším nadzemným vedením na betónových stožiaroch. Paralelne s vedením NN je vedený rozvod verejného osvetlenia na tých istých podperných bodoch. Pre osvetlenie sú použité výbojkové svietidlá s jednostranným usporiadaním.

V území sa uvažuje s cca 372 bytovými jednotkami vrátane zariadenia pre seniorov (jednoizbové alebo dvoj izbové apartmány), pričom celé riešené územie je v zásade zastavané, resp, sú vydané právoplatné územné rozhodnutie pre rozšírenie VN rozvodu, NN distribučných rozvodov a trafostaníc. Elektrická energia sa bude používať na varenie, svietenie a v kombinácii s obnoviteľnými zdrojmi na vykurovanie a ohrev teplej vody.

Nad rámec povolených pripojení sa v zóne umiestňuje 8 rodinných domov.

Výkonová bilancia je stanovená pre jednotlivé časti nasledovne:

Parcely č. 3785/41, 3785/26, 3785/27 – Priestor pre 3x RD – 60kW

Parcela č. 3789/3 – Priestor pre 4x RD – 80kW

Súhrnná potreba elektrickej energie pre riešené priestory je 220kW.

Základné údaje o elektrickej sieti

Základné technické údaje:

Napäťové sústavy: VN - 3 AC, 50 Hz, 22 000V / IT

NN – 3/PEN AC, 50 Hz, 400/230V / TN – C

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom:

Živé časti, VN – zábranou alebo krytom, prekážkami, umiestnením mimo dosah

NN - izolovaním, zábranou alebo krytom, prekážkami, umiestn. mimo dosah

Neživé časti, VN – samočinným odpojením s rýchlym vypnutím v sieti IT

NN - samočinným odpojením od zdroja napájania

- doplnkovým pospájaním

Stupeň dôležitosti dodávanej elektrickej energie: 3. stupeň STN 341610

Prostredie: 311 - základné (vnútorné priestory TS)

411 - vonkajšie (káblové rozvody VN, NN)

Technické riešenie

Napojenie riešených území bude z jestvujúcich kioskových transformačných staníc a z NN sekundárneho rozvodu. Pre jednotlivé priestory a navrhujú nasledovné riešenia:

- Parcely č.3785/41,3785/26,3785/27 – 3x RD – Možnosť napájania elektrickou energiou je tiež z jestvujcej TS 0051-316 a to predĺžením NN káblového rozvodu v okolí. Pre potreby 3x RD bude nutné vybudovať nový kábový rozvod z poistkovej a rozpojovacej skrine v okolí, ktorý sa ukončí v káblovej a rozpojovacej skrini pri riešených parcelách, do ktorých sa napoja jednotlivé odbery.
- Parcela č. 3789/3 – Priestor pre 4x RD na novej ulice – Možnosť napájania novej ulice s 4x RD je z NN rozvodu novej kioskovej TS2. Pre potreby ulice sa vybuduje nová rozpojovacia a poistková skriňa, ktorá sa zapojí alebo zaslučkuje do jestvujúceho NN rozvodu v okolí. Verejné osvetlenie pre ulicu sa musí napojiť na stĺp verejného osvetlenia v okolí.

Presné podmienky elektrického pripojenia určí v procese pripojovania prevádzkovateľ distribučnej siete. Navrhované rozvody elektrickej energie musia byť kábové. Pri ich uložení sa musí dbať na ich ochranné pásmo (1m na obe dve strany) a na priestorové požiadavky normy STN73 6005:2025.

Verejné osvetlenie

V riešenej lokalite je uvažované s vonkajším verejným osvetlením. Navrhované sú sadové pozinkované stožiare verejného osvetlenia vysoké 6m, na ktorých budú inštalované LED svetelné zdroje s adekvátnym svetelným tokom. Osvetlenia bude ovládané z rozvádzača verejného osvetlenia RVO, ktorý bude inštalovaný pri trafostanici napájajúcej prislúchajúci úsek vedenia verejného osvetlenia. Kábové rozvody verejného osvetlenia budú realizované káblom AYKY 4Bx25mm². Káble budú uložené v zemi v káblovej ryhe v pieskovom lôžku zhora chránené tehliami a vyznačené výstražnou fóliou.

Zásobovanie plynom

Zdrojom plynu je jestvujúci plynovod VTL DN 300, PN 25, vedený v dotyku so severozápadným okrajom záujmového územia zóny. VTL prípojka DN 100, PN 25 je privedená do VTL skriňovej, regulačnej stanice plynu RS 1200/2/II.

Z regulačnej stanice je vyvedené STL potrubie D 63, PN 3, ktoré je zo západu – cez Stromovú ul. privedené do riešeného územia.

Plynové médium je zemný plyn, naftový o prevádzkovom tlaku do 400 kPa.

Párovské Háje sú na 100 % plynofikované. Plyn je využívaný pre potrebu vykurovania, varenia a prípravu TUV pre rodinné domy a menšie objekty miestneho významu.

Trasa STL plynovodov je zrejmá z grafickej časti. Potrubie je uložené v prevažnej miere v rastlom teréne, časť trás je pod miestnymi komunikáciami. Pre rodinné domy a ostatné objekty sú zrealizované STL plynovodné prípojky. Každé odberné miesto má vlastný STL domový regulátor. Pre meranie množstva plynu má každé odberné miesto v oplatení, v skrinke, umiestnený plynomer. V skrinkách sú umiestnené aj regulátory.

Zemný plyn bude základným médiom vzniku tepelnej energie. Vykurovanie nízko-podlažnej zástavby (rodinné domy a občianska vybavenosť) je navrhované formou individuálneho vykurovania z malých kotolní pre každý objekt. Okrem potreby plynu pre vykurovanie je do bilancie zaťaženia plynovodov zahrnutá potreba plynu na varenie a ohrev vody pre byty, resp. technologická potreba v objektoch vybavenosti.

V návrhu územného plánu zóny sú navrhované rodinné domy nad rámec vydaných územných rozhodnutí. Uvedený počet je nepodstatný z hľadiska kapacít vybudovaných rozvodov STL rozvodov. S ohľadom na využívanie obnoviteľných zdrojov (slnečná energia) pri výstavbe rodinných domov a ostatných objektov sa uprednostňuje realizácia tepelných čerpadiel, fotovoltických článkov, slnečných kolektorov apod. t.j. nedochádza k nárastu spotreby plynu.

Skutkový stav

Podľa riešeného územného plánu zóny je to jeden priestorovo- funkčný celok , je rozdelený na 4 priestorovo-funkčné časti :

- Hydinárska ulica (+ príľahlá zástavba rodinných domov)
- Centrum
- Háje západ
- Háje východ

V súčasnosti je miestna časť Párovských Hájov zásobovaná plynom z existujúcej regulačnej stanice plynu RS 1200/2/II. Z tejto regulačnej stanice plynu sú vedené distribučné STL plynovody (do 300KPa) po jednotlivých uliciach

Navrhovaný stav

V rámci územného plánu zóny je uvažované s výstavbou objektov (prevažne rodinných domov) v miestach ktoré sú v rámci súvislej výstavby a v súčasnosti ešte nie sú zastavené a na pozemky nie je vydané územné alebo stavebné povolenie.

V miestach navrhovaných nezastavaných lokalít sú súčasťou tohto UPN určené lokality pre výstavbu 4 RD, 1x polyfunkčný objekt, 1x objekt drobnej vybavenosti.

Nové objekty s ktorými je uvažovaný v rámci súvislej výstavby budú zásobované plynom z existujúcich distribučných STL plynovodov a to buď pomocou existujúcich pripojovacích plynovodov alebo pomocou navrhovaných pripojovacích plynovodov napojených na existujúce distribučné plynovody.

Pre novonavrhované lokality budú vybudované nové distribučné plynovody alebo nové pripojovacie plynovody .

Upozornenie: v ďalšom stupni PD je potrebné požiadať správcu plynovodu o zadanie pripojovacích podmienok

STL plynovod bude prepravovať zemný plyn naftový o prevádzke tlaku **do 300 KPa**, označovaným ako PN3. Plyn je určený na vykurovanie a prípravu teplej vody.

Zatriedenie plynových zariadení podľa vyhlášky MPSVaR SR 508/2009 Z.z.

Vyhláška MPSVaR SR 508/2009 Z.z. - § 3 Rozdelenie technických zariadení.

ROZDELENIE TECHNICKÝCH ZARIADENÍ PODĽA MIERY OHROZENIA:

IV. časť rozdelenie technických zariadení plynových:

B. Technické zariadenia plynové skupiny B sú zariadenia pracujúce s nebezpečnými plynmi, ktoré sú určené na:

g) rozvod plynu vrátane regulačného zariadenia na prípojke plynu s výkonom odberného plynového zariadenia do 25Nm³/h vrátane so vstupným pretlakom plynu do 0,4MPa vrátane, okrem acetylénu

- (IV B g) STL distribučné plynovody, STL pripojovacie plynovody (do 300KPa)

BILANCIE SPOTREBY PLYNU PRE NAVRHOVANÉ NOVOVYTVORENÉ LOKALITY

Predpokladaný odber zemného plynu

Predpokladaná redukovaná spotreba plynu pre 1 rodinný dom

1,4 m³/hod

Predpokladaná hodinová spotreba pre 7 RD

B_h = 9,8 m³/hod

Predpokladaná hodinová spotreba polyfunkčný objekt

B_h = 25 m³/hod

Hodinová spotreba plynu spolu

B_h = 59,8 m³/hod

2.5.5.3. TELEKOMUNIKÁCIE

Miestny metalický kábel pre Párovské Háje je napojený z diaľkového metalického kábla v mieste križovania ciest Nitra - Jarok – odbočka do Párovských Hájov pri parcele č. 3755/5. Diaľkový kábel je vedený popri ceste Nitra – Jarok, po oboch stranách.

V obci je realizovaný rozvod telekomunikačnej siete miestnym metalickým slaboprúdovým káblom uloženým v zemi. Kábel je vedený v zelenom páse popri komunikácii. Priebežne vyúsťuje na povrch do prípojkových skriniek MUR inštalovaných na drevených stožiaroch, prípadne pilieroch. Zo skriniek sú napojené jednotlivé domové prípojky verejnej telekomunikačnej siete vzdušný káblom zo stĺpu, prípadne zemným káblom.

Návrh rozvoja telekomunikácií

Pre plánovanú výstavbu rodinných domov – rozšírenie obytnej zóny je potrebné vybudovať verejnú telekomunikačnú sieť optickými káblami.

Pre dátové siete a štruktúrované kabeláže je potrebné uvažovať so 100 % naplnením u všetkých bytových jednotiek a objektov vybavenosti optickými vedeniami.

Uloženie telekomunikačných káblov sa musí realizovať v súlade s planými normami o priestorovom usporiadaní a vedení technického vybavenia.

2.5.5.4. TRANZITNÉ VEDENIA

Záujmovým územím zóny Párovské Háje - severovýchodne od zastavaného územia, sú vedené nadradené tranzitné siete:

- päť línii (3 x DN 1200 a 2 x DN 1400) a dva telekomunikačné káble,
- produktovod DN 250,
- dve línie ropovodu DN 500 a DN 700.

Ropovod DN 500 prechádza severovýchodným okrajom riešeného územia zóny, cez parcely č. 3791/85 a 3791/84. Severovýchodná časť územia zóny sa nachádza v ochrannom pásme ropovodu – 100m, kde platí zákaz zriaďovať akékoľvek stavby a v ochrannom pásme – 150 m, kde platí zákaz súvislého zastavania pozemkov. Značná časť územia je dotknutá širším ochranným pásmom ropovodu – 300 m.

Severovýchodný okraj riešeného územia zóny sa nachádza v bezpečnostnom pásme tranzitného plynovodu - 200 m, kde sa z dôvodov možného ohrozenia života, zdravia a majetku osôb neodporúča umiestňovanie stavieb a časť územia v ochrannom pásme produktovodu – 300 m (viď grafická časť ÚPN).

2.5.6. RIEŠENIE ZELENE

Prevažná časť územia v okolí Párovských Hájov bola premenená na poľnohospodárske pozemky (ornú pôdu), menej na urbanizované plochy. Väčšina pôvodných biotopov a tým aj druhov rastlín a živočíchov buď vymizla úplne, alebo boli obmedzené na malé plochy. Neobhospodarované plochy boli osídlené najmä synantropnými druhmi

Časť riešeného územia na okrajoch súčasného zastavaného územia, ktorá je navrhovaná na rozšírenie zastavaného územia, je v súčasnosti intenzívne poľnohospodársky obhospodarovaná ako orná pôda, kde sa pestujú jednoročné poľné kultúry.

V poľnohospodársky intenzívne obrábanej krajine výrazne stúpa význam relatívne zachovalých lesných porastov, medzi ktoré patrí aj Párovský les. Lesné hospodárenie však nepriaznivo vplýva na ekologickú kvalitu týchto porastov.

V riešenom území sa nenachádzajú prírodné prvky osobitnej ekologickej ochrany. Určená funkcia využitia územia na bývanie už zo svojej podstaty má vysoké nároky na hygienu prostredia. Návrh stavebnej regulácie zabezpečuje proporcionalitu medzi prírodnými a umelými prvkami. Jedná sa o tvorbu prírodných plôch v dotyku s bývaním a prvky zelene na samostatne vyhradených plochách. Súčasťou riešenia je aj výsadba stromových alejí ako súčasť verejných priestorov a priestranstiev, ulíc a námestí a výsadba brehovej zelene Párovského potoka.

Párovské Háje majú malý je podiel verejnej zelene. Dominantné zastúpenie má súkromná zeleň.

Pozemky vodstva a vegetácie (VV)

PF časť – 02 Párovské Háje – centrum

PF blok	Funkčné využitie	Typ vegetácie		Plocha /m ² /	Poznámka
PHC 16	VVR	Stredne drevinná	vysoká vegetácia	2424,51	Vegetácia parkovo upravená
PHC 17	VEN	Stredne drevinná	vysoká vegetácia	218,00	Vegetácia v kontakte s dopravnou infraštruktúrou

PF časť – 04 Párovské Háje – východ

PHV 11	VEP	Stredne drevinná	vysoká vegetácia	6795,07	Vegetácia záhradkárskej osady
PHV 12	VEN	Stredne drevinná	vysoká vegetácia	1202,77	Vegetácia v kontakte s dopravnou infraštruktúrou
PHV	VPR	Nízka	bylinná	18 527,48	Ochranné pásma

Vysvetlivky:

VVR – Urbánna ekostabilizujúca vegetácia s rekreačnou funkciou

VEN – Urbánna environmentálna vegetácia

VEP – Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou

VPR – Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie.

Vodozádržné prvky (H)

Vodozádržné opatrenia sú ekologické a technické riešenia zamerané na zachytávanie, ukladanie a vsakovanie dažďovej vody priamo v mieste jej dopadu. Pomáhajú zmierňovať dopady klimatických zmien, znižujú riziko povodní, zlepšujú mikroklimu v sídlach a udržiavajú vlhku v pôde. Medzi bežné opatrenia patria zelené strechy, dažďové záhrady, zasakovacie pásy, nádrže na dažďovú vodu, retenčné nádrže a priepustné povrchy.

Hlavné typy vodozádržných opatrení:

- **Zelená infraštruktúra:** Zelené strechy, dažďové záhrady, výsadba stromov a tvorba parkov, ktoré zachytávajú a filtrujú vodu.
- **Modrá infraštruktúra:** Retenčné nádrže, jazerá, vodopády a zasakovacie pásy na zadržiavanie vody
- **Technické opatrenia:** Priepustné dlažby a povrchy umožňujúce vsakovanie, podzemné nádrže na zber dažďovej vody.

Význam a prínosy:

- **Adaptácia na zmenu klímy:** Znižovanie prehrievania miest a zmierňovanie sucha.
- **Ochrana pred povodňami:** Zníženie náporu na kanalizačné systémy počas prívalových dažďov.
- **Ekológia a ekonomika:** Zlepšenie mikroklimy, podpora biodiverzity a úspora pitnej vody pri polievaní

2.6. ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Zóna sa nachádza mimo zastavaného územia mesta Nitra ako samostatný urbanistický celok s väzbami na mesta vo všetkých oblastiach života: pracovné príležitosti, školstvo, zdravotníctvo, kultúra. Treba rešpektovať pôvodný terén, jeho klesania a nevyrovnávať ho umelými násypmi pod stavby rodinných domov, terasy alebo oplotenie. Územný rozvoj je obmedzený ochrannými a bezpečnostnými pásmami plynovodu a produktovodu.

Je predpoklad, že vo vymedzenom území je možný výskyt archeologických nálezísk. V riešenom území sa kultúrne pamiatky nenachádzajú.

2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

V zmysle definície podľa § 7 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon:

„Stavebný pozemok je časť územia určená územnoplánovacou dokumentáciou na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.“

V riešenom území nemožno medzi stavebné pozemky zaradiť:

- plochy, na ktorých je navrhovaná verejná zeleň rekreačne využívaná,
- plochy parkových úprav a verejnej zelene
- Plochy verejných priestranstiev a priestorov
- Pozemky vodstva a vegetácie

Na týchto plochách je možné umiestniť výlučne stavby súvisiace s ich funkčným využitím (napr. ihriská) a s tým súvisiace verejné dopravné a technické vybavenie územia (verejné osvetlenie, rekreačný chodník, stavba trafostanice, ochrannej hrádze toku a pod.)

Na plochách verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ktorých sú navrhované inžinierske stavby (komunikácie, líniové rozvody technickej infraštruktúry, parkoviská a pod.) nie je možné umiestniť nadzemnú stavbu, ak technicky nesúvisí s uvedeným vybavením (napr. trafostanica)

Na ostatných plochách určených na zastavanie je možné umiestňovať pozemné stavby v zmysle navrhutej funkčnej a priestorovej regulácie podľa tejto územnoplánovacej dokumentácie zóny.

2.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Stavby budú na pozemkoch umiestnené tak, aby rešpektovali navrhované regulácie. Regulácia zástavby je definovaná súborom regulatívov, ktoré sú záväzné a doporučení, ktoré sú smerné.

2.9. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA OCHRANNÝCH PÁSEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH

Hranica zastavaného územia je určená v celom území mesta Nitra, a je legislatívne evidovaná k 1.1.1990 v katastri nehnuteľností. Párovské Háje ako samostatná časť majú samostatné katastrálne územie a tiež aj hranicu intravilánu evidovanú v katastri nehnuteľností. Výmera tohto zastavaného územia je 249 894 m². Skutočne zastavané územie presahuje hranicu intravilánu na východnej, západnej a južnej časti riešeného územia. Podľa ÚPN Z sa rozširujú hranice zastavaného územia o celkovej rozlohe 149 743 m². Návrh hranice zastavaného územia je zakreslený v grafickej časti ÚPN-Z

Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia dôjde k zmene organizácie územia a využitia pozemkov. Na základe nového usporiadania je vytvorená zmena existujúcej parcelácie. Dôjde k deleniu a scelovaniu pozemkov tak, aby sa vytvoril verejný priestor pre verejnú dopravnú a technickú vybavenosť územia a aby mohlo dôjsť k úprave pozemkov a vlastníckych vzťahov k území podľa navrhutej parcelácie podľa Pfblokov, ktoré sú vytvorené jedným alebo viacerými stavebnými pozemkami. Spôsob a prípustnosť delenia pozemkov určuje výkres č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Vo výkrese č.04 je nová parcelácia vyjadrená parcelnou čiarou pevnou, ktorú nie je možné meniť a parcelnou

čiarou dynamickou. Dynamickú parcelnú čiaru je možné posunúť, nesmú však vzniknúť pozemky užšie ako 16m.

2.10. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

Na všetky uvedené stavby a zariadenia sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 282/2015 zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb o možnosti vyvlastnenia alebo obmedzenia vlastníckych práv k pozemkom a stavbám z dôvodov verejného záujmu.

Za stavby vo verejnom záujme podľa § 22 ods.3 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní sa považujú vymedzené plochy na umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plochy a koridorov na umiestnenie stavieb vo verejnom záujme, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Verejnoprospešné stavby sú uvedené v kap. 14 záväznej časti.

2.11. CIVILNÁ OCHRANA (DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY)

Doložka civilnej ochrany /doložka CO/ je spracovaná v zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení platnom do 31.3.2024 ako súčasť územnoplánovacej dokumentácie, podľa ktorej sa predpokladá zabezpečovať úlohy civilnej ochrany v zmysle ustanovení Zákona NR SR č.42/1994 Z.z o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov. Doložka CO k návrhu ÚPN-Z je spracovaná ako územnoplánovací podklad na usmerňovanie využitia územia riešenej zóny z hľadiska záujmov ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva v prípade vzniku mimoriadnej udalosti.

Účelom doložky CO je v súlade s platnou legislatívou pre oblasť civilnej ochrany na vymedzenom území zóny stanoviť zásady pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami mimoriadnych udalostí.

Riešené územie je vymedzené hranicami ÚP zóny Pároveké háje a je rozdelené na štyri PFčasti. Riešené územie je podľa nariadenia vlády SR č. 166/1994 Z.z. o kategorizácii územia SR zaradené do druhej kategórie dôležitosti z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnej udalosti v dôsledku priemyselnej činnosti na území obce a negatívneho pôsobenia prírodných síl.

Mesto Nitra má spracovaný plán ukrytia obyvateľstva, ten však zahŕňa len súčasné zastavané územie. V území sa nachádzajú aj existujúce objekty pre bývanie aj mimo zastavané územie časti Párovské Háje.

Návrh je založený na princípe jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne - JUBS. Na JUBS sa vyberajú vhodné podzemné a nadzemné priestory stavieb vybudované v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu (príloha č.1 532/2006Z.z.). Stavebnotechnické podrobnosti stavieb určených k ochrane obyvateľov určuje vyhláška 399/2012 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 444/2007 Z.z. JUBS môžu byť budované v každom z navrhovaných objektov najvhodnejšie v ich podzemnom alebo prípadne vo vhodne upravenom nadzemnom podlaží objektu vybudovaného v stave bezpečnosti a v mimoriadnom stave po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí v stave vojny, či vo vojnovom stave.

Z hľadiska potrieb civilnej ochrany je potrebné pre územie Párovských Hájov v ďalších etapách rozvoja územia zabezpečovať nasledovné požiadavky:

- krytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným resp. vojnovým využitím;
- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre hlavných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z územia mesta (nevyužívať limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- formu zástavby neorganizovať do tesne uzavretých blokov, mať na zreteli hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia mechanizmov);
- plánovať a zabezpečiť systém prostriedkov varovania a vyrozumienia obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálného ovládania na princípe najmodernejšej technológie automatického diaľkového ovládania prvkov systému.

Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne

Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne, dvojúčelovo využívaný, po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musí zabezpečovať čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu. Musí spĺňať požiadavku na včasné ukrytie osôb z miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa v prípade ohrozenia mohli včas ukryť, zabezpečovať ochranu pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok, minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu priestoru pre ukrytie, statické a ochranné vlastnosti, prirodzené vetranie (pre kapacitu do 50 osôb) a utesnenie. Koeficient odolnosti pre úkryt typu JÚBS je vyjadrením ochranných vlastností stavby, ktorého ochranný súčiniteľ musí spĺňať $K_o \geq 50$. Doba pobytu osôb vo vyčlenených priestoroch je dočasná - krátkodobá, minimálne však na 2 dni.

Pri samotnej realizácii priestorov dvojúčelovo využívaných, budú dodržané všetky v súčasnosti platné STN EN.

V priestore pre ochranu osôb budú zabezpečené požadované podmienky :

Čistá podlažná plocha miestnosti určenej na ukrytie je min. 1,0 - 1,5m² na 1 osobu

Obostavaný priestor 2,0 – 4,0m³ na 1 osobu

Minimálna požadovaná svetlá výška 2,1 m

Priestor na uloženie zamorených odevov s minimálnou výmerou 0,07 m² podlahovej plochy.

Vetranie bude zabezpečené prirodzene, s prirodzeným ťahom vzduchu cez perforáciu vo dverách s vetracím otvorom, požadovaná plocha je 10cm² na 1 ukryvanú osobu 40 cm².

Vonkajší vzduch bude privádzaný komínčekom, ktorého nasávací otvor musí byť 1,5 až 2,0 m nad úrovňou terénu a ktorý vyúsťuje v úkrytoch 0,5 m nad podlahou - plocha prierezu prírodného a odvodného komínčeka bude 40 cm². Zabezpečené množstvo privádzaného vonkajšieho vzduchu bude 56 m³/ hodinu.

Znehodnotený - vydýchaný vzduch sa bude odvádzať komínčekom vyústeným 0,2 až 0,25 m pod stropom a vyvedeným čo najvyššie do priestoru mimo úkrytu, najmenej o 1 m vyššie, ako je nasávací otvor prírodného vzduchu.

Komínčeky - vzduchovody budú zhotovené v rámci výstavby, a to z plechových, plastových, novodurových a iných rúr, alebo sa vyrobia z dosák.

Technické požiadavky:

- dvere bez sklených výplní, ktoré sa budú otvárať von
 - v rámci dispozičných možností dvojce vstupných dvier za sebou s medzerou najmenej 1,6 m
 - parapety okenných otvorov v podzemných podlažiach najmenej 170 cm nad podlahou.
 - presvetľovacie otvory v podzemných podlažiach najmenej 65 cm nad miestom na ležanie.
- Otvory vedúce do úkrytu budú realizované tak, aby bolo možné ich utesnenie s použitím dostupných tesniacich materiálov. Ak sa bude jednoduchý úkryt skladať z niekoľkých menších miestností, každá miestnosť bude mať samostatné prirodzené vetranie.

V rámci dispozičných možností bude pre úkryt vyčlenená miestnosť so záchodom.

V miestnosti bude vytvorený priestor pre umiestnenie lôžka s minimálnym rozmerom 180 x 55 cm, a nad lôžkom bude zabezpečená minimálna svetlá výška 65 cm.

Ochranný súčiniteľ stavby pre JÚBS bude dosahovať minimálnu hodnotu $K_0 = 50$.

Hlavným činiteľom ovplyvňujúcim hodnotu ochranného súčiniteľa stavby je hrúbka obvodových múrov a stropu. Stropná konštrukcia nad úkrytom môže byť vplyvom nadstavby o 20 % až 40 % tenšia ako hrúbka obvodového muriva pre daný ochranný súčiniteľ stavby.

Pri výstavbe rodinného domu, bytového domu a OV budú v časti budovy určenej na umiestnenie JÚBS použité, (v častiach vyčnievajúcich nad terén) v závislosti od použitého materiálu, nasledujúce hrúbky základných stavebných konštrukcií:

Murivo z tehál

- obyčajných plných 45 cm
- obyčajných ľahčených 60 cm
- tvárnic ľahkých 50 cm

Murivo kamenné

- kvádrové 27 cm
- lomové 35 cm

Betón

- prostý 33 cm
- armovaný (železobetón) 28 cm

Hlina 35 cm

Piesok suchý 50 cm

Drevo 90 cm

Hygienické podmienky:

Priestor pre sociálne zariadenie je spoločný pre ženy a mužov v prípade úkrytu vo vnútri objektov.

Úkryt bude zhotovený a uvedený do stavu pripravenosti do 12 hodín. Predurčené priestory budú v bežnej dennej prevádzke, preto náklady na zhotovenie budú minimálne.

Priestory určené pre ukrytie budú navrhnuté v súlade so stavebno-technickými požiadavkami podľa §4bod (3) písmeno e a §12 vykonávacej vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

Súhrnný prehľad ukrytia obyvateľstva a zamestnancov

Podľa štatistického úradu Slovenskej republiky je možné do roku 2030 predpokladať priemerný počet cenzonej domácnosti 2,51obyvateľa/byt. pri strednom variante. Pri odvodzovaní výhľadového ukazovateľa vychádzame z tejto celoslovenskej štatistiky. Z toho vyplýva aj počet obyvateľov v jednotlivých PFčastiach.

Cenzová domácnosť predstavuje najmenšiu, ďalej nedeliteľnú sociálnu kolektivitú konštruovanú predovšetkým na základe deklarovaných rodinných väzieb (vzťah k prednostovi cenzonej domácnosti, napr. manžel, manželka, druh, družka, syn, dcéra, nevesta, zať a pod.). Tvoria ju teda osoby, ktoré spolu žijú v jednom byte, spoločne hospodária a majú medzi sebou priamy rodinný alebo iný vzťah.

2.12. POŽIARNA OCHRANA

Základnými predpismi podľa ktorých výstavba v lokalite bude posudzovaná sú:

Vyhláška MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb,

Vyhláška MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov, STN 92 0201 časť 1 až 4 Požiarne bezpečnosť stavieb Spoločné ustanovenia (Časť 1 Požiarne riziko - veľkosť požiarneho úseku, Časť 2_ Stavebné konštrukcie, Časť 3 Únikové cesty a evakuácia osôb, Časť 4_ Odstupové vzdialenosti)

STN 92 0241 Požiarne bezpečnosť stavieb. Obsadenie stavieb osobami.

STN 92 0400 Požiarne bezpečnosť stavieb. Zásobovanie vodou na hasenie požiarov a podľa ďalších súvisiacich noriem a predpisov.

Navrhujú sa stavby určené na bývanie, a to formou rodinných domov, ktoré budú jednopodlažné až dvojpodlažné s možnosťou podpivničenia. Z hľadiska potreby bude uskutočnená výstavba nevýrobných stavieb so zameraním na občiansku vybavenosť.

Jednotlivé stavby budú postavené z klasických murovacích materiálov, spravidla zateplených, s dreveným krovom.

Stavby z hľadiska požiarnej bezpečnosti sa musia navrhnuť a postaviť tak, aby sa pri požiari: zachovala nosnosť a stabilita nosnej konštrukcie stavby po určený čas zabránilo šíreniu požiaru a dymu vnútri stavby alebo na inú stavbu umožnil odvod splodín horenia mimo stavbu umožnila bezpečná evakuácia osôb zaistila bezpečnosť jednotiek požiarnej ochrany

Zabezpečenie stavby vodou na hasenie požiarov

Zdrojom vody bude navrhovaný vodovod. Na vodovode bude osadený nadzemný hydrant umiestnený mimo požiarne nebezpečný priestor stavby, najmenej 5m a najviac 200m od stavby.

Príjazdové komunikácie

Prístupová komunikácia na zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby a od vchodu do nej. K rodinným domom táto vzdialenosť môže byť najviac 50 m. Prístupová komunikácia musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3 m bez parkovacieho pruhu jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť najmenej 80 kN. Vjazdy na prístupové komunikácie musia mať šírku najmenej 3,5 m. Každá neprejazdová jednopruhá prístupová

komunikácia dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla.

2.13. OCHRANA PRED POVODŇAMI

Z hľadiska riešenia ochrany pred povodňami nie je nutné v súčasnosti na celom území mesta Nitra riešiť zásadné nové opatrenia. S cieľom eliminovania možnosti lokálnych záplav v povodí Cabajského a Párovského potoka (občasný vodný tok) je potrebné zabezpečiť pravidelné čistenie a stabilizovanie korýt potokov a tým zabezpečiť ochranu príľahlých pozemkov.

Potenciálne ohrozenie rozvojových plôch bývania prívalovými dažďovými vodami je potrebné eliminovať spôsobom obhospodarovania poľnohospodárskych pôd v dotyku s riešeným územím a vybudovaním ochranných rigolov po obvode územia zóny.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

ODDIEL 1

CIEĽ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

- 1.1 Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra je územným plánom zóny podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.12.2022 nadväznosti na §40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení zákona č. 205/2023 Z. z. a tvorí podklad pre stanovenie záväzných podmienok pre rozvoj, organizáciu a stavebnú činnosť v riešenom území zóny. Podľa § 40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení je záväzná časť územného plánu zóny Párovské Háje spracovaná v súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v súlade s použitou terminológiou Územného plánu Nitra v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
- 1.2 Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra stanovuje v riešenom území zóny vymedzenej Územným plánom mesta Nitra, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov záväznú regulatívu:
 - a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;
 - b) regulatívy umiestnenia zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch s určením zastavovacích podmienok;
 - c) regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev;
 - d) regulatívy umiestňovania občianskej vybavenosti;
 - e) regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia;
 - f) regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia;
 - g) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;
 - h) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny;
 - i) určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby;
 - j) požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov;
 - k) požiadavky na verejnoprospešné stavby;
 - l) zoznam verejnoprospešných stavieb;
 - m) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.
- 1.3 Záväznú časť tvorí textová časť tohto všeobecne záväzného nariadenia a grafická časť územného plánu zóny v rozsahu:
 - 1.3.1 výkres č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie
 - 1.3.2 výkres č. 05 - Schéma verejnoprospešných stavieb
 - 1.3.3 regulačné listy Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra

ODDIEL 2

VYMEDZENIE ÚZEMIA

- 2.1 Územný plán obytnej zóny rieši časť administratívneho územia mesta - miestnu časť Párovské Háje vymedzenú platným Územným plánom mesta Nitra v znení jeho neskorších zmien a doplnkov navrhnutú pre rozvoj bývania. Jedná sa o urbanistický celok miestneho charakteru. Celková výmera riešeného územia je 39 ha.
- 2.2 Hranica riešeného územia je vyznačená v grafickej časti.
- 2.3 Riešenú zónu tvorí jeden priestorovo funkčný celok (PFCelok), ktorý je rozdelený na 4 priestorovofunkčné časti (PFČasti):
 - a) PHH 01 - Hydinárska ul.,
 - b) PHC 02 - Centrum,

- c) PHZ 03 - Háje Západ,
 - d) PHV 04 - Háje východ.
- 2.4 Každá priestorovo funkčná časť je členená na priestorovofunkčné bloky (PFBloky). Priestorovofunkčné bloky (PFBloky) sú najnižšou regulačnou jednotkou, sú tvorené jednou parcelou alebo viacerými parcelami s rovnakými regulatívmi.
- 2.5 Z hľadiska ich charakteru sú použité tieto typy PFBlokov:
- a/ PFBlok - skupina stavebných pozemkov - určených pre kompaktnú uličnú zástavbu alebo voľnú uličnú zástavbu,
 - b/ PFBlok - verejné priestory a priestranstvá - určené pre komunikácie, námestia a koridory inžinierskych sietí a uličnú zeleň,
 - c/ PFBlok - sídelná vegetácia a vodstvo - určená pre prírodné plochy a zeleň.

ODDIEL 3

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 3.1 REGULATÍVY UMIESTNENIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH
- 3.1.1 Plochy na zastavanie - stavebné pozemky sú vymedzené parcelačnou čiarou. Stavebný pozemok zahŕňa vyznačenú plochu určenú pre zástavbu, v ktorej je prípustné umiestnenie hlavnej stavby v súlade s regulatívmi na umiestnenie stavby. Mimo plochy určenej pre hlavnú stavbu, je prípustné umiestniť drobné stavby ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu. Odstupová vzdialenosť drobnej stavby typu budova od susediaceho stavebného pozemku je min. 1m. Odstupová vzdialenosť drobnej stavby typu budova od pozemkov verejného priestranstva, pozemkov vodstva a vegetácie, je minimálna odstupová vzdialenosť zhodná s vymedzením stavebnej čiary pre hlavnú stavbu.
- 3.1.2 Na stavebnom pozemku je prípustné umiestniť stavbu typu budova iba na ploche určenej na zastavanie (zastavateľná plocha). Táto plocha je určená ako maximálna a nemusí byť zastavaná celá. Rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia jednotlivých objektov pri dodržaní regulatívov.
- 3.1.3 Vo všetkých PFČastiach je neprípustné umiestňovať výrobné a/alebo poľnohospodárske zariadenia a stavby trvalého a/alebo dočasného charakteru.
- 3.1.4 Vo všetkých PFČastiach v plochách pre funkčné využitie zástavby a stavieb na stavebných pozemkoch je prípustné umiestniť drobné stavby v súlade so zákonom č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, pri splnení podmienky v bode 3.1.1.
- 3.1.5 V PFČastiach Háje západ a Háje východ je prípustné umiestňovať len jednobytové rodinné domy.
- 3.1.6 Regulatív priestorového usporiadania stavebného pozemku určuje formu zástavby pre jednotlivé zastavateľné plochy nasledovne: Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- a/ Zástavba uličná voľná (ZUV)
 - b/ Zástavba uličná kompaktná (ZUK)
 - c/ Zástavba uličná solitérna (ZVS)
- 3.1.7 Regulatív stavebnej čiary určuje polohu umiestnenia fasády hlavnej, prípadne dvorovej zástavby. Stanovená je regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- a/ Stavebná čiara pevná (Sp) - určená ako spojnica hlavných fasád v uličnej zástavbe.
 - b/ Stavebná čiara maximálna (Sm) - budovu je prípustné umiestniť maximálne na vyznačenej hranici stavebnej čiary.

- 3.1.8 Regulatív výšky zástavby (P)
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.9 Regulatív zastavanosti (Z)
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.10 Regulatív vegetačných plôch (V)
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.11 Regulatív oplotenia
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej časti platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.1.12 Regulatív farebnosti
Stanovená regulácia podľa záväznej textovej časti platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.2 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY A STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH
- 3.2.1 Druhy zástavby v území zóny Párovské Háje, Nitra:
a/ Zástavba pre bývanie (ZBB)
b/ Zástavba bývania a/alebo vybavenosti (ZBV)
c/ Zástavba vybavenosti a/alebo bývania (ZVB)
d/ Zástavba vybavenosti (ZVZ)
- 3.2.2 Pre jednotlivé druhy zástavby je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 3.2.3 Podmienečne zastavateľné pozemky: Stavebná činnosť na podmienečne zastavateľných pozemkoch je podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov na podklade konkrétneho investičného zámeru odsúhlaseného orgánom územného plánovania

ODDIEL 4

REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

- 4.1 PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
- 4.1.1 Verejné priestory a priestranstvá líniové a plošné:
a/ hlavná ulica
b/ ulica
c/ námestie
- 4.1.2 Pre jednotlivé verejné priestory a priestranstvá je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 4.2 FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV
- a) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre funkciu dopravného tranzitu (PPZ1). V priestore je prípustné umiestniť miestnu zbernú a významnú obslužnú cestu dvojpruhovú.
- b) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe (PPZ2). V priestore je prípustné umiestniť obslužnú cestu dvojpruhovú.

- c) Verejný priestor - priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity (PPS). Priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pobytu osôb s vylúčením alebo obmedzením motorovej dopravy.
- 4.2.1 Pre jednotlivé verejné priestory a priestranstvá je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Vymedzenie pojmov, ak nie je v tejto záväznej časti upravené, platí podľa Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

ODDIEL 5

REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ VEGETÁCIE - POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

5.1 VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE

- 5.1.1 Podmienky pre formovanie priestorov sídelnej vegetácie sú definované: Vymedzením nezastavateľných plôch PFBloku (parcely) – Vodstvo a vegetácia. Vymedzené sú hranicami PFBloku, ktoré určujú vymeriavací základ pre výpočet urbanistických regulatívov.
- 5.1.2 Pre plochy sídelnej vegetácie sa určuje minimálny percentuálny podiel zelene a maximálny podiel zastavanej plochy z vymeriavacieho základu.
- 5.1.3 Vegetácia v rámci plôch vymedzených pre sídelnú vegetáciu je riešená stanovením priestorovej formy a funkčného využívania vegetácie.
- 5.1.4 Na verejných plochách v rámci formovania verejných priestorov námestí, ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.
- 5.1.5 Pre pozemky vodstva a vegetácie je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov, ak nie je v tejto záväznej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra upravené inak.

5.2 PRIESTOROVÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE – POZEMKY VODSTVA A VEGATÁCIE

- 5.2.1. Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

5.3 FUNKČNÉ REGULATÍVY PRE TVORBU SÍDELNEJ VEGETÁCIE

5.3.1 Funkčné druhy vegetácie:

- a/ Urbánna environmentálna vegetácia (VEN)
- b/ Vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná (VVR)
- c/ Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou – záhradkárska osada (VEP)
- d/ Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie – vegetácia poľnohospodárskych kultúr (VPR)
- 5.3.2 Pre tvorbu sídelnej vegetácie je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 5.3.3 Plochy vegetácie priamo tvoriace funkciu občianskej vybavenosti a/alebo funkcie rekreácie, ktoré súčasne môžu mať významný ekostabilizujúci alebo environmentálny charakter, musia vykazovať kvalitatívny a estetický sadovnícky zámer, napr. vegetácia ako športová plocha, park, ucelené plochy verejnej zelene na námestiach a iné.

ODDIEL 6

REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

- 6.1 Pre umiestňovanie občianskej vybavenosti je stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra a vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.

ODDIEL 7

REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- 7.1 Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 7.2 ZÁKLADNÁ KOMUNIKAČNÁ SIET'
- 7.2.1 Dodržať priestorové usporiadanie verejných priestorov pre základnú komunikačnú sieť v hraniciach navrhnutých PFčastí a PFblokov a rešpektovať regulatívy stanovené vo výkrese č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 7.2.2 Postupne realizovať cestnú sieť v navrhnutých funkčných triedach a kategóriách podľa výkresu č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 7.2.3 Realizovať ostatné verejné priestranstvá v súlade s výkresom č. 04 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 7.2.4 Súčasťou dokumentácie stavebného zámeru musia byť uličné profily s dopravným riešením.
- 7.2.5 Verejnú dopravu umiestňovať v ulici Hydinárska a Hájová, realizovať zastávkové zálivy a obratisko v PFcelku 02 PHC.
- 7.2.6 Dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z. v platnom znení. V prípade potreby preukázanej v stavebnom zámere je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy, ktoré musia byť súčasťou stavebného zámeru.
- 7.3 NEMOTOROVÁ DOPRAVA
- 7.3.1 Realizovať prepojenie miestnych cyklotrás na vyššiu sieť cyklotrás mesta.
- 7.3.2 Cyklistické miestne trasy opticky značiť v zberných a obslužných uliciach so šírkovou rezervou, v spoločnom dopravnom páse s cestnou dopravou, tzv. zdieľaná trasa.
- 7.3.4 Realizovať plochy pre umiestnenie stojanov pre bicykle najmä vo vzťahu k objektom občianskej vybavenosti a nabíjačky pre bicykle v PFbloku 02 Centrum.
- 7.3.5 Chodníky a cyklochodníky realizovať v súlade s reguláciou PFblokov verejných priestorov a priestranstiev.
- 7.3.6 Do každého objektu (Budovy) musí byť zabezpečený peší prístup z verejného priestoru a/alebo priestranstva.
- 7.4 STATICKÁ DOPRAVA
- 7.4.1 Plošné a početné nároky statickej dopravy dimenzovať v súlade s platnou legislatívou a normami.
- 7.4.2 Statickú dopravu umiestňovať v súlade s reguláciou jednotlivých PFblokov.
- 7.4.3 Statickú dopravu pri RD umiestňovať v rámci pozemkov rodinných domov v súlade s príslušnou normou.
- 7.4.5 Krátkodobé parkovanie je možné riešiť v rámci komunikácií v rozsahu dĺžky priliehajúcich stavebných čiar.
- 7.4.6 Plochy na parkovanie pri objektoch občianskej vybavenosti (vrátane polyfunkčných objektov) doplniť vzrastlou zelenou / 1 vzrastlý strom na 4 parkovacie miesta/.

ODDIEL 8

REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- 8.1 Stanovená regulácia podľa záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení skorších zmien a doplnkov.
- 8.2 VŠEOBECNÉ ZÁSADY PRE UMIESTŇOVANIE INŽINIERSKÝCH SIETÍ
- 8.2.1 Technické vybavenie - líniové stavby umiestňovať v hraniciach PFBlokov verejné priestory a priestranstvá ako podzemné stavby.
- 8.2.2 Pri návrhu trás inžinierskych sietí rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň a pri ich realizácii rešpektovať a chrániť ich koreňový systém.
- 8.2.3 V cestných koridoroch realizovať inžinierske siete vo vyčlenených pásoch tak, aby nekolidovali s pásom verejnej zelene podľa regulácie PFBlokov verejných priestor a/alebo priestranstiev.
- 8.3 VODNÉ HOSPODÁRSTVO
- 8.3.1 Pri realizácii stavieb vodného hospodárstva rešpektovať príslušnú legislatívu a technické normy.
- 8.3.2 Vodovodnú sieť navrhovať ako uzatvorenú (zokruhovanú). Pred prípravou dokumentácie k stavebnému zámeru každej konkrétnej etapy výstavby v území riešenej zóny, stavebník vopred požiada o podmienky napojenia na existujúcu vodovodnú sieť a kanalizačnú sieť Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s.
- 8.3.3 Požiarnu vodu zabezpečovať mimo systému rozvodov pitnej vody.
- 8.3.4 Odvádzanie odpadových splaškových vôd z rozvojového územia riešiť realizáciou komplexného kanalizačného systému. Pre jednotlivé rozvojové zámery v území zóny investor zabezpečí vypracovanie:
- a) hydrotechnického posúdenia kanalizačnej siete Párovské Háje, výtlaku od Párovských Hájov po Hviezdoslavovu triedu, ako aj posúdenie výkonu čerpadiel na čerpacích staniciach po trase,
 - b) hydrotechnického posúdenia existujúcej vodovodnej siete Párovských Hájov, ako aj kapacitné posúdenie VDJ Šúdol.
- 8.3.5 Z hľadiska odvedenia a čistenia odpadových vôd v riešenej zóne realizovať výstavbu postupne, etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.
- 8.3.6 Zachytávanie dažďových vôd zo striech zabezpečiť na úrovni jednotlivých PFBlokov/ parciel formou záchytných nádrží s ich následným využívaním na závlahu sídelnej zelene.
- 8.3.7 Odvedenie dažďovej vody riešiť vsakovaním v prípade vhodných vsakovacích podmienok, ktoré budú preukázané hydrogeologickým posudkom už v procese povoľovania stavebného zámeru, alebo inými vodozádržnými opatreniami.
- 8.3.8 Zelené strechy na stavebných konštrukciách zabezpečiť vodoakumulačnou vrstvou s cieľom postupného odparovania dažďovej vody.
- 8.3.9 Dažďové vody z komunikácií a najmä nových komunikácií primárne riešiť odvádzaním do zelených pásov, resp. pri odvádzaní rigolmi riešiť vsakovaním na vopred určených miestach s dostatočnou retenčnou kapacitou. Odvedenie dažďovej vody kanalizačným systémom s vyústením do vodného toku je prípustné realizovať iba so súhlasom správcu vodného toku.
- 8.3.10 Rešpektovať existujúce siete verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v súlade s ustanoveniami zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.
- 8.3.11 Ochranu pred povodňami priebežne zabezpečovať pravidelným čistením Párovského potoka od nánosov, udržiavať v koryte dostatočný prietokový profil, realizovať vhodnú brehovú vegetáciu iba so súhlasom správcu vodného toku.
- 8.3.12 Chrániť navrhované zastavané územie zóny pred prívalovými zrážkovými vodami z extravilánu vybudovaním ochranných rigolov zo západnej, východnej a severnej strany v prípade potreby.
- 8.3.13 Dažďové vody z územia je nutné navrhnuť a realizovať tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred urbanizáciou územia.

- 8.3.14 Dodržať podmienky vyplývajúce z ochranného pásma vodného toku. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranných pásiem je prípustné vykonávať iba so súhlasom správcu vodného toku.

8.4 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU

- 8.4.1 Napojenie navrhovaných objektov riešiť vybudovaním kioskových trafostaníc do 630kVA 62) VN prípojky na trafostanice v zastavanom území obce riešiť ako zemné káblové podľa potrieb rozvoja územia.
- 8.4.2 NN vedenia v zastavanom území obce a novonavrhované rozvody NN riešiť ako zemné káblové so zokruhovaním, z dôvodu zabezpečenia spoľahlivosti a plynulosti dodávky elektrickej energie, dĺžka výbežkov od zdroja max. 350m.
- 8.4.3 Zemné káblové rozvody viesť v zelených pásoch šírky min. 1m, prípadne, kde to podmienky neumožňujú pod chodníkom podľa regulácie PFBlokov verejných priestor a/alebo priestranstiev.
- 8.4.4 Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste, v rámci stavebného pozemku.
- 8.4.5 Komunikácie vrátane cyklistických a peších, budú osvetlené z verejného osvetlenia vrátane prechodov pre chodcov.
- 8.4.6 Pred zásobovanie elektrickou energiou využívať obnoviteľné zdroje.

8.4 ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

- 8.4.1 Rešpektovať existujúci systém zásobovania plynom.
- 8.4.2 Plynifikáciu územia zóny riešiť z hľadiska projektovej prípravy a realizácie koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení stanovených prevádzkovateľom siete.
- 8.4.3 Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení vyplývajúce s ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.4.4 Pred realizáciou každej konkrétnej stavby je stavebník povinný požiadať o podmienky rozšírenia plynárenskej distribučnej siete, pripájania odberateľov resp. uskutočnenie preložky plynárenskej distribučnej siete jej prevádzkovateľa.

8.5 ELEKTRONICKÉ KOMUNIKÁCIE

- 8.5.1 Zabezpečiť prekládky slaboprúdových vedení a nové trasy do polôh PFbloku verejné priestory a/alebo priestranstvá v súlade s podmienkami prevádzkovateľov elektronickej siete.
- 8.5.2 Rozvoj zariadení elektronických komunikácií riešiť progresívnymi technológiami s obmedzením bezdrôtových staníc.
- 8.5.3 V rozvoji sídla riešiť príslušnú kapacitu telefonickej siete a dátových sietí pre jednotlivé realizované obytné územia a súbory vybavenosti systémom káblových rozvodov.

8.6 CIVILNÁ OCHRANA

- 8.6.1 Zabezpečiť zapracovanie dvojúčelových zariadení CO ako súčasť stavebného zámeru, kde to vyžadujú zákonné podmienky.
- 8.6.2 Zabezpečiť priestory pre vjazd vyslobodzovacej techniky do PFblokov zástavby vybavenosti.

8.7 OCHRANNÉ PÁSMA

- 8.7.1 Rešpektovať všetky ochranné pásma existujúcej technickej infraštruktúry.
- 8.7.2 Pre ochranu tranzitného plynovodu je potrebné rešpektovať nasledovné podmienky:
- a/ V ochrannom pásme (50 m) a bezpečnostnom pásme (200 m) na každú stranu od osi plynovodu je neprípustné umiestňovať stavby na trvalé bývanie, školské budovy a budovy pre kultúru a šport.
- b/ Do bezpečnostného pásma je neprípustné umiestňovať stavby kategórie I., II. a III. Určené podľa platnej legislatívy popísané v TPP 702 10 – R4 Plynovody a prípojky s vysokým tlakom, bod 4.1.3.
- c/ Všetky činnosti v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynovodu je prípustné vykonávať iba so súhlasom prevádzkovateľa prepravnej siete zemného plynu.

- 8.7.2 Pre ochranu ropovodu je potrebné rešpektovať nasledovné podmienky:
- a/ Rešpektovať existujúce potrubia ropovodu DN 500 a ich ochranné pásma, optický kábel a anódové uzemnenie.
 - b/ V ochrannom pásme ropovodu 100m od osi potrubia na obidve strany nie je prípustné umiestňovať akékoľvek stavby.
 - c/ Akýkoľvek stavebný zámer v ochrannom pásme ropovodu je prípustné vykonávať iba so súhlasom prevádzkovateľa ropovodu.
- 8.7.4 Na udelenie výnimky z ochranného pásma sietí pre niektoré činnosti je príslušný správny orgán, do ktorého kompetencie siete prislúchajú, resp. sú v území chránenom podľa osobitných predpisov.

ODDIEL 9

URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

- 9.1 V zóne Párovské Háje sú navrhnuté prevažne bytové budovy. Ich nevyhnutné vybavenie určuje vyhláška 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, resp. aktuálne platná legislatíva. Všetky ostatné stavby vrátane ciest, chodníkov a spevnených plôch musia byť navrhnuté a realizované v súlade s požiadavkami na bezbariérovosť v súlade s platnými predpismi a normami.

ODDIEL 10

REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

10.1 VŠEOBECNÉ PODMIENKY

- 10.1.1 Územie dopravne napojiť kapacitne a bezkolízne na existujúcu sieť miestnych a obslužných ciest.
- 10.1.2 Rešpektovať pôvodný terén, úpravu terénu so zmenou odtokových pomerov je prípustné realizovať len výnimočne a v odôvodnených prípadoch a na základe príslušných povolení.
- 10.1.3 Novú obytnú stavebnú štruktúru a jej jednotlivé objekty a sprievodné priestorové elementy na území zóny rozvíjať identitne vo vzťahu k miestnym podmienkam, charakteru prostredia a jeho vývojovému potenciálu, pri zohľadnení špecifických stavebno-funkčných a priestorových predpokladov.
- 10.2. ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY, KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY
- 10.2.1 Pri úprave nezastavaných častí parciel a nezastaviteľných území rešpektovať a v rámci projektovej dokumentácie uplatňovať požiadavky na ekostabilizáciu územia hlavne zmenou spôsobu využívania poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- 10.2.2 Rešpektovať zásady ÚSES podľa ÚPN mesta:
- a) biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les a
 - b) biokoridor miestneho významu Párovský potok.
- 10.2.3 Pravidelne odstraňovať invázne druhy vo verejnom priestore, správnu starostlivosťou predĺžiť životnosť jednotlivých výsadiieb.
- 10.2.4. Pri návrhu nových zón na IBV ponechať územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
- 10.2.5 V plochách sídelnej zelene navrhovať dostatočný podiel trávnatých plôch s drevinami. Výber drevín prispôbiť meniacim sa klimatickým pomerom a stanovištným podmienkam, podiel zelených nezastavaných plôch v území zachovať v minimálnom rozsahu 40%.

- 10.2.6 Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovane sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín.
- 10.2.7 Pri realizovaní stavebnej činnosti v zmysle návrhov platnej územnoplánovacej dokumentácie zóny je potrebné minimálnym spôsobom zasahovať do existujúcej nelesnej drevinovej vegetácie. V prípade nevyhnutných výrubov v súvislosti so stavebnou činnosťou je potrebné postupovať v súlade so zákonom o ochrane prírody a krajiny.
- 10.2.8 Úpravy svahovitých pozemkov prednostne zabezpečovať výsadbou drevín a krovín s využitím stabilizačnej schopnosti koreňovej sústavy drevín.

10.3. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 10.3.1 Zabezpečiť hygienickú ochranu obytného a pracovného prostredia pred hlukom a vibráciami dodržať prípustné hladiny hluku vo vonkajšom a vnútornom prostredí objektov od existujúcich zdrojov hluku.
- 10.3.2. Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov – vzhľadom na radónové riziko vhodnosť a podmienky stavebného využitia jednotlivých parciel je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení a vyhláška č 98/2018 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. V prípade preukázania stredného radónového rizika zabezpečiť radónovú ochranu stavieb použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušných predpisov.
- 10.3.3 V rámci zástavby realizovať podmienky pre krátkodobé uskladnenie komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.
- 10.3.4. Pri výstavbe zabezpečiť skryvku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy.

10.4 PAMIATKOVÁ OCHRANA

- 10.4.1 Každý stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác každej stavby už v stupni stavebného zámeru (územného konania) vyžiadať si stanovisko príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu, v ktorom budú určené podmienky ochrany možných archeologických nálezov a prípadne požiadavka na nutnosť vykonať predstihový archeologický výskum.
- 10.4.2 V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu s cieľom záchrany archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby rozhodne o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania príslušný pamiatkový úrad.
- 10.4.3 V prípade zistenia archeologického nálezu je nálezca povinný oznámiť nález príslušnému orgánu ochrany pamiatkovej starostlivosti v súlade so zákonom o ochrane pamiatkového fondu. Nálezca je povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť nález proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu.

ODDIEL 11

URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY.

- 11.1 V územnom pláne zóny sú určené podmienky pre priestorové usporiadanie a pre funkčné využívanie v jednotlivých PFčastiach a PFBlokoch pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, vymedzenie plôch na umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás na umiestnenie stavieb vo verejnom záujme.
- 11.2. Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra nenahrádza rozhodnutie o stavebnom zámere.

ODDIEL 12

POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV.

- 12.1 V zmysle navrhnutého urbanistického riešenia a návrhu PFčastí a PFblokov realizovať pri novej zástavbe novú parceláciu v riešenom území.
- 12.2 Dynamická hranica PFparcely umožňuje zmenu parcelácie pozemkov, pri umiestňovaní hlavného objektu na stavebnom pozemku je nevyhnutné dodržať vzdialenosť minimálne 7,0 m medzi stavebnými oknami, pričom uličná čiara ostáva pevná, nemenná v zmysle záväznej grafickej časti podľa výkresu č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 12.3 Spôsob a prípustnosť vytvorenia PFblokov (pozemkov) je definovaný vo výkrese č. 04. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Nová parcelácia je vyjadrená parcelnou čiarou pevnou, ktorú nie je možné meniť (plná čiara) a parcelnou čiarou dynamickou (prerušovaná čiara). Dynamickú parcelnú čiaru je možné posunúť, nesmú však vzniknúť pozemky užšie ako 15 m pre samostatne stojace rodinné domy a pri dvojdomoch užšie ako 10 m.

ODDIEL 13

POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- 13.1 Za stavby vo verejnom záujme sa považujú stavby a objekty pozemných a inžinierskych stavieb určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické a dopravné vybavenie územia podporujúce rozvoj, tvorbu a ochranu životného prostredia a ekologickú rovnováhu. Stavby vo verejnom záujme – verejnoprospešné stavby sú stavby slúžiace verejnosti pre verejné odvádzanie a zneškodňovanie odpadov, pre verejné zásobovanie vodou a energiami, verejné informačné systémy, verejnú dopravu, verejné sociálne zariadenia, stavby civilnej ochrany obyvateľstva, stavby s pamiatkovou ochranou, verejné cesty pešie komunikácie a verejná zeleň, vrátane k nim prislúchajúcich zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia.

13.2 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Verejnoprospešné stavby v Územnom pláne zóny Párovské háje:

- VPS 01 Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne
- VPS 02 Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom
- VPS 03 Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
- VPS 04 Urbánna ekostabilizačná vegetácia s rekreačným využívaním
- VPS 05 VN vedenie a trafostanice
- VPS 06 Splašková kanalizácia gravitačná aj tlaková vrátane čerpacích staníc
- VPS 07 Dažďová kanalizácia
- VPS 08 Verejný vodovod
- VPS 09 Urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
- VPS 10 Plochy a zariadenia na ochranu pred prívalovou dažďovou vodou

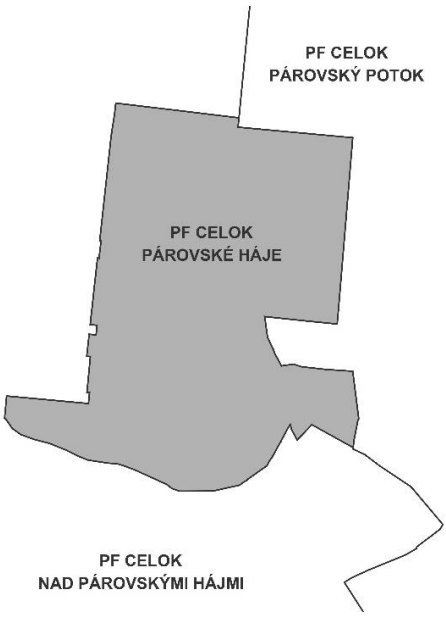
13.3 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

Súčasťou záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie ÚPN Zóny Párovské háje, Nitra je výkres č. 04 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie, výkres č. 05 - Schéma verejnoprospešných stavieb a Regulačné listy Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

ODDIEL 14

REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA INFORMAČNÝCH KONŠTRUKCIÍ

- 14.1 Preberá sa stanovená regulácia ako aj vymedzenie pojmov podľa platného Územného plánu mesta Nitra v znení skorších zmien a doplnkov.

Regulačný list č.1/01 PHH Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	

Párovské Háje – Hydinárska ulica				
označenie	01 PHH		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	5,4163			
identifikácia polohy	Hydinárska ulica			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	existujúca zástavba jedno a dvojpodlažných domov prevažne pre individuálne bývanie a s doplnkovou funkciou vybavenosti a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHH - 01 – PHH - 04				
druh PF bloku	stavebný pozemok	stavebný pozemok	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHH - 01	PHH - 02	PHH - 03	PHH - 04
výmera (m ²)	14 407, 16	34 126,00	4491,41	1133,81
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania	ZBV - zástavba bývania a základnej vybavenosti	PPZ1 - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ2 - priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Rodinné domy jednobytové	Rodinné domy jedno a dvojbytové s doplnkovou občianskou	x	x

		vybavenosťou		
nepripustný druh funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby	zástavba vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre dopravný tranzit a pre verejné spoločenské a pobytové aktivity
špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania	x	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby, Služby stravovacieho charakteru	x	x
pripustný druh funkčného využívania	x	Obchod, služby, administratíva bez zvýšených nárokov na statickú dopravu – tzv. “na objednávku” Alebo práca z domu	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50	30/50	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2	2	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30	40/30	7,5	7,5

regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³) – min. (%)	30	30	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³) – max. (%)	10	10	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	x	Hlavná ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x	x	12	6
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x	x	4491,41	1133,81
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	x	Profil D1, D2, D3	Profil J1, J2, J3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový	12			

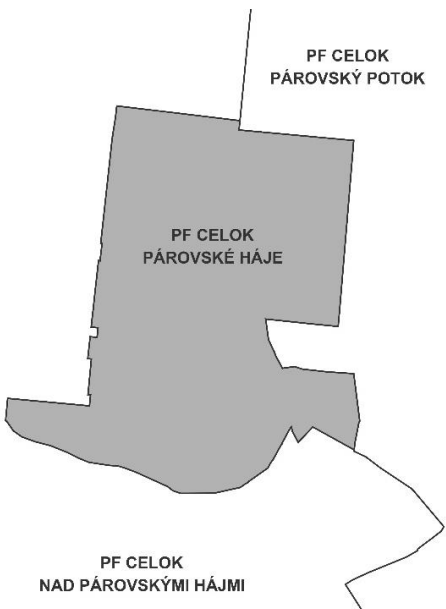
limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	4491,41
označenie stavby	VPS 02
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom
	Prístupy k stavebným pozemkom
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1133,81
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka	

(m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	

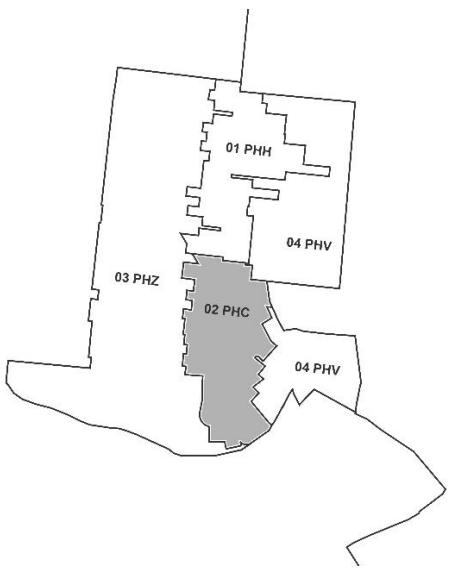
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	X
názov	X
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Regulačný list č.1/02 PHC Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky odčlenený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	
Párovské Háje – Centrum		
označenie	02 PHC/1	grafická schéma polohy a vymedzenia

výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			



Priestorovo – funkčný blok PHC - 01 – PHC - 04				
druh PF bloku	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok
číselné označenie	PHC - 01	PHC - 02	PHC - 03	PHC - 04
výmera (m²)	633,81	3163,19	20595,06	11749,43

Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania	ZBB - zástavba bývania	ZBV - zástavba bývania a základnej vybavenosti	ZBV - zástavba bývania a základnej vybavenosti
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Rodinné domy jednobytové	Rodinné domy jednobytové	Rodinné domy s doplnkovou vybavenosťou	Rodinné domy s doplnkovou vybavenosťou
nepripustný druh funkčného využívania	Všetky ostatné druhy funkčného využívania	Všetky ostatné druhy funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby

<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>			všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,
<i>pripustný druh funkčného využívania</i>			Obchod, služby, administratíva bez zvýšených nárokov na statickú dopravu – tzv. “na objednávku” Alebo práca z domu	Obchod, služby, administratíva bez zvýšených nárokov na statickú dopravu – tzv. “na objednávku” Alebo práca z domu Verejné stravovanie

Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy

regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50	40/60	30/50	40/60
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2	2	2	2
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30	30/20	40/30	30/20
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30	20	30	20
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na	10	10	10	10

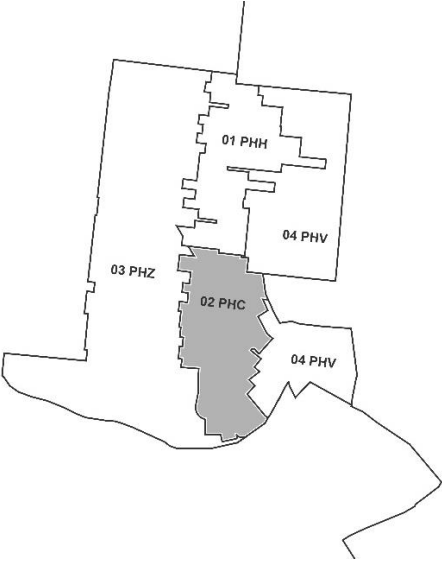
teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)				
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	x	x	x
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	12			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	4491,41			

označenie stavby	VPS 02
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1133,81
označenie stavby	VPS 03
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
popis stavby	Verejné priestranstvo - Námestie – priestor pre spoločenské funkcie
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Verejné priestranstvo plošné s peším pohybom
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	45,0
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2867,6

označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07

názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x

Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/2		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 05 – PHC - 08				
druh PF bloku	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok	stavebný pozemok
číselné označenie	PHC - 05	PHC - 06	PHC - 07	PHC - 08
výmera (m ²)	1895,25	2154,27	1197,00	696,32
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZVZ - zástavba vybavenosti	ZVZ - zástavba vybavenosti	ZVB- zástavba vybavenosti a/alebo bývania	ZVB- zástavba vybavenosti a/alebo bývania
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Športový areál	Budovy pre sociálne služby. Sakrálna budova	Občianska vybavenosť - polyfunkčné domy	Občianska vybavenosť - kultúrny dom
neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby	Všetky ostatné druhy funkčného využívania	všetky druhy výroby	všetky druhy výroby

<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>		x	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,	všetky služby spojené s dopravou (autoservis, pneuservis apod.) všetky druhy výroby,
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	Stravovanie príležitostného o charakteru infocentrum	x	Obchod, služby, administratíva, verejné stravovanie Zdravotníctvo	Obchod, Kultúra Verejné stravovanie Bývanie v polyfunkcii
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	100/100	30/50	100/100	100/100
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	1	3	2	4
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	10	40/30	10	10
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	10	30	10	10
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	10	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka	x	x	x	x

(m)				
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	x	x	x
Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/3	grafická schéma polohy a vymedzenia		
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 09 – PHC - 12				
druh PF bloku	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva
číselné označenie	PHC - 09	PHC - 10	PHC - 11	PHC - 12
výmera (m ²)	2867,60	5192,03	770,84	1156,59
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPS – verejné priestranstvo určené pre	PPZ1 – priestranstvo určené pre	PPZ1 – priestranstvo určené pre	PPZ1 – priestranstvo určené pre

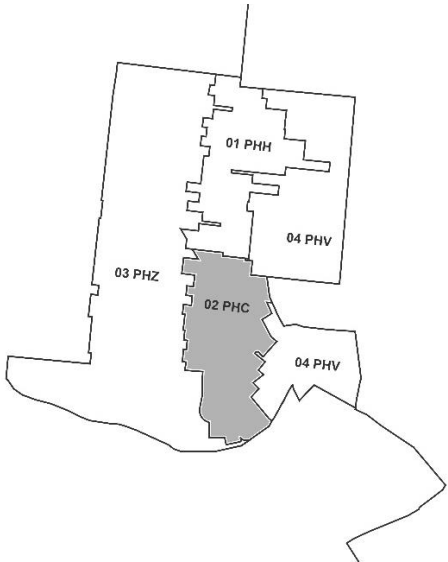
	spoločenské aktivity	verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
<i>špecifikácia základného druhu funkčného využívania</i>	Verejné priestranstvo plošné	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	1	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	30	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými	x	x	x	x

konštrukciami ³⁾ – max. (%)	Námestie	Hlavná ulica	Hlavná ulica	Hlavná ulica
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru				
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)				
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)				
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	A1, A2	D1, D2, D3	F1
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	12 - 8			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	7119,46			

označenie stavby	VPS 03
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
popis stavby	Verejné priestranstvo - Námestie – priestor pre spoločenské funkcie
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Verejne priestranstvo plošné s peším pohybom
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	45,0
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2867,6
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08

názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/4		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 13 – PHC - 16				
druh PF bloku	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok verejného priestranstva	Pozemok vodstva a vegetácie
číselné označenie	PHC - 13	PHC - 14	PHC - 15	PHC - 16
výmera (m ²)	1377,17	889,59	1496,87	2424,51
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	VVR – urbánna ekostabilizujúca a vegetácia s rekreačnou funkciou
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Plocha verejnej zelene v sídle s ekologickou funkciou
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné

	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	7,5	80
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	7,5	80
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x
Regulatív vodopriepustnej plochy	x	x	x	90
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Ulica	Ulica	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka	10,0	8,0	6,0	x

(m)				
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	1377,17	889,59	1496,87	x
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	E1, E3	G1, G2, G3	J1, J2, J3	x
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	10 - 6			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	3 763,63			
označenie stavby	VPS 04			
názov stavby	Urbánna ekostabilizačná vegetácia s rekreačným využívaním			
popis stavby	Parkovo upravená zeleň pre oddychovo-rekreačné účely (detské ihrisko)			
druh stavby	Stavba pre ochranu a tvorbu krajiny			
účel stavby	Oddychovo-rekreačný účel v zastavanom území			

regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2424,51			
Párovské Háje – Centrum				
označenie	02 PHC/5	grafická schéma polohy a vymedzenia		
výmera (ha)	5, 8557			
identifikácia polohy	Centrálna časť priestorovofunkčného celku			
stručná priestorovo- funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných objektov prevažne pre vybavenosť a bývanie prislúchajúcich k uliciam Hydinárska, Olivová, Ulička			
Priestorovo – funkčný blok PHC - 17				
druh PF bloku	Pozemok vodstva a vegetácie			
číselné označenie	PHC - 17			
výmera (m ²)	218			
Regulácia funkčného využívania územia				

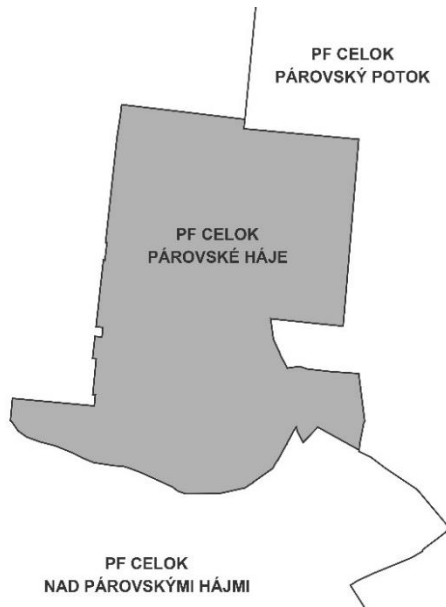
základný druh funkčného využívania	VEN – urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou			
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou			
neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby			
špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania	x			
prípustný druh funkčného využívania	x			
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x			
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x			
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	90			
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	90			

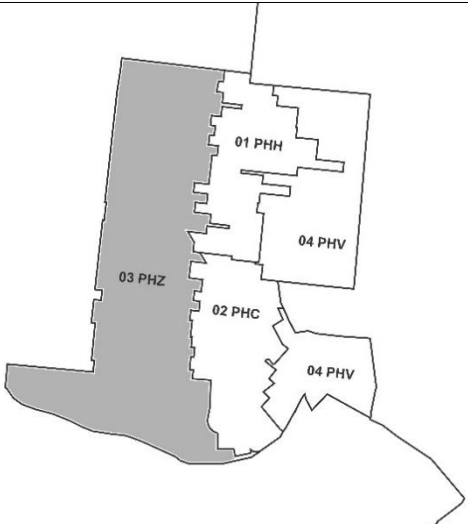
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³) – max. (%)	x			
Regulatív vodopriepustnej plochy	95			
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x			
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x			
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	218			
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x			
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 09			
názov stavby	Urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou			
Popis stavby	Vegetácia v urbanizovanom prostredí			
druh stavby	Stavba pre ochranu a tvorbu krajiny			
Účel stavby	Izolačná zeleň v urbanizovanom prostredí a/alebo sprievodná zeleň vodného toku v urbanizovanom prostredí			

regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	218

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Regulačný list č.1/03 PHZ Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	
Párovské Háje – Západ		

označenie	03 PHZ/1	grafická schéma polohy a vymedzenia
výmera (ha)	18,1847	
identifikácia polohy	Západ	
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi	

Priestorovo – funkčný blok PHZ - 01 – PHZ - 04

druh PF bloku	stavebný pozemok	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHZ - 01	PHZ - 02	PHZ - 03	PHZ - 04
výmera (m ²)	151 353,68	1240,10	4349,75	6413,22

Regulácia funkčného využívania územia

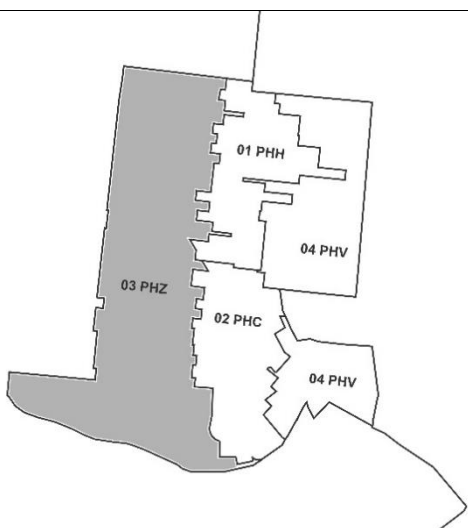
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Rodinné domy jednobytové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej vybavenosti a/alebo	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové

	extenzívnej výroby zástavba výroby	a	aktivity	aktivity	aktivity
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x		x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x		x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy					
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50		x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2		2	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30		7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30		7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	10		x	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Xx		Hlavná ulica	Hlavná ulica	Hlavná ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	X		14	14	10

regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	X	1240,10	4349,75	6413,22
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x	Profil A1, A2	Profil B1, B2	Profil E1, E3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	14 – 10			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	12003,07			
označenie stavby	VPS 05			
názov stavby	VN vedenie a trafostanice			
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou			
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) –	

min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	X
názov	X
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Západ				
označenie	03 PHZ/2		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	18,1847			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHZ - 05 – PHZ – 08				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHZ - 05	PHZ - 06	PHZ - 07	PHZ - 08
výmera (m ²)	1608,92	359,97	1193,88	6619,92
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské

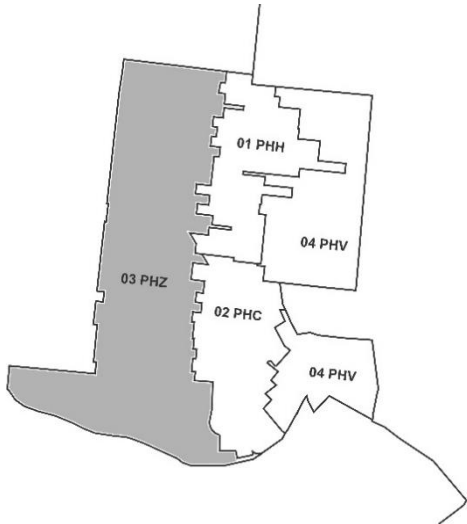
	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Ulica	Ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	8	14	10	8
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre	1608,92	359,97	1193,88	6294,43

– min. plocha (m ²)				
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil G2, G3	Profil C1, C2	Profil E1, E3	Profil G1, G2, G3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	8			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1608,92			
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
	Prístupy k stavebným pozemkom			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	14 -8			

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	7848,28
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) –	

min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Západ				
označenie	03 PHZ/3		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	18,1847			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHZ - 09 – PHZ – 10				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva		
číselné označenie	PHZ - 09	PHZ - 10		
výmera (m ²)	5466,25	3024,36		
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPS – verejné priestranstvo určené pre spoločenské aktivity		
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové		
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby		

<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x	x		
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x		
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x		
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x		
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x		
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Peší chodník		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	6	2,5 -5,0		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	6882,40	1163,66		

regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil J1, J2, J3	x		
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	6			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	6882,40			
označenie stavby	VPS 03			
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb			
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom, pešie prepojenie ulíc			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	2,5 – 5,0			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový	1163,66			

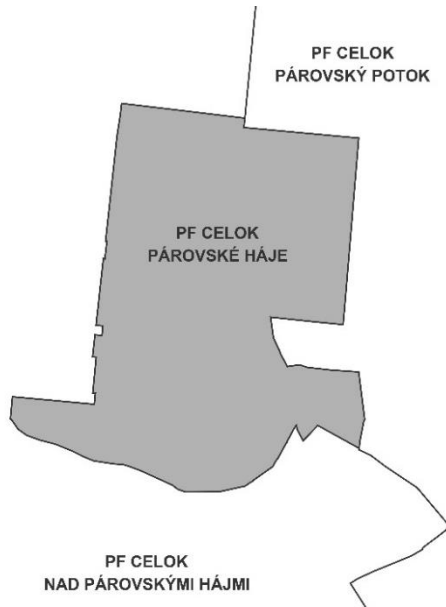
limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) –	

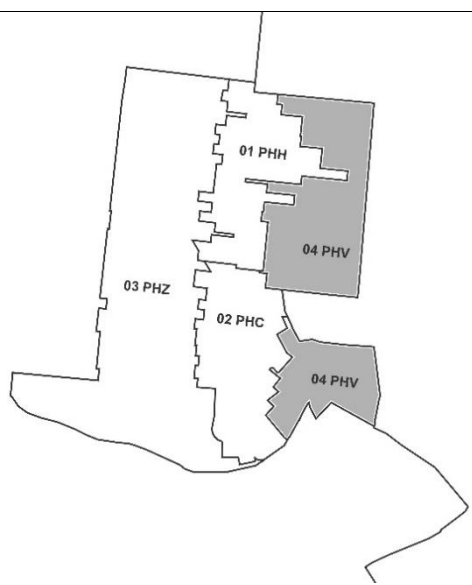
min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	X
názov	X
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Regulačný list č.1/04 PHV Územný plán zóny Párovské Háje v Nitre		
Párovské Háje		
číselné označenie	1	grafická schéma polohy a vymedzenia
Výmera (ha)	39,9724	
identifikácia polohy	juhozápadne od centra mesta, urbanisticky oddelený od zastavaného územia mesta Nitra	
stručná charakteristika – druh priestorovo – funkčného celku	urbanistický priestorovo - funkčný celok	
stručná charakteristika – význam priestorovo– funkčného celku	funkčne orientované na individuálne bývanie vo forme rodinných domov, doplnkovú funkciu tvorí základná a špecifická, ktorá postupne vznikala a začala kreovať miestne centrum – v križovaní Hydinárskej ulice a Uličky	
stručná priestorovo– funkčná charakteristika	konceptia rozvoja územia vytvára možnosti pre rozvoj bývania formou individuálnych obytných štruktúr, v rôznej urbanistickej forme, pričom prevažujú samostatne stojace rodinné domy, výrazným prvkom je návrh verejného priestranstva – námestia s potvrdením a rozšírením existujúcich funkcií vybavenosti	
Párovské Háje – Východ		

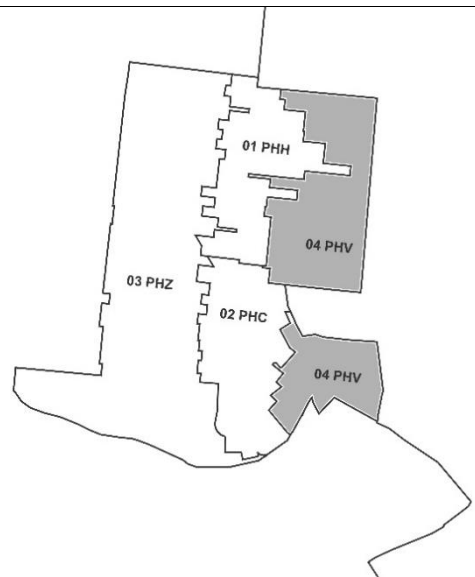
označenie	04 PHV/1	grafická schéma polohy a vymedzenia		
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Východ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 01 – PHV - 04				
druh PF bloku	stavebný pozemok		pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHV - 01		PHV - 03	PHV- 04
výmera (m ²)	63 752,73		1290,18	945,44
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	ZBB - zástavba bývania		PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit	PPZ1 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Budovy na bývanie Jednobytové rodinné domy		Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	zástavba vybavenosti, vyššej		priestranstvo určené pre verejné	priestranstvo určené pre verejné

	vybavenosti a/alebo extenzívnej výroby a zástavba výroby		spoločenské a pobytové aktivity	spoločenské a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x		x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x		x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	30/50		x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	2		x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	40/30		7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	30		7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	10		x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x		Ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre	x		10	8

– min. šírka (m)				
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	x		1290,18	945,44
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	x		Profil E2	Profil F3
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 01			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	10 - 8			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	2235,62			
označenie stavby	VPS 05			
názov stavby	VN vedenie a trafostanice			
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou			
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov –				

(líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	

regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

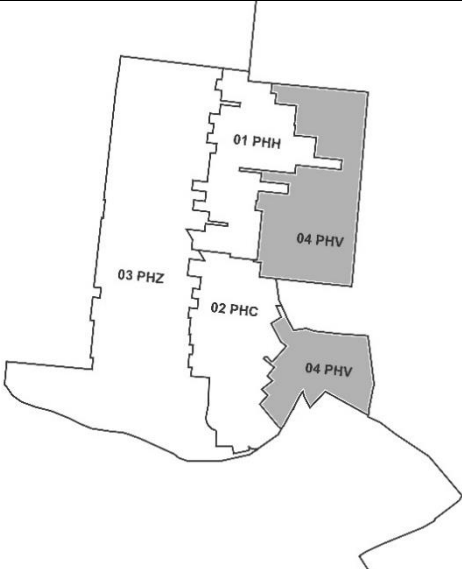
Párovské Háje – Východ				
označenie	04 PHV/2		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Východ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 05 – PHV - 08				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva
číselné označenie	PHV - 05	PHV - 06	PHV - 07	PHV- 08
výmera (m ²)	1474,01	3257,41	883,03	483,84
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové	Verejné priestranstvo líniové
neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské	priestranstvo určené pre verejné spoločenské

	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity	a pobytové aktivity
<i>špecifikácia nepripustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	x	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	7,5	7,5
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Ulica	Ulica	Ulica
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	10	8	7,5	7
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre	1474,01	3909,92	883,03	483,84

– min. plocha (m ²)				
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil E2, E4	Profil F3, G1, G2, G3	Profil H1, H2	Profil I1, I2
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Miestna zberná a významná cesta dvojpruhová s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne			
popis stavby	Hlavná prístupová cesta do územia			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	10 - 7			
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	6 750,8			
označenie stavby	VPS 05			
názov stavby	VN vedenie a trafostanice			
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou			
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov				

– (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	

označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Východ				
označenie	04 PHV/3		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Východ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba jedno a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 09 – PHV - 12				
druh PF bloku	pozemok priestranstva	pozemok priestranstva	Pozemok vodstva a vegetácie	Pozemok vodstva a vegetácie
číselné označenie	PHV - 09	PHV - 10	PHV - 11	PHV- 12
výmera (m ²)	2766,51	145,23	1345,92	112,55
Regulácia funkčného využívania územia				
základný druh funkčného využívania	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe	PPS – verejný priestranstvo určené pre spoločenské aktivity	VEP – produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou	VEN – urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
špecifikácia základného druhu funkčného využívania	Verejný priestranstvo líniové	Verejný priestranstvo líniové	Vegetácia záhradkárskej osady	Plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou

neprípustný druh funkčného využívania	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity	Všetky formy bývania a všetky druhy výroby	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby
<i>špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania</i>	x	x	x	x
<i>prípustný druh funkčného využívania</i>	x	x	x	x
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x	36 m ²	x
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x	1	x
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	7,5	7,5	90	90
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	7,5	7,5	90	90
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x	x	x

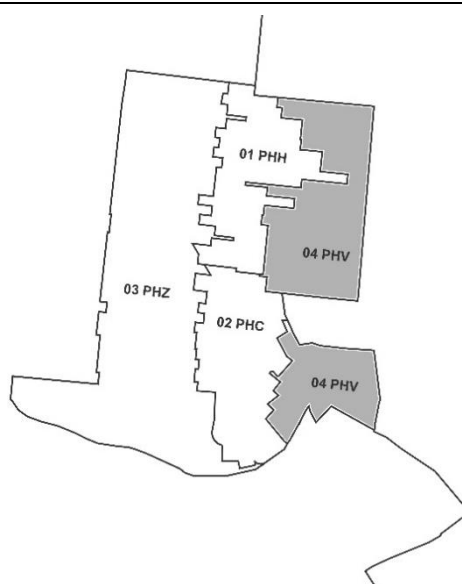
Regulatív vodopriepustnej plochy	x	x	95	95
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	Ulica	Peší chodník	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	6	4	x	x
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	3233,73	145,23	6795,07	1202,77
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov	Profil J1, J2, J3	x	x	x
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 02			
názov stavby	Obslužná cesta dvojpruhová k jednotlivým stavebným pozemkom			
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom			
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
účel stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka	6			

(m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	3233,73
označenie stavby	VPS 03
názov stavby	Pešia zóna, priestranstvo s preferenciou voľného pohybu a pohybu osôb
popis stavby	Prístupy k stavebným pozemkom, pešie prepojenie ulíc
druh stavby	Stavba dopravnej infraštruktúry
účel stavby	Pešie prepojenie medzi plochami bývania a vybavenosti (kostol)
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	4,0
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	145,23
označenie stavby	VPS 05
názov stavby	VN vedenie a trafostanice
popis stavby	Rozvody vysokonapäťových vedení do trafostaníc pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba energetickej technickej infraštruktúry
regulatív líniových a	

pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 06
názov stavby	Splašková kanalizácia gravitačná a tlaková vrátane čerpacích staníc
popis stavby	Rozvody splaškovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 07
názov stavby	Dažďová kanalizácia
Popis stavby	Rozvody dažďovej kanalizácie a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry

Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 08
názov stavby	Verejný vodovod
Popis stavby	Rozvody verejného vodovodu a prislúchajúcich zariadení
druh stavby	Stavba technickej infraštruktúry
Účel stavby	Stavba technickej infraštruktúry vodného hospodárstva
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	
označenie stavby	VPS 09
názov stavby	Urbánna environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou

Popis stavby	Vegetácia v urbanizovanom prostredí
druh stavby	Stavba pre ochranu a tvorbu krajiny
Účel stavby	Izolačná zeleň v urbanizovanom prostredí a/alebo sprievodná zeleň vodného toku v urbanizovanom prostredí
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)	
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) – min. plocha (m ²)	1202,77
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	X
názov	X
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

Párovské Háje – Východ				
označenie	04 PHV/4		grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera (ha)	9,7913			
identifikácia polohy	Západ			
stručná priestorovo-funkčná charakteristika	zástavba a dvojpodlažných domov pre individuálne bývanie a prislúchajúci uličnými koridormi			
Priestorovo – funkčný blok PHV- 13				
druh PF bloku	Pozemok vodstva a vegetácie	pozemok priestranstva		
číselné označenie	PHV- 13	PHV - 14		
výmera (m ²)	20 506,79	946,51		
Regulácia funkčného využívania územia				
základný funkčného využívania druh	VPR – produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie	PPZ2 – priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe		
špecifikácia základného funkčného využívania druhu	Ochranné pásmo technickej infraštruktúry	Verejné priestranstvo líniové		

neprípustný druh funkčného využívania	Všetky formy bývania, občianskej vybavenosti a všetky druhy výroby	priestranstvo určené pre verejné spoločenské a pobytové aktivity		
špecifikácia neprípustného druhu funkčného využívania	x	x		
prípustný druh funkčného využívania	x	x		
Regulácia priestorového usporiadania – základné regulatívy				
regulatív zastavanosti ¹⁾ – max. (%)	x	x		
regulatív výšky zástavby – maximálna výška ²⁾ (m/NP)	x	x		
regulatív vegetačných plôch – min. (%)	90	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne ³⁾ – min. (%)	90	7,5		
regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami ³⁾ – max. (%)	x	x		

Regulatív vodopriepustnej plochy	95	x		
regulatív verejného priestoru – typ verejného priestoru	x	Ulica		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. šírka (m)	x	11		
regulatív verejného priestoru – priestorové parametre – min. plocha (m ²)	18 527,48	946,51		
regulatív verejného priestoru – skladba funkčných prvkov		Profil K1, K2		
Stavba vo verejnom záujme				
označenie stavby	VPS 10			
názov stavby	Plochy a zariadenia na ochranu pred prívalovou dažďovou vodou			
popis stavby	Prírodné terénne líniové a plošné vegetačné úpravy			
druh stavby	Protipovodňové stavby a opatrenia			
účel stavby	Ochrana zastavaného územia pred prívalovou povrchovou vodou			
regulatív líniových a pásmových limitov – (líniový limit) – min. šírka (m)				
regulatív líniových a pásmových limitov – (pásmový limit) –				

min. plocha (m ²)	
Územie, pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny	
označenie	x
názov	x
Územie schváleného územného plánu zóny, ktoré nie je v súlade s územným plánom obce	
označenie	

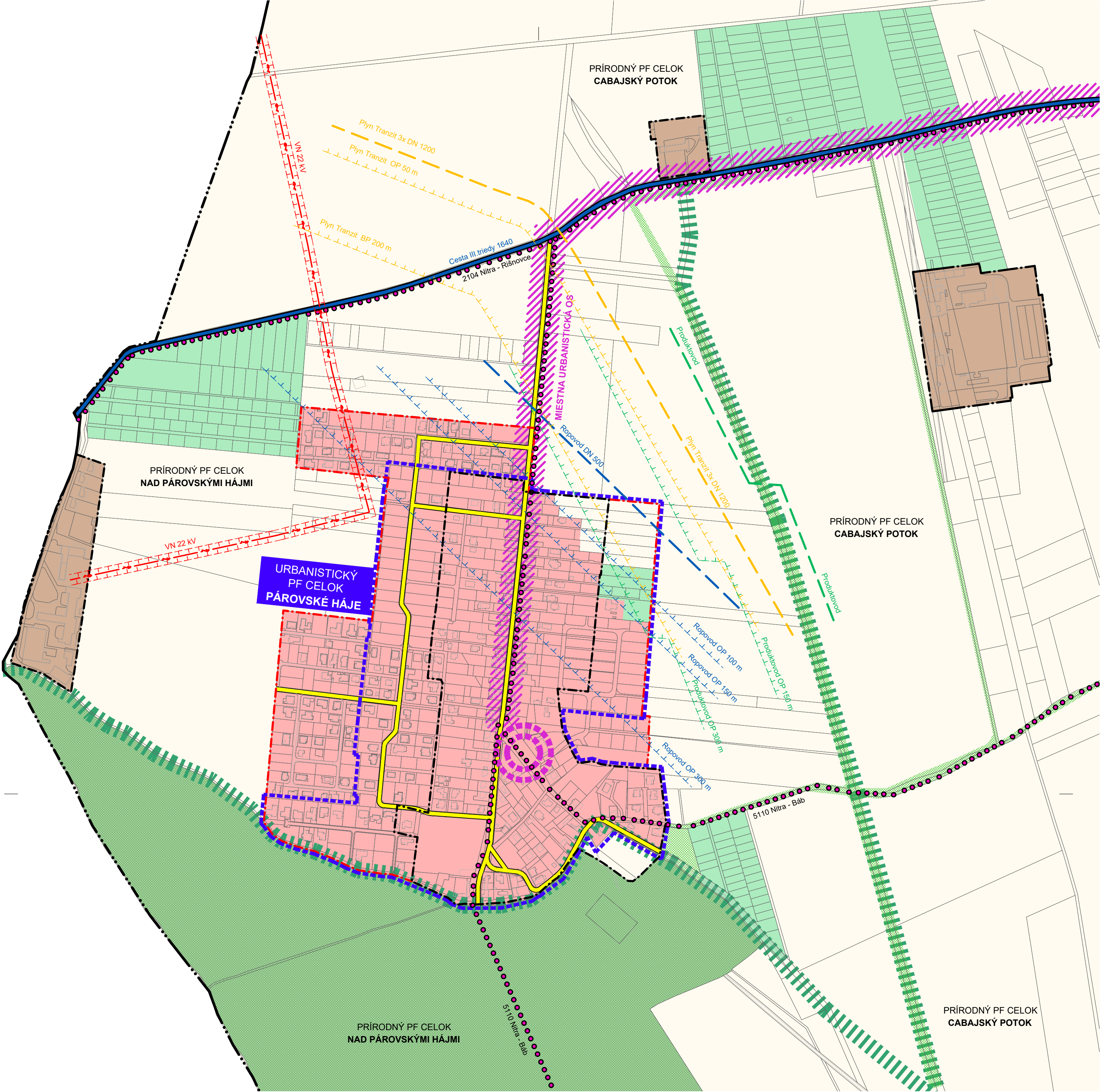
Vysvetlivky

1. Regulatív zastavanosti môže byť nahradený regulatívom podlažných plôch.
2. Regulatív výšky zástavby sa uvedie jedným z dvoch spôsobov
 - a. v metroch (m) alebo
 - b. počtom nadzemných podlaží (NP).
3. Regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na prírodnom teréne a regulatív vegetačných plôch – podiel vegetačných plôch na teréne nad stavebnými konštrukciami sa uvedie len v zastavanom území.
4. Spôsob vyplnenia jednotlivých údajov je uvedený v prílohe č. 6. tabuľke č. 70.

Vysvetlivky skratiek použitých vo všeobecne záväznom nariadení č. 2/2026:

PFCelok	priestorovo funkčný celok
PFČasť	priestorovo funkčná časť
PFBlok	priestorovo funkčný blok
CO	civilná ochrana
ÚPN	územný plán
UPNO	územný plán obce
UPNZ	územný plán zóny
VZN	všeobecne záväzné nariadenie
VPS	verejnoprospešná stavba
IBV	individuálna bytová výstavba
HBV	hromadná bytová výstavba
RD	rodinný dom
MUK	mimoúrovňová križovatka
ÚS	územný sektor
Kz	koeficient zastavanosti
Ksp	koeficient spevnených plôch
Ipp	index podlažných plôch
Kvp	koeficient vegetačných plôch
TI	technická infraštruktúra
VDJ	vodojem
ATS	automatická tlaková stanica
PVC	polyvinylchlorid
HDPE	polyetylén s vysokou hustotou
TS	transformačná stanica
STN	slovenská technická norma
MHD	mestská hromadná doprava
ČOV	čistiaca stanica odpadovej vody
ČS	čerpacia stanica
DN	dimenzia (potrubia)
STL	strednotlak (plynového rozvodu)
NTL	nízkotlak (plynového rozvodu)
kV	kilovolt
NN	nízke napätie
VVN	veľmi vysoké napätie
VN	vysokonapäťové (vedenie)
NP.	nadzemné podlažie
ul.	ulica

Koniec textovej časti



LEGENDA GRAFICKÉHO ZOBRAZENIA

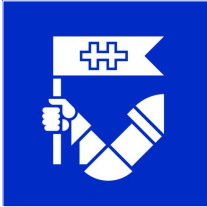
- Hranica riešeného územia
- Hranica katastrálneho územia
- Hranica zastavaného územia obce a jej rozšírenie
- Kataster nehnuteľností - hranica KNC parciel
- Plochy určené na zástavbu - plochy bývania, plochy vybavenosti
- Plochy určené pre poľnohospodársku výrobu
- Plochy záhradkárskeho osád - Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou
- Plochy ornej pôdy - Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie
- Plochy nelesnej drevinovej vegetácie - Ekostabilizujúca vegetácia v krajine
- Plochy lesnej vegetácie - Ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou - Biocentrum miestneho významu
- Biokoridor miestneho významu
- Miestna urbanistická os
- Miestne urbanistické centrum

Komunikácie

- Cesta III. triedy 1640
- Miestna obslužná komunikácia
- Cyklotrasa

Siete

- Vzdušné VN 22kV - OP 10m
- Tranzitný plynovod 3x DN1200 - OP 50 m, BP 200 m
- Ropovod DN 500 - OP 100, 150, 300 m
- Produktovod - OP 150, 300 m



Pečiatka:

Dokumentácia:

PÁROVSKÉ HÁJE V NITRE
Ú Z E M N Ý P L Á N Z Ó N Y



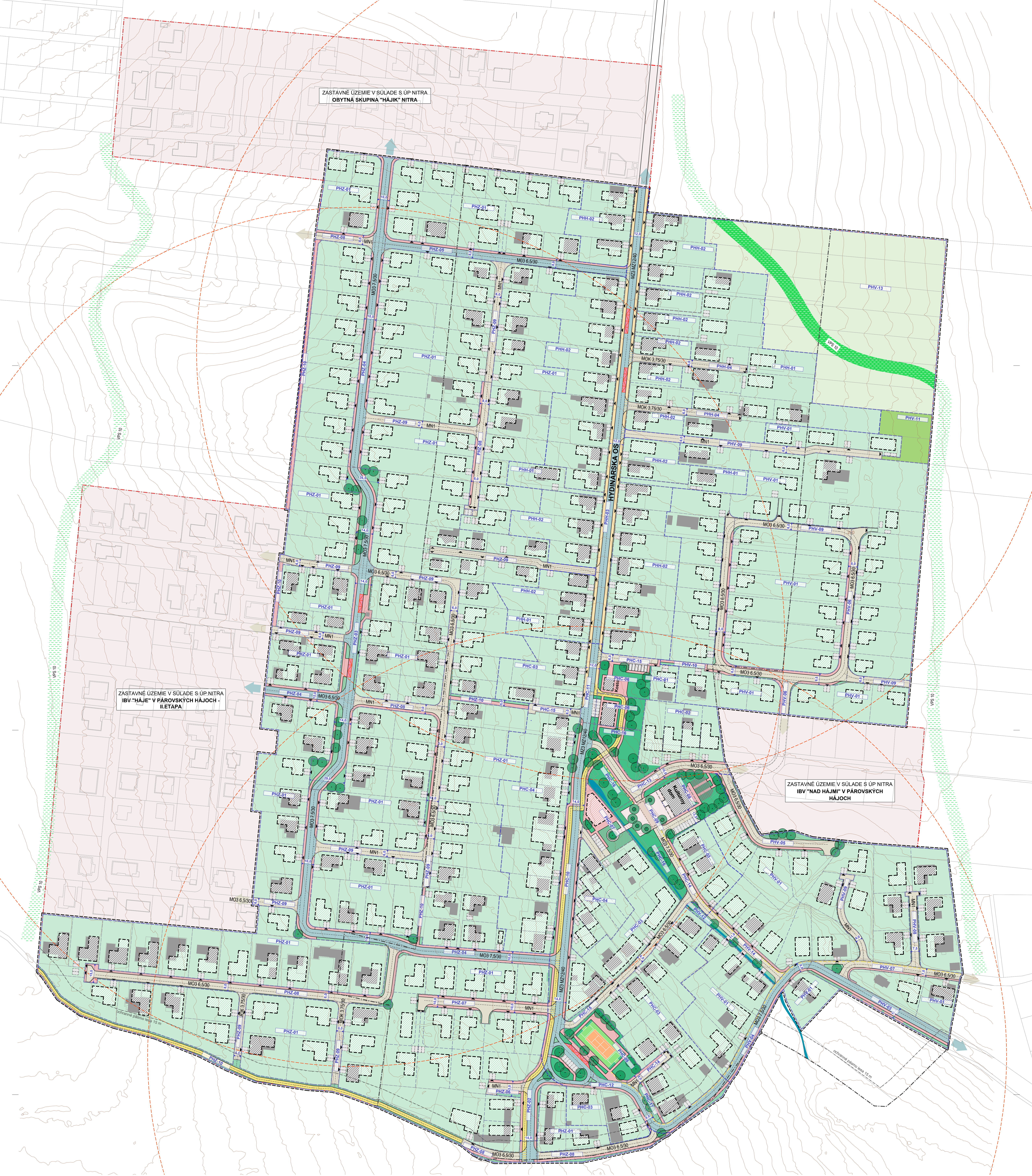
Spracovateľ:
Objednávateľ:
Hlavný riešiteľ:
Spracovateľský kolektív:

Názov Výkresu:
Formát:
Dátum:
Mierka:

ARCH-AT s.r.o., Š. Moyzesa 9585/41, Zvolen 960 01
Mesto Nitra, Štefániková trieda 60, Nitra 950 06
Ing. arch. Beáta Mikušová - SKA 0549 AA
Ing. arch. Beáta Mikušová - urbanizmus
Ing. Róbert Roth - urbanizmus, krajina
Ing. Dana Tatarkovičová - doprava
Ing. Josef Zajíček - silnoprád, slaboprád
Ing. Patrik Deák - voda, kanál, plyn

Širšie vzťahy

2x2 A4 (420 x 594 mm)
August 2026
1:5 000



ULIČNÉ PROFILY

A - CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU A CYKLOCHODNÍKOM - 14 m

A	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
A1	-	2,0	3,5	6,0	-	2,0	0,5	14,0
A2	-	2,0	1,5	5,5	1,5	1,5	2,0	14,0

B - CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU - 14 m

B	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
B1	0,5	2,0	3,0	6,0	-	2,0	0,5	14,0
B2	0,5	2,0	3,0	6,0	-	2,0	0,5	14,0

C - CESTA - 14 m

C	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
C1	0,5	2,0	-	6,0	-	2,0	3,5	14,0
C2	0,5	2,0	-	6,0	3,0	2,0	0,5	14,0

D - CESTA S PREJAZDOM AUTOBUSU A CYKLOCHODNÍKOM - 12 m

D	zeleň /m/	chodník /m/	cyklo /m/	cesta /m/	zeleň /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
D1	0,5	2,5	6,0	2,5	0,5	12,0		
D2	-	3,0	6,0	3,0	-	12,0		
D3	-	2,0	1,5	5,5	1,5	-	1,0	12,0

E - CESTA - 10 m

E	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
E1	-	2,0	6,0	2,0	-	10,0
E2	2,0	2,0	6,0	-	-	10,0
E3	0,5	1,75	5,5	1,75	0,5	10,0
E4	1,0	2,0	6,0	-	1,0	10,0

F - CESTA SO ZDIELANÝM CYKLOCHODNÍKOM - 8 m

F	zeleň /m/	chodník /m/	zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
F1	-	2,0	6,0	-	-	8,0
F2	0,5	-	5,5	2,0	-	8,0
F3	-	-	6,0	2,0	-	8,0

G - CESTA - 8 m

G	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
G1	-	2,0	6,0	-	-	8,0
G2	0,5	-	5,5	2,0	-	8,0
G3	-	-	6,0	2,0	-	8,0

H - CESTA - 7,5 m

H	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
H1	1,0	-	5,5	-	1,0	7,5
H2	-	2,0	5,5	-	-	7,5

I - CYKLOCHODNÍK S PREJAZDOM VOZIDIEL - 7 m

I	zeleň /m/	chodník /m/	zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
I1	-	2,0	5,0	-	-	7,0
I2	-	2,0	4,0	1,0	-	7,0
I3	-	1,5	5,5	-	-	7,0

J - CESTA - 6 m

J	zeleň /m/	chodník /m/	cesta /m/	chodník /m/	zeleň /m/	Spolu
J1	-	-	6,0	-	-	6,0
J2	0,5	-	5,5	-	-	6,0
J3	-	-	5,5	-	0,5	6,0

K - CESTA - 11 m

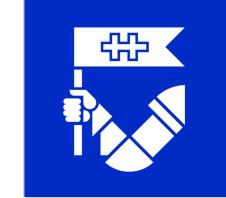
K	zeleň /m/	chodník /m/	zdieľaná cesta s cyklo /m/	chodník /m/	parkova ci pás /m/	Spolu
K1	3,0	-	4,0	2,0	2,0	11,0
K2	3,0	-	6,0	2,0	-	11,0

LEGENDA GRAFICKÉHO ZOBRAZENIA

- Hranica riešeného územia
- Hranica zastavaného územia obce a jej rozšírenie
- Kataster nehnuteľností - hranica KNC parcel
- PF časť - hranica priestorovo - funkčnej časti
- PF blok, PF skupina parcel - hranica priestorovo - funkčného bloku a/alebo skupiny parcel
- PF parcela - hranica priestorovo - funkčnej parcely (dynamická hranica PF parcely pri dodržaní záväzných šírkových parametrov)
- Vstup na pozemok
- Existujúca zástavba
- Navrhovaná / buduća zástavba
- Plocha námestia
- Plocha vybavenosti napr. multifunkčné ihrisko
- Doprava
- Plocha pre autobusové zastavenie pred zastávkou - závlv / na ceste
- Izochróna dostupnosti verejnej dopravy 400 m
- Statická doprava súkromná / verejná
- Komunikácia pre motorové vozidlá bez rozlíšenia PPZ1 a PPZ2 podľa výkresu č. 04
- Komunikácia pre peších bez rozlíšenia
- Zdieľaná komunikácia pre peších a cyklistov v jednom smere
- Komunikácia pre cyklistov - obojsmerná
- Komunikácia pre cyklistov súčasťou cesty pre motorovú dopravu

Vodstvo a vegetácia

- Vodný tok / vodná plocha
- Vegetácia súkromných záhrad
- Vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná
- Vegetácia environmentálna
- Vegetácia produkčná ekostabilizujúca
- Vegetácia produkčná bez ekostabilizujúcej funkcie
- Drevinová vegetácia - strom
- Plochy pre zadržiavanie prívalovej povrchovej dažďovej vody (VPS 10) - v riešenom území / mimo riešeného územia

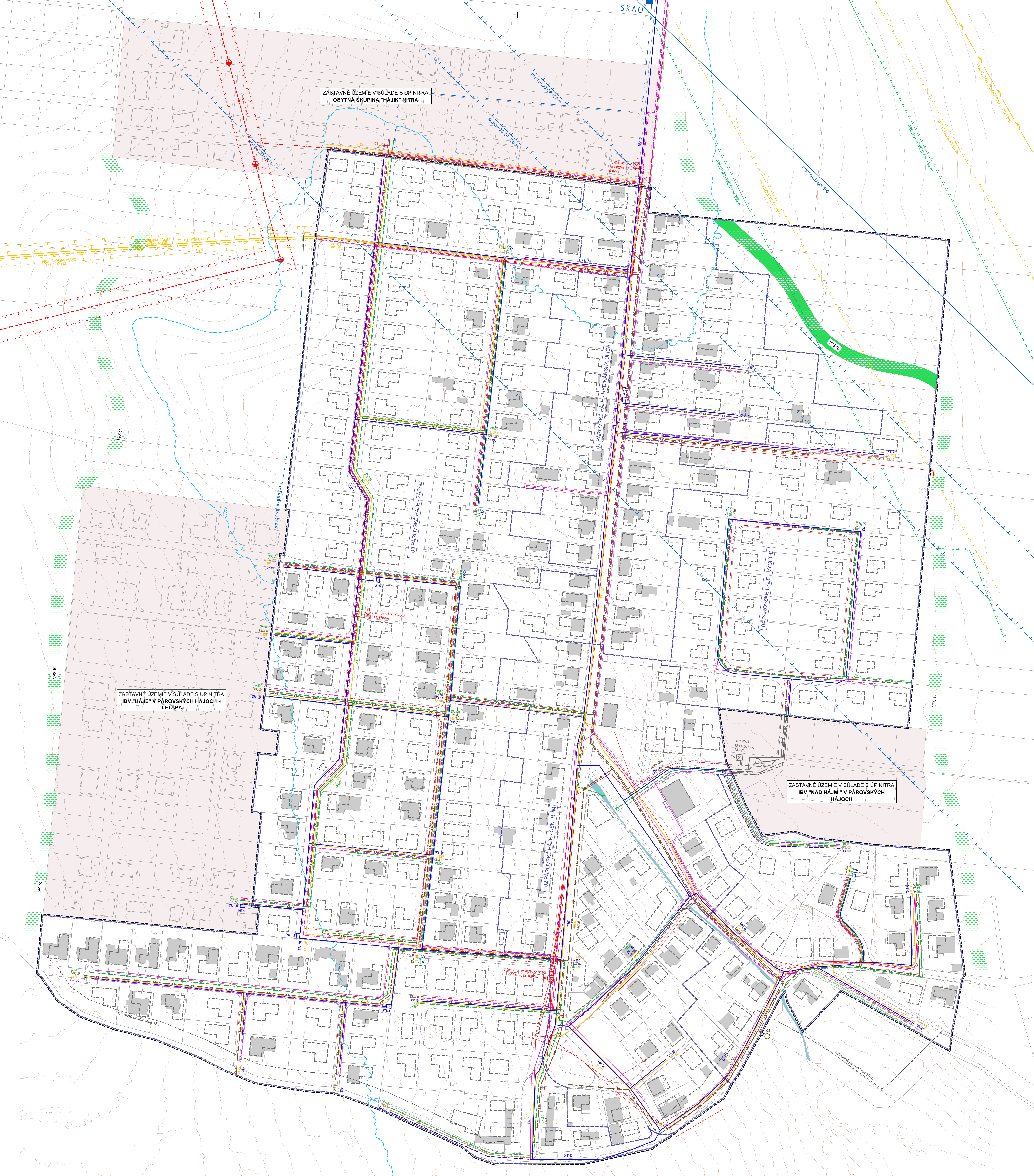


Dokumentácia:
PÁROVSKÉ HÁJE V NITRE
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Spracovateľ: **ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzesa 9585/41, Zvolen 960 01**
Objednávateľ: **Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra 950 06**
Hlavný riešiteľ: **Ing. arch. Beata Mikušová**
Spracovateľský kolektív: **Ing. arch. Beata Mikušová, Ing. Róbert Roth, Ing. Dana Tatarovcová, Ing. Jozef Zajček, Ing. Patrik Deák**

Názov Výkresu: **Komplexný urbanistický návrh Verejnej dopravné vybavenosti**
Formát: **4x4 A4 (841 x 1189 mm)**
Dátum: **August 2026**
Mierka: **1:1 000**





LEGENDA GRAFICKÉHO ZOBRAZENIA

- Hranica riešeného územia
- Kataster nehnuteľnosti - hranica KNC parcel
- PF časť - hranica priestorovo - funkčnej časti
- PF parcela - hranica priestorovo - funkčnej parcely (dyr)
- PF parcely pri dodržaní záväzných šírkových parametrov
- Existujúca zástavba
- Navrhovaná / budúca zástavba

Vodstvo a vegetácia

- Vodný tok / vodná plocha
- Plochy pre zadržiavanie prívlovej povrchovej dažďovej (VPS 10) - v riešenom území / mimo riešeného územia

Zásobovanie vodou a kanalizácia

- | stav | návrh |
|------|------------------------------------|
| | Verejný vodovod |
| | Tlakové pásmo (205,00 m n.m.) |
| | Automatická tlaková stanica |
| | Splašková kanalizácia - gravitačná |
| | Splašková kanalizácia - výtlak |
| | Cerpiaca stanica odpadových vôd |
| | Dažďová kanalizácia |

Elektrická energia

- | stav | návrh |
|------|---|
| | Elektrické vzdušné vedenie vn 22 kv ochranné pásmo 10 m |
| | Elektrické podzemné vedenie vn 22 kv |
| | Trafostanica |
| | Elektrické vzdušné vedenie nn |
| | Elektrické podzemné vedenie nn |
| | Slaboproud - telekomunikačný kábel |

Zásobovanie plynom

- | stav | návrh |
|------|--|
| | Tranzitný VWTl plynovod 3 x dn 1200 - ochranné pásmo 50 m / bezpečnostné pásmo 200 m |
| | STL plynovod - ochranné pásmo 4 m / bezpečnostné pásmo 10 m |

Ostatné siete

- | stav | návrh |
|------|--|
| | Ropovod - ochranné pásmo 100 m, 150 m, 300 m |
| | Anódové uzemnenie ropovodu |
| | Ochranné pásmo produktovodu 150 m a 300 m |



Pečiatka:

Dokumentácia:

PÁROVSKÉ HÁJE V NITRE
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Spracovateľ: ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzesa 9585/41, Zvolen 960 01
Objednávateľ: Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra 950 06
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Beata Mikušová
Spracovateľský kolektív: Ing. arch. Beata Mikušová, Ing. Robert Roth, Ing. Dana Tatarovcová, Ing. Jozef Zajček, Ing. Patrik Deák

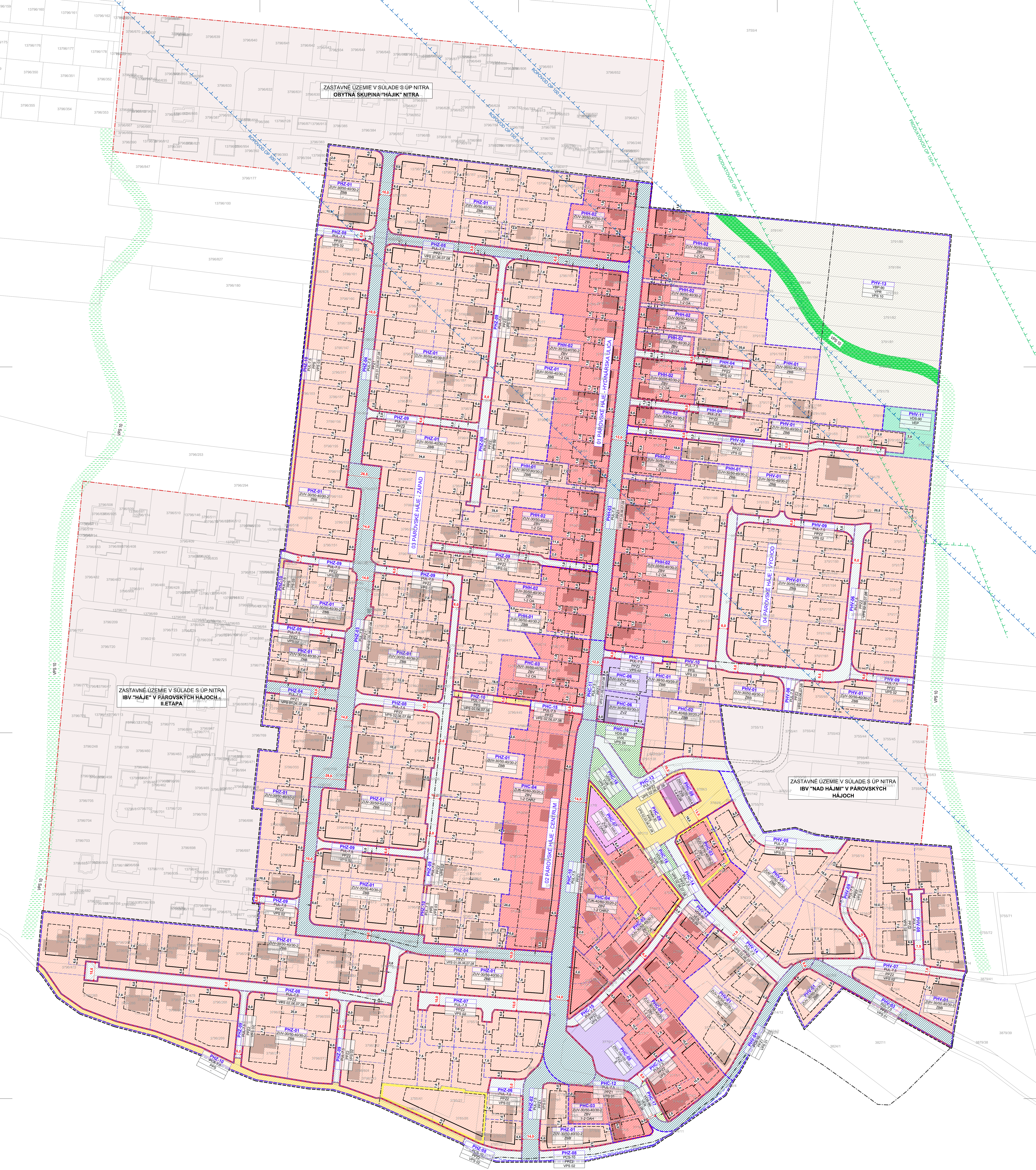
urbanizmus, krajina
urbanizmus, krajina
doprava
silniční, slaboproud
voda, kanál, plyn

Názov Vykesru:

Verejná technická vybavenosť

Formát: 4x4 A4 (841 x 1189 mm)
Dátum: August 2026
Mierka: 1:1 000





LEGENDA GRAFICKÉHO ZOBRAZENIA

- Hranica riešeného územia
- Hranica zastavaného územia obce a jej rozšírenie
- Kataster nehnuteľností - hranica KNC parcel
- PF časť - hranica priestorovo - funkčnej časti
- PF blok, PF skupina parcel - hranica priestorovo - funkčného bloku / alebo skupiny parcel
- PF parcela - hranica priestorovo - funkčnej parcely (dynamická hranica PF parcely pri dodržaní zavazujúcich šírkových parametrov)
- Existujúca zástavba
- Ropovod - ochranné pásmo 100 m, 150 m, 300 m
- Ochranné pásmo produktovodu 150 m a 300 m
- Plochy pre zadržiavanie prívalovej povrchovej dažďovej vody (VPS 10) - v riešenom území / mimo riešeného územia

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- VPS 01 MIESTNA ZBERNÁ A VÝZNAMNÁ CESTA DVOJPRUHOVÁ S UMISTENÍM HLAVNÝCH DOPRAVNÝCH PRVKOV SAMOSTATNE
- VPS 02 OBŠIAGNÁ CESTA DVOJPRUHOVÁ K JEDNOTLIVÝM STAVEBNÝM POZEMKOM
- VPS 03 PEŠIA ZÓNA, PRIESTRANSTVO S PREFERENCIAMI VOĽNÉHO POHYBU A POHYBU OSÔB
- VPS 04 URBÁNNA EKOSTABILIZAČNÁ VEGETÁCIA S REKREAČNÝM VYUŽÍVANÍM
- VPS 05 VN VEDENIE A TRAFOSTANICE
- VPS 06 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA GRAVITAČNÁ AJ TLAKOVÁ VRÁTANE ČERPAČIACH STANÍC
- VPS 07 DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA
- VPS 08 VEREJNÝ VODOVOD
- VPS 09 URBÁNNA ENVIRONMENTÁLNA VEGETÁCIA S PREVAŽUJÚCOU ENVIRONMENTÁLNOU FUNKCIOU
- VPS 10 PLOCHY A ZARIADENIA NA OCHRANU PRED PRÍVALOVOU DAŽDOVOU VODOU

LEGENDA REGULATÍVOV

Regulácia zástavby

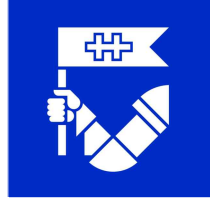
- PHH-02**
ZUV-3050-4030-2
ZBV
1,2 CA
- Priestorovo - funkčný blok (skupina parcel)**
Priestorovo - funkčná časť
PHH - Párovské Háje - Hydínska ulica
PHC - Párovské Háje - Centrum
PHZ - Párovské Háje - Západ
PHV - Párovské Háje - Východ
- Priestorová regulácia**
Forma zástavby
ZUK - zástavba uličná kompaktná
ZUV - zástavba uličná voľná
ZSO - zástavba solitná
Regulatív zastavanosti v %
Regulatív vegetačných plôch v %
Výška zástavby (počet podlaží)
- Funkčná regulácia**
Skratka funkcie
ZBV - Zástavba bývania
ZBV - Zástavba bývania a základnej vybavenosti
ZVB - Zástavba vybavenosti a bývania
ZVZ - Zástavba vybavenosti
- Vybavenosť**
Podlažie pre umiestnenie vybavenosti
Kód vybavenosti
A - administratíva
H - hotely a ubytovacie zariadenia
K - kultúra
O - obchod a služby
R - reštaurácie a stravovacie zariadenia
Z - zdravotníctvo
S - športovisko
- Podmienene zastavané pozemky
- Stavebná čiara pevná - pre navrhovanú / budúcu zástavbu
Hlavná stavba musí byť umiestnená na význažnej stavebnej čiare
- Odstupový parameter stavebných čiar
- Stavebná čiara maximálna - pre navrhovanú / budúcu zástavbu
Stavba môže byť umiestnená maximálne na význažnej hranici stavebných čiar

Regulácia verejných priestranstiev

- PHH-03**
PUL-7,5
PPZ2
VPS 1
- Priestorovo - funkčná parcela**
Priestorovo - funkčná časť
PHH - Párovské Háje - Hydínska ulica
PHC - Párovské Háje - Centrum
PHZ - Párovské Háje - Západ
PHV - Párovské Háje - Východ
- Priestorová regulácia**
Priestorový typ verejného priestranstva
PNM - priestor námestia
PUL - priestor ulice
PCS - priestor cesty
Regulatív vegetačných plôch v %
- Funkčná regulácia**
Skratka funkcie
VPS - Priestranstvo pre verejnú spoločenskú a pobytovú aktivitu
PPZ1 - Priestranstvo pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovo pre dopravný tranzit
PPZ2 - Priestranstvo pre verejný prístup k zástavbe
- Verejno - prospešná stavba**
Číslo VPS
- Uličná čiara
- Parameter verejného priestranstva

Regulácia vegetácie

- PHC-16**
VDV-40
PPZ2
VPS 4
- Priestorovo - funkčná parcela**
Priestorovo - funkčná časť
PHH - Párovské Háje - Hydínska ulica
PHC - Párovské Háje - Centrum
PHZ - Párovské Háje - Západ
PHV - Párovské Háje - Východ
- Priestorová regulácia**
Priestorový typ sídlnej vegetácie
VDV - Vegetácia drevná vysoká
VDS - Vegetácia drevná stredne vysoká
VBP - Vegetácia bylinná plodná
Regulatív vegetačných plôch v %
- Funkčná regulácia**
Funkcia sídlnej vegetácie
VEP - Produktívna vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou
VVR - Urbaná ekostabilizačná vegetácia s rekreačnou funkciou
VEN - Urbaná environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
VPS - Produktívna vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie
- Verejno - prospešná stavba**
Číslo VPS



Dokumentácia:
PÁROVSKÉ HÁJE V NITRE
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Pečiatka:

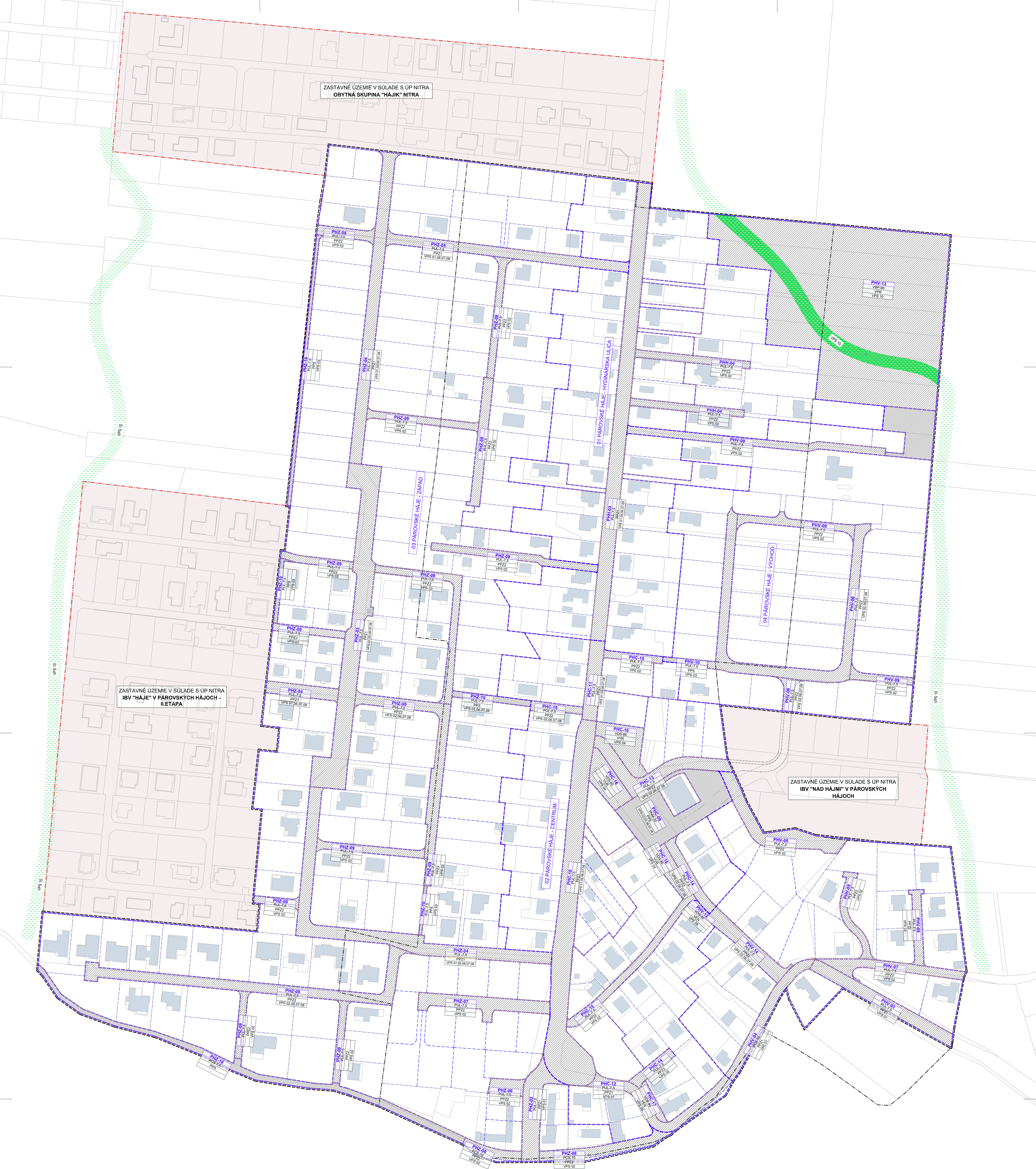
Spracovateľ: **ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzesa 9585/41, Zvolen 960 01**
Objednávateľ: **Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra 950 06**
Hlavný riešiteľ: **Ing. arch. Beata Mikušová**
Spracovateľský kolektív: **Ing. arch. Beata Mikušová**
Ing. Robert Roth
Ing. Dana Tatarovíčová
Ing. Jozef Zajček
Ing. Patrik Deák

Názov Výkresu:

Výkres priestorovej a funkčnej regulácie

Formát: 4x4 A4 (841 x 1189 mm)
Dátum: August 2026
Mierka: 1:1 000





LEGENDA GRAFICKÉHO ZOBRAZENIA

- Hranica riešeného územia
- Hranica zastavaného územia obce a jej rozšírenie
- Kataster nehnuteľností - hranica KNC parcel
- PF časť - hranica priestorovo - funkčnej časti
- PF blok, PF skupina parcel - hranica priestorovo - funkčného bloku a/alebo skupiny parcel
- PF parcela - hranica priestorovo - funkčnej parcely (dynamická hranica PF parcely pri dodržaní zavazujúcich šírkových parametrov)
- Existujúca zástavba
- Plochy pre zadržiavanie prívlovej povrchovej dažďovej vody (VPS 10) - v riešenom území / mimo riešeného územia

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- VPS 01 MIESTNA ZBERNÁ A VÝZNAMNÁ CESTA DVOJPRUHOVÁ S UMIESTNENÍM HLAVNÝCH DOPRAVNÝCH PRVKOV SAMOSTATNE
- VPS 02 OBSLUŽNÁ CESTA DVOJPRUHOVÁ K JEDNOTLIVÝM STAVEBNÝM POZEMKOM
- VPS 03 PEŠIA ZÓNA, PRIESTRANSTVO S PREFERENCIAMI VOĽNÉHO POHYBU A POHYBU OSÔB
- VPS 04 URBÁNNA EKOSTABILIZÁČNA VEGETÁCIA S REKREAČNÝM VYUŽÍVANÍM
- VPS 05 VN VEDENIE A TRAFIKOVANIE
- VPS 06 SRUŠKOVÁ KANALIZÁCIA - GRAVITAČNÁ AJ TLAKOVÁ VRÁTANE ČERPAČÍCH STANÍC
- VPS 07 DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA
- VPS 08 VEREJNÝ VODOVOD
- VPS 09 URBÁNNA ENVIRONMENTÁLNA VEGETÁCIA S PREVAŽUJÚCOU ENVIRONMENTÁLNOU FUNKCIOU
- VPS 10 PLOCHY A ZARIADENIA NA OCHRANU PRED PRÍVALOVOU DAŽDOVOU VODOU

Regulácia verejných priestranstiev

- PHH-03**
PUL-7.5
PPZ-1
VPS-1
- Priestorovo - funkčná parcela**
Priestorovo - funkčná časť
PHH - Párovské Háje - Hydľárska ulica
PHC - Párovské Háje - Centrum
PHZ - Párovské Háje - Západ
PHV - Párovské Háje - Východ
- Priestorová regulácia**
Priestorový typ verejného priestranstva
PNM - priestor námestia
PUL - priestor ulice
PCS - priestor cesty
Regulatív vegetačných plôch v %
- Funkčná regulácia**
Skratka funkcie
PPS - Priestranstvo pre verejnú spoločenskú a poľtovú aktivitu
PPZ1 - Priestranstvo pre verejný prístup k zástavbe a doplnkovu pre dopravný tranzit
PPZ2 - Priestranstvo pre verejný prístup k zástavbe
- Verejno - prospešná stavba**
Číslo VPS

Regulácia vegetácie

- PHC-16**
VDV-80
VVR
VPS-4
- Priestorovo - funkčná parcela**
Priestorovo - funkčná časť
PHH - Párovské Háje - Hydľárska ulica
PHC - Párovské Háje - Centrum
PHZ - Párovské Háje - Západ
PHV - Párovské Háje - Východ
- Priestorová regulácia**
Priestorový typ sivej vegetácie
VDV - Vegetácia drevená vysoká
VDS - Vegetácia drevená stredne vysoká
VBP - Vegetácia bylinná plošná
Regulatív vegetačných plôch v %
- Funkčná regulácia**
Funkcia sivej vegetácie
VEP - Produktná vegetácia s významnejšou ekostabilizujúcou alebo environmentálnou funkciou
VVR - Urbaná ekostabilizujúca vegetácia s rekreačnou funkciou
VEN - Urbaná environmentálna vegetácia s prevažujúcou environmentálnou funkciou
VPR - Produktná vegetácia bez významnejšej ekostabilizujúcej alebo environmentálnej funkcie
- Verejno - prospešná stavba**
Číslo VPS



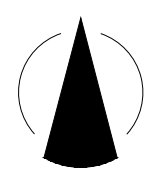
Pečiatka:

Dokumentácia:
PÁROVSKÉ HÁJE V NITRE
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Spracovateľ: **ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzesa 9585/41, Zvolen 960 01**
Objednávateľ: **Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra 950 06**
Hlavný riešiteľ: **Ing. arch. Beáta Mikušová**
Spracovateľský kolektív: **Ing. arch. Beáta Mikušová, Ing. Róbert Roth, Ing. Dana Tatarovcová, Ing. Jozef Zajček, Ing. Patrik Deák**

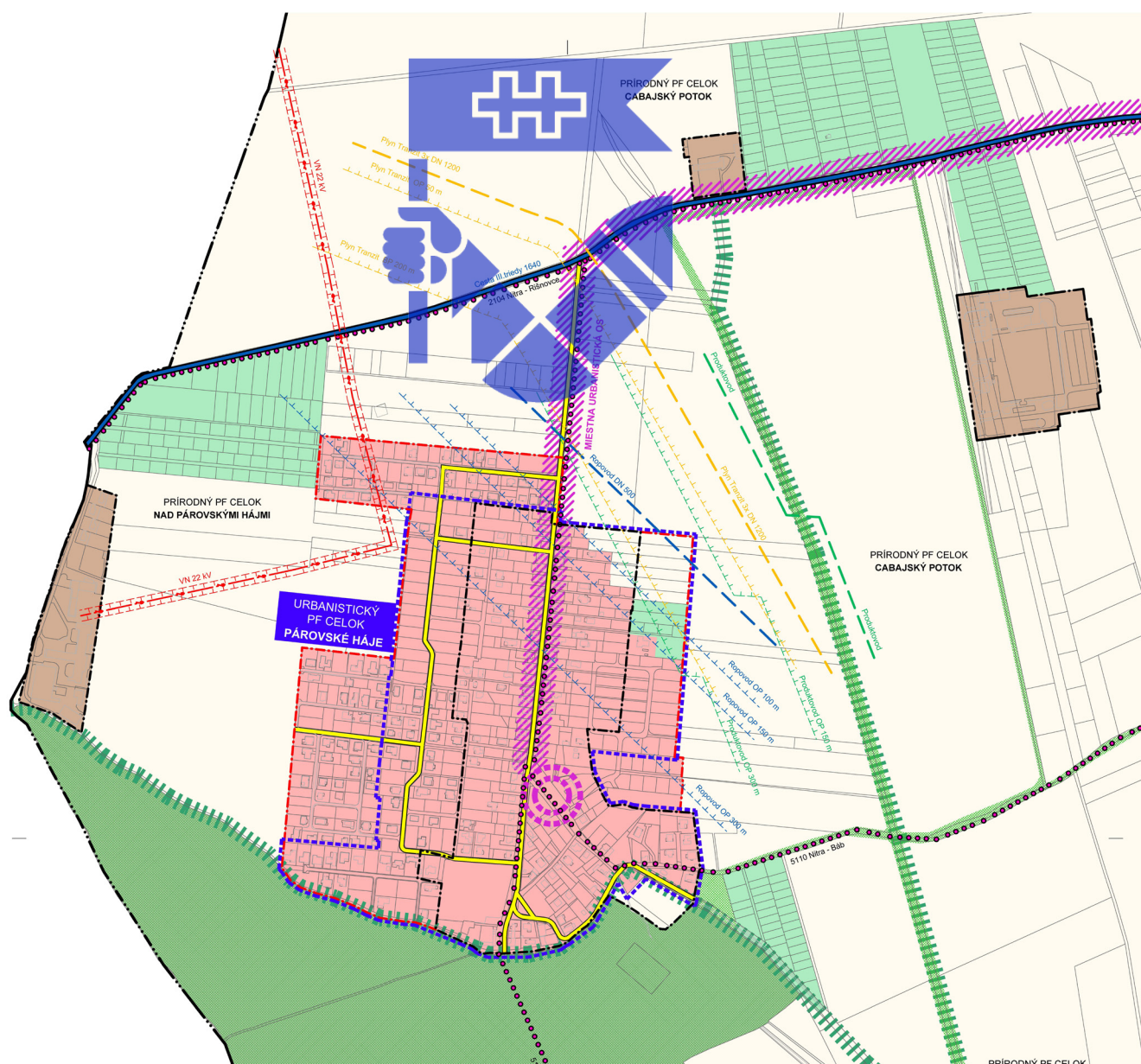
Názov Výkresu: **Schéma verejnoprospešných stavieb**

Formát: 4x4 A4 (841 x 1189 mm)
Dátum: August 2026
Mierka: 1:1 000



NÁVRH NA VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK A STANOVÍSK Z:
- VEREJNÉHO PREROKOVANIA,

NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:
"ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA"
S NÁVRHOM NA ROZHODNUTIE



OBSAH

D	• ZOZNAM (označenie ako D + čísloXX) oslovených dotknutých orgánov, samosprávného kraja, obcí a dotknutých právnických osôb	• str 3-4
	• PRIPOMIENKY (D XX) oslovených dotknutých orgánov, samosprávného kraja, obcí a dotknutých právnických osôb	• str 5-52
	• VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK (D XX)	• str 53-98
F	• ZOZNAM (označenie ako F + čísloXX) doručené pripomienky fyzických a právnických osôb, na základe verejného prerokovania	• str 99
	• PRIPOMIENKY (F XX) doručené pripomienky fyzických a právnických osôb, na základe verejného prerokovania	• str 100-125
	• VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK (F XX)	• str 126-167
	• ROZHODNUTIE SEA	• str 168-175
	• VYJADRENIE K PODMIENKAM ROZHODNUTIA SEA	• str 176-179

**VEREJNÉ PREROKOVANIE
NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:
"ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY JANÍKOVCE I., NITRA"****DORUČENÉ PRIPOMIENKY OSLOVENÝCH DOTKNUTÝCH ORGÁNOV,
SAMOSPRÁVNEHO KRAJA, OBCÍ A DOTKNUTÝCH PRÁVNICKÝCH OSOB**

(* modrou farbou vyznačené subjekty ktoré doručili pripomienky)

(* svetlo modrou farbou vyznačené subjekty s ktorými boli prerokované pripomienky)

- D01. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
2. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Odbor správy nehnuteľného majetku štátu, Námestie generála Viesta 2, 832 47 Bratislava
- D03. Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Odbor geológie a štátnej geologickej správy, Nám. Ľ. Štúra 35/1, 812 35 Bratislava
- D04. Ministerstvo dopravy SR, Sekcia stratégie a plánovania, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, P. O. BOX 100
5. Archeologický ústav SAV, v.v.i., Akademická 2, 949 01 Nitra
- D07. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra
- D08. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Oddelenie územného plánovania, Novozámocká 3976/67 D, 949 05 Nitra
9. Okresný úrad Nitra, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- D10. Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- D11. Okresný úrad Nitra, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- D12.1 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- D12.2 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek ŽP kraja, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
13. Okresný úrad Nitra, Pozemkový a lesný odbor, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
14. Obvodný banský úrad v Bratislave, Mlynské nivy 44/B, 821 09 Bratislava-Ružinov
- D15. Regionálna veterinárna a potravinová správa SR, Akademická 1, 949 80 Nitra
16. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 01 Nitra
- D17. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
- D18. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra
19. Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra, Námestie Jána Pavla II. č.7, 950 50 Nitra
- D20. Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a.s., Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava
21. Slovenské elektrárne, a.s., Pribinova 400, 811 09 Bratislava-Staré mesto
22. Slovnaft, a.s., Prevádzkovanie produktovodu, 920 64 Kľačany
- D23. SPP – distribúcia, a.s., Plátenická 2, 821 09 Bratislava
- D24. Eustream, a. s., Votrubova 11/A, 821 09 Bratislava
25. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
- D26. Slovenský vodohospodársky podnik š. p., Povodie dolného Váhu, OZ, Nábrežie I. Krasku 3/834, 921 80 Piešťany
- D27. Štátny geologický ústav DŠ, Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava 11
28. Štátna ochrana prírody SR, Správa CHKO Ponitrie, Samova 3, 949 01 Nitra
29. Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, Továrnska 7, P.O.Box 40, 828 55 Bratislava 24



30. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
31. Slovenská pošta, a.s., regionálne poštové centrum, Cintorínska 11, 950 30 Nitra
32. Orange Slovensko, a.s., technické oddelenie, Metodova 8, 821 08 Bratislava
33. O2 Slovensko, s.r.o., Pribinova 40, 811 09 Bratislava-Staré mesto
34. SATRO s.r.o., Hodonínska 25, 841 03 Bratislava
35. Obecné siete s.r.o., Sládkovičova 11, 949 01 Nitra
36. Západoslovenská energetika, a.s., Regionálna správa sietí, Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- D37. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra, Nábrežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra
- D38. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
- D39. Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2
40. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, P.O.BOX 57, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava
41. Štatistický úrad SR – pracovisko ŠÚ SR v Nitre, Rázusova 9, 949 55 Nitra
42. Krajské riaditeľstvo policajného zboru Nitra, Krajský dopravný inšpektorát, Piesková 32, 949 01 Nitra
43. ODI OR PZ Nitra, Nábrežie mládeže 1, 950 08 Nitra
44. Výbor mestskej časti č.5 Diely, Mlynárce, Kynek a Párovské Háje
- D45. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
46. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu
47. Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre životné prostredie, verejný poriadok komunálne činnosti
48. Odbor stavebného poriadku, MsÚ Nitra, Štefánikova 60, 949 01 Nitra
- D49. Odbor dopravy, MsÚ Nitra, Štefánikova 60, 949 01 Nitra
50. Odbor životného prostredia, MsÚ Nitra, Štefánikova 60, 949 01 Nitra
51. Odbor školstva, mládeže a športu, MsÚ Nitra, Štefánikova 60, 949 01 Nitra

- **PRIPOMIENKY (D01-D51)**

**ÚRAD NITRIANSKEHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA**

Rázusova 2915/2A, 949 01 Nitra

Mesto Nitra

Štefánikova trieda 80/60

949 01 Nitra

Slovenská republika

Naše číslo

11464/2025/STRAT-2

43046/2025

Vybavuje / tel. kontakt

Ing. Vladimír Čulík /

Nitra

28.10.2025

Vec: Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh – stanovisko

V prílohe Vám zasielame stanovisko k oznámeniu o prerokovaní návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, č. ÚHA 18642/2025 zo dňa 21.10.2025.

S pozdravom

JUDr. Mgr. Peter Privalinec
riaditeľ**Prílohy:**

ÚP zóny Párovské Háje Nitra - návrh

Telefón
037/ 6922 911Fax
037/ 6922 967Email
info@unsk.skWeb
<http://www.unsk.sk>IČO
37861298



Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja

Rázusova 2A, 949 01 NITRA

1

Mestský úrad
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa
ÚHA 18642/2025
21.10.2025

Naše číslo
ČS 11464/2025
ČZ 43046/2025

Vybavuje/linka
Ing. Vladimír Čulík
037/6925986

Nitra
28.10.2025

Vec

Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh – stanovisko

Nitriansky samosprávny kraj ako príslušný orgán územného plánovania podľa ustanovenia § 10 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 200/2022 Z. z.“), vydáva v súlade s Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 2/2024 a s ohľadom na ustanovenie § 40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. k oznámeniu o prerokovaní návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovné stanovisko:

Mesto Nitra, ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie mesta oznámilo dotknutým orgánom štátnej správy, samosprávnemu kraju, obciam, fyzickým osobám, právnickým osobám a ostatnej verejnosti v meste Nitra, že od 24.10.2025 do 23.11.2025 uskutočňuje prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra. Dokumentáciu spracoval ARCH-AT s.r.o., Š. Moyzesa 9585/41, 960 01 Zvolen, hlavný riešiteľ Ing. arch. Beáta Mikušová.

Územný plán zóny je najpodrobnejší stupeň územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorého mesto Nitra ako orgán územného plánovania môže usmerňovať rozvoj výstavby a určovať podmienky pre realizáciu jednotlivých stavieb. Hlavné ciele spracovania Územného plánu zóny Párovské Háje sú v súlade so schválenou koncepciou Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 až č.7 a schváleným Zadaním Územného plánu zóny Párovské Háje. V územnom pláne zóny sa preberá nová terminológia a spôsob regulácie, ktoré sú v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 až č. 7. Riešené územie tvorí miestna časť Párovské Háje, ktorá je situovaná cca 6 km juhozápadne od centra mesta a je od zastavaného územia mesta Nitra urbanisticky oddelená. Územie zóny je v súčasnosti z väčšej časti zastavané na základe individuálnych alebo skupinových územných rozhodnutí a stavebných povolení.

Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh nie je v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 6/2015.

1/2

tel.: 00421/37/692 29 11

e-mail: info@unsk.sk

www.unsk.sk

7



Nitriansky samosprávny kraj požaduje, aby boli v ďalších povoľovacích procesoch projektové dokumentácie v prípade ich vplyvu na majetok v správe alebo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja predložené na posúdenie aj príslušnému odboru Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja.

K Územnému plánu zóny Párovské Háje, Nitra - návrhu nemá Nitriansky samosprávny kraj pri dodržaní vyššie uvedenej podmienky ďalšie pripomienky.

S pozdravom

JUDr. Mgr. Peter Privalinec
riaditeľ
(podpísané elektronicky)

**MINISTERSTVO
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY**Sekcia geológie a prírodných zdrojov
Odbor geológie a štátnej geologickej správyMesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova trieda 80/60
950 06 NitraVáš list číslo/zo dňa
ÚHA/18642/2025
21. 10. 2025Naše číslo
9948/2025-5.1
62338/2025Vybavuje/
Mgr. Tomáš Doboš
02/59564230Bratislava
04. 11. 2025

Vec

Oznámenie o prerokovaní Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra – stanovisko

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor geológie a štátnej geologickej správy (ďalej len „ministerstvo“) na základe Vášho oznámenia o prerokovaní územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra Vám podľa § 15 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, § 20 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov zasiela nasledovné stanovisko:

1. V katastrálnom území zóny Párovské Háje, Nitra (ďalej len „predmetné územie“) je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidovaná environmentálna záťaž:

Názov EZ:	NR (1890) / Nitra - Lukov Dvor - skládka TKO
Názov lokality:	Lukov Dvor - skládka TKO
Druh činnosti:	skládka komunálneho odpadu
Stupeň priority:	EZ s nízkou prioritou (K < 35)
Registrovaná ako:	A pravdepodobná environmentálna záťaž

Pravdepodobná environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

2. Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

S pozdravom

Mgr. Peter Vojtko, PhD.
riaditeľ odboruPríloha:

- mapa s vyznačením radónového rizika
- mapový podklad s vyznačením environmentálnej záťaže (výpis IS EZ)

Ministerstvo životného prostredia SR | Námestie Ľudovíta Štúra 35/1 | 812 35 Bratislava | Slovenská republika
tel.: +421 2 5956 4230 | e-mail: tomas.dobos@enviro.gov.sk | www.minzp.sk

■ Environmentálna záťaž aj sanovaná/rekultivovaná lokalita

ČASŤ: INFORMATÍVNY VÝPIS PRIESTOROVÉHO PRVKU

Kataster a parcela: Párovské Háje (840165) okres Nitra (1)

[Hranice katastrálnych území]: Párovské Háje

(Stav údajov k: 25.01.2024 00:00:00)



Názov a číslo katastrálneho územia: Párovské Háje; 840165

Názov a číslo obce: Nitra; 500011

Názov a číslo okresu: Nitra; 403

Názov a číslo kraja: Nitriansky; 4

[Všetky EZ]: Lukov Dvor - skládka TKO

(Stav údajov k: 04.11.2025 03:10:12)



Identifikátor EZ: SK/EZ/NR/1890

Názov EZ: NR (1890) / Nitra - Lukov Dvor - skládka TKO

Názov lokality: Lukov Dvor - skládka TKO

Dátum poslednej zmeny: 08.03.2020

Registrovaná ako: [A Pravdepodobná environmentálna záťaž](#)

Záťaž je evidovaná v registri skládok odpadov: [Záznamový list](#)

ČASŤ: COPYRIGHT

© 2009 - 2025 pre MŽP SR vytvára SAŽP, Register environmentálnych záťaží

© Úrad geodézie, kartografie a katastra SR 2000, č.035/001004 - AG, SVM50

© 2025 ŠGÚDŠ, Register skládok odpadov

Územné a správne usporiadanie by GKÚ Bratislava is licensed under CC BY 4.0



Štátny geologický ústav Dionýza Štúra



Mlynská dolina 1, 817 04 Bratislava

Na vybranom území, v zmysle Zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov, evidujeme v našich databázach tieto výsledky geologických prác. Toto vyjadrenie má len informatívny charakter a nenahrádza geologický prieskum.

Kategória : **katastrálne územie**

Názov : **Párovské Háje (840165)**



Mierka 1:44889

Výhradné ložiská - OVL

Na vybranom území neevidujeme údaje

Výhradné ložiská - CHLÚ

Na vybranom území neevidujeme údaje

Výhradné ložiská - DP

Na vybranom území neevidujeme údaje

Výhradné ložiská - CHÚ

Na vybranom území neevidujeme údaje

Ložiská nevyhradeného nerastu

Na vybranom území neevidujeme údaje

Staré banské diela

Na vybranom území neevidujeme údaje

Staré banské diela (línie)

Na vybranom území neevidujeme údaje

Geotermálne útvary podzemných vôd

Na vybranom území neevidujeme údaje

Geologické ukladanie oxidu uhličitého (1)

☐ Vhodné pre ukladanie oxidu uhličitého

Zosuvné územia M 1:10 000

Na vybranom území neevidujeme údaje

Zosuvné územia M 1:50 000

Na vybranom území neevidujeme údaje

Skládky odpadov

Na vybranom území neevidujeme údaje

Environmentálne záťaž - ŠGÚDŠ

Na vybranom území neevidujeme údaje

Environmentálne záťaž - SAŽP (1)

- A - Pravdepodobná environmentálna záťaž (1)

Názov EZ: NR (1890) / Nitra - Lukov Dvor - skládka TKO

Názov lokality: Lukov Dvor - skládka TKO

Druh činnosti: Nezverejnené (v zmysle § 20a, odseku 2 zákona č. 569/2007 Z. z.)



Radónové riziko body (5)

 nízke (4)

 stredné (1)

Radónové riziko plochy (2)

stredné 63,0 % (2)

Prieskumné územia - návrhy

Na vybranom území neevidujeme údaje

Prieskumné územia - určené

Na vybranom území neevidujeme údaje

Ewirth (OPIS) - 19.11.2025, 21-č. 183628/20

K SP.Č. 4
18642/25
4**MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY**Námestie slobody č. 6, 810 05 Bratislava 15, P. O. BOX 100
Sekcia stratégie a plánovaniaMesto Nitra
Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 NitraVáš list číslo/zo dňa
ÚHA 18642/2025/21. 10. 2025Naše číslo
10339/2025/SSP/98546Vybavuje/kontakt
Mgr. Wirth/kl. 428Dátum
18. 11. 2025

Stupeň dôvernosti: verejné

Vec

Oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ – stanovisko

V nadväznosti na Váš list č. ÚHA 18642/2025 zo dňa 21. 10. 2025 k oznámeniu o prerokovaní návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra (ďalej len „UPN-Z Párovské Háje“) Vám týmto listom podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a s prihliadnutím na prechodné ustanovenia zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov zasielame stanovisko Ministerstva dopravy Slovenskej republiky (ďalej len „MD SR“) za oblasť dopravy.

Vzhľadom na skutočnosť, že riešená zóna sa nachádza mimo štátnej dopravnej infraštruktúry MD SR berie uvedené oznámenie na vedomie. Upozorňujeme, že návrhu ÚPN-Z Párovské Háje je potrebné spracovať v súlade s aktuálne platným Územným plánom mesta Nitra. Zároveň všetky dopravné parametre (napr. nové komunikácie, cyklistické trasy, zastávky VOD, chodníky) musia byť navrhnuté podľa aktuálne platných STN a technických predpisov.

S pozdravom

Ing. Ľubomír Slovák
generálny riaditeľ sekcie
stratégie a plánovaniaTelefón
+421 2 5949 4428E-mail
ondrej.wirth@mindop.skInternet
www.mindop.skIČO
30416094

E 2222 (OPVS) - 20.11.2025 18:32:44/20

K SP č. 18642/25 6'
7KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
NITRA

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 80/60
950 06 Nitra
IČO 00308307

Váš list číslo/zo dňa
UHA 18642/2025

Naše číslo
S-PUSR-017714/2025
Z-PUSR-084679/2025

Vybavuje/kontakt
Ing. Ulrychová/037 2451 862
Darina.Ulrychova@pamiatky.gov.sk

Nitra
20. 11. 2025

Vec

Územný plán zóny Párovské háje, Nitra - Návrh, prerokovanie návrhu územného plánu
- stanovisko

Krajskému pamiatkovému úradu Nitra, zriadenému na výkon špecializovanej štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu podľa § 9 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), bolo 22. 10. 2025 doručené Vaše oznámenie o prerokovaní Územného plánu zóny Párovské háje, Nitra - Návrh v súlade s § 31 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Krajský pamiatkový úrad Nitra podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona miestne príslušný orgán špecializovanej štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu, ktorý je v zmysle § 29 ods. 4 pamiatkového zákona dotknutý orgán pri prerokúvaní Územného plánu zóny Párovské háje, Nitra - Návrh, podľa § 11 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona vydáva toto

stanovisko:

Krajský pamiatkový úrad Nitra k prerokovaniu Územného plánu zóny Párovské háje, Nitra - Návrh, spracovateľ: ARCH – AT, s. r. o., Zvolen, júl 2025, nemá pripomienky.

S pozdravom

PhDr. Ing. Bc. Peter Sater, PhD. et PhD.
riaditeľ
Krajského pamiatkového úradu Nitra

Krajský pamiatkový úrad Nitra | Námestie Jána Pavla II. 8 | 949 01 Nitra | Slovenská republika
Tel.: +421 37 24 51 111 | e-mail: podatelna.nr@pamiatky.gov.sk | www.pamiatky.sk



EWAS (ÚPIS) - 6.11.25, ex.č. 176149/25, 8.11.25. 18642/25
Li



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra
Oddelenie územného plánovania

Mesto Nitra
Mestský úrad – útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 80/60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA/18642/2025/ 21.10.2025	19315/2025- 19.1.1. 69908/2025	Ing. Dana Ivaničová dana.ivanicova@stavebnnyurad.gov.sk 037/283 03 20	06.11.2025

Vec

Návrh Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra
– prerokovanie podľa § 22, § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom
poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov účinného do 31.03.2024

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, vykonávajúci štátnu správu v oblasti územného plánovania podľa § 7 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) Vám k oznámeniu o začatí prerokovania Návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra uvádza, že nakoľko uvedené oznámenie č. ÚHA/18642/2025 zo dňa 21.10.2025 neobsahovalo dokumentáciu k návrhu (textovú a grafickú časť) k návrhu sa vyjadrí na základe žiadosti č. ÚHA 18642-2/2025 zo dňa 05.11.2025 o vyjadrenie k návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti s priloženou dokumentáciou v zmysle § 22, v spojení s § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Ing. arch. Beáta Bučková
vedúca oddelenia územného plánovania
regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra¹⁾

- 1) Na základe Organizačného poriadku Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky zo dňa 1. júna 2022 v znení neskorších dodatkov v spojení s Podpisovým poriadkom Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky zo dňa 5. júna 2025 a poverenia zo dňa 30. júna 2025.



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra
Oddelenie územného plánovania

Mesto Nitra
Mestský úrad, Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA-18642-2/2025/ 05.11.2025	20248/2025- 19.1.1 74426/2025	Ing. Dana Ivaničová dana.ivanicova@stavebnyurad.gov.sk 037/283 03 20	24.11.2025

Vec

Návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre
– prerokovanie podľa § 22 a § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov účinného do 31.03.2024

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, vykonávajúci štátnu správu v oblasti územného plánovania podľa § 7 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) Vám zasiela stanovisko k návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre:

Pretože obstarávanie návrhu sa v tomto prípade začalo ešte pred 01.04.2024 teda pred účinnosťou zákona o územnom plánovaní a neskončilo sa jeho schválením do 31.03.2024, v zmysle § 40 ods. 5 zákona o územnom plánovaní sa dokončí podľa predpisu účinného v čase začatia obstarávania tzn. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a pri prerokovaní návrhu sa tak postupuje podľa § 22 a § 23 stavebného zákona.

Na prerokovanie bol predložený návrh:

názov dokumentácie:	územný plán zóny Párovské Háje v Nitre
názov mesta:	Nitra
okres:	Nitra
kraj:	Nitriansky
obstarávateľ:	mesto Nitra
lehota na prerokovanie návrhu:	24.10.2025 až 24.11.2025





osoba odborne spôsobilá na
obstaranie územnoplánovacej
dokumentácie:
spracovateľ:

Ing. arch. Eva Ligačová, reg. číslo 434

ARCH-AT s.r.o., Š. Moyzesa 9585/41, 960 01 Zvolen,
hlavný riešiteľ: Ing. arch. Beáta Mikušová, AA0549
autorizovaná architektka

V predložennom návrhu žiadame:

- v kap. 1. zosúladiť názvy výkresov s grafickou časťou, uviesť všetky výkresy,
- celú grafickú časť prepracovať tak aby bolo zrejmé, ktoré objekty sú existujúce a ktoré navrhované, upraviť pojem „zástavba bez rozlíšenia“, ktorý je zmätočný a nereflektuje skutkový stav,
- v nadväznosti na predchádzajúci odsek upraviť Výkres č. 4, ktorý je záväzný tak, aby nebola navrhovaná stavebná čiara pre objekty, ktoré sú už existujúce, ale len pre novo navrhované,
- výkres č. 2, ktorý obsahuje aj dopravné riešenie dopracovať tak, aby všetky pozemky mali vyznačený vstup na pozemok, doriešiť dopravný prístup ku všetkým pozemkom.

Súčasne s predložením návrhu na preskúmanie podľa § 25 stavebného zákona žiadame predložiť kópiu verejnej vyhlášky – oznámenia o začatí prerokovania návrhu s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia oznámenia na úradnej tabuli a doručiť schválené zadanie pre spracovanie územného plánu zóny, bez ktorého nie je možné preskúmať súlad návrhu so zadaním podľa § 25 ods. 1 písm. c) stavebného zákona.

V zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 1/2023 žiadame na preskúmanie podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona okrem podkladov podľa § 25 ods. 2 stavebného zákona a § 15 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii predložiť aj výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva ako podnetu k obstarávaniu územnoplánovacej dokumentácie podľa § 17 ods. 2 písm. d) stavebného zákona ak zastupiteľstvo takéto uznesenie prijalo. V prípade, ak zastupiteľstvo obce neprijalo uznesenie ako podnet na obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie, túto informáciu žiadame uviesť v obsahu textu žiadosti o preskúmanie návrhu (neprijatie uznesenia nie je prekážkou na vydanie stanoviska o výsledku preskúmania).

Ing. arch. Beáta Bučeková
vedúca oddelenia územného plánovania
regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra¹

- 1) Na základe Organizačného poriadku Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky zo dňa 1. júna 2022 v znení neskorších dodatkov v spojení s Podpisovým poriadkom Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky zo dňa 5. júna 2025 a poverenia zo dňa 30. júna 2025

E 662h. (OPV9) - 23.10.25, 24.10.25 175267/20 1 (L SP č. 18642/20) 6

OKRESNÝ
ÚRAD
NITRAODBOR OPRAVNÝCH PROSTRIEDKOV
Pozemkový referát
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

10

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra
Slovenská republikaVáš list číslo/zo dňa
172733/2025/7/8Naše číslo
OU-NR-OOP6-2025/055642-002Vybavuje/linka
Ing. Janka PavlovičováNitra
23. 10. 2025

Vec

Oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ - zaslanie stanoviska

Dňa 23.10.2025 bola na Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov doručené Vaše oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra a žiadosť o stanovisko tunajšieho úradu. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov po preštudovaní žiadosti z hľadiska zákona 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 (ďalej len „zákon č. 220/2004 Z. z.“) konštatuje nasledovné:

Podľa ustanovenia § 13 v spojení s ustanovením § 14 zákona pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami jej ochrany podľa § 12 zákona. Dokumenty podliehajú posúdeniu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a vydaniu súhlasu podľa ustanovení § 13 v spojení s § 14 zákona.

Podľa ustanovenia § 5 vyhlášky MP SR č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 vyššie uvedeného zákona, vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde sa spracúva v textovej časti, tabuľkovej časti a mapovej časti.

Pred konečným schválením UPN-O na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Nitra a v mestskom zastupiteľstve, je potrebné ho predložiť na tunajší úrad so žiadosťou o vydanie súhlasu podľa ustanovení § 13 a § 14 zákona.

K žiadosti mesto Nitra priloží kompletne vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v textovej časti, tabuľkovej časti a mapovej časti tak, ako je to uvedené v cit. Vyhláške MP SR č. 508/2004 Z. z. .

Či predložený strategický dokument má alebo nemá byť posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. uvádzame, že Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát ako príslušný orgán sa vyjadrí k žiadosti o udelenie súhlasu podľa ustanovení § 13 v spojení s § 14 zákona až po predložení všetkých vyššie uvedených podkladov potrebných k posúdeniu žiadosti.

Mgr. Márk Varga, MBA
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

	OKRESNÝ ÚRAD NITRA	ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ
	173450/25, 18642/25	Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

77

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 80
949 01 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
172733/2025/7/8	OU-NR-OCDPK-2025/055937-002	Bc. Kristína Kántorová	24. 10. 2025

Vec

Oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra-návrh“ - stanovisko.

Na Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ako príslušný cestný správny orgán podľa ustanovenia § 3 ods. 1, písm. c) v nadväznosti na ustanovenie § 3 ods. 5, písm. a) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, bolo doručené oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra-návrh“.

Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií Vám oznamuje, že je potrebné dodržať zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov v nadväznosti na vyhlášku č. 35/1984 Zb., ako i príslušné platné normy STN.

Ing. Karol Slávik
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón
+421376549361

E-mail
kristina.kantorova@minv.sk

Internet
www.minv.sk

IČO
00151866

Elevita (OPVS) - ev. č. 183530/25 - 19.11.2025

C. UHH 1864

OKRESNÝ
ÚRAD
NITRAODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného
prostredia

Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

12.7

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

OU-NR-OSZP3-2025/056592-002

Vybavuje/linka

Ing. Sibyla Lopošová/292

Nitra

18. 11. 2025

Vec

ÚP zóny - Párovské Háje - záväzné stanovisko

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 písm.c) a § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 68 písm. d) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (ďalej len „zákon“) po preskúmaní dodanej dokumentácie dáva podľa § 9 ods.1 písm. a) zákona nasledovné záväzné stanovisko

Oznamovateľ: Mesto Nitra, Štefánikova tr. 69, 950 06 Nitra IČO: 00308307

Názov: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“

Charakter dokumentu

Strategický dokument s miestnym obsahom – územnoplánovacia dokumentácia zóny v zmysle § 23 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

Hlavné ciele

Cieľom obstarania Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra (ďalej ÚPNZ Párovské Háje), je získať záväzný územnoplánovací podklad pre regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného územia o rozlohe cca 39 ha. Ustanoviť zásady, regulatívy a zastavovacie podmienky pre novú výstavbu, vymedziť chránené časti krajiny, umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch s určením nezastavateľných pozemkov a pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

Stanoviť urbanistickú koncepciu centrálnych častí a rozvojového územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými záväznými zásadami a regulatívmi Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až 7 a zadávacieho dokumentu pre Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra.

Vzťah k iným strategickým dokumentom

Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra vychádza zo smerných častí a rešpektuje záväzné časti

nasledovných dokumentov:

- Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja, v znení zmien a doplnkov č. 1 (schválené uznesením č.111/2015 Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja, záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015).
- Územný plán mesta Nitra, schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.5. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov 1 až 6 z roku 2004, 2008, 2010, 2013, 2014 a 2018 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra, na vydaní ktorého sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 170/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení neskorších dodatkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7.

Územný plán zóny rozčleňuje riešené územie - priestorovo-funkčný celok Párovské Háje, na štyri priestorovo-funkčné časti (PFČasti):

- PHH 01 Hydinárska ulica - 55 687 m²
- PHC 02 Centrum - 58 556 m²
- PHZ 03 Háje západ - 179 662 m²
- PHV 04 Háje východ - 105 819 m²

Územný systém ekologickej stability



V riešenom území platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny, všeobecná ochrana.

Z hľadiska rozvoja prírodných prvkov (konceptia krajinotvorby) riešené územie ovplyvňujú prvky územného systému ekologickej stability: - Miestny prírodný celok Nad Párovskými Hájmi (PFC Nad Párovskými Hájmi)

- Miestny prírodný celok Cabajský potok (PFC Cabajský potok)
- Biocentrum miestneho významu Párovský les
- Biokoridor miestneho významu Veľký cerový háj – Párovský les
- Biokoridor miestneho významu Párovský potok

Regulatív vegetačných plôch na stavebnom pozemku

3. pre PFCelky Dolné Krškany, Dražovce, Horné Krškany, Párovské Háje, Veľké Janíkovce:

- zástavba uličná kompaktná 30/20
- zástavba uličná voľná 40/30
- zástavba solitérna 10/ 0

S horeuvedeným strategickým dokumentom podľa predložených podkladov z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny

s ú h l a s í m e bez pripomienok.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza povolenie a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

Ing. Miloš Černák
vedúci oddelenia

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421376549281	oszp.nr@minv.sk	www.minv.sk	00151866

EÚROPA (2014) - 24.10.2025 - 23.11.2025 - 12.2

**OKRESNÝ
ÚRAD
NITRA**ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek
životného prostredia kraja
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

12.2

Mesto Nitra
Štefánikova trieda 80
949 01 Nitra
Slovenská republikaVáš list číslo/zo dňa
172733/2025/8/9Naše číslo
OU-NR-OSZP2-2025/056172-002Vybavuje/linka
Mgr. Veronika Konečná Bodnárová/
283Nitra
29. 10. 2025

Vec

Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – oznámenie o prerokovaní
- záväzné stanovisko k územnoplánovacej dokumentácii

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja ako príslušný orgán štátnej správy podľa zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie v znení neskorších predpisov a podľa § 23 ods. 6 zákona č. 128/2015 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o PZPH“), vydáva v zmysle § 14 ods. 4 zákona o PZPH nasledovné

záväzné stanovisko:

Hlavné ciele riešenia územného plánu zóny predstavujú:

- stanovenie komplexnej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pozemkov stavieb a urbánnych priestorov a stavieb so zapracovaním vydaných územných rozhodnutí v riešenej zóne, resp. dotýkajúcich sa riešenej zóny
- stanovenie zastavovacích podmienok pre jednotlivé pozemky v rámci priestorovo funkčných blokov (skupiny pozemkov) a pre verejnoprospešné stavby,
- vytvorenie priestorových podmienok pre rozvoj bývania formou rodinných domov,
- stanovenie podmienok pre umiestnenie občianskej vybavenosti,
- stanovenie podmienok ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES,
- stanovenie podmienok ochrany a tvorby sídelnej zelene,
- stanovenie podmienok verejnej dopravnej a technickej vybavenosti,
- stanovenie podmienok pre plochy vodstva a vegetácie.

V mestskej časti Párovské Háje v súčasnosti nie sú z hľadiska prevencie závažných priemyselných havárií známe žiadne riziká, ktoré by mali vplyv na realizáciu výstavby v navrhovanom území.

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja ako dotknutý orgán v zmysle § 14 ods. 4 zákona o PZPH súhlasí

s Návrhom Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

V prípade, že by sa na území obce uvažovalo s umiestnením podniku, na ktorý by sa vzťahoval zákon o PZPH je orgán verejnej správy, ktorý podľa osobitných predpisov vypracúva, obstaráva alebo schvaľuje rozvojové koncepcie alebo územnoplánovacie dokumentácie, alebo povoľuje stavby, zariadenia a iné činnosti, povinný zohľadniť ciele prevencie závažných priemyselných havárií a obmedzovania následkov takýchto havárií na zdravie ľudí, životné prostredie a majetok (§ 14 zákona o PZPH).



Ing. Marianna Hradňanská
vedúca oddelenia

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421376549283	veronika.konecna@minv.sk	www.minv.sk	00151866

Elouh. (ÚPVs) - 2.12.2025, pr.č. 182 640/25

K SP.Č. 18642/15

Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra

Akademická 1, 949 01 Nitra, Tel./Fax: 037/65 36 202

V Nitre, 27.11.2025

MESTO NITRA -Mestský úrad Nitra

Útvar hlavného architekta

Štefánikova trieda 80/60

949 01 Nitra

Vaša značka :
ÚHA/18642/2025Naša značka:
2009/2025Vybavuje:
MVDr. ŠvecVec: Oznámenie o prekonaní územnoplánovacej dokumentácie zóny „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
PÁROVSKÉ HÁJE NITRA – NÁVRH“

Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra nemá pripomienky a doplnenia
k zaslanému oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti a nepožaduje posudzovanie podľa
Zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

REGIONÁLNA VETERINÁRNA
A POTRAVINOVÁ SPRÁVA NITRA
AKADEMICKÁ 1, 949 01 NITRAMVDr. Ján Chladný
riaditeľ RVPS Nitra

Elektronicky - 27.10.25 (vč. 17.25.25), KSPC.

**DOPRAVNÝ ÚRAD**
TRANSPORT AUTHORITY

18642/25

DÚ/L001-A/v5

L^o

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 80/60
950 06 Nitra

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka / mail	Bratislava
ÚHA/18642/2025 / 21.10.2025	28835/2025/ROP-002-P/83371	Ing. Kužmová/ 0918 382 014/ martina.kuzmova@nsat.sk	27.10.2025

Vec**Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie - odpoveď**

Vášim listom ste nám oznámili začatie prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ (december 2018), zverejneného na stránke <https://nitra.sk/uzemny-plan/>.

Dopravný úrad, ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ustanovenia § 28 ods. 1 písm. a) bod 1. zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nemá k navrhnutému priestorovému usporiadaniu a funkčnému využívaniu riešeného územia žiadne pripomienky, nakoľko sú v plnom rozsahu rešpektované obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem leteckých pozemných zariadení - všesmerového rádiového majáka D-VOR a merača vzdialenosti DME-Nitra D-VOR/DME NIT, ktorými je riešené územie dotknuté. Ochranné pásma sú súčasťou textovej aj grafickej časti.

V rámci územnoplánovacej dokumentácie sa nenavrhuje ani žiadne využitie územia, ktoré by podliehalo súhlasu Dopravného úradu podľa ustanovenia § 30 ods. 1 leteckého zákona.

Dopravný úrad však žiada v územnoplánovacej dokumentácii upraviť nesprávne použitý názov Letiska Nitra, a to „letisko Nitra Janíkovce“, resp. „letisko Nitra – Janíkovce“. Oficiálny názov letiska je „Letisko Nitra“ (letisko sa len nachádza v k. ú. Janíkovce). Úpravu je potrebné vykonať v bode 7.36.1 podkapitoly 7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry (1x) a v podkapitole 2.15.1.6. Letecká doprava (2x).

Dopravný úrad Vás žiada o poskytnutie spätnej informácie o čísle všeobecne záväzného nariadenia, ktorým bude záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie schválená a o zaslanie čistopisu, ak tento nebude zverejnená na webovom sídle mesta.

Toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva (nie z hľadiska záujmov dopravy na dráhach a vnútrozemskej plavby).

S pozdravom

Ing. Ivana Marková
vedúca odboru letísk a stavieb

Poštová adresa: Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

IČO: 42355826

Internet: www.nsat.sk

EÚVZ 10175) - 11.11.20, MČO 140137/20, 12.11.2025

69

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre
Štefánikova 58, 949 63 Nitra

18

• Mesto Nitra (OVM)
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra
• Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa
ÚHA 19126/2025

Naše číslo
RÚVZNR/
OHŽPaZ/4182/16014/2025

Vybavuje/linka
Mgr. Klaudia Kut'ková, MPH

Nitra
10. 11. 2025

Vec

Záväzné stanovisko k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh“

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre (ďalej len „RÚVZ so sídlom v Nitre“) ako vecne a miestne príslušný orgán podľa § 3 odsek 1 písm. c) v spojení s prílohou č. 1 bod 9 a § 6 ods. 3 písm. g) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 355/2007 Z. z.“) vo veci žiadosti Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“, podľa § 13 odsek 3 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. v spojení s § 21 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „Stavebný zákon“) vydáva toto

ZÁVÄZNÉ STANOVISKO:

podľa § 13 odsek 3 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. v spojení s § 21 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona sa súhlasí so žiadosťou Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“.

Odôvodnenie

Toto záväzné stanovisko bolo vydané na základe žiadosti Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00308307, k návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“, doručenej Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre dňa 30.10.2025.

Predložená územnoplánovacia dokumentácia rieši územie nachádzajúce sa v miestnej časti Nitra - Párovské Háje, ktoré je situované juhozápadne cca. 6 km od centra mesta, o rozlohe 39,97 ha. Predmetné územie je v súčasnosti zastavané na základe individuálnych alebo skupinových územných rozhodnutí a stavebných povolení. Územný plán zóny rozčleňuje riešené územie - priestorovo-funkčný celok Párovské Háje, na štyri priestorovo-funkčné časti: PHH 01 Hydinárska ulica - 55 687 m², PHC 02 Centrum - 58 556 m², PHZ 03 Háje západ - 179 662 m², PHV 04 Háje východ - 105 819 m². Cieľom obstarania Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra je

Telefón
+421376524501

E-mail
nr.sekretariat@uvzs.sk

Internet
www.uvsr.sk/sk/web/ruvznr

IČO
17336031

regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného územia.

Priestorovo-funkčná časť 01 HYDINÁRSKA ULICA je tvorená jestvujúcou zástavbou slúžiacou prevažne pre individuálne bývanie, s príslušnou vybavenosťou a prislúchajúcimi uličnými koridormi. Priestorovo-funkčná časť 02 CENTRUM je rovnako tvorená individuálnou zástavbou s vybavenosťou, základnou občianskou vybavenosťou, verejnými priestranstvami a uličnými koridormi. Priestorovo-funkčná časť 03 HÁJE ZÁPAD je tvorená existujúcou zástavbou s funkciou individuálneho bývania, s prislúchajúcou vybavenosťou a uličnými koridormi. Priestorovo-funkčná časť 03 HÁJE VÝCHOD je taktiež tvorená existujúcou zástavbou s funkciou individuálneho bývania, s prislúchajúcou vybavenosťou a uličnými koridormi. V tejto časti územia je navrhovaná výstavba zariadenia pre bývanie seniorov.

Riešená lokalita je zásobovaná pitnou vodou z verejného vodovodu, odvádzanie splaškových vôd sa vykonáva do verejnej kanalizačnej siete.

Územný plán zóny je spracovaný ako aktualizácia neschváleného návrhu územného plánu zóny z r. 2018 podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31. 3. 2024, s obsahom a spôsobom spracovania podľa vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v súlade s prechodnými ustanoveniami zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

K predloženému návrhu „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ nemáme z hľadiska ochrany verejného zdravia pripomienky.

Poučenie:

Podľa § 21 ods. 13 Stavebného zákona proti záväznému stanovisku je možné podať námietky na Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, Trnavská cesta 52, 826 45 Bratislava, a to do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Podľa § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov je žiadateľ oslobodený od úhrady správneho poplatku.

MUDr., Mgr. Katarína Tináková, MPH, MHA
regionálny hygienik

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

EÚR (ÚPV9) - 29.10.25, Brč. 174419/25, k sp.č. 18642/25

Všeobecná agenda**Predmet:**

Stanovisko k ÚPN zóny „Párovské Háje, Nitra“

20

Text:

Elektronickým listom č.: ÚHA 18642/2025 zo dňa 21.10.2025 ste nám zaslali Oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – Návrh“ v k. ú. Párovské Háje a požiadali ste nás o stanovisko. Ako vlastníka a prevádzkovateľa elektroenergetickej prenosovej sústavy 400 kV a 220 kV Vám oznamujeme, že k územnoplánovacej dokumentácii zóny: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – Návrh“ v k. ú. Párovské Háje

nemáme pripomienky,

nakoľko nie sú dotknuté existujúce ani plánované zariadenia Slovenskej elektrizačnej prenosovej sústavy, a. s. Bratislava.

Odosielateľ: Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a. s.



Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov

Akciová spoločnosť

Akciová spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 3481/B.

23

SPP – distribúcia, a.s.

Plátennícka 2

821 09 Bratislava

IČO: 35910739

-182-

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Štefánikova tr. 80/60

950 06 Nitra

váš list číslo / z dňa:

ÚHA/18642/2025 / 21.10.2025

naše číslo:

970/DPSMK/BA/2025

vybavuje / linka:

Ing. V. Suchý / 3702

Nitra:

19.11.2025

Vec: Územnoplánovacia dokumentácia (ďalej aj ako „ÚPD“): Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra

ÚPD:

Stupeň ÚPD:

Riešené územie:

Obstarávateľ ÚPD:

Zhotoviteľ ÚPD:

ÚPN-Z Párovské Háje, Nitra

Návrh - Oznámenie a Prerokovanie

mesto Nitra - kataster Párovské Háje

Mesto Nitra

ARCH-AT s.r.o. (Ing. arch. Beáta Mikušová)

Dátum: 19. 11. 2025

Evidenčné

číslo: 1/

Číslo

spisu: 18692/25

Prílohy/B. ty:

Vybavuje: 6

Vyjadrenie k: ÚPD:

Spoločnosť SPP – distribúcia, a.s. so sídlom: Plátennícka 19013/2, Bratislava, IČO: 35910739 (ďalej aj ako „SPP-D“), ako prevádzkovateľ plynovodnej distribučnej siete (ďalej len „PDS“) podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, týmto zároveň ako dotknutá právnická osoba podľa ustanovení zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, podáva k Návrhu územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra (v texte aj ako „ÚPN-Z“) nasledovné vyjadrenie:

1. **Znázornenie umiestnenia plynárenských zariadení**, (ďalej len „PZ“), vrátane ich príslušenstva (napr. zariadenia katódovej ochrany), platné k dátumu vydania tohto vyjadrenia, ktoré sa nachádzajú v riešenom území, bolo zaslané vo formáte .pdf, ako príloha e-mailu, na e-mailovú adresu: podatelna@msunitra.sk. **Existujúce PZ je nevyhnutné zakresliť do ÚPD.** V prípade, ak e-mail so znázornením umiestnenia nami prevádzkovaných zariadení nebol na vyššie uvedenú adresu doručený, alebo sa vyskytol akýkoľvek problém s otvorením jeho prílohy, kontaktujte nás, prosíme, e-mailom zaslaným na e-mailovú adresu: vojtech.suchy@spp-distribucia.sk s požiadavkou na zaslanie znázornenia umiestnenia nami prevádzkovaných zariadení v tlačenej forme.
2. Požadujeme zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich PZ tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Podrobnosti o rozsahu OP a BP a obmedzeniach v týchto pásmach je možné získať na základe žiadosti zaslanej na oddelenie prevádzky SPP-D.
3. Prípadnú plynifikáciu riešených území požadujeme riešiť koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa PDS.
4. V prípade požiadavky na uskutočnenie preložky existujúcich PZ prevádzkovaných SPP-D, je potrebné kontaktovať oddelenie prevádzky SPP-D, ktoré možnosť realizácie preložky posúdi a stanoví konkrétne podmienky jej realizácie.
5. Podľa ustanovenia § 79 ods. 5 a ustanovenia § 80 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zhotoviť, zmeniť, odstrániť stavbu alebo vykonať stavebné úpravy v OP a BP PZ možno len so súhlasom prevádzkovateľa PDS.
6. Agendu, týkajúcu sa PZ prevádzkovaných SPP-D v súvislosti s procesom tvorby ÚPD, vybavuje: SPP - distribúcia, a.s., oddelenie stratégie siete - koncepcia a hydraulika MS, Levická 9, 949 01 Nitra.
7. O presné vytýčenie existujúcich PZ prevádzkovaných SPP-D (plynovodov, prípojk, regulačných staníc, regulačných zostáv, zariadení katódovej ochrany, elektrických káblov atď.) je možné požiadať na adrese: SPP- distribúcia, a.s., oddelenie prevádzky – NR, KN, GA, Levická 9, 949 01 Nitra. Podrobnosti týkajúce sa postupu pri vytýčení PDS a podmienky, za akých je táto služba poskytovaná sú zverejnené na webovom sídle SPP-D: www.spp-distribucia.sk.
8. Všeobecné podmienky týkajúce sa rozširovania PDS a pripájania odberateľov, priemyselných alebo obytných zón k PDS prevádzkovej SPP-D sú obsiahnuté v prevádzkovom poriadku SPP-D, zverejnenom na webovom sídle SPP-D: www.spp-distribucia.sk.

telefón: 037/2423702

fax:

e-mail: vojtech.suchy@spp-distribucia.sk

číslo účtu:

banka:

web:

2627712668/1100

Tatra banka, a.s.

www.spp-distribucia.sk

IČO:

IČ DPH:

DIČ:

35910739

SK2021931109

2021931109





Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov

Akciová spoločnosť

Akciová spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 3481/B.

9. Toto vyjadrenie slúži iba pre účely spracovania ÚPD zóny Párovské Háje, Nitra. Nie je súhlasným vyjadrením SPP-D k technickému riešeniu navrhovaných PZ, ani nie je súhlasným vyjadrením SPP-D k uskutočneniu stavieb v riešenom území.

S pozdravom,

SPP – distribúcia, a.s.

Plátennícka 2
821 09 Bratislava
IČO: 35910739
-182-Ing. Voitech Suchý
špecialista koncepie a hydrauliky MS – senior

Prílohy:

Stav PZ v území zóny Párovské Háje, Nitra

telefón: 037/62423702

fax:

e-mail: vojtech.suchy@spp-distribucia.sk

číslo účtu:

banka:

web:

2627712668/1100

Tatra banka, a.s.

www.spp-distribucia.sk

IČO:

IČ DPH:

DIČ:

35910739

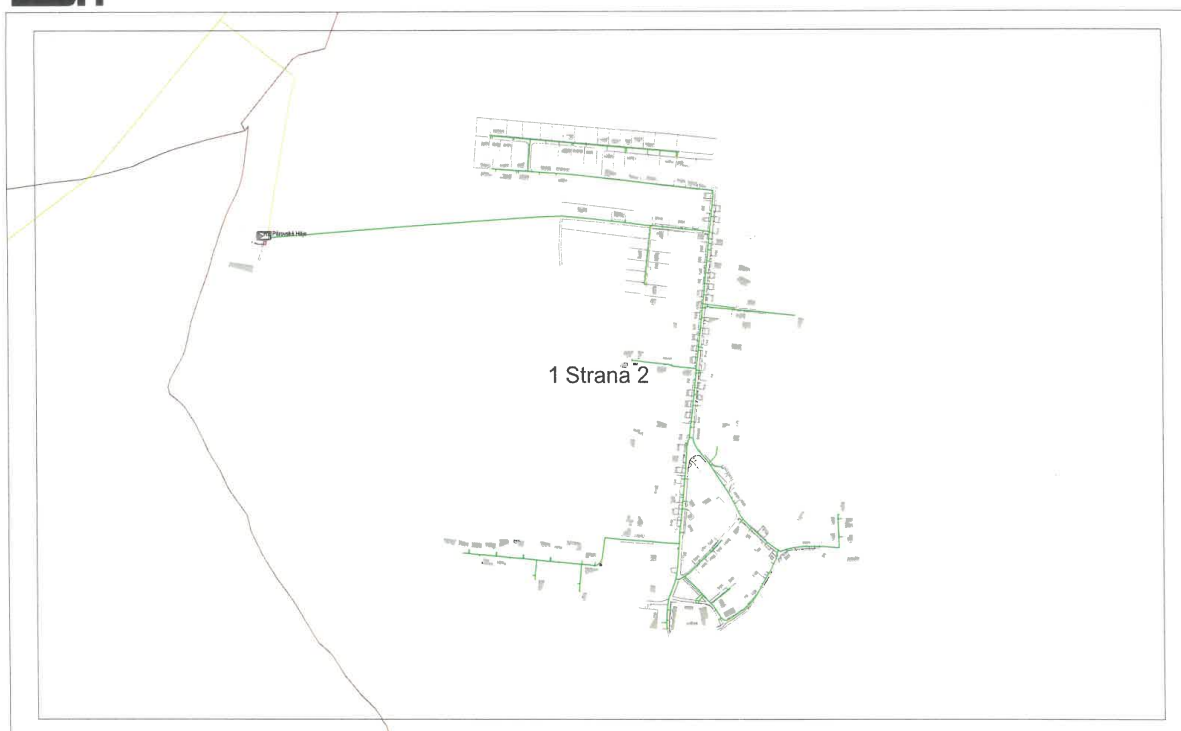
SK2021931109

2021931109

1 Strana 2

Distribúcia SPP

Katastrálne územie: Párovské Háje

Podľa v súlade s internými predpismi.
© SPP, a.s.

VYSVETLIVKY

HTL, napravný	Opisť území	Časť napravného
HTL, napravný	Anténna komunikačná	Územie
HTL, napravný	Kábel PTO	Katastrálne územie
VTL, napravný	Elektrická prípojka	Výstavba
Anténna komunikačná		

Distribúcia SPP

Katastrálne územie: Párovské Háje
2Podľa v súlade s internými predpismi.
© SPP, a.s.IDENTIFIKÁCIA PLYNÁRENSKÝCH ZARIADENÍ (PZ)
v združenom území sa PZ v správe SPP - distribúcia, a.s.**NACHÁDZAJÚ**

a ich plocha je zakreslená iba informatívne!

Tento mapový podklad má iba informatívny charakter a NIE JE
MOŽNÉ ho použiť pre žiadne právne úkony!

VYSVETLIVKY

HTL, napravný	Opisť území	Časť napravného
HTL, napravný	Anténna komunikačná	Územie
HTL, napravný	Kábel PTO	Katastrálne územie
VTL, napravný	Elektrická prípojka	Výstavba
Anténna komunikačná		



eustream, a.s.
Votrubova 11/A
821 09 BRATISLAVA

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	31. 10. 2025
Identif. číslo:	174236
Prílohy/listy:	18642/25

Mestský úrad Nitra
Štefánikova 80/60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa
ÚHA 18642/2025
21. 10. 2025

Naše číslo
GIS a ITIS
331/2025
e3343/2025

Vybavuje/kontakt
Ing. Viliam /+421 37 625 5193
Mojmírovská 11, 951 12 Ivanka pri Nitre
e-mail: andrej.villim@eustream.sk

Dátum
23 10 2025

k.ú. Párovské Háje: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA

podľa predloženej dokumentácie

Z A S A H U J E

do ochranného a bezpečnostného pásma prepravnej sústavy, ktoré je vymedzené platnými právnymi predpismi. Vo všetkých fázach prípravy je potrebné dôsledne rešpektovať tieto územno-technické vzťahy. Spoločnosť ako správca podzemných zariadení, poskytne potrebné podklady a údaje z mapového portálu a informačných systémov eustream a.s.

1. Všeobecné podmienky organizácie pre vydanie záväzného stanoviska pre územné plánovanie v zmysle zákona 200/2022 Z.z., vyjadrení pre projekt pozemkových úprav v zmysle zákona č. 330/1991 Zb., a vydávanie záväzných stanovísk k stavebným zámerom a projektom ovplyvňujúcim sieť v zmysle zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon).

Spoločnosť eustream, a.s. poskytuje len **informačný zakres** zariadení prepravnej sústavy. Orientačné zakresy polohy prepravnej sústavy vyhotovuje na základe podkladov zasielaných inými organizáciami. Zakresy tvoria prílohu záväzného stanoviska eustream, a.s. pre vydanie územného rozhodnutia alebo rozhodnutia o stavebnom zámere, prípadne iného rozhodnutia. Zpracovanie zakresu do projektovej dokumentácie (PD), realizačnej dokumentácie, prevádzkových dokumentácií zabezpečuje stavebník alebo navrhovateľ zámeru. Poskytnutie ďalších podkladov a údajov o prepravnej sieti je závislé na druhu a zložitosti stavby. V zmysle zákona 367/2024 Z.z. o kritickej infraštruktúre je možné poskytovať tretím osobám len také údaje, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie ochrany, riadenia rizík, bezpečnostného plánovania a prevencie ohrozenia kritickej infraštruktúry.

Vo fáze prípravy projektu stavby, realizačnej dokumentácie, prevádzkových dokumentácií žiadame splniť nasledovné požiadavky našej organizácie:

a./ Požadujeme dodať polohopisné a výškopisné zameranie so zameranými trasami línii a káblov prepravnej sústavy z miest križovaní a súbehov podľa vytýčenia priamo v teréne našimi pracovníkmi v mierke 1:1 000 príp. 1:500 v súradnicovom systéme S-JTSK a výškovom systéme Bpv podľa platných geodetických predpisov. Zameranie sa vykoná pri zaistení vytýčenia línii prepravnej sústavy v oblasti styku s nimi. Požadujeme dodanie **projektovaných** súradníc bodov križovania jednotlivých našich podzemných zariadení a lomových bodov projektovanej trasy v našom ochrannom pásme, ktoré je 50 m od krajných línii trasy prepravnej sústavy na obe strany podľa § 79 ods (2) písmena (d) zákona č. 251/2012 o energetike.





b./ Realizačná dokumentácia musí obsahovať výkresy priečných profilov vzájomného uloženia križujúcich vedení z miest križovaní a súbehov s našimi vedeniami v mierke 1:100/1000. K tomuto projektu je potrebné zistenie skutočného uloženia našich potrubí a káblov pomocou vytýčenia a sond, ktorých výkop sa vykoná ručne pri dodržiavaní platných predpisov pre práce cudzích organizácií v ochrannom pásme prepravnej sústavy. Výkop je možný uskutočniť až po poučení a pod dozorom našich pracovníkov. Výkop sond nad líniami a zameranie presnej polohy a hĺbky uloženia potrubia je povinný zabezpečiť stavebník alebo navrhovateľ zámeru, spolu s projektantom na vlastné náklady. Pri vytýčení musí byť vyhotovený "Zápis o vytýčení podzemných vedení a zariadení prepravnej sústavy" spolu s náčrtom vytýčenia obsahujúcim ich hĺbky a s podpismi zúčastnených strán.

c./ Požadujeme dodať výkresy priečných profilov uloženia križujúcich vedení a križovaných objektov vrátane súradníc lomových bodov projektovanej trasy v systéme **S-JTSK/BpV** (na externom pamäťovom médiu), a to v miestach križovania a súbehov s našimi vedeniami, ako aj s vyznačením priebehu ochranných pásiem. Súčasťou projektu musí byť zápis o vytýčení s uvedením hĺbok uloženia, v osobitých prípadoch podľa požiadaviek oddelenia PKO eustream, a.s. aj projekt zabezpečenia PKO.

d./ Podmienkou pre vytýčenie podzemných zariadení prepravnej sústavy je predloženie prvostupňového vyjadrenia vydaného eustream a.s, príslušnému prevádzkovému pracovníkovi.

Lokalita: **TULZI**

Objednávku na vytýčenie našich podzemných sietí po splnení uvedených podmienok zašlite na adresu: eustream, a.s., Oblasť - Západ, Votrubova 11/A, 821 09 Bratislava. Vedúci údržby LČ Ing. Ladislav Bakoš, t.č. 0905 730 341

Prevádzkový dozor a vytýčenie Vám zabezpečia: Ing. Ladislav Bakoš, t.č. 0905 730 341, Marián Beláň, t.č. 0905 207 745

Vytýčenie našich sietí Vám zabezpečia pracovníci po odsúhlasení cenovej ponuky.

e./ Požadujeme dodať minimálne 10 pracovných dní pred kolaudáciou porealizačné zameranie stavby z miest križovaní so zariadeniami prepravnej siete vrátane priebehu ochranných pásiem. Elaborát vo formáte *.dgn, *.dxf (na externom pamäťovom médiu) zaslať na adresu **eustream a.s.**, oddelenie GIS a ITIS, Votrubova 11/A, 821 09 Bratislava, alebo na e-mail: andrej.villim@eustream.sk , frantisek.vozarik@eustream.sk Nedodanie elaborátu vedie k nesúhlasu **eustream, a.s.** so schválením kolaudačného rozhodnutia a znemožní uvedenie stavby do prevádzky podľa zákona č. 25/2025 Z.z.

2. Konkrétne pripomienky k Vášmu projektu:

V k.ú. Párovské Háje: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA podľa predložených podkladov zasahuje do bezpečnostného pásma eustream, a.s., vid' Príloha č.1.

Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb v zmysle § 80, Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.

Poľnohospodárska výroba na predmetných pozemkoch nie je obmedzená.

V prílohách je vyznačená trasa línie plynovodu a jej ochranné (50m) a bezpečnostné pásmo (200m) na každú stranu od osi plynovodu. Žiadame aby daná skutočnosť bola zapracovaná do územného plánu obce do bezpečnostného a ochranného pásma neboli projektované žiadne pozemky, na ktorých by bola umožnená výstavba stavieb na trvalé bývanie, školské budovy a budovy pre kultúru a šport.

Do bezpečnostného pásma neplánuvať stavby kategórie I. II. a III. určené podľa platnej legislatívy popísané v TPP 702 10-R4 Plynovody a prípojky s vysokým tlakom, bod 4.1.3.

Všetky činnosti v danej lokalite musia byť vykonávané po predchádzajúcom súhlase vedúceho údržby LČ Ing. Ladislava Bakoša, t.č. 0905 730 341.





Vyjadrenia poskytujeme taktiež elektronicky: <https://evyjadrenia.eustream.sk/sk/>

Vyjadrenie platí len pre inžinierske siete **eustream, a.s.**. Z dôvodu možnosti ich ďalšej výstavby v záujmovej lokalite má platnosť 1 rok odo dňa vydania.

S pozdravom

eustream, a.s.

Ing. Lívius Lisy

Vedúci potrubných systémov, eustream, a. s.

Prílohy: Príloha č.1 – Vyznačené ochranné a bezpečnostné pásmo a trasa línií plynovodu, optického kábla a metalického kábla eustream, a.s.na podklade ortofotomapy SR

Na vedomie:



SLOVENSKÝ
VODOHOSPODÁRSKY
PODNIK, štátny podnik

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik
Povodie dolného Váhu, odštepny závod
Nábřežie Ivana Krasku 3/834
921 80 Piešťany

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 26. 11. 2025

Evidenčné číslo: 1/ 185024 Číslo spisu: 18652/25

Prílohy/listy: Vybavuje: Lep. 5

26

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Dátum
ÚHA/18642/2025	SVP 24597/2025/3	Ing. Šille	19. 11. 2025
21. 10. 2025		033/7764 209	

Vec

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH - stanovisko

Listom, doručeným elektronicky dňa 22. 10. 2025, ste nám zaslali oznámenie o prerokovaní Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra – návrh“ a požiadali nás o stanovisko k nemu.

Hlavné ciele riešenia územného plánu zóny predstavujú stanovenie komplexnej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pozemkov stavieb a urbánnych priestorov a stavieb so zapracovaním vydaných územných rozhodnutí v riešenej zóne, resp. dotýkajúcich sa riešenej zóny, stanovenie zastavovacích podmienok pre jednotlivé pozemky v rámci priestorovo-funkčných blokov (skupiny pozemkov) a pre verejnoprospešné stavby, vytvorenie priestorových podmienok pre rozvoj bývania formou rodinných domov a stanovenie podmienok pre umiestnenie občianskej vybavenosti a pod. Riešené územie tvorí miestna časť Párovské Háje, ktorá je situovaná cca 6 km juhozápadne od centra mesta o rozlohe 39,97 ha. Miestna časť Párovské Háje je urbanisticky oddelená od zastavaného územia mesta Nitra.

V súčasnosti sú splaškové vody z existujúcich objektov prevažne odvádzané do gravitačnej splaškovej kanalizácie a následne sú do splaškovej kanalizácie mesta Nitry. Miestna časť Párovských Hájov nemá vybudovanú rozvodnú sieť dažďovej kanalizácie. Dažďové vody z rodinných domov sú prirodzene odvádzané buď na terén alebo sú zadržiavané a následne vsakované na jednotlivých pozemkoch. Dažďové vody z miestnych komunikácií sú odvádzané do zelených pásov alebo do zberných jarkov.

Z nových objektov s ktorými je uvažovaný v rámci súvislej výstavby budú splaškové vody odvádzané do existujúceho systému splaškovej kanalizácie a to buď pomocou existujúcich alebo navrhovaných kanalizačných prípojek. Pre novonavrhované lokality budú vybudované nové kanalizačné stoky alebo kanalizačné prípojky. V novovzniknutých uliciach budú dažďové odpadové vody z komunikácií a príľahlých spevnených plôch odvádzané do dažďovej kanalizácie a odvedené do recipienta alebo vsakov. Tieto novonavrhované dažďové stoky vyústia, naviažu na existujúci odvodňovací systém dažďových vôd na Hydinárskej ulici – cestný rigol s vyústením do Párovského potoka. Dažďové vody zo striech objektov budú vyústené do terénu, resp. akumulované v nádržiach a využívané na závlahy.

Celé riešené územie je umiestnené vo svahu, ktorý sa zvažuje z obidvoch strán – zo západu aj z východu do stredu obce – Hydinárska ulica. Extravilán je poľnohospodársky obrábaná pôda, bez trvalých porastov. Na hranici riešeného územia zo západnej, východnej a severnej strany je potrebné vybudovať ochranné rigoly pred prívalovými vodami a splavovaním ornice z polí do zastavaného územia.

Z hľadiska záujmov našej organizácie vydávame k predloženému zámeru nasledovné

stanovisko:

Podnik je zapísaný v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III
oddiel P8, vložka číslo 427/B

Identifikačné údaje:
IČO 36022047
DIČ 2020966213
IČ DPH SK 2020069213

Bankové spojenie:
Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK72 0200 0000 0029 8006 0167
BIC: SUBASKBX

Kontakt:
úsek riaditeľa odštepneho závodu
dispečing
spojovateľka
podateľňa

Telefón: 033/776 41 01
033/776 43 08
033/776 41 11
Email: vsh@svp.sk
dispecing.pd@svp.sk
podatelna@p@svp.sk



S návrhom opatrení na ochranu pred vodami z povrchového odtoku pri privalových dažďoch súhlasíme.

Odvádzanie dažďových vôd z komunikácii a najmä z nových komunikácii žiadame primárne riešiť odvádzaním do zelených pásov, resp. pri odvádzaní rigolmi riešiť vsakovaním na vopred určených miestach s dostatočnou retenčnou kapacitou. Odvádzanie dažďových vôd z územia je potrebné navrhnuť a realizovať tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred urbanizáciou územia. K nakladaniu s dažďovými vodami z rodinných domov nemáme pripomienky.

V grafickej prílohe sme identifikovali nesúlad zobrazenia šrafovania pre VPS 10 – Plochy pre zadržanie privalovej dažďovej vody medzi výkresom a legendou. Tiež VPS 10 nie je zobrazená v grafickej prílohe Výkres verejnoprospešných stavieb.

Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranných pásiem žiadame predložiť SVP, š.p. na odsúhlasenie.

S pozdravom

Na vedomie
Prevádzkové stredisko Nitra

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK
Povodie dolného Váhu, oúslupný závod
Nábřeží Ivana Krasku 3/834
921 80 Piešťany -61-


Ing. Jaroslav Madera
riaditeľ

E 201 - 4.11.2025 (U 151), 10.11.2025/20

K sp. č. 42642/20



ŠTÁTNY GEOLOGICKÝ ÚSTAV DIONÝZA ŠTÚRA

MLYNSKÁ DOLINA 1, 817 04 BRATISLAVA 11

17

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vaše číslo / zo dňa
ÚHA 18642/2025
21. 10. 2025

Naše číslo
40/25-101-385

Vybavuje / linka
Šebestová Jana
+421 259375362

Bratislava
4.11.2025

Vec

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA - NÁVRH- oznam

Váš list - oznámenie o prerokovaní návrhu ÚPD sme po vypracovaní
substanoviska postúpili na vyjadrenie MŽP SR, sekcie geológie a prírodných zdrojov,
Bratislava.

S pozdravom

Príloha

bez prílohy



Ing. Jozef Mižák, PhD.
vedúci oddelenia geofondu

Tel.: ++421-2-593 75 111, 547 73 408 (sekret.)
Fax: ++421-2-547 71 940
E-mail: secretary@geology.sk

Bankové spojenie: ŠTATNA POKLADNICA
BIC/SWIFT: SPSRSKBA
Č. ú./IBAN: SK 37 8180 0000 0070 0039 0960
IČO: 31753604
IČ DPH: SK2020719646





ZÁPADOSLOVENSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.

Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra

37

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 20. 11. 2025

Evidenčné
číslo: 183745Číslo
spisu: 18642/25

Prílohy/lísty:

Vybavuje:

Váš list číslo/zo dňa
ÚHA/18642/2025Naše číslo
80360/HeHo-23/2025Vybavuje:
Ing. H. Homíková, PhD.Nitra
18.11.2025

Vec: Nitra – oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ – stanovisko

K Vášmu listu č. ÚHA/18642/2025 zo dňa 21.10.2025, ktorým ste nám zaslali oznámenie o prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“, Vám zasielame nasledovné stanovisko:

- Hlavným cieľom územného plánu zóny Párovské Háje je:
 - Stanovenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
 - Stanovenie zastavovacích podmienok pre jednotlivé pozemky
 - Vytvorenie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v RD
 - Stanovenie podmienok pre umiestnenie občianskej vybavenosti
 - Stanovenie podmienok ochrany životného prostredia, ochrany a tvorby sídelnej zelene
 - Stanovenie podmienok verejnej dopravnej a technickej vybavenosti
- V návrhu územného plánu zóny sú riešené priestorovo-funkčné celky Párovské Háje:
 - Hydinárska ulica – 4 RD
 - centrum – 2 RD, dom sociálnych služieb – 45 lôžok
 - západ – 102 RD
 - východ – 47 RD
- Pri spracúvaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie jednotlivých rozvojových zámerov, súčasťou ktorých bude podrobný návrh riešenia technického vybavenia a bilancie potreby vody a odkanalizovania navrhovanej lokality, je treba spolupracovať s pracovníkmi OZ Nitra, Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 602 Nitra., ktorí určia miesto, spôsob a technické podmienky napojenia navrhovaných rozvojových lokalít na existujúcu vodovodnú a kanalizačnú sieť, ako aj odoberané množstvo pitnej vody.
- Pripojenie na existujúci verejný vodovod je potrebné prejednať s vlastníkom a prevádzkovateľom prívodného potrubia DN 400 z VDJ Šúdol - Lehota. Nakoľko sa v mestskej časti Párovské Háje uvažuje s rozširovaním bytovej výstavby a následne aj s rozširovaním občianskej vybavenosti, bolo

Obchodný register Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa Vložka: 10193/N
IČO: 36550949
IČ DPH: SK2020154609

Telefón: (+421) 037/ 694 92 52
Fax: (+421) 037/ 694 93 99
www.zsvs.sk



- by vhodné vybudovanie nového VDJ, ktorý by slúžil hlavne pre vykrytie poruchy pri dodávke pitnej vody a zabezpečil by plynulú dodávku vody pre obyvateľov.
- Splaškové odpadové vody sú z mestskej časti Párovské Háje odvádzané tlakovou kanalizáciou DN 80 do kanalizačného systému mesta Nitra (Hviezdoslavova ulica). Nakoľko je predpoklad ďalšieho rozvoja mestskej časti, a tým aj zvýšenia objemu odpadových vôd, je potrebné uvažovať s vybudovaním zdvojeného výtlačného potrubia.
 - Žiadame zapracovať do záväznej časti územného plánu zóny Párovské Háje nasledovné podmienky:
 - Pre jednotlivé rozvojové zámery je potrebné investorom zabezpečiť vypracovanie hydrotechnického posúdenia kanalizačnej siete Párovské Háje, výtaku od Párovských Hájov po Hviezdoslavovu triedu ako aj posúdenie výkonu čerpadiel na čerpacích staniciach po trase.
 - Pre jednotlivé rozvojové zámery je potrebné investorom zabezpečiť vypracovanie hydrotechnického posúdenia existujúcej vodovodnej siete Párovských Hájov ako aj kapacitné posúdenie VDJ Šúdol
 - Zo strany investora je potrebné požiadať o podmienky k realizácii každej konkrétnej etapy Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s.
 - Upozorňujeme, že kapacita ČOV Nitra sa blíži k svojej projektovanej kapacite. Pokiaľ v čase dobudovania plánovaných stavebných zámerov presiahne hodnota množstva čistených odpadových vôd maximálnu projektovanú kapacitu, môžu sa vyskytnúť problémy s odvedením odpadových vôd do ČOV Nitra.
 - Odvedenie odpadových vôd do ČOV Nitra je podmienené rekonštrukciou a navýšením kapacity ČOV, prípadne vybudovaním novej čistiarny odpadových vôd. Aktuálne prebiehajú rokovania na určenie zásadných spôsobov riešenia kapacity ČOV Nitra, a to rekonštrukciou existujúcej alebo výstavbou novej čistiarny odpadových vôd.
 - Z hľadiska odvedenia a čistenia odpadových vôd v riešenej lokalite Nitra – m.č. Párovské Háje., žiadame výstavbu v predmetnej lokalite realizovať postupne, etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.
 - Zároveň je potrebné zo strany investora požiadať o podmienky k realizácii každej konkrétnej etapy Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s..
 - Upozorňujeme, že vzhľadom na ďalší rozvoj mestskej zóny Párovské Háje je potrebné koncepčné riešenie zásobovania pitnou vodou a hlavne odvádzania odpadových vôd z mestskej časti.

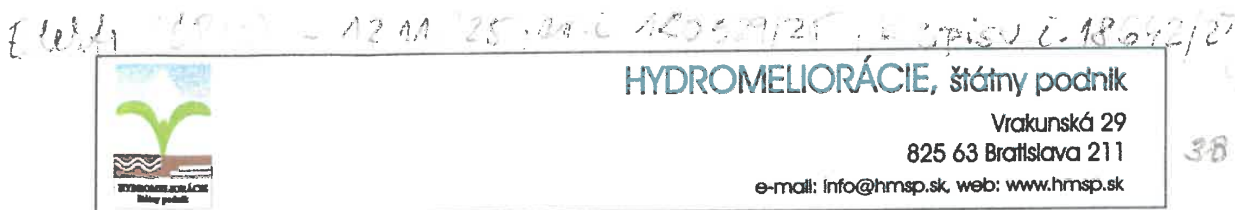
S pozdravom


Ing. Štefan Štefek
Investičný riaditeľ
ZÁPADOSLOVENSKÁ
VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.
NÁSLEDNÉ ZA HYDROCENTRÁLOU 4
340 03 NITRA
01

CO: ZsVS a.s. OZ Nitra

Obchodný register Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sa Vložka: 10193/N
IČO: 36550949
IČ DPH: SK2020154609

Telefón: (+421) 037/ 694 92 52
Fax: (+421) 037/ 694 93 99
www.zsvs.sk



Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa
ÚHA 18642/2025/
21.10.2025

Naše číslo
310/VČ/8355/2025-2

Vybavuje/kontakt
Juraj Oslanský/klp.204
juraj.oslansky@hmosp.sk

Bratislava
04.11.2025

Vec:

„Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ - vyjadrenie

Listom doručeným dňa 21.10.2025 sme dostali oznámenie o prerokovaní „Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ a Vašu žiadosť o vyjadrenie k návrhu územnoplánovacej dokumentácie v k.ú. Párovské Háje okres Nitra.

Vyjadrenie bude podkladom k schváleniu návrhu územnoplánovacej dokumentácie mesta v zmysle ust. § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v úplnom znení a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v úplnom znení.

Územný plán zóny Párovské Háje (ďalej ÚPN zóny Párovské Háje) je záväzná územnoplánovacia dokumentácia pre reguláciu územného rozvoja a pre potreby rozhodovania o stavebnom zámere. Hlavné ciele riešenia územného plánu zóny predstavujú, stanovenie komplexnej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pozemkov stavieb a urbánnych priestorov a stavieb so zapracovaním vydaných územných rozhodnutí. Riešené územie tvoria viaceré parcely, ktoré tvoria zónu Párovské Háje ako jeden celok.

Po preverení územnoplánovacej dokumentácie na internetovej stránke a dostupných mapových podkladov Vám oznamujeme, že na „lokalite zóny Párovské Háje“ riešenej v návrhu „Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ v k.ú. Párovské Háje okres Nitra **necvidujeme** žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

Platnosť tohto vyjadrenia je 2 roky od dátumu vyhotovenia.

S pozdravom

Ing. Peter Rusňák, PhD.
riaditeľ
Hydromeliorácie, štátny podnik

Podnik zapísaný v Obchodnom
Registri Mestského súdu
Bratislava III
Odiel P8 Vložka číslo : 425/B

IČO:
35 860 839
DIČ:
2021730073
IČ DPH:
SK2021730073

Bankové spojenie:
Slovenská sporiteľňa, a.s.
SK10 0900 0000 005124303698

Odbor:
Kancelária riaditeľa - sekretariát
Ekonomický úsek
Technicko-prevádzkový úsek
Vyjadrovacie činnosti

Telefónny kontakt:
02/4025 8212
02/4025 8200
02/4025 8223
02/4025 8268
02/4025 8223

E-mailový kontakt:
info@hmosp.sk
vyjadrenia@hmosp.sk
WEB:
hydromelioracie.sk



39

Naša značka: 006126/2025 - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60 I

Dátum: - 6. 11. 2025

Evidenčné číslo: 1/ 176062

Číslo spisu: 18692/25

Prílohy/listy:

Vydavuje: *li*

Mesto Nitra
Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 80
95006 Nitra

Vaša značka: 172733/2025/32/33

V Šahách dňa: 03.11.2025

Vec: Oznámenie o prerokovaní ÚPD zóny - Územný plán zóny Párovské háje, Nitra-návrh (verejné prerokovanie) - vyjadrenie o ochrannom pásme ropovodu

V súvislosti s územným plánom zóny Párovské háje, Nitra Vám oznamujeme, že v katastrálnom území obce sú zabudované naše podzemné zariadenia:

potrubia ropovodu DN 500, optický kábel a anódové uzemnenie.

Ochranné pásmo ropovodu je 300 m kolmo na jednu i druhú stranu od osi vytýčeného potrubia. V ochrannom pásme ropovodu platia obmedzenia podľa § 87 Zákona č.251/2012 Z.z. o energetike v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon o energetike“) a ochranné pásmo NN káblového vedenia je 1 m na obe strany od vytýčeného kábla v zmysle § 43 Zákona č.251/2012 Z.z. o energetike.

Nakoľko plánovaný najbližší hraničný bod stavby sa nachádza vo vzdialenosti bližšej ako 100 m od osi potrubia, TRANSPETROL, a.s. nesúhlasí z návrhom ÚPN zo stavbou s pevným základom v širšom ochrannom pásme ropovodného potrubia s upozornením na povinnosť rešpektovať tiež ďalšie obmedzenia v ochrannom pásme potrubia v zmysle § 87 Zákona o energetike a práva TRANSPETROL, a.s. „ako držiteľ povolenia v zmysle § 11 Zákona o energetike.

Zároveň Vám predkladáme výňatok zo Zákona č.251/2012 Z.z., ktorý stanovuje bezpečnostné vzdialenosti rôznych objektov od ropovodného potrubia. Pri vstupe do ochranného pásma ropovodu tj. 300 m na jednu i druhú stranu od potrubia je nutné nahlásiť na Transpetrol a.s. Prevádzkový úsek Šahy. Žiadame do ÚPN textovej časti zahrnúť naše podzemné vedenia a ich ochranné pásma, ktoré sú stanovené v zákone č.251/2012 Z.z.

Platnosť vyjadrenia sa určuje pre ropovodné systémy v trvaní **2 roky**, pre optické siete, telekomunikačné systémy a zariadenia v trvaní **6 mesiacov**, od dátumu vydania tohto vyjadrenia.

Žiadateľ o vyjadrenie berie na vedomie, že spoločnosť TRANSPETROL, a.s. je povinná v nevyhnutnom rozsahu spracovať osobné údaje žiadateľa a to za účelom poskytnutia informácií, ktoré sú predmetom jeho žiadosti ako aj evidencie a uchovávaní písomností v súlade s Registratúrnym poriadkom spoločnosti. Žiadateľ sa môže o spracovaní jeho osobných údajov a ich ochrane dozvedieť viac na <http://www.transpetrol.sk/ochrana-osobnych-udajov/>.

Korešpondenčná adresa: TRANSPETROL, a.s., Bratislava, Prevádzka, 936 01 Šahy

Adresa sídla spoločnosti: TRANSPETROL, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava

IČO: 31341977, IČ DPH: SK2020403715, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 507/B

IBAN: SK79 1100 0000 0026 2102 1532

Strana 1 z 2



- nie, že tlakové nádoby nezodpovedajú technickým požiadavkám podľa osobitného predpisu.⁸⁴⁾
- b) vstupovať na pozemky alebo do objektov odberateľa skvapalneného plyného uhľovodíka na účely plnenia tlakových nádob a na účely vykonania prehliadok, skúšok, údržby a kontroly tlakových nádob po predchádzajúcom súhlase vlastníka pozemku alebo osoby ním oprávnenej.
- c) vyžiadať od odberateľa skvapalneného plyného uhľovodíka technickú dokumentáciu tlakových nádob a odberného plynového zariadenia.

(2) Prevádzkovateľ zariadení na plnenie tlakových nádob je povinný

- a) zabezpečiť
1. bezpečnosť prevádzky,
 2. prevenciu proti havárii,
 3. bezpečnosť a ochranu zdravia,
 4. preventívne ochranné opatrenia,
 5. spoľahlivé, bezpečné a efektívne prevádzkovanie zariadení na plnenie tlakových nádob pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia,
- b) plniť skvapalnený plyný uhľovodík len do tlakových nádob zodpovedajúcich technickým požiadavkám podľa osobitného predpisu.⁸⁴⁾
- c) plniť skvapalnený plyný uhľovodík do vlastných tlakových nádob alebo do cudzích tlakových nádob len s písomným súhlasom ich vlastníka,
- d) viesť evidenciu vlastných tlakových nádob

(3) Prevádzkovateľ zariadení na rozvod skvapalneného plyného uhľovodíka má právo

- a) vyžiadať od odberateľa skvapalneného plyného uhľovodíka technickú dokumentáciu odberného plynového zariadenia,
- b) vstupovať na pozemky alebo do objektov odberateľa skvapalneného plyného uhľovodíka na účely prehliadok, skúšok, údržby a kontroly rozvodu skvapalnených plyných uhľovodíkov po predchádzajúcom súhlase vlastníka pozemku alebo osoby ním oprávnenej.

(4) Prevádzkovateľ zariadení na rozvod skvapalneného plyného uhľovodíka je povinný

- a) zabezpečiť
1. bezpečnosť prevádzky,
 2. prevenciu proti havárii,
 3. bezpečnosť a ochranu zdravia,
 4. potrebné preventívne ochranné opatrenia,
 5. spoľahlivé, bezpečné a efektívne prevádzkovanie zariadení na rozvod skvapalneného plyného uhľovodíka pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia,
 6. meranie dodaného skvapalneného plyného uhľovodíka vrátane jeho vyhodnocovania a predkladanie výsledkov merania odberateľovi skvapalneného plyného uhľovodíka,
- b) vypracovať každoročne havarijné plány.

⁸⁴⁾ Zákon č. 254/2011 Z. z. o prepravovateľných tlakových zariadeniach a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 576/2002 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách a postupoch posudzovania zhody na tlakové zariadenie a ktorým sa mení a doplnia nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 400/1999 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na ostatné určené výrobky v znení neskorších predpisov v znení Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 329/2003 Z. z.

§ 86

Ochranné pásmo potrubia

(1) Ochranné pásmo potrubia je na účely tohto zákona priestor v blízkosti potrubia, ktorý je určený na zabezpečenie plynulej prevádzky potrubia a na zabezpečenie bezpečnosti osôb a majetku. Vlastníci a užívatelia nchnutelnosti v ochrannom pásme sú povinní zdržať sa všetkého, čo by mohlo poškodiť potrubie a ohroziť plynulosť a bezpečnosť prevádzky.

(2) Ochranné pásmo potrubia, okrem ochranného pásma potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania, je vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 300 m po oboch stranách od osi potrubia.

(3) Ochranné pásmo potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania je vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 100 m po oboch stranách od osi potrubia.

§ 87

Obmedzenia v ochrannom pásme potrubia

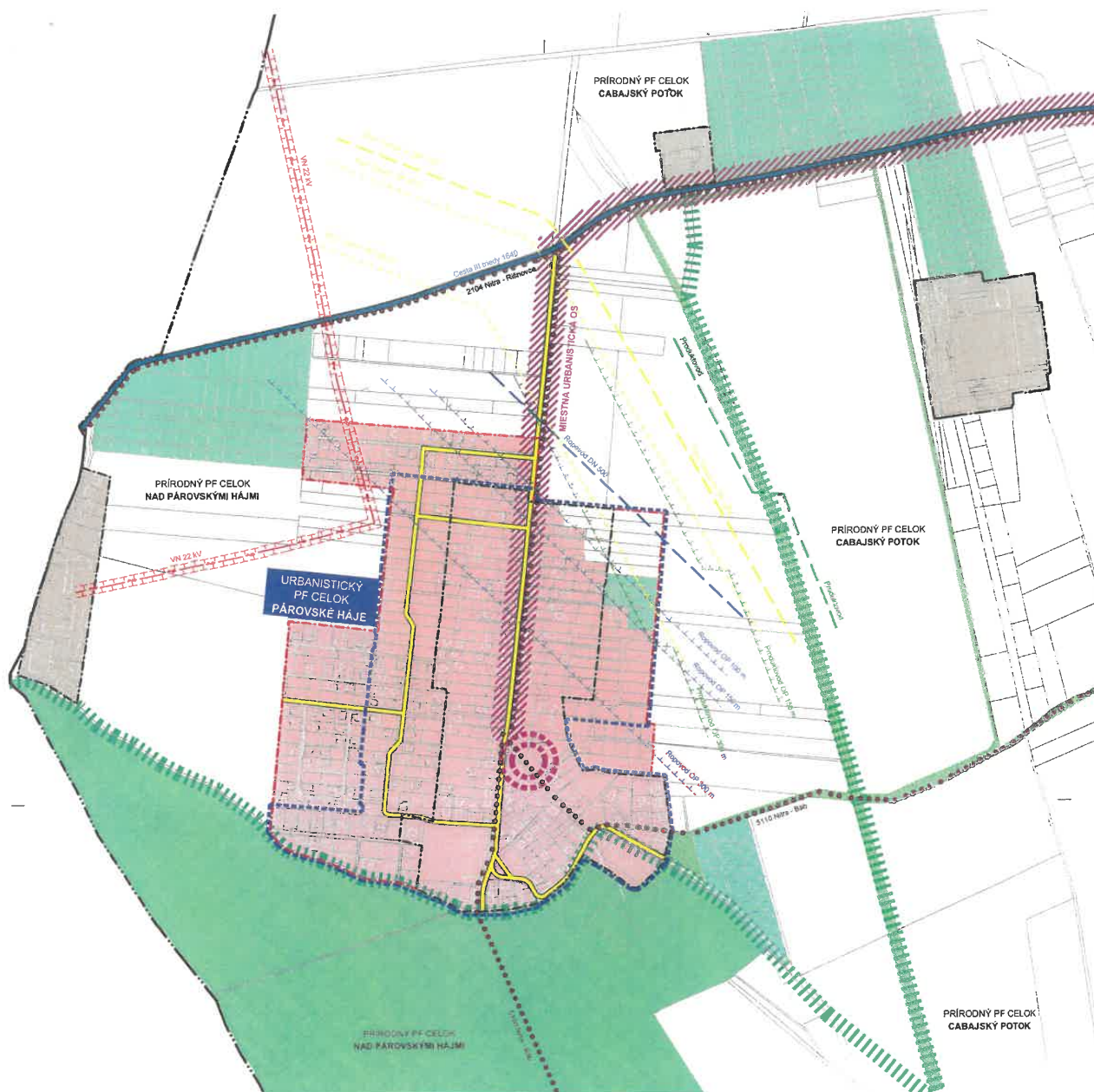
(1) V ochrannom pásme potrubia je zakázané zriaďovať objekty osobitnej dôležitosti, ťažné jamy prieskumných a ťažobných podnikov a odvaly.

(2) V ochrannom pásme potrubia, okrem ochranného pásma potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania, je zakázané do vzdialenosti

- a) 200 m od osi potrubia stavať na vodnom toku mosty a vodné diela,
- b) 150 m od osi potrubia pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate,
- c) 100 m od osi potrubia stavať akékoľvek stavby,
- d) 50 m od osi potrubia stavať kanalizačnú sieť,
- e) 20 m od osi potrubia stavať potrubie na prepravu iných látok okrem horľavých látok I. a II. triedy,
- f) 10 m od osi potrubia vykonávať činnosti, najmä výkopy, sondy, odpratávanie a navrhovanie zemtny a vysádzanie stromov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť potrubia a plynulosť prevádzky.

(3) Zriaďovať stavby⁷⁴⁾ a vykonávať udržiavacie práce na stavbe v ochrannom pásme potrubia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa potrubia a vlastníka pozemku, na ktorom je alebo má byť stavba postavená. Súhlas prevádzkovateľa potrubia a vlastníka pozemku, na ktorom je alebo má byť stavba postavená, na zriadenie stavby v ochrannom pásme potrubia je dkladom pre územné konanie a stavebné konanie; vykonávať iné činnosti podľa odseku 2 v ochrannom pásme potrubia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa potrubia a za podmienok určených prevádzkovateľom potrubia vrátane primeraných podmienok na zaistenie bezpečnosti potrubia.





LEGENDA GRAFICKÉHO ZOBRAZENIA

- Hranica riešeného územia
- Hranica katastrálneho územia
- Hranica zastavaného územia obce a jej rozšírenie
- Kataster nehnuteľností - hranica KNC parcel
- Plachty určené na zástavbu - plochy bývania, plochy vybavenosti
- Plachty určené pre poľnohospodársku výrobu
- Plachty záhradkárskych osád - Produktívna vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou
- Plachty orných pôd - Produktívna vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie
- Plachty nelesnej drevinovej vegetácie - Ekostabilizujúca vegetácia v krajine
- Plachty lesnej vegetácie - Ekostabilizujúca vegetácia v krajine s hospodárskou funkciou - Biocentrum miestneho významu
- Biokoridor miestneho významu

- Miestna urbanistická os
- Miestne urbanistické centrum

Komunikácie

- Cesta III. triedy 1640
- Miestna obslužná komunikácia
- Cyklotrasa

Sieť

- Vzdušné VN 22kV - OP 10m
- Tranzitný plynovod 3x DN1200 - OP 50 m, BP 200 m
- Ropovod DN 500 - OP 100, 150, 300 m
- Produktovod - OP 150, 300 m



Pečiatka:

PÁROVSKÉ HÁJE V NITRE

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY



Spracovateľ: ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzeša 9585/41, Zvolen 960 01
 Objednávateľ: Mesto Nitra, Štefániková trieda 60, Nitra 950 06
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Beáta Mikušová - SKA 0549 AA
 Spracovateľský kolektív: Ing. arch. Beáta Mikušová - urbanizmus
 Ing. Róbert Roth - urbanizmus, krajina
 Ing. Dana Tatarovičová - doprava
 Ing. Josef Zajíček - silniční, slaboproud
 Ing. Patrik Deák - voda, kanál, plyn

Názov Výkresu: Širšie vzťahy

Formát: 2x2 A4 (420 x 594 mm)
 Dátum: júl 2025
 Mierka: 1:5 000

01



**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Odbor dopravyMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

C. 18092/20 L

Mestský úrad Nitra
ÚHA
TU!Váš list číslo
ÚHA – 18642/2025Naše číslo
OD - 20176/2025Vybavuje/linka
Ing.arch. HanákováNitra
21. 11. 2025**Vec: „ÚPZ PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH“ – predĺženie termínu na
pripomienkovanie**

Dňa 24.10.2025 bolo OD doručené Oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny: „ÚPZ PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH“ s termínom na pripomienkovanie do 23.11.2025. OD týmto žiada o predĺženie termínu na pripomienkovanie o ďalších 30 dní od stanovenej lehoty, a to z dôvodu potreby podrobnejšieho oboznámenia sa s návrhom, ako aj z dôvodu pripomienok OD, ktoré neboli do návrhu zapracované.

S pozdravom

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 115 -
Ing. Matúš Maruniak
vedúci odboru dopravy

prevzaté: LAZAROVÁ



Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Odbor dopravyMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

K SP.Č. 18642/1

49

L'

MsÚ Nitra
ÚHA
TU!Váš list číslo
ÚHA – 18642/2025Naše číslo
OD - 20176/1/2025Vybavuje/linka
Ing.arch. Hanáková
Ing. I. Janček, MBANitra
16.12.2025**Vec: „ÚPZ PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH“ – pripomienky OD MsÚ Nitra (cestný správny orgán)**

Dňa 24.10.2025 bolo OD doručené Oznámenie o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny: „**ÚZEMNÁ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH**“. OD MsÚ Nitra (cestný správny orgán) k územnoplánovacej dokumentácii „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ (v predĺženej lehote na pripomienkovanie) zasiela nasledovné pripomienky:

Na základe oboznámenia sa s predloženým návrhom ÚPZ Párovské Háje, Nitra, OD upozorňuje, že návrh nie je plne v súlade so záväznou časťou ÚPN (časť verejné dopravné vybavenie, návrh cyklistickej infraštruktúry – premietnutá aj do strategického dokumentu PUM):

1. V záväznej časti ÚPN je v koridore MC Hydinárska ul., MC Ulička navrhovaná cyklotrasa, ktorá predstavuje základnú kostru *cyklistickej infraštruktúry* (viď. tiež PUM). Táto základná cyklistická infraštruktúra je navrhovaná čiastočne v stope existujúcich cykloturistických trás v zastavanom území MČ Párovské Háje (MC Hydinárska ul., MC Ulička), resp. je zokruhovaná v navrhovanej polohe v západnej časti rozvojového územia, určeného pre budúcu zástavbu. Mimo zastavaného územia MČ Párovské Háje sa napája na existujúce cykloturistické trasy smerujúce na okolité obce Jarok, Veľké Zálužie, Cabaj-Čápor a v smere na Nitru cyklotrasa využíva stopu existujúcich cykloturistických trás.

Vzhľadom na uvedené je potrebné v návrhu ÚPZ Párovské Háje riešiť a premietnuť stanovenú základnú kostru cyklistickej infraštruktúry, a to v súlade s požiadavkami, ktoré OD v procese prípravy návrhu ÚPZ Párovské Háje komunikoval ÚHA, a ktoré sa týkali o.i. uličných profilov vo vzťahu k cyklistickej infraštruktúre (požiadavky na oddelené vedenie cyklistov pre každý smer samostatne v hlavnom dopravnom priestore, priame vedenie cyklistov (bez ich odklonu z hlavnej trasy v smere hlavných koridorov cyklistickej infraštruktúry), bezkolízne priebežné vedenie cyklistov v križovatkách atď. Tieto požiadavky neboli, resp. boli len čiastočne v návrhu premietnuté, napr.:

49

2018.10.14. 17.10.25





Mestský úrad Nitra
Odbor dopravy

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

- 1.1. MC Hydinárska funkčnej triedy MZ3 12/40, má riešenú cyklo dopravu len v pridruženom dopravnom priestore ako zdieľanú (spoločný chodník pre peších aj cyklistov v jednom smere), pričom STN 73 6110 (2024) pre danú funkčnú triedu MZ3 pripúšťa cyklistickú dopravu v hlavnom dopravnom priestore. Návrh ÚPZ Párovské Háje v priestorovo-funkčnej časti PHH (Párovské Háje-Hydinárska ul.) nie je v súlade s požiadavkami, stanovenými pre cyklo dopravu (bezpečný, oddelený pohyb chodcov a cyklistov) a výhľadovo nevytvára podmienky pre realizáciu cykloopatrení v zmysle záväznej časti ÚPN;
- 1.2. Návrh ÚPZ Párovské Háje v priestorovo-funkčnej časti ozn. PHC, PHZ (Párovské Háje-Centrum, resp. Párovské Háje-Západ) v pokračovaní MC Hydinárska rieši cyklo dopravu formou obojsmernej komunikácie pre cyklistov primknutej ku chodníku pre peších, čo nie je v súlade s požiadavkami, stanovenými pre cyklo dopravu (bezpečný, oddelený pohyb chodcov a cyklistov) a vytvára z pohľadu bezpečnosti veľmi komplikované podmienky prejazdu / prechodu v polohách križovatiek. V centrálnej časti (zóna vybavenosti / kultúrny dom / kostol) nie je splnená požiadavka na priame vedenie cyklistov (bez ich odklonu z hlavnej trasy v smere hlavných kostrových koridorov cyklistickej infraštruktúry) a výhľadovo nevytvára podmienky pre realizáciu cykloopatrení v zmysle záväznej časti ÚPN;
- 1.3. V návrhu ÚPZ Párovské Háje v priestorovo-funkčnej časti ozn. PHZ (Párovské Háje-Západ) nie je doriešená ani premietnutá základná kostra cyklistickej infraštruktúry v zmysle záväznej časti ÚPN – napojenie a zokruhovanie cyklotrasy v západnej časti rozvojového územia, určeného pre budúcu zástavbu;
- 1.4. Zásadne nesúhlasíme s vedením cyklistov na spoločnej cestičke pre cyklistov a chodcov. Pri cestách šírky 7,0m a viac riešiť pohyb cyklistov minimálne vyznačením ochranných pruhov pre cyklistov, prípadne vyhradených jazdných pruhov pre cyklistov. Pri cestách šírky menšej ako 7,0 m riešiť pohyb cyklistov formou „Bicyklovej cesty“ (z.8/2009, Čl.I., § 59a);

K predloženému návrhu ÚPZ Párovské Háje (časť dopravná vybavenosť) má OD tiež nasledovné pripomienky:

2. Z hľadiska vytvárania podmienok pre verejnú hromadnú dopravu (autobusová verejná doprava) odporúčame v priestorovo-funkčnej časti ozn. PHZ (Párovské Háje-Západ) riešiť plochu pre zastavenie autobusu v rámci jazdného pruhu (nie zálivom) s cieľom vytvoriť priestor na vybudovanie prístrešku a plochu verejnej zelene. Nástupné plochy autobusových zastávok navrhnuť v min. rozmeroch 3 x 13 m, s autobusovým prístreškom primárne mimo tejto plochy. V trase MHD riešiť šírku cesty min. 7,5 m (hlavný dopravný priestor);





Mestský úrad Nitra
Odbor dopravy

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

3. Návrh ÚPZ Párovské Háje, v časti *statická doprava*, predpokladá na obojsmerných cestách funkčnej triedy MO3 príležitostné parkovanie vozidiel vo verejnom priestore pozdĺž vozovky. Pri tomto spôsobe návrhu statickej dopravy je potrebné riešiť pozdĺžne parkovacie miesta prerušované pásmi verejnej zelene (min. v šírke parkovacích miest s parametrami pre výsadbu stromov) pri zohľadnení polôh vjazdov na jednotlivé parcely. Grafické schémy uličných profilov žiadame doplniť do Návrhu ÚPZ Párovské Háje (do textovej resp. grafickej časti). Cieľom je vytvárať uličný priestor, v ktorom je možné realizovať aj sprievodnú vzrastlú zeleň (navrhované zelené pásy v šírke 0,5 m v rámci cestného pozemku to neumožňujú);

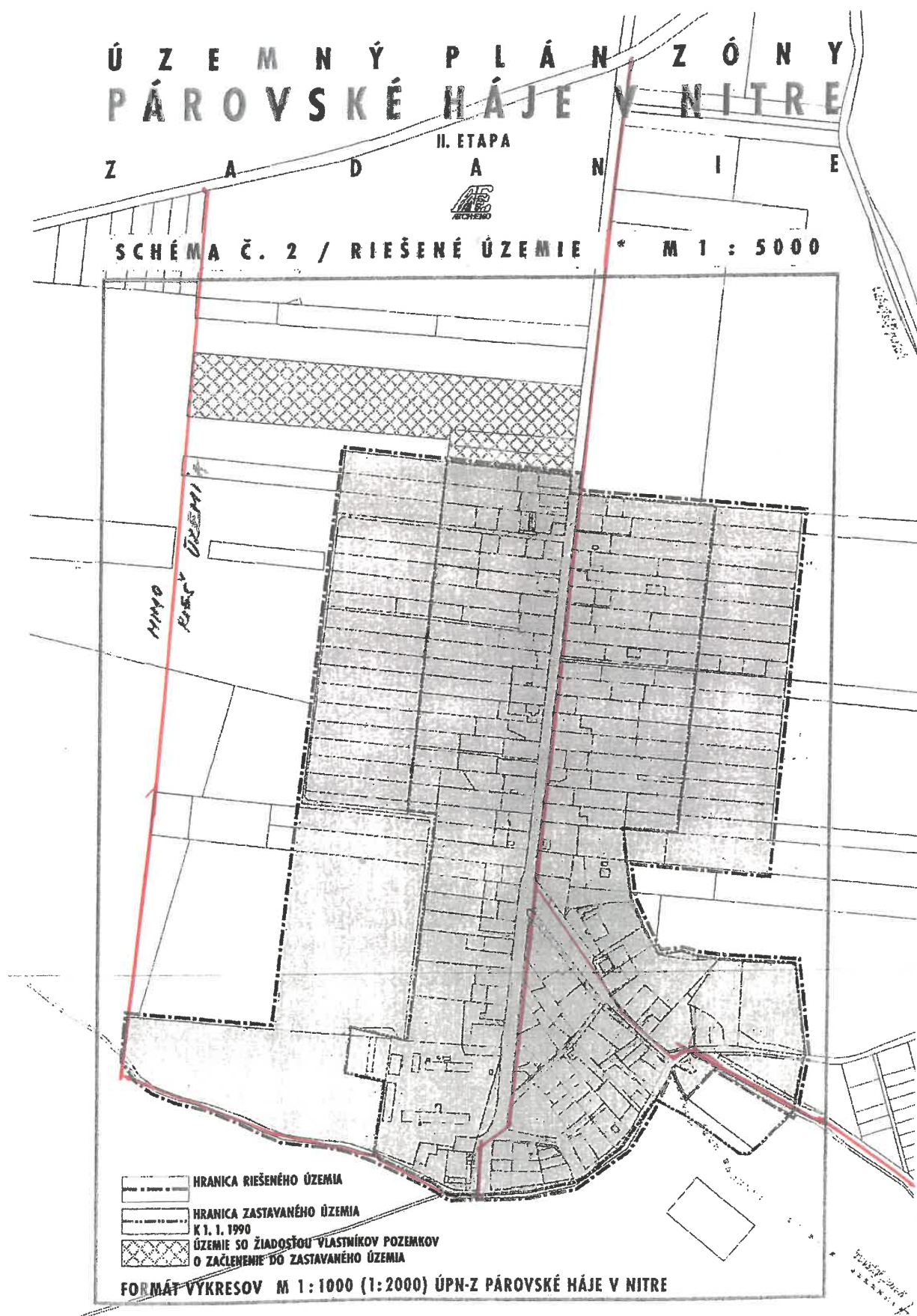
4. V časti *nemotoristická doprava – pešia doprava* je nutné riešiť priebežné chodníky, neprerušované vjazdmi, v záujme bezpečnosti a upokojovania dopravy doplniť /vytipovať polohy pre vybudovanie stavebne vyvýšených priechodov (ktoré budú aj materiálovo/farebne odlišené). Vzhľadom na predpokladanú nízku intenzitu chodcov v prípade, že na ulici, kde je plánované obojstranné vedenie chodníkov, nie je možné dodržať šírku cesty (hlavný dopravný priestor) min. 7,0 m (v trase MHD 7,5 m), riešiť primárne chodník iba po jednej strane cesty a realizovať cestu (hlavný dopravný priestor) v šírke min. 7,0 m (v trase MHD 7,5 m). Pri šírkach chodníkov dodržať platné normy, tzn. dodržať aj bezp. odstup od cesty 0,5 m a bezp. odstup od súvislých prekážok (napr. ploty) 0,5 m. Bodové prekážky (napr. stĺpy VO) umiestňovať primárne mimo chodníka, do zelene. Stromy umiestňovať mimo chodníka;

5. v záujme bezpečnosti a upokojovania dopravy žiadame doplniť /vytipovať polohy pre vybudovanie vyvýšených križovatiek (ktoré budú aj materiálovo/farebne odlišené). V miestach priamych úsekov ciest funkčnej triedy MO3 s príležitostným parkovaním vozidiel vo verejnom priestore pozdĺž vozovky navrhnuť prestriedanie strán parkovacích pruhov pre spomalenie dopravy, vymedziť zóny zníženej dopravnej rýchlosti.

MESTO NITRA
Odbor dopravy


Ing. Matúš Maruniak
vedúci odboru dopravy





- **VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK (D01-D51)**

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037 / 65 02 111
0911 / 990 256
podatelna@msunitra.skÚrad Nitrianskeho samosprávneho kraja
Rázusova 2A
949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126-1/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko ČS 11464/2025, CZ 43046/2025 zo dňa 28. 10. 2025 v ktorom konstatujete, že návrh Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra nie je v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja, schváleného uznesením č. 113/2012 zo dňa 14. 05. 2012 Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja., ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012 a jeho neskoršími Zmenami a doplnkami č. 1.

Vyhodnotenie požiadavky:

Mesto Nitra akceptuje v stanovisku vznesenú požiadavku: „V ďalších povoľovacích procesoch, projektové dokumentácie v prípade ich vplyvu na majetok v správe alebo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, predložiť na posúdenie príslušnému odboru Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja.“

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD

- 34 -

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odr. lež. (úpr.)

16. JAN. 2026

Dr. 2288/26



NSK

19126-1/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2288/2026
Číslo konania: ÚHA/2288/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/37861298
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/37861298
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 07:49.35
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	ee5d1ec1-19d0-45a7-9fd4-b75aa5bc507d

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Ministerstvo životného prostredia SR
Sekcia geológie a prírodných zdrojov
Odbor geológie a štátnej geologickej správy
Nám. L. Štúra 35/ 1
812 35 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 - 3 /2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. 9948/2025-5.1,62338/2025 zo dňa 4. 11. 2025 s pripomienkami k návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácie, ku ktorým Vám zasielame stanovisko Mesta Nitra.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje Vašu pripomienku v ktorej uvádzate, že predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika.

Spracovateľ zapracuje do textovej časti návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra riziká stavebného využitia územia riešenej zóny v znení:

„Riešené územie zóny z hľadiska rizika stavebného využitia spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia jednotlivých stavebných parciel je potrebné posúdiť podľa zákona 355/2007 Z. z. o ochrane podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.“

V záväznej časti návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra bude doplnený regulatív v znení:

„Vhodnosť a podmienky stavebného využitia jednotlivých stavebných parciel posúdiť v etape prípravy stavebného zámeru podľa zákona 355/2007 Z. z. o ochrane podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. V prípade preukázania stredného radónového rizika stavebník zabezpečí radónovú ochranu stavieb použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpismi“.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

- 34 -

odosl. elektr. (UPVS)

16. JAN. 2026

br.č. 2296/26



Ministerstvo ŽP SR

19126-3/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2296/2026
Číslo konania: ÚHA/2296/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/42181810
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/42181810
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 07:56.43
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	f7f2e5a4-870c-4249-b5a0-a0d0febe0d4e

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Ministerstvo dopravy SR
Sekcia stratégie dopravy
Námestie slobody 6
810 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 - 4 /2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. 10339/2025/SSP/98546 zo dňa 18. 11. 2025 k návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Mesto Nitra ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra vyhodnotilo Vami vznesené pripomienky nasledovne:

Pripomienka – Návrh ÚPNZ Párovské Háje je potrebné spracovať v súlade s aktuálne platným Územným plánom mesta Nitra.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienku súladu územnoplánovacej dokumentácie zóny s Územným plánom mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 a č. 7, ktorá zároveň vyplýva zo zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Pripomienka - Všetky dopravné parametre (napr. nové komunikácie, cyklistické trasy, zastávky VOD, chodníky) musia byť navrhnuté podľa aktuálne platných STN a technických predpisov.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje pripomienku.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odosl. elektr. (ÚPVS)

16. JAN. 2026

015.7.2279/26



Ministerstvo dopravy SR

19126-4/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2299/2026
Číslo konania: ÚHA/2299/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/30416094
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/30416094
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 08:08.16
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	33c34dc0-b1f9-4e19-b98a-bb553b7f8aee

**Mesto
Nitra****Mestský úrad Nitra**
Útvár hlavného architekta**Mestský úrad**
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Krajský pamiatkový úrad Nitra**
Námestie Jána Pavla II. 8
949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -7/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE , NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. S-PUSR-017714/2025, Z-PUSR- 084679/2025 zo dňa 20. 11. 2025 v ktorom uvádzate, že KPÚ Nitra k prerokovaniu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra – Návrh nemá pripomienky.

Vyhodnotenie stanoviska:**Mesto Nitra berie na vedomie stanovisko bez pripomienok.**

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -**Ing. arch. Milan Csanda**
Hlavný architekt mesta Nitra

Odosl. el. št. (ÚPRS)

16. JAN. 2026

2025.2303/26



KPU Nitra

19126-7/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2303/2026
Číslo konania: ÚHA/2303/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/31755194_10161
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/31755194_10161
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	28.01.2026 16:30.29
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	4ffdf7de-df0e-48e2-a62c-5f900bdeeda0

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra**
Oddelenie územného plánovania
Novozámocká 3976/67 D
949 05 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -8/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. 20248/2025/19.1.1 74426/2025 zo dňa 24. 11. 2025 s požiadavkami.

Vyhodnotenie požiadaviek:

Mesto Nitra akceptuje Vaše požiadavky na dopracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“, ktoré budú zapracované nasledovne:

1. V kapitole 1. V textovej časti budú zosúladené názvy výkresov s grafickou časťou s uvedením všetkých výkresov.
2. Celá grafická časť bude upravená tak, aby bolo zrejmé, ktoré objekty sú existujúce a ktoré sú navrhované. Po úprave grafického zobrazenia existujúcich objektov a navrhovaných stavieb bude v legende upravený aj termín „Zástavba bez rozlíšenia“.
3. Vo výkrese č. 4 – Priestorová a funkčná regulácia je navrhovaná stavebná čiara záväzná iba pre novo navrhované objekty. Regulatív bude v návrhu záväznej časti územného plánu zóny.
4. Vo výkrese č. 2 – Komplexný urbanistický návrh budú vyznačené vstupy na všetky pozemky a doriešený dopravný prístup ku všetkým pozemkom.
5. K preskúmaniu návrhu podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona v zmysle Vašej požiadavky budú o. i. predložené:
 - kópia verejnej vyhlášky – oznámenia o začatí prerokovania návrhu s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia oznámenia na úradnej tabuli,
 - schválené Zadanie pre vypracovanie územného plánu zóny Párovské Háje,
 - výpis uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre – podnet k obstaraniu územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Po dopracovaní Návrhu vyššie uvedeného, bude územnoplánovacia dokumentácia zóny predložená k preskúmaniu Návrhu v zmysle § 25 ods. 1 stavebného zákona.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

- 34 -


Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Okresný úrad Nitra,
Odbor opravných prostriedkov
Pozemkový referát
Štefánikova trieda 69
949 01 Nitra**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -10/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

**Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.**

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE , NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko
č. OU-NR-OOP6 - 2025/055642-002 zo dňa 23. 10. 2025 s pripomienkou.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra obstaralo Územný plán zóny Párovské Háje v rozsahu územia, pre ktoré bol udelený súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa §13 v spojení s §14 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy pre I. etapu výstavby. Súhlas bol udelený v rámci obstarania Územného plánu mesta Nitra a jeho neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 7.

Mesto Nitra berie na vedomie pripomienku.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odst. Mest. (VPRG)

16. JAN. 2026

Pr. č. 2304/26



OU Nitra, odbor OP

19126-10/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2304/2026
Číslo konania: ÚHA/2304/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/00151866_10223
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/00151866_10223
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 08:39.49
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	6d33f622-5fb8-4a8f-970f-7e6a8c52c553



Mestský úrad Nitra
Útvár hlavného architekta

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Okresný úrad Nitra,
Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
Štefánikova trieda 69
949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -11/2025

Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246

Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. OU-NR-OCDPK- 2025/055937-002 zo dňa 24. 10. 2025 s pripomienkou.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra akceptuje Vašu pripomienku v ktorej uvádzate, že je potrebné dodržať zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov nadväznosti na vyhlášku č 35/1984 Zb., ako i príslušné platné normy STN.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 3 -

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Obdrž. elektr. (UPVS) 16. JAN. 2026

gr.č. 2305/26



OU Nitra, odbor CD a PK

19126-11/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2305/2026
Číslo konania: ÚHA/2305/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/00151866_10223
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/00151866_10223
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 08:44.58
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	610583cc-7a3d-41ac-9315-f8a505845cbc

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Okresný úrad Nitra,
Odbor starostlivosti o ŽP
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP
Štefánikova trieda 69
949 01 Nitra**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 – 12.1/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
8. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše záväzné stanovisko č. OU-NR-OSZP3 - 2025/056592-002 zo dňa 18. 11. 2025 v zmysle § 9 ods. 1 písm. a) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Vyhodnotenie záväzného stanoviska:**Mesto Nitra berie na vedomie súhlasné záväzné stanovisko bez pripomienok.**

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odrad. el. h. (UPVS)

16. JAN. 2026

20. 12. 2306/26



OU Nitra, odbor staros.o ŽP,
odd.ochr.prirody vybraných zložiek
ŽP

19126-12.1/25-Li

**Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný
plán zóny Párovské háje, Nitra"**

Evidenčné číslo záznamu: 2306/2026
Číslo konania: ÚHA/2306/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/00151866_10223
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny
Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/00151866_10223
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 08:50.08
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	d922994d-dd23-445c-9d28-13f89b9fb096

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Okresný úrad Nitra
Oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek
životného prostredia kraja
Štefánikova trieda 69
949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -12.2/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše záväzné
stanovisko č. OU-NR-OSZP2 - 2025/056172 - 002 zo dňa 29. 10. 2025 v zmysle §14
ods. 4 zákona o PZPH.

Vyhodnotenie záväzného stanoviska:

Mesto Nitra berie na vedomie súhlasné záväzné stanovisko. K pripomienke, týkajúcej sa
zohľadnenia zákona o PZPH uvádza, že návrh Územného plánu zóny Párovské Háje
nenavrhuje umiestnenie podnikov, na ktoré sa vzťahuje zákon o PZPH.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odpor. el. br. (UPRS)

16. JAN. 2026

lv.č. 2308/26



OU Nitra, odd.štátnej správy
vôd a vybr.zložiek ŽP
19126-12.2/25-Li

**Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný
plán zóny Párovské háje, Nitra"**

Evidenčné číslo záznamu: 2308/2026
Číslo konania: ÚHA/2308/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/00151866_10223
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny
Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/00151866_10223
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 08:53.05
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	5c41450c-090c-46c0-ba35-548adb7421ac

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra
Akademická 1
949 01 Nitra**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -15/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
17. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. 2009/2025 zo dňa 27. 11. 2025 s oznámením, že Regionálna veterinárna a potravinová správa v Nitre nemá pripomienky a doplnenia k zaslanému oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti a nepožaduje posudzovanie podľa Zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Vyhodnotenie stanoviska:**Mesto Nitra berie na vedomie stanovisko bez pripomienok.**MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

S pozdravom,


Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odrd. - elch. (OPVS)

16. JAN. 2026

20.11.2026



Reg.veterinárna a potr.správa NR

19126-15/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2311/2026
Číslo konania: ÚHA/2311/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/36101061
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/36101061
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 08:59.12
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	4d348b87-462a-4b99-9eae-d7e0e01d6690

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.skDopravný úrad, Divízia civilného letectva
Letisko M. R. Štefánika
823 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -17/2025ybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše vyjadrenie č. 28835/ 2025/ROP-002-P/83371 zo dňa 27. 10. 2025 v zmysle ustanovenia § 28 ods. 1 písm. a) bodu 1., zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s požiadavkami.

Vyhodnotenie požiadaviek:

1. *V územnoplánovacej dokumentácii upraviť nesprávne použitý názov Letiska Nitra, ako „letisko Nitra Janíkovce“, resp. „letisko Nitra- Janíkovce“.*
Mesto Nitra akceptuje požiadavku. Spracovateľ vykoná úpravu oficiálneho názvu – **Letisko Nitra** v textovej časti v bode 7.36.1 podkapitoly 7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry (1x) a v podkapitole 2.15.1.6 Letecká doprava (2x).
2. *Poskytnúť spätnú informáciu o čísle Všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlási záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra po schválení územnoplánovacej dokumentácie zóny Mestským zastupiteľstvom v Nitre a zaslanie čistopisu v prípade, ak nebude zverejnený na webovom sídle mesta.*
Mesto Nitra akceptuje požiadavku. Územný plán zóny Párovské Háje bude po schválení Mestským zastupiteľstvom v Nitre zverejnený spolu so Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry, ktorým sa vyhlási záväzná časť územného plánu zóny na webovom sídle mesta Nitra. Informácia o zverejnení účinnej VZN a schválenej územnoplánovacej dokumentácie Vám bude následne doručená na emailovú adresu.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odstr. elektr. (UPIS)

16. JAN. 2026

pr.č. 2312/26



Dopravný úrad

19126-17/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2312/2026
Číslo konania: ÚHA/2312/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/42355826
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/42355826
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 09:04.40
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	7897ea5e-7290-49d8-84cc-e2b069717814

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre,
Štefánikova trieda 58,
949 63 Nitra**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -18/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho záväzného stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše záväzné stanovisko č. RÚVZNR/OHŽPaZ/4182/16014/2025 zo dňa 10. 11. 2025, podľa §13 ods. 3 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. v spojení s § 21ods. 6 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona.

Vyhodnotenie záväzného stanoviska:**Mesto Nitra berie na vedomie súhlasné záväzné stanovisko bez pripomienok.**

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

- 34 -


Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odovz. elektr. (ÚPVS)

16. JAN. 2026

lo.č. 2319/26



RÚVZ Nitra

19126-18/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2319/2026
Číslo konania: ÚHA/2319/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/17336031
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/17336031
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	16.01.2026 09:11.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	4a33318e-7078-44bd-ba5d-44426871a5c2

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a. s., Bratislava
Mlynské nivy 59/A
824 84 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -20/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

**Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.**

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko
zo dňa 29. 10. 2025 bez pripomienok.

Vyhodnotenie stanoviska:**Mesto Nitra berie na vedomie stanovisko bez pripomienok.**

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odoz. elektr. úpr. (ÚPIS)

19. JAN. 2026



pr.č. 2611/26



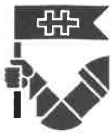
Slov.elektrizač. prenosová sústava BA

19126-20/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2611/2026
Číslo konania: ÚHA/2611/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/35829141
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/35829141
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	20.01.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	87fdf721-152d-411e-bc19-f409ef8d1bc9

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msnitra.skSPP – distribúcia, a.s.
Plátenicka2
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -23/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho vyjadrenia k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše vyjadrenie č. 970/ DPSMK/BA/2025 zo dňa 19. 11. 2025 s požiadavkami a pripomienkami.

Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z vyjadrenia:

Mesto Nitra požiadavky formulované vo Vašom vyjadrení akceptuje a budú zapracované do návrhu územnoplánovacej dokumentácie nasledovne:

Požiadavka v bode 1.) - V grafickej časti návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra – výkres Verejná technická infraštruktúra budú zakreslené existujúce plynárenské zariadenia (ďalej PZ) vrátane ich príslušenstva, ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich PZ, Vami doručené obstarávateľovi vo formáte pdf.

Požiadavky v bodoch 2.), 3.), 4.) a 5.)

V záväznej časti návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra budú doplnené regulatívy v znení:

1. „Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení vyplývajúce s ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov“.
2. „Plynifikáciu územia zóny riešiť z hľadiska projektovej prípravy a realizácie koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení stanovených prevádzkovateľom siete“.
3. „Pred realizáciou každej konkrétnej stavby je stavebník povinný požiadať o podmienky rozšírenia plynárenskej distribučnej siete, pripájania odberateľov resp. uskutočnenie preložky plynárenskej distribučnej siete jej prevádzkovateľom.“

Mesto Nitra berie na vedomie informácie v bodoch 6.) 7.), 8.) a 9.) vyjadrenia.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

- 34 -
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

podp. elab. 10.1.2026 19. JAN. 2026 2639/26



SPP-distribúcia

19126-23/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2639/2026
Číslo konania: ÚHA/2639/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/35910739
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/35910739
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	20.01.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	eee9e92a-6d7c-4bd9-ad2d-e2f210a6e25d

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.skEustream, a. s.
Votrubová 11/A,
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -24/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše vyjadrenie č. GIS a ITIS 331/2025, doručené dňa 23. 10. 2025 v ktorom uvádzate, že návrh územného plánu zóny zasahuje do ochranného a bezpečnostného pásma prepravnej sústavy, ktoré je vymedzené platnými právnymi predpismi.

Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z vyjadrenia:

Mesto Nitra požiadavky formulované vo Vašom vyjadrení akceptuje a budú zapracované do návrhu územnoplánovacej dokumentácie nasledovne:

- a) V textovej informatívnej časti návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra budú zapracované všeobecné podmienky eustream, a.s. uvedené v bode 1. vyjadrenia č. GIS a ITIS 331/2025 zo dňa 23. 10. 2025.
- b) **V záväznej textovej časti návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra budú doplnené regulatívy v znení:**
 1. V ochrannom pásme (50 m) a bezpečnostnom pásme (200 m) na každú stranu od osi plynovodu je neprípustné umiestňovať stavby na trvalé bývanie, školské budovy a budovy pre kultúru a šport.
 2. Do bezpečnostného pásma je neprípustné umiestňovať stavby kategórie I., II. a III. Určené podľa platnej legislatívy popísané v TPP 702 10 – R4 Plynovody a prípojky s vysokým tlakom, bod 4.1.3.
 3. Všetky činnosti v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynovodu je prípustné vykonávať iba so súhlasom prevádzkovateľa prepravnej siete zemného plynu.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odbor. údržb. (UPVS)

19. JAN 2026

sr.č. 2642/26



Eustream a.s.

19126-24/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2642/2026
Číslo konania: ÚHA/2642/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/35910712
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/35910712
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	20.01.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	5fb2320b-1ea8-46e3-b665-5b3fc8bba5eb

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Slovenský vodohospodársky podnik, š.p.,
Povodie dolného Váhu, OZ
Nábřežie Ivana Krasku 3/834
921 80 Piešťany**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -26/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. SVP 24597/2025/3 zo dňa 19. 11. 2025 s požiadavkami:

Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich zo stanoviska:

Mesto Nitra požiadavky formulované vo Vašom stanovisku akceptuje a budú zapracované do návrhu územnoplánovacej dokumentácie nasledovne:

a) V záväznej textovej časti návrhu ÚPNZ Párovské Háje, Nitra budú doplnené regulatívy v znení:

1. Dažďové vody z komunikácií a najmä nových komunikácií primárne riešiť odvádzaním do zelených pásov, resp. pri odvádzaní rigolmi riešiť vsakovaním na vopred určených miestach s dostatočnou retenčnou kapacitou.
2. Dažďové vody z územia je nutné navrhnuť a realizovať tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred urbanizáciou územia.
3. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranných pásiem je prípustné vykonávať iba so súhlasom správcu vodného toku.

b) V grafickej časti bude zosúladené zobrazenie, šrafovanie VPS 10 - Plochy pre zadržanie prívalovej dažďovej vody s legendou výkresu. VPS 10 bude doplnená v grafickej prílohe - Výkres verejnoprospešných stavieb.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
34 -
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odhod. - lbech. (ÚprvS)

19. JAN. 2026

pr.č. 2671/26



SVP š.p. – Povodie dolného Váhu OZ

19126-26/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2671/2026
Číslo konania: ÚHA/2671/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/36022047_02
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/36022047_02
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	19.01.2026 11:08.28
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	9c2a7b16-59a4-4209-a03c-90f5e366eb30

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Štátny geologický ústav DŠ
Mlynská dolina 1
817 04 Bratislava 11**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -27/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
15. 12. 2025

Vec:

**Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.**

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše oznámenie
č. 40 /25- 101-385 zo dňa 4. 11. 2025 o postúpení oznámenia Mesta Nitra o prerokovaní
návrhu územného plánu zóny po vypracovaní sub-stanoviska na MŽP SR, sekcii geológie
a prírodných zdrojov, Bratislava.

**Mesto Nitra berie na vedomie informáciu o postúpení oznámenia s Vaším stanoviskom
na MŽP SR.**

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

34 -

S pozdravom,


Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odosl. elek. (09.01.2026)

19. JAN. 2026

pr.č. 2683/26



Štátny geolog.ústav DŠ

19126-27/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2683/2026
Číslo konania: ÚHA/2683/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/31753604
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/31753604
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	19.01.2026 11:34.30
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	a0a52fe7-0b7a-43d7-b935-23211f125081

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvár hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.skZápadoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.,
Nábřežie za hydrocentrálou 4
949 60 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 -37/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
16. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše stanovisko č. 80360/He-Ho-23/2025 zo dňa 18. 11. 2025 s pripomienkami a požiadavkami.

Vyhodnotenie pripomienok a požiadaviek stanoviska:

Na základe Vami vznesených pripomienok a požiadaviek z hľadiska prevádzkovateľa existujúceho verejného vodovodu a verejnej kanalizácie budú v **záväznej textovej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra zapracované regulatívy v znení:**

1. Pred prípravou dokumentácie k stavebnému zámeru každej konkrétnej etapy výstavby v území riešenej zóny, stavebník vopred požiadava podmienky napojenia na existujúcu vodovodnú sieť a kanalizačnú sieť Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a.s.
2. Pre jednotlivé rozvojové zámery v území zóny investor zabezpečí vypracovanie:
 - hydrotechnického posúdenia kanalizačnej siete Párovské Háje, výtlaku od Párovských Hájov po Hviezdoslavovu triedu, ako aj posúdenie výkonu čerpadiel na čerpacích staniciach po trase,
 - hydrotechnického posúdenia existujúcej vodovodnej siete Párovských Hájov, ako aj kapacitné posúdenie VDJ Šúdol.
3. Z hľadiska odvedenia a čistenia odpadových vôd v riešenej zóne realizovať výstavbu postupne, etapovite so zohľadnením nárokov jednotlivých etáp výstavby na odvedenie a čistenie odpadových vôd.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD
34Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odosl. elektron. (ÚPVG)

19. JAN. 2026

pr.č. 2691/26



ZSVS a.s.

19126-37/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2691/2026
Číslo konania: ÚHA/2691/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/36550949
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/36550949
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	20.01.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	de69c4f8-ea23-4aa2-8407-8b637d445179

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Hydromeliorácie š. p.,
Vrakunská 29
825 63 Bratislava 211**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 - 38/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
17. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše vyjadrenie č. 310/VČ/8355/2025 zo dňa 04. 11. 2025 s informáciou, že v lokalite riešenej zóny neevidujete žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š. p.

Vyhodnotenie vyjadrenia:

Mesto Nitra berie na vedomie informáciu, že v riešenom území zóny Párovské Háje, Nitra neevidujete hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, štátny podnik.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
34 - [redacted]**Ing. arch. Milan Csanda**
Hlavný architekt mesta Nitra

odst. lektor (GPRS)

19. JAN. 2026 [redacted]

pr.č. 2690/26



Hydromeliorácie

19126-38/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2690/2026
Číslo konania: ÚHA/2690/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/35860839
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/35860839
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	20.01.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	b2541aae-0b12-4746-a501-1a2f4b084693

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.skTranspetrol, a. s.
Šumavská 38
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 126 - 39/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
17. 12. 2025

Vec:

Oznámenie vo veci Vášho vyjadrenia k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra v rámci procesu prerokovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“ obdržalo Vaše vyjadrenie v ochrannom pásme ropovodu č. 006126/2025 zo dňa 03. 11. 2025 s pripomienkami a požiadavkami.

Vyhodnotenie pripomienok a požiadaviek vyjadrenia.**Mesto Nitra Vaše pripomienky a požiadavky akceptuje, budú zapracované nasledovne:**

V ochrannom pásme ropovodu 100 m od osi potrubia na obidve strany nebude v návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje riešené umiestnenie stavebných pozemkov a nových stavieb. V širšom ochrannom pásme ropovodu od 100 – 300m od osi potrubia jednotlivé pozemky pre individuálnu zástavbu budú podmiennečne zastavateľné, iba s predchádzajúcim súhlasom prevádzkovateľa ropovodu. Spracovateľ vyznačí ochranné pásma ropovodu zasahujúce do riešeného územia zóny najmä v záväznej grafickej časti.

Na základe Vami vznesených pripomienok a požiadaviek z hľadiska prevádzkovateľa podzemných zariadení – potrubia ropovodu DN 500, optického kábla a anódového uzemnenia budú **v záväznej textovej časti Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra zapracované regulatívy v znení:**

1. Rešpektovať existujúce potrubia ropovodu DN 500 a ich ochranné pásma, optický kábel a anódové uzemnenie.
2. V ochrannom pásme ropovodu 100 m od osi potrubia na obidve strany nie je prípustné umiestňovať akékoľvek stavby.
3. Akýkoľvek stavebný zámer v ochrannom pásme ropovodu je prípustné vykonávať iba so súhlasom prevádzkovateľa ropovodu.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITREIng. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odbor. el. úst. (OPUS)

19. JAN. 2026

zv. č. 2685/26



Transpetrol
19126-39/25-Li

Doručenka k Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Evidenčné číslo záznamu: 2685/2026
Číslo konania: ÚHA/2685/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/31341977
Vec: Oznámenie vo veci Vášho stanoviska k návrhu ÚPD - "Územný plán zóny Párovské háje, Nitra"

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/31341977
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	20.01.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	58d5404a-811a-402c-bc76-f6ae497ed984

Výpis zo zápisnice
z riadneho zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú
činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre, konaného dňa 08.04.2026 na MsÚ v Nitre.

Výpis zo zápisnice č. 22/2026

V Nitre dňa: 29.04.2026

uznesenie č. 22/2026-KV

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
p r e r o k o v a l a

Vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania návrhu ÚPNZ Párovské Háje
o d p o r ú č a

MZ v Nitre schváliť návrh ÚPNZ Párovské Háje

/H: za- 9 proti-0, zdržal-1/

Ing. Štefan Štefek ,v.r.
predseda komisie

sekretárky komisie
Ing. arch. Eva Ligačová
Ing. Silvia Bieliková



Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architekta

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Mestský úrad v Nitre
Odbor dopravy
TU!

Váš list číslo/zo dňa

Spisové číslo
18642/ 49/2026

Vybavuje/linka
Ing. arch. Ligačová/264

V Nitre dňa
14. 01. 2026

Vec: Vyjadrenie k spôsobu a rozsahu zapracovania pripomienok Oddelenia dopravy MsÚ Nitra k návrhu: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh.“

Útvar hlavného architekta dňa 16. 12. 2025 obdržal doručené pripomienky odboru dopravy č. OD - 0176/1/2025 k návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje. Obstarávateľ Mesto Nitra vydáva k jednotlivým pripomienkam nasledovné vyjadrenie z hľadiska spôsobu a rozsahu zapracovania do návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácie:

Pripomienky v bode 1.

V záväznej časti ÚPN je v koridore MC Hydinárska ul., MC Ulička navrhovaná cyklotrasa, ktorá predstavuje základnú kostru *cyklistickej infraštruktúry* (viď. tiež PUM). Táto základná cyklistická infraštruktúra je navrhovaná čiastočne v stope existujúcich cykloturistických trás v zastavanom území MČ Párovské Háje (MC Hydinárska ul., MC Ulička), resp. je zokruhovaná v navrhovanej polohe v západnej časti rozvojového územia, určeného pre budúcu zástavbu. Mimo zastavaného územia MČ Párovské Háje sa napája na existujúce cykloturistické trasy smerujúce na okolité obce Jarok, Veľké Zálužie, Cabaj-Čápor a v smere na Nitru cyklotrasa využíva stopu existujúcich cykloturistických trás.

Vzhľadom na uvedené je potrebné v návrhu ÚPZ Párovské Háje riešiť a premietnuť stanovenú základnú kostru cyklistickej infraštruktúry, a to v súlade s požiadavkami, ktoré OD v procese prípravy návrhu ÚPZ Párovské Háje komunikoval ÚHA, a ktoré sa týkali o.i. uličných profilov vo vzťahu k cyklistickej infraštruktúre (požiadavky na oddelené vedenie cyklistov pre každý smer samostatne v hlavnom dopravnom priestore, priame vedenie cyklistov (bez ich odklonu z hlavnej trasy v smere hlavných koridorov cyklistickej infraštruktúry), bezkolízne priebežné vedenie cyklistov v križovatkách atď. Tieto požiadavky neboli, resp. boli len čiastočne v návrhu premietnuté, napr.:

Na základe oboznámenia sa s predloženým návrhom ÚPZ Párovské Háje, Nitra, OD upozorňuje, že návrh nie je plne v súlade so záväznou časťou ÚPN (časť verejné dopravné vybavenie, návrh cyklistickej infraštruktúry – premietnutá aj do strategického dokumentu PUM):



**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

- 1.1. MC Hydinárska funkčnej triedy MZ3 12/40, má riešenú cyklo dopravu len v pridruženom dopravnom priestore ako zdieľanú (spoločný chodník pre peších aj cyklistov v jednom smere), pričom STN 73 6110 (2024) pre danú funkčnú triedu MZ3 pripúšťa cyklistickú dopravu v hlavnom dopravnom priestore. Návrh ÚPZ Párovské Háje v priestorovo-funkčnej časti PHH (Párovské Háje-Hydinárska ul.) nie je v súlade s požiadavkami, stanovenými pre cyklo dopravu (bezpečný, oddelený pohyb chodcov a cyklistov) a výhľadovo nevytvára podmienky pre realizáciu cykloopatrení v zmysle záväznej časti ÚPN;
- 1.2. Návrh ÚPZ Párovské Háje v priestorovo-funkčnej časti ozn. PHC, PHZ (Párovské Háje-Centrum, resp. Párovské Háje-Západ) v pokračovaní MC Hydinárska rieši cyklo dopravu formou obojsmernej komunikácie pre cyklistov primknutej ku chodníku pre peších, čo nie je v súlade s požiadavkami, stanovenými pre cyklo dopravu (bezpečný, oddelený pohyb chodcov a cyklistov) a vytvára z pohľadu bezpečnosti veľmi komplikované podmienky prejazdu / prechodu v polohách križovatiek. V centrálnej časti (zóna vybavenosti / kultúrny dom / kostol) nie je splnená požiadavka na priame vedenie cyklistov (bez ich odklonu z hlavnej trasy v smere hlavných kostrových koridorov cyklistickej infraštruktúry) a výhľadovo nevytvára podmienky pre realizáciu cykloopatrení v zmysle záväznej časti ÚPN;
- 1.3. V návrhu ÚPZ Párovské Háje v priestorovo-funkčnej časti ozn. PHZ (Párovské Háje-Západ) nie je doriešená ani premietnutá základná kostra cyklistickej infraštruktúry v zmysle záväznej časti ÚPN – napojenie a zokruhovanie cyklotrasy v západnej časti rozvojového územia, určeného pre budúcu zástavbu;
- 1.4. Zásadne nesúhlasíme s vedením cyklistov na spoločnej cestičke pre cyklistov a chodcov. Pri cestách šírky 7,0m a viac riešiť pohyb cyklistov minimálne vyznačením ochranných pruhov pre cyklistov, prípadne vyhradených jazdných pruhov pre cyklistov. Pri cestách šírky menšej ako 7,0 m riešiť pohyb cyklistov formou „Bicyklovej cesty“ (z.8/2009, Čl.I., § 59a);

Vyhodnotenie pripomienok v bode 1.:

Mesto Nitra pripomienky akceptuje v návrhu bude rešpektovaná základná kostra cyklistickej infraštruktúry v rámci riešeného územia zóny Párovské Háje v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitra. Dohodnutá skladba jednotlivých uličných profilov vo vzťahu na cyklistickú infraštruktúru bude premietnutá v návrhu, vo výkrese PH 02 – Komplexný urbanistický návrh.

Pripomienka v bode 2.

Z hľadiska vytvárania podmienok pre verejnú hromadnú dopravu (autobusová verejná doprava) odporúčame v priestorovo-funkčnej časti ozn. PHZ (Párovské Háje-Západ) riešiť plochu pre zastavenie autobusu v rámci jazdného pruhu (nie zálivom) s cieľom vytvoriť priestor na vybudovanie prístrešku a plochu verejnej zelene. Nástupné plochy autobusových zastávok navrhnuť v min. rozmeroch 3 x 13 m, s autobusovým prístreškom primárne mimo tejto plochy. V trase MHD riešiť šírku cesty min. 7,5 m (hlavný dopravný priestor);



**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Vyhodnotenie pripomienok v bode 2:**

Mesto Nitra pripomienky akceptuje. Budú zapracované do návrhu, vo výkrese PH 02 – Komplexný urbanistický návrh.

Pripomienka v bode 3

Návrh ÚPZ Párovské Háje, v časti *statická doprava*, predpokladá na obojsmerných cestách funkčnej triedy MO3 prístupné parkovanie vozidiel vo verejnom priestore pozdĺž vozovky. Pri tomto spôsobe návrhu statickej dopravy je potrebné riešiť pozdĺžne parkovacie miesta prerušované pásmi verejnej zelene (min. v šírke parkovacích miest s parametrami pre výsadbu stromov) pri zohľadnení polôh vjazdov na jednotlivé parcely. Grafické schémy uličných profilov žiadame doplniť do Návrhu ÚPZ Párovské Háje (do textovej resp. grafickej časti). Cieľom je vytvárať uličný priestor, v ktorom je možné realizovať aj sprievodnú vzrastlú zeleň (navrhované zelené pásy v šírke 0,5 m v rámci cestného pozemku to neumožňujú);

Vyhodnotenie pripomienok v bode 3:

Mesto Nitra pripomienky akceptuje.

Pripomienka v bode 4.

V časti *nemotoristická doprava – pešia doprava* je nutné riešiť priebežné chodníky, neprerušované vjazdmi, v záujme bezpečnosti a upokojovania dopravy doplniť /vytipovať polohy pre vybudovanie stavebne vyvýšených priechodov (ktoré budú aj materiálovo/farebne odlišené). Vzhľadom na predpokladanú nízku intenzitu chodcov v prípade, že na ulici, kde je plánované obojstranné vedenie chodníkov, nie je možné dodržať šírku cesty (hlavný dopravný priestor) min. 7,0 m (v trase MHD 7,5 m), riešiť primárne chodník iba po jednej strane cesty a realizovať cestu (hlavný dopravný priestor) v šírke min. 7,0 m (v trase MHD 7,5 m). Pri šírkach chodníkov dodržať platné normy, tzn. dodržať aj bezp. odstup od cesty 0,5 m a bezp. odstup od súvislých prekážok (napr. ploty) 0,5 m. Bodové prekážky (napr. stĺpy VO) umiestňovať primárne mimo chodníka, do zelene. Stromy umiestňovať mimo chodníka;

Vyhodnotenie pripomienky v bode 4.

*Usporiadanie ulíc bolo dohodnuté v zmysle prílohy (*príloha č.1: zobrazenie ulíc v rezovom pohľade). Mierka ďalších požiadaviek nezodpovedá riešeniu územného plánu zóny, je možné riešiť v ďalších stupňoch konkrétnej PD.*

Pripomienka v bode 5

V záujme bezpečnosti a *upokojovania dopravy* žiadame doplniť /vytipovať polohy pre vybudovanie vyvýšených križovatiek (ktoré budú aj materiálovo/farebne odlišené). V miestach priamych úsekov ciest funkčnej triedy MO3 s prístupným parkovaním vozidiel vo verejnom priestore pozdĺž vozovky navrhnuť prestriedanie strán parkovacích pruhov pre spomalenie dopravy, vymedziť zóny zníženej dopravnej rýchlosti.





**Mesto
Nitra**

Mestský úrad Nitra
Útvár hlavného architekta

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037 / 65 02 111
0911 / 990 256
podatelna@msunitra.sk

Vyhodnotenie pripomienok v bode 5:

Požiadavka nezodpovedá riešeniu územného plánu zóny, jedná sa o dopravno-technické riešenie.

*príloha č.1: zobrazenie ulíc v rezovom pohľade

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD VNITRE

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra



Ligačová Eva, Ing. Arch.

Od: Ligačová Eva, Ing. Arch.
Odoslané: štvrtok 19. februára 2026 10:30
Komu: 'jancek.ivan@msunitra.sk'
Predmet: Návrh ÚPNZ Párovské Háje
Prílohy: rezy A3.pdf

Dobrý deň Ing. Janček,

V zmysle dohody na spoločnom stretnutí Vám zasielame usporiadanie charakteristických verejných priestorov v návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje.

Po preverení priestorových parametrov pozemkov parc. č. 3817/1 a 3814/1 v k.ú. Párovské Háje existujúca (poľná cesta) na okraji zastavaného územia v kontakte s lesným pozemkom a na základe Vaším odborom požadovaných parametrov cyklotrasy, je možné v danej polohe vymedzeného územia zóny umiestniť iba cestičku pre cyklistov, bez riešenia prístupu k novo - navrhovaným stavebným pozemkom.

S pozdravom



**Mesto
Nitra**

Ing. arch. Eva Ligačová
Útvár hlavného architekta
Odborná referentka referátu urbanizmu a architektúry

Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

+421 37 6502 246
ligacova@msunitra.sk
www.nitra.sk

Prosím zvážte, či je potrebná tlač tohto emailu. Ďakujem.

Táto správa a v nej obsiahnuté informácie majú dôverný charakter. Je určená výlučne adresátovi a pokiaľ by sa z akéhokoľvek dôvodu dostala k osobe, ktorá nie je jej adresátom (napríklad odoslaním správy na inú adresu), upozorňujeme, že zverejňovanie, rozširovanie alebo zhotovovanie kópií tejto správy alebo informácií v nej obsiahnutých môže byť v rozpore so zákonom, napríklad s ochranou listového tajomstva. V prípade, že sme Vám doručili túto správu omylom, Vás prosíme, aby ste nás na doručenie upozornili a správu vrátane jej príloh vymazali.



**VEREJNÉ PREROKOVANIE
NÁVRHU ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:
"ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY JANÍKOVCE I., NITRA"****DORUČENÉ PRIPOMIENKY FYZICKÝCH OSOB**

- F 52. Daniela G [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 53. Veronika M [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 54.1 Jaroslav C [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 54.2 Svetlana C [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 55. Robert B [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 56.1 Mgr. Peter K [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 56.2 Miroslava K [REDACTED] [REDACTED] Nitra
- F 56.3 MVDr. Pavol Z [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 56.4 MVDr. Stanislava Z [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 56.5 Mgr. Ferdinand V [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 56.6 Mgr. Zlatica V [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 57. Ing. Monika H [REDACTED], [REDACTED] Ivanka pri Nitre
- F 58. Marián Ď [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 59. Občianske združenie Nad Hájmí, Agátova 4660/2, 949 01 Nitra
- F 60.1 Dagmar J [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 60.2 Ing. Rudolf J [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 61. Petra F [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 62.1 Viliam V [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 62.2 Ján S [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 63. Ján S [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 64. Viliam V [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 65. Lucia H [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 66. PaedDr. Ľubomíra M [REDACTED], PhD., [REDACTED] Nitra
- F 67. Katarína M [REDACTED], [REDACTED] Nitra
- F 68. Maroš M [REDACTED], [REDACTED] Nitra

- **PRIPOMIENKY (F52-F68)**



521

Daniela G [redacted], [redacted], [redacted]

telefón: [redacted], email: [redacted]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova tr. J 160

Dátum: 10. 11. 2025

Evidenčné číslo: 1/ 183201 Číslo spisu: 19989/20

Prílohy/í: [redacted] vyhovuje: 4

Mestský úrad Nitra

Útvar hlavného architekta

Štefánikova 60

950 06 Nitra

Vec: Námietky a pripomienky k územnému plánu zóny Párovské Háje, Nitra - Návrh

Ako spolumajiteľka pozemkov č. 3791/30, č. 3791/77 a vlastníčka pozemku č. 3791/65 týmto vyjadrujem svoj **nesúhlas s návrhom**: Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh v časti Agátová ulica, dotýkajúcej sa mojich vlastníckych práv k vyššie uvedeným pozemkom.

- **nesúhlasím** aby Agátová ulica bola verejná komunikácia, nakoľko ako spolumajiteľka pozemkov som predmetné pozemky kúpila z vlastných peňažných prostriedkov a podieľam sa na ich údržbe.
- **nesúhlasím** s plánovaným prepojením k pozemkom takým spôsobom, že dochádza k zásahu do môjho pozemku č. 3791/65 a značne zmenšuje jeho plochu. Pozemok č. 3791/65 je záhrada, o ktorú sa starám a využívam na pestovanie úžitkových plodín.

V Nitre

dňa: 15. 11. 2025

podpis: [redacted]



53

Veronika M. [redacted], [redacted], [redacted]

telefón: [redacted], email: [redacted]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	14. 11. 2025
Evidenčné číslo: 1/ 12 900	Číslo spisu: 19965/25
Prilohy/listy:	Vybavuje: 4°

Mestský úrad Nitra

Útvar hlavného architekta

Štefánikova 60

950 06 Nitra

Vec: Námietky a pripomienky k územnému plánu zóny Párovské Háje, Nitra - Návrh

Ako spolumahiteľka pozemkov č. 3791/30, č. 3791/77 a vlastníčka pozemku č. 3791/66 týmto vyjadrujem svoj **nesúhlas s návrhom**: Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh v časti Agátová ulica, dotýkajúcej sa mojich vlastníckych práv k vyššie uvedeným pozemkom.

- **nesúhlasím** aby Agátová ulica bola verejná komunikácia, nakoľko ako spolumahiteľka pozemkov som predmetné pozemky kúpila z vlastných peňažných prostriedkov a podieľam sa na ich údržbe.
- **nesúhlasím** s plánovaným prepojením k pozemkom takým spôsobom, že dochádza k zásahu do môjho pozemku č. 3791/66 a značne zmenšuje jeho výmerovú plochu. Pozemok č. 3791/66 je záhrada, ktorú na tento účel aktívne využívam a zveľaďujem /ovocné stromy, pestovanie úžitkových plodín/.

V Nitre

dňa: 13. 11. 2025

podpis: [redacted]

RG718378769SK


Jaroslav C [redacted] a Svetlana C [redacted]

54.1
54.2Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 19. 11. 2025

Evidenčné číslo: 1/ 103514 Číslo spisu: 200.40/25

Prílohy/listy: 4

Mestský Úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefániková trieda 60
950 06 Nitra

V Nitre dňa 11.11.2025

Vec: Námietky a pripomienky k: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA - NÁVRH

Ako spolumajitelia pozemkov č. 3791/30, 3791/77, 3791/63 a 3791/64 týmto vyjadrujeme svoj

NESÚHLASs návrhom : **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA - NÁVRH. V časti - Agátová ulica**, dotýkajúcej sa mojich
vlastníckych práv k vyššie uvedeným pozemkom.

- Nesúhlasím s ďalším rozširovaním zástavby a ani iným spôsobom označovanej formy nehnuteľností a pozemkov plánovanej v rámci ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA - NÁVRH na Agátovej ulici a prepojení k iným, ako už aktuálne susediacim nehnuteľnostiam (pozemkom).
- Vyššie uvedené nehnuteľnosti č. 3791/30, 3791/77 sú účelové komunikácie a sú v súkromnom spoluvlastníctve majiteľov príľahlých nehnuteľností (pozemkov)
- **NESÚHLASÍM aby komunikácia Agátová bola verejná komunikácia , nakoľko ako vlastníci nehnuteľností sme predmetné pozemky kúpili z vlastných finančných prostriedkov a všetky investície na údržbu pochádzajú z našich vlastných finančných prostriedkov a práce !!!**

Na základe vyššie uvedeného

žiadame o úplné vymazanie uvedeného zámeruz **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA - NÁVRH.**
a to v akejkoľvek podobe teraz aj v budúcnosti.

S pozdravom

Svetlana C [redacted]

Jaroslav C [redacted]

55

Róbert B. [REDACTED] : Nitra [REDACTED] : mob: [REDACTED] : e-mail: [REDACTED]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	11. 11. 2025
Evidenčné číslo: 1/ 182269	Číslo spisu: 19434/20
Prílohy/lísty:	Vybavuje: 6

Mestský Úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefániková trieda 80/60
950 06 Nitra

V Nitre dňa 10.10.2025

Vec: Námietky a pripomienky k: ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA - NÁVRH

Ako trvalý obyvateľ Agátovej ulice a zároveň spolumajiteľ pozemkov č. 3791/30 a 3791/77, týmto vyjadrujem svoj

zásadný NESÚHLAS

s návrhom : **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH. V časti - Agátová ulica**, dotýkajúcej sa mojich
vlastníckych práv k vyššie uvedeným pozemkom.

- Nesúhlasím s ďalším rozširovaním zástavby a ani iným spôsobom označovanej formy nehnuteľností a pozemkov plánovanej v rámci ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH na Agátovej ulici a prepojení k iným, ako už aktuálne susediacim nehnuteľnostiam (pozemkom).
- Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú účelové komunikácie a sú v súkromnom spoluvlastníctve majiteľov prilehlých nehnuteľností (pozemkov)
- **NESÚHLASÍM** aby komunikácia Agátová bola verejná komunikácia , nakoľko ako vlastník nehnuteľností som predmetné pozemky kúpil z vlastných finančných prostriedkov a všetky investície na údržbu pochádzajú z mojich vlastných finančných prostriedkov a práce !!!

Na základe vyššie uvedeného

žiadam o úplné vymazanie uvedeného zámeru

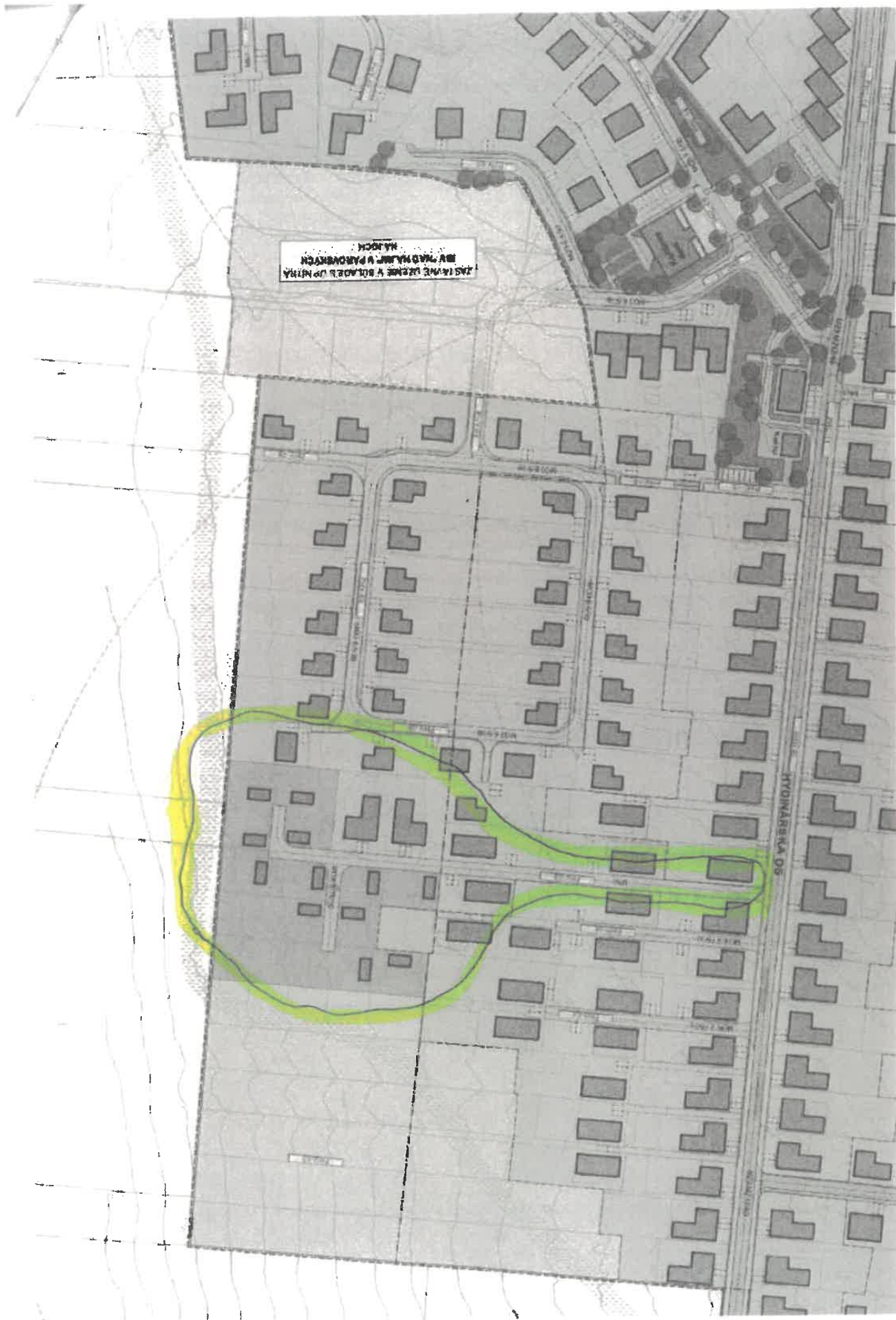
z **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH.**
a tiež v akejkoľvek podobe teraz aj v budúcnosti.

Prílohy:

- ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA – NÁVRH - návrh so zakreslením dotknutej oblasti.

S pozdravom

[REDACTED]
Róbert B. [REDACTED]



Mgr. Peter K [redacted] a manž. Miroslava [redacted]

MVDr. Pavol Z [redacted] a manž. Stanislava MVDr. [redacted]

Mgr. Ferdinand V [redacted] a manž. Zlatica Mgr. [redacted]

56.1

56.2

56.3

56.4

56.5

56.6

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 19. 11. 2025

Evidenčné
číslo: 1/

183649

Číslo
spisu:

20043/25

Prílohy/listy:

Vybavuje:

4

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Štefánikova tr. 60

950 06 Nitra

V Nitre, dňa 17. 11. 2025

Mgr. Peter K [redacted] a manž. Miroslava K [redacted], spoluvlastníci parc. č. 3791/29, 3791/202, 3791/203, 3791/204 kat. úz. Párovské Háje, dom súp. č. 4660/2 kat. úz. Párovské Háje v podiele 1/1 a spoluvlastníci parc. č. 3791/91 kat. úz. Párovské Háje v podiele 1/5,

MVDr. Pavol Z [redacted] a manž. MVDr. Stanislava Z [redacted], spoluvlastníci parc. č. 3791/93 kat. úz. Párovské Háje v podiele 1/1 a spoluvlastníci parc. č. 3791/91 kat. úz. Párovské Háje v podiele 1/5,

Mgr. Ferdinand V [redacted] a manž. Mgr. Zlatica V [redacted], spoluvlastníci parc. č. 3791/76, 3791/191, 3791/192, 3791/109, kat. úz. Párovské Háje, dom súp. č. 4500/6 kat. úz. Párovské Háje v podiele 1/1,

týmto nesúhlasíme s predloženou územnoplánovacou dokumentáciou „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – Návrh“ v rozsahu rozšírenia a predĺženia ul. Agátovej za účelom vytvorenia prístupu k už existujúcim parc. č. 3791/78 a parc. č. 3791/79 a prístupu k parcelám, ktoré predložený Návrh novými hranicami definuje.

Žiadame predložený Návrh v rozsahu predmetného dotknutého územia Agátová ul. zrušiť, vymazať a pre ďalšie obdobie s ním nepočítať.

Nesúhlas odôvodňujeme nasledovne:

Ako vlastníci/spoluvlastníci dotknutých parciel sme si svojpomocne, s vlastnými finančnými prostriedkami vybudovali prístupovú komunikáciu na parcele č. 3791/91, ktorá slúži na prístup k našim súkromným pozemkom, na ktorých sú umiestnené stavby na trvalé bývanie a záhrady. Na predmetnej parcele máme uložené inžinierske siete, komunikácia slúži výlučne nám, spoluvlastníkom. Komunikáciu nemáme záujem predávať Mestu, bude mať trvalo charakter súkromnej prístupovej komunikácie k našim pozemkom.

Susediace parc. č. 3791/30 a parc. č. 3791/77 majú taktiež charakter súkromnej prístupovej komunikácie na prístup k pozemkom, na ktorých sú stavby na trvalé bývanie a záhrady. Tieto parcely by bez susediacej parc. č. 3791/91, ktorá je v našom spoluvlastníctve nemali charakter plnohodnotnej súkromnej prístupovej komunikácie na prístup aj pre vozidlá obsluhy. Šírkový koridor jednej parcely je len 3 m, druhej tiež len 3 m, v najužšom bode spolu len 5,7 m, preto obe parcely musia byť pre

zabezpečenie plnofunkčného prístupu a obsluhy užívané len spoločne. Rovnako všetci spoluvlastníci oboch parciel spoločne znášame náklady na ich údržbu.

Úmysel tvorcu Návrhu ÚP zóny Párovské Háje rozšíriť a predĺžiť súkromnú prístupovú komunikáciu Agátová ul. z dôvodu umožniť tak prístup k parcelám č. 3791/78, parc. č. 3791/79 a tým ich rozdelením umožniť aj vytvorenie nových parciel považujeme za **absolútne neprijateľný zásah do našich vlastníckych práv garantovaných Ústavou SR**. Vlastníci parc. č. 3791/78 a parc. č. 3791/79 nemajú vlastnícky a ani iný vzťah k parc. č. 3791/91, parc. č. 3791/30 a parc. č. 3791/77 súkromná prístupová komunikácia Agátova ul.

Na základe uvedených dôvodov žiadame predložený Návrh v rozsahu predmetného dotknutého územia Agátová ul. zrušiť, vymazať a pre ďalšie obdobie s ním nepočítať.

V prípade ak tvorca Návrhu ÚP zóny Párovské Háje bude navrhovať iný zámer s obslužnosťou parciel z Agátovej ul., žiadame Mestský úrad v Nitre, Útvar hlavného architekta aby nás o tomto návrhu bezodkladne informoval s možnosťou vyjadrenia stanovísk a pripomienok.

S pozdravom

Mgr. Peter K [redacted]

Miroslava K [redacted]

MVDr. Pavol Z [redacted]

MVDr. Stanislava Z [redacted]

Mgr. Ferdinand V [redacted]

Mgr. Zlatica V [redacted]

Príloha: Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – Návrh so zaznačením nesúhlasných
pripomienok v časti ul. Agátova



Ing. Monika H [REDACTED]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: - 6. 11. 2025

Prílohy/č. k:

Vybavuje:

Mestský úrad v Nitre
Útvár hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra**Vec: Námetka – Územný plán zón Párovské Háje, Nitra - návrh**

Na základe zverejnenia a prerokovania územnoplánovacej dokumentácie: územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh, **podávam námetku** voči tejto dokumentácii z dôvodu môjho nesúhlasného stanoviska k navrhovaným regulatívom týkajúcich sa mojej parcely č. 3791/92.

V návrhu územnoplánovacej dokumentácie je na parcele č. 3791/92 navrhovaný regulatív odstupu od susednej budovy (parcely č. 3791/26) vo vzdialenosti 6 m. Susedná budova (starší poschodový RD) ležiaca na parcele č. 3791/26 je vo vzdialenosti od môjho pozemku, parcely č. 3791/92, **len 20 až 33 cm** (viď príloha – zameranie stavby geodetom). Vzhľadom k blízkosti a výške (dvojpodlažný RD vo výške 6,3 m) susednej budovy nie je možné efektívne využiť južnú stranu pozemku.

V blízkej dobe plánujem na mojom pozemku, parcela č. 3791/92, výstavbu RD, novostavby, bungalovu. Susedný dvojpodlažný RD má na strane smerom k môjmu pozemku iba malé okná (WC, kúpeľňa, špajza). Z dôvodu efektívneho využitia pozemku berúc do úvahy výšku dvojpodlažného staršieho RD (výška 6,3 m) na susednom pozemku, plánujem smerom k susede len malé okná z kúpeľne a technickej miestnosti. Preto nesúhlasím s navrhovaným regulatívom odstupu 6 m od susednej budovy/pozemku, nakoľko tento priestor by nebol efektívne využívaný a došlo by k znehodnoteniu tejto časti pozemku. Prevažnú časť dňa v tejto časti pozemku je tiež spôsobený výškou susedného rodinného domu.

Z vyššie uvedeného dôvodu Vás **žiadam o zmenu regulatívu** odstupu od susedného domu zo 6 metrov na 2 metre od susedného pozemku a zároveň 4 metre od budovy. Regulatív zo strany pozdĺž Agátovej ulice navrhujem ponechať na 2 m, maximálne 3 m, čo je dostatočný priestor pre využitie severnej strany pozemku.

Regulatív odstupu z východnej strany pozemku, t. j. susediaci parcela č. 3791/29, je navrhovaný na 20 m od budovy. Tento regulatív taktiež navrhujem **zmeniť na 18 m**, nakoľko od hranice môjho pozemku nie je dodržaný odstup 2 m osadenia susednej stavby, resp. garáže (č. 3791/202).

Verím, že som moju situáciu popísala zrozumiteľne a je prijateľná aj z Vášho pohľadu.

S pozdravom

Ing. Monika H [REDACTED]

Príloha: Dokument určujúci vymedzenie môjho pozemku

100. [REDACTED]

58

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	18. 11. 2025
Evidenčné číslo: 1/ 183 185	Číslo spisu: 109988/20
Prílohy/listy:	Vybavuje: 4

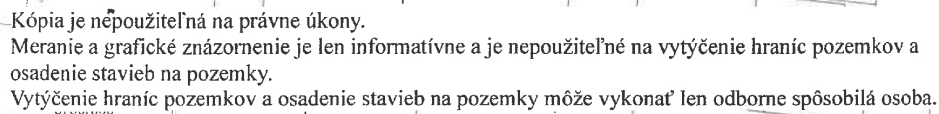
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Vec: Pripomienka k územnému plánu Párovské Háje, Nitra

Dolu podpísaný Marián Ď [REDACTED], bytom [REDACTED], [REDACTED], LV 8383 ako vlastník nehnuteľností parcela č.13796/94, 3796/17 a 13796/203, Vás žiadam o zapracovanie do územného plánu súhlas so stavbou rodinného domu na parcele č. 3796/17 a 13796/94, kde by som chcel postaviť rodinný dom ku ktorému som si vybudoval prístupovú cestu cez parcelu 13796/203. Za kladné vybavenie ďakujem.

V Nitre dňa 17.11.2025

[REDACTED]
Marián Ď [REDACTED]



Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

59

Občianske združenie Nad Háji
so sídlom Agátová ulica 4660/2, 949 01 Nitra – Párovské Háje, IČO: 51 033 020
registrácia: Register mimovládnych neziskových organizácií, reg.č. VVS/1-900/90-51649

Nitra, 14.11.2025

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	19. 11. 2025
Evidenčné číslo:	1/ 183600
Číslo spisu:	20074/25
Prílohy/listy:	Vybavuje: 4

Mesto Nitra
Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

VEC: Pripomienka k návrhu územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra

Občianske združenie Nad Háji združujúce vlastníkov pozemkov parc.č. "C" 3789/4, 3789/2, 3789/3, 3791/3, 3755/7, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 13, 12, 64, 69, 65, 66, 67, 68, 10, 22, 3791/162, 69, 70, 15, 71, 72, 73, 74, 172, 145, 144, 28, 25, 165, 163, 164, 122, 146, 148, 147, 149, 167, 168, 19, 150, 151, 152, 168, 153, 154, 155, 156, 169, 14, 157, 158, 159, 170, 10, 160, 171, 7, 161, 165, 138 („E" 3789/2); 3753/1 ("E" 3766/ 6, 3752/ 1), 3817/1 v kat. území Párovské Háje, obec Nitra zasielame nasledovnú pripomienku k návrhu územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra:

Dňa 08.11.2023 Mesto Nitra vydalo územné rozhodnutie č. SP 15309/2023-009-Ing. Tr. o umiestnení stavby „IBV "Nad Háji" v Párovských Hájach", ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 18.12.2023. Kópiu územného rozhodnutia predkladáme v prílohe k tomuto podaniu.

Týmto žiadame, aby bol návrh územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra v lokalite Nad Háji, ktorej sa uvedené územné rozhodnutie týka, zosúladený s podmienkami vyplývajúcimi z predmetného územného rozhodnutia.

S pozdravom


Mgr. Peter K.
predseda OZ Nad Háji

Príloha: Kópia územného rozhodnutia č. SP

Dagmar J. a Ing. Rudolf J.

Mesto Nitra
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 21. 11. 2025

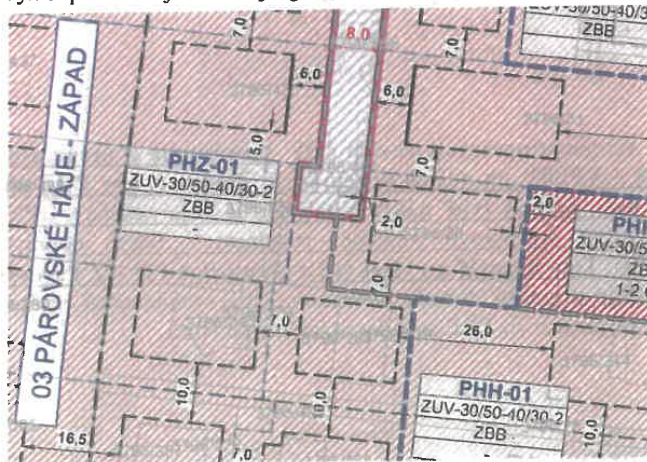
V Nitre 21.11.2025

Evidenčné číslo: 1/ 784258 Číslo spisu: 20234/20
Prilohy/listy: Vybavuje: 1Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra**Vec: Námiety k OZNÁMENIU O PREROKOVANÍ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- NÁVRH“**

Na základe OZNÁMENIA O PREROKOVANÍ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- NÁVRH“ ako vlastníci pozemkov p. č. 3796/28, 3796/850 v kat. území Párovské háje podávame tieto zásadné námietky:

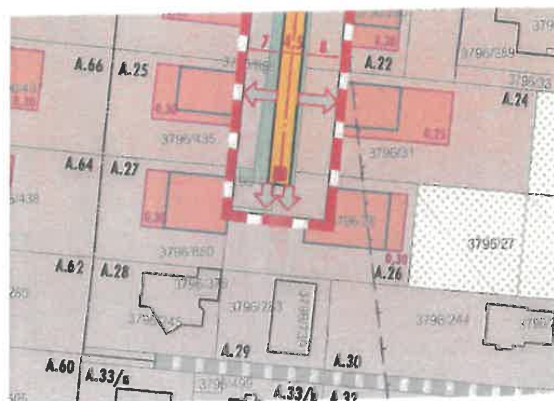
- ÚPN-Z Párovské háje - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie č.4 neobsahuje priestorovo funkčné využitie našej parcely č. 3796/850 (stavbené okno) !!! pričom v ÚPN-Z Párovské háje december 2018 Komplexný urbanistický návrh výkres č.2 a Návrh priestorovo funkčnej regulácie / Návrh dopravnej vybavenosti výkres č.3 toto funkčné využitie obsahuje (viď nákresy). Žiadame zapracovať priestorovo funkčné využitie našej parcely č. 3796/850 (stavbené okno) do všetkých výkresov ÚPN-Z Párovské háje

Výkres priestorovej a funkčnej regulácie č.4



Komplexný urbanistický návrh výkres č.2 december 2018

Návrh priestorovo funk.regulácie/Návrh dopravnej vybavenosti výkres č.3



Dagmar J. [REDACTED] a Ing. Rudolf J. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

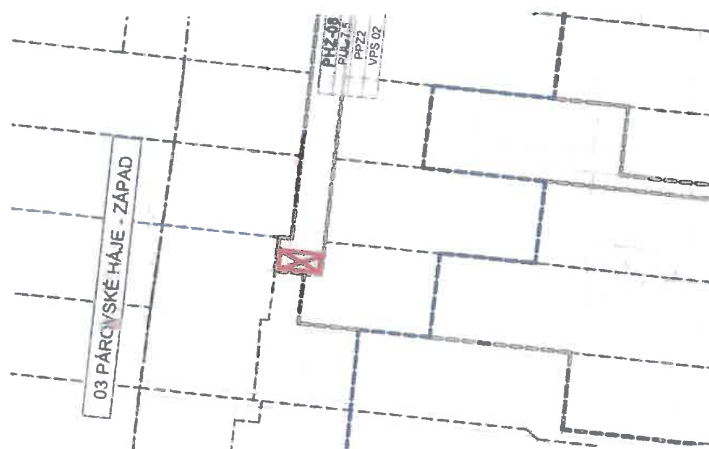
- ÚPN-Z Párovské háje - výkres Verejná technická vybavenosť č.03 neobsahuje napojenie inžinierskych sietí našich parciel č. 3796/850 a 3796/28! Tieto sú ukončené pri susednej parcele. Žiadame tieto inžinierske siete nakresliť až po naše parcely.

Verejná technická vybavenosť č.03



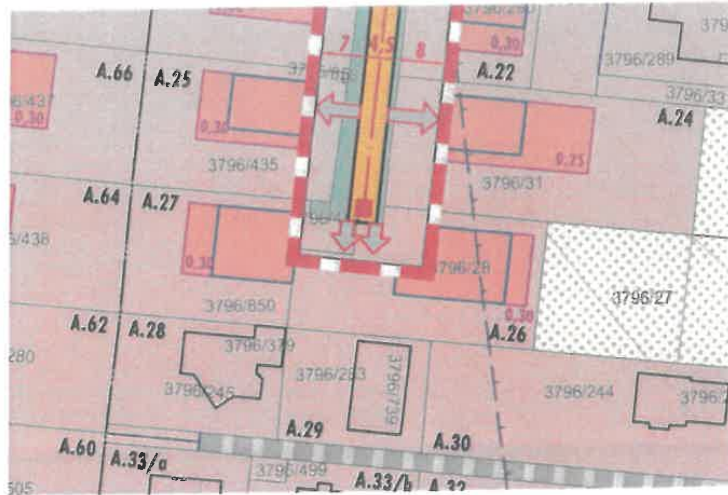
- ÚPN-Z Párovské háje - Výkres verejnoprospešných stavieb č.05 namietame a nesúhlasíme s takýmto umiestnením PHZ 08 – VPS02 na našich pozemkoch. Žiadame, aby PHZ 08 – VPS02 bola vyznačená len po naše parcely (viď náčrt), tak ako to bolo riešené v ÚPN-Z Párovské háje december 2018 Návrh priestorovo funkčnej regulácie / Návrh dopravnej vybavenosti výkres č.3 (viď náčrt). Toto opraviť vo všetkých výkresoch ÚPN – Z Párovské háje. Takýto návrh však nevylučuje prípadnú dohodu s mestom Nitra v budúcnosti na inom riešení. Pripomíname, že z našich pozemkov už časť bola darovaná mestu Nitra.

Výkres verejnoprospešných stavieb č.05



Dagmar J [redacted] a Ing. Rudolf J [redacted], [redacted]

Návrh priestorovo funkčnej regulácie / Návrh dopravnej vybavenosti výkres č.3



Pevne veríme, že uvedené nedostatky týkajúce sa našich pozemkov boli spôsobené veľkým rozsahom prác a budú vyriešené k obojstrannej spokojnosti.

Žiadame, aby sme boli o výsledku našich námietok písomne vyrozumení.

S pozdravom

Dagmar J [redacted]

Ing. Rudolf J [redacted]

61

Meno a priezvisko: Petra F [REDACTED]

Adresa: [REDACTED], [REDACTED]

E-mail / telefón: [REDACTED] / [REDACTED]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	21. 11. 2025
Evidenčné číslo:	1/ 184/188
Číslo spisu:	20226/25
Vybhavuje:	5

Vec: Námetka k návrhu ÚPZ „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“

Dotknutý pozemok: parc. č. 3791/166, k. ú. Nitra

Ako vlastník parcely č. **3791/166** podávam týmto **námietku** voči návrhu územného plánu zóny.

V predloženom výkrese je medzi mojou parcelou 3791/166 a susednou parcelou 3791/107 a 3791/21 zakreslený **odstup 7,0 m**. Pri detailnom porovnaní je však zrejmé, že **väčšia časť tohto 7-metrového rozostupu je zakreslená na mojom pozemku**, čo považujem za neprimerané.

Zároveň upozorňujem, že na parcele 3791/107 už existuje rodinný dom, ktorý sa nachádza v tesnej blízkosti hranice pozemkov a na strane k môjmu pozemku má umiestnenú klimatizačnú alebo vykurovaciu jednotku.

V prípade ponechania aktuálne zakresleného odstupu by som bol nútený situovať svoju oddychovú a pobytovú zónu práve do priestoru pri tomto existujúcom zariadení, čo by výrazne **znižovalo komfort užívania môjho pozemku**.

Nesúhlasíme s tým, aby väčšia časť rozostupu 7,0 m bola uložená na našej parcele.

Požadujeme, aby bol tento odstup zakreslený **proporčne**, v súlade so skutočnou hranicou parciel a spravodlivým rozdelením regulácií alebo aby bola znížený rozostup na 5,0 m.

VNitre....., dňa21.11.....

[REDACTED]
Petra F [REDACTED]

62.1
62.2Ing. Viliam V [redacted],
Ján S [redacted]Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 21. 11. 2025

Evidenčné
číslo: 1/ 84 154Číslo
spisu: 20225/20

Vaša značka:

Vybavuje:

S [redacted]

tel.:

dátum:

20.11.2025

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
Nitra 950 06**Vec: Pripomienka k územnému plánu**

Na základe oznámenia o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje - návrh“, ako osoby, ktorých vlastnícke práva sú predmetným návrhom územného plánu zóny dotknuté, podávame nasledovnú pripomienku:

Žiadame o zmenu v priestorovej a funkčnej regulácii na pozemkoch č.p. 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3786/2, 3786/3 z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania).

S úctou


Ján S [redacted]
Ing. Viliam V [redacted]

63

Ján S. [redacted]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	21. 11. 2025
Evidenčné číslo: 184152	Číslo spisu: 20225/25
Vaša značka:	vybavuje: [redacted]
Prílohy/listy:	Vybavuje: [redacted]

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
Nitra 950 06

tel.: [redacted] dátum: 20.11.2025

Vec: Pripomienka k územnému plánu

Na základe oznámenia o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje - návrh“, ako osoba, ktorej vlastnícke práva sú predmetným návrhom územného plánu zóny dotknuté, podávam nasledovnú pripomienku:

Žiadam o zmenu v priestorovej a funkčnej regulácii na pozemku č.p. 3788/4 z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania).

S úctou

[Signature]
Ján S. [redacted]

64

Ing. Viliam V [redacted], [redacted], [redacted]
nar: [redacted]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 21. 11. 2025

Evidenčné
číslo: 1/

Číslo
spisu: 20223/20

Prílohy/listy:

Vybavuje:

Vaša značka:

vybavuje:

V [redacted]

tel.: [redacted]

dátum:

20.11.2025

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
Nitra 950 06

Vec: Pripomienka k územnému plánu

Na základe oznámenia o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje - návrh“, ako osoba, ktorej vlastnícke práva sú predmetným návrhom územného plánu zóny dotknuté, podávam nasledovnú pripomienku:

Žiadam o zmenu v priestorovej a funkčnej regulácii na pozemku č.p. 3788/3 z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania).

S úctou


Ing. Viliam V [redacted]

Lucia H. [redacted] rod. [redacted] [redacted] PSC [redacted], SK, dát. nar. [redacted]

Titl.
Mestský úrad v Nitre
Útvár hlavného architekta
Štefánikova tr. 60
950 06 Nitra

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60

Dátum: 25. 11. 2025

Evidenčné číslo: 1/ 184848 Číslo spr. u: 20365/25

Prílohy/listy: Vybavuje: 5

V Nitre, dňa 19.11.2025

VEC: Námietky proti návrhu „Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra“

I.

Východiská tohto podania

1. Som výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Párovské Háje, obec Nitra, okres Nitra, a to pozemku reg. „C“ s parc. č. 3791/78 – orná pôda o výmere 1975 m², evidovanej Okresným úradom Nitra na LV č. 8679 (ďalej len „**Pozemok**“). Uvedený pozemok je dotknutý návrhom Územného plánu zóny (ÚPZ) Párovské Háje, IV. etapa (ďalej len „**ÚPZ**“).
2. V zmysle oznámenia mesta Nitra týmto **podávam** v stanovenej lehote **námietku** proti uvedenému návrhu ÚPZ, keďže navrhované riešenie zasahuje do môjho vlastníckeho práva.
3. Z predloženého návrhu ÚPZ (vrátane grafickej výkresovej dokumentácie) som zistila, že cez môj Pozemok je navrhnutá pozemná komunikácia (cesta). Inými slovami, ÚPZ IV. etapa plánuje umiestniť verejnú komunikáciu/cestu na mojom súkromnom Pozemku, ktorého som výlučnou vlastníčkou. S takýmto návrhom zásadne **nesúhlasím**, pretože by mi znemožnil riadne využitie môjho pozemku na pôvodne zamýšľané účely, keďže už samotné naplánovanie cesty totiž znamená, že na pozemku nebude možné stavať. Zároveň dôjde k nenávratnému znehodnoteniu Pozemok, keďže pozemok označený v územnom pláne ako komunikácia sa stáva fakticky nevyužitelným pre súkromné potreby vlastníka a je degradovaný na verejnú infraštruktúru.

II.

Absencia legitímneho titulu pre zásah do vlastníckeho práva

4. Navrhované umiestnenie cesty na mojom Pozemku **nemá oporu v žiadnom právnom titule**. Mesto Nitra a ani iný investor nedisponuje žiadnym právnym oprávnením zriadiť na predmetnom pozemku komunikáciu.
5. **Neexistuje žiadna zmluva ani dohoda**. Nebola uzatvorená žiadna zmluva (napr. kúpna zmluva, dohoda o zriadení vecného bremena, zmluva o budúcej zmluve, nájomná zmluva a/alebo iná dohoda), ktorá by umožňovala využitie môjho Pozemku na vybudovanie cesty v prospech mesta či verejnosti. Pozemok je v mojom výlučnom vlastníctve a neudelila som žiadny súhlas na takéto využitie.
6. **Neexistuje vecné bremeno**. Na príslušnom liste vlastníctva k predmetnému Pozemku nie je evidované žiadne vecné bremeno ani ťarcha, ktoré by oprávňovalo tretie osoby na prejazd alebo prechod cez môj pozemok. Inými slovami, môj pozemok nie je zaťažovaný žiadnym právom cesty v prospech mesta alebo iných subjektov.

Lucia H. [redacted] rod. [redacted], [redacted], [redacted], PSČ [redacted], SK, dát. nar. [redacted]

7. **Nedošlo k vyvlastneniu.** Nebolo začaté ani vykonané žiadne vyvlastňovacie konanie podľa zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré by odňalo alebo obmedzilo moje vlastnícke právo k Pozemku vo verejnom záujme. Neexistuje právoplatné rozhodnutie o vyvlastnení ani iný akt verejnej moci, na základe ktorého by pozemná komunikácia mohla byť umiestnená na mojom Pozemku. Rovnako mi nebola poskytnutá žiadna náhrada ani ponuka náhrady za takéto obmedzenie.
8. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že mesto Nitra nemá žiadny legitímny titul (právny dôvod) na zásah do môjho Pozemku. ÚPZ sám osebe takým titulom nie je, keďže ide o koncepčný dokument, ktorý nerieši vlastnícke vzťahy. To, že v ňom orgán územného plánovania nakreslí cestu cez súkromný pozemok, nezakladá ešte oprávnenie takúto cestu zriadiť proti vôli vlastníka. Ako bolo opakovane konštatované, „územný plán nerieši vlastnícke vzťahy – plánuje rozvoj územia bez ohľadu na to, ktoré parcely sú vo vlastníctve koho“. Ak s tým vlastník nesúhlasí, cesta tam nemôže byť bez riadneho majetkovoprávneho vysporiadania.

III.

Ochrana vlastníckeho práva

9. Navrhované riešenie fakticky predstavuje zásah do môjho vlastníckeho práva bez zákonom predpísaných podmienok. Vlastnícke právo je v Slovenskej republike ústavne chránené – podľa čl. 20 Ústavy SR má každý právo vlastníť majetok a vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. V prvom rade stanovuje právo každého vlastníť majetok, rovnosť vlastníckeho práva a negatívne neposkytnutie ochrany nezákonne získanému majetku. Obsah vlastníckeho práva je odvodený od starých rímsko-právnych zásad, ktoré hovoria, že obsahom vlastníckeho práva je právo vec držať, užívať a nakladať s ňou. Akékoľvek zúženie predmetnej „triády“ obsahu vlastníckeho práva je možné považovať za obmedzenie vlastníckeho práva, a to až na úroveň čisto formálneho chápania vlastníckeho práva.
10. Ústava SR zároveň striktné vymedzuje podmienky obmedzenia alebo odňatia vlastníckeho práva: „*Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.*“ Vlastnícke právo je chránené aj ďalšími právnymi predpismi, ako napr. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. V mojom prípade nie sú splnené žiadne z ústavných a ani iných zákonných podmienok na nútené obmedzenie vlastníckeho práva.
11. Verejný záujem nebol preukázaný. Hoci vybudovanie cesty môže všeobecne sledovať verejný záujem (zlepšenie dopravy atď.), konkrétne trasovanie komunikácie cez môj Pozemok nebolo odôvodnené takým verejným záujmom, ktorý by nebolo možné dosiahnuť inak (napr. vedením cesty po mestských alebo iných pozemkoch). Neexistuje žiadne rozhodnutie ani štúdia, ktorá by preukazovala nevyhnutnosť zásahu práve do môjho vlastníctva.
12. Neprimeranosť zásahu. Návrh ÚPZ zasahuje do môjho práva v rozsahu väčšom než nevyhnutnom. Podstatná časť Pozemku by bola vyhradená pre verejnú komunikáciu, čím by došlo k podstatnému zníženiu môjho vlastníckeho práva. Ide teda o extrémny zásah, ktorý nie je primeraný.

Lucia H. [redacted] rod. [redacted], [redacted], [redacted], PSČ [redacted], SK, dát. nar. [redacted]

13. Absencia zákonného postupu a náhrady. Mesto Nitra obišlo zákonný postup, keď plánuje využiť súkromný pozemok bez vyvlastnenia či dohody. Územný plán ako normatívny akt sám osebe nenahrádza vyvlastňovacie konanie a formálne sa nepovažuje za vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy. V praxi to znamená, že ak by došlo k schváleniu takéhoto územného plánu bez ďalších krokov, vlastník nemá nárok na náhradu, hoci je jeho právo výrazne obmedzené. Takýto postup by obchádzal ústavnú požiadavku náhrady a fakticky by došlo k odňatiu úžitkovej hodnoty pozemku bez kompenzácie, čo je v rozpore s ústavnými princípmi.
14. Z uvedených dôvodov považujem návrh ÚPZ v časti vedenia komunikácie cez môj Pozemok za **nezákonný a protiústavný**. Obmedzuje moju „triadu“ vlastníckych práv (držba, užívanie, nakladanie s vecou) bez zákonného dôvodu a bez náhrady, čím sa dostáva do kolízie so základnými právami vlastníka garantovanými Ústavou SR.
15. Chcem tiež poukázať na praktickú stránku problému. Aj keby bol ÚPZ v navrhovanom znení schválený, zámer vybudovať cestu na mojom pozemku nie je realizovateľný bez toho, aby sa najprv vyriešili majetkové vzťahy. Schválenie ÚPZ samo osebe nedáva mestu právo vstúpiť na môj pozemok a začať tam stavať cestu z dôvodu, že na to by muselo dôjsť k právnej zmene v katastri (napr. výkup pozemku do vlastníctva mesta, zriadenie vecného bremena, alebo rozhodnutie o vyvlastnení). K ničomu takému však doposiaľ nedošlo. To, čo je „nakreslené“ v územnom pláne, sa musí najprv premietnuť do právneho stavu na liste vlastníctva (t. j. do mojich vlastníckych práv), čo sa zatiaľ nestalo. Inak povedané, mesto aktuálne nemá žiadne oprávnenie nakladať s mojím pozemkom a bez môjho súhlasu alebo vyvlastnenia nemôže zákonne zriadiť cestu na súkromnej pôde.

IV.

Záverečný návrh

16. V zmysle vyššie uvedených skutočností žiadam, aby predmetná námietka bola **akceptovaná** a aby návrh ÚPZ bol upravený v nasledovnom zmysle:
 - **Navrhovanú pozemnú komunikáciu vypustiť z plochy môjho Pozemku, t. j. parc. č. 3791/78, k. ú. Párovské Háje, prípadne ju trasovať výlučne mimo môjho Pozemku. Riešenie územného plánu musí rešpektovať existujúce vlastnícke práva a nemôže jednostranne projektovať verejnú cestu cez súkromný majetok bez súhlasu či dohody s vlastníkom. Vypustením pozemnej komunikácie z môjho Pozemku nedôjde k zásahu do práv a chránených záujmov iných subjektov, ktoré majú v danej lokalite svoje nehnuteľnosti.**
17. Verím, že mesto Nitra ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie zváži tieto právne námietky a upraví návrh ÚPZ tak, aby bol v súlade so zákonom a právami vlastníkov. V opačnom prípade by schválený plán bol spochybiteľný a napadnuteľný právnymi prostriedkami.

S pozdravom,



Lucia H. [redacted]

Karabínová Zuzana, Ing.

Od: Lígačová Eva, Ing. Arch.
Odoslané: utorok 4. novembra 2025 13:38
Komu: Karabínová Zuzana, Ing.
Predmet: FW: Územný plán Párovské Háje

From: Csanda Milan, Ing. Arch. AA <csanda@msunitra.sk>
Sent: Tuesday, November 4, 2025 1:14 PM
To: Lígačová Eva, Ing. Arch. <ligacova@msunitra.sk>; Lazorová Lenka, Ing. arch. <lazorova@msunitra.sk>; Slamková Nikoleta, Ing. Arch. <slamkova@msunitra.sk>
Subject: FW: Územný plán Párovské Háje

S pozdravom,



Ing. arch. Milan Csanda
Účesť hlavného architekta
Hlavný architekt mesta Nitra

Mestský úrad v Nitre
Štefánikova trieda 20
950 06 Nitra

+421 948 430200
csanda@msunitra.sk
www.nitra.sk

From: Ľubomíra M. <[redacted]>
Sent: Tuesday, November 4, 2025 10:58 AM
To: Csanda Milan, Ing. Arch. AA <csanda@msunitra.sk>
Cc: [redacted]
Subject: územný plán Párovské Háje

Dobrý deň, pán architekt,
na základe prerokovania územného plánu v Párovských Hájoch dovoľujem si pripomenovať a požiadať o zmenu územného plánu v Párovských Hájoch tak, aby aj parcely č. **3796/340 - 365 a 3796/338,339 boli schválené v UPN ako stavebné pozemky.**

O zmenu sme sa uchádzali aj v r. 2010 a v r. 2012. Jedná sa o pozemky, v blízkosti ktorých je už viacero stavebných pozemkov. Tiež by sme chceli na našich pozemkoch realizovať výstavbu rodinných domov a tým zvýšiť atraktivitu bývania v tejto lokalite a obci Párovské Háje. Prosím Vás o podporu. S vďakou a pozdravom
Ľubomíra M. [redacted]

PaedDr. Ľubomíra M. [redacted] PhD.

Katarína M. [REDACTED]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	- 4. 11. 2025
Evidenčné číslo:	1/ 175498
Číslo spisu:	19365/25
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Mestský úrad Nitra

Útvár hlavného architekta

Štefánikova 60

950 06 Nitra

V Nitre dňa 03.11.2025

VEC: Pripomienky/požiadavky k územnému plánovaniu zóny Párovské Háje.

Na základe verejného pripomienkovania územného plánovania zóny Párovské Háje Vám ako občan, rezident zasielam pripomienky/požiadavky na aktualizáciu územného plánu s výhľadom na realizáciu pre lokalitu **ulica Lukovská a príslušné ulice**.

1. Odkanalizovanie územia- navrhujeme zapracovať a prerokovať pre celú lokalitu realizáciu koncepčného riešenia kanalizácie s ohľadom na dlhodobý rozvoj územia. Aktuálne je celá lokalita riešená individuálne do vodotesných žump, tak ako sa uvádza v Urbanistickej štúdii mesta z r. 2011 výhľadovo sa mesto na základe požiadaviek zaväzuje podporovať realizáciu uličných splaškových gravitačných kanalizačných rádo, čerpacej stanice (ČS) a tlakovej kanalizácie s napojením na existujúcu trasu tlakovej kanalizácie PÁROVSKÉ HÁJE – NITRA
2. Doprava- navrhujeme zapracovať a prerokovať výhľadovo dobudovanie pešej komunikácie v trase od autobusovej zastávky smer Nitra-Jarok, v celej trase pôvodnej komunikácie „starej Jarockej“ na ktorú sa napájajú príslušné komunikácie. Dobudovanie pešej komunikácie je požadované z dôvodu bezpečnosti občanov.

S pozdravom



Maroš M [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	- 4. 11. 2025
Evidenčné číslo: 1/	Číslo spisu: 175497
Prílohy/listy:	Vybavuje: 4

Mestský úrad Nitra

Útvar hlavného architekta

Štefánikova 60

950 06 Nitra

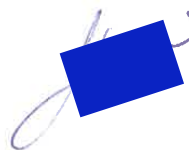
V Nitre dňa 03.11.2025

VEC: Pripomienky/požiadavky k územnému plánovaniu zóny Párovské Háje.

Na základe verejného pripomienkovania územného plánovania zóny Párovské Háje Vám ako občan, rezident zasielam pripomienky/požiadavky na aktualizáciu územného plánu s výhľadom na realizáciu pre lokalitu **ulica Lukovská a príľahlé ulice**.

1. Odkanalizovanie územia- navrhujeme zapracovať a prerokovať pre celú lokalitu realizáciu koncepčného riešenia kanalizácie s ohľadom na dlhodobý rozvoj územia. Aktuálne je celá lokalita riešená individuálne do vodotesných žump, tak ako sa uvádza v Urbanistickej štúdii mesta z r. 2011 výhľadovo sa mesto na základe požiadaviek zaväzuje podporovať realizáciu uličných splaškových gravitačných kanalizačných rádo, čerpacie stanice (ČS) a tlakovej kanalizácie s napojením na existujúcu trasu tlakovej kanalizácie PÁROVSKÉ HÁJE – NITRA
2. Doprava- navrhujeme zapracovať a prerokovať výhľadovo dobudovanie pešej komunikácie v trase od autobusovej zastávky smer Nitra-Jarok, v celej trase pôvodnej komunikácie „starej Jarockej“ na ktorú sa napájajú príľahlé ulice. Dobudovanie pešej komunikácie je požadované z dôvodu bezpečnosti občanov.

S pozdravom



- **VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK (F52-F68)**

DORUČENKA DOPORUČENÉ
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
Odosielateľ: Poštový priečinok 51 C
Štefánikova 60
950 06 N I T R A
- 33 -

Deň uloženia zásielky: 20.2.2025

UHA-19989-52/2025-Ing.arch.Li
/oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P. Háje/

Adresát: Daniela G. [redacted]
[redacted] Nitra

Potvrdzujem príjem tejto písomnosti

Dňa 20.2.2025

Podpis [redacted]

Denná pečiatka dodacej pošty

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani
Daniela G. [redacted]
[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19989 - 52/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026

Oznámenie vo veci Vašej námietky a pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou námietkou a pripomienkou doručenou na Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 18. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Ako spolumahiteľka pozemkov p. č. 3791/30 a p. č. 3791/77 v k.ú. Párovské Háje a vlastníčka pozemku p.č. 3791/65 v k.ú. Párovské Háje:

1. Nesúhlasíte, aby Agátová ulica bola verejnou komunikáciou. Nesúhlas odôvodňujete tým, že ako spolumahiteľka pozemkov ste predmetné pozemky kúpila z vlastných peňažných prostriedkov a podieľate sa na ich údržbe.
2. Nesúhlasíte s navrhovaným prepojením k pozemkom takým spôsobom, ktorým dochádza k zásahu do pozemku p. č. 3791/65 a znižuje jeho plochu. Ako uvádzate pozemok p. č. 3791/65 využívate ako záhradu na pestovanie úžitkových plodín.

Vyhodnotenie námietky a pripomienky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky a pripomienky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 28. 01. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

exp. 18.2.2026 [redacted]

Záznam
z prerokovania pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ uskutočneného dňa 28. 1. 2026
na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre.

PREZENČNÁ LISTINA:
DANIELA B. [redacted] [redacted]
Veronika M. [redacted] [redacted]
Robert B. [redacted] [redacted]



DORUČENKA DOPORUČENÉ MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Odosielateľ: Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -		60
Deň uloženia zásienky	UHA-19965-53/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/	Denná pečiatka dodacej pošty
tvrdzujem príjem tejto písomnosti 27.12.2026 a 20.2026 dpis	Adresát: Veronika M Nitra	Vážená pani Veronika M Nitra
	onka gačová/246	Nitra 12. 02. 2026

Oznámenie vo veci Vašej námietky a pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou námietkou a pripomienkou doručenou na Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 14. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Ako spolumahiteľka pozemkov p. č. 3791/30 a p. č. 3791/77 v k.ú. Párovské Háje a vlastníčka pozemku p.č. 3791/66 v k.ú. Párovské Háje:

1. Nesúhlasíte, aby Agátová ulica bola verejnou komunikáciou. Nesúhlas odôvodňujete tým, že ako spolumahiteľka pozemkov ste predmetné pozemky kúpila z vlastných peňažných prostriedkov a podieľate sa na ich údržbe.
2. Nesúhlasíte s navrhovaným prepojením k pozemkom takým spôsobom, ktorým dochádza k zásahu do pozemku p. č. 3791/66 a znižuje jeho plochu. Ako uvádzate pozemok p. č. 3791/66 využívate ako záhradu na pestovanie ovocných drevín a úžitkových plodín.

Vyhodnotenie námietky a pripomienky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky a pripomienky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 28. 01. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

Exp. 28.2.26

Záznam
z prerokovania pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ uskutočneného dňa 28. 1. 2026
na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre.

PREZENČNÁ LISTINA:
DANIELA B. [redacted] [redacted]
Veronika M. [redacted] [redacted]
Robert B. [redacted] [redacted]



**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Podľa rozdeľovníka**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
20 070 - 54.1/2025
20 070 - 54.2/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026**Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky a pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.**

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami a pripomienkami doručenými na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 19. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Svojimi pripomienkami a námietkami ako spolumajitelia pozemkov p. č. 3791/30, 3791/77, 3791/63 a 3791/64 v k.ú. Párovské Háje vyjadrujete nesúhlas s návrhom Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

1. Nesúhlasíte s ďalším rozširovaním zástavby a ani iným spôsobom označovanej formy nehnuteľností a pozemkov na Agátovej ulici a riešením prepojenia k iným, ako už aktuálne susediacim nehnuteľnostiam (pozemkom). Uvádzate, že nehnuteľnosti p. č. 3791/30 a 3791/77 sú účelové komunikácie v súkromnom vlastníctve majiteľov príslušných nehnuteľností (pozemkov).
2. Nesúhlasíte, aby Agátová ulica bola verejnou komunikáciou z dôvodu, že ako vlastníci nehnuteľností ste predmetné pozemky kúpili z vlastných finančných prostriedkov a taktiež investície na údržbu si hradíte z vlastných finančných prostriedkov a práce.

Na základe vyššie uvedených pripomienok a námietok žiadate o vypustenie navrhovaného riešenia z Územného plánu zóny Párovské Háje – návrh.

Vyhodnotenie pripomienky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky a pripomienky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 28. 01. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

- 34 -

S pozdravom,


Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra**Príloha:** Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“**Doručí sa:**

1. Jaroslav C [redacted], [redacted], [redacted] Nitra *pr.č. 15596/26*
2. Svetlana C [redacted], [redacted], [redacted] Nitra *pr.č. 15608/26*

Odoslané elektronicky (ÚPRS) 17. FEB. 2026 

F 53

Záznam
z prerokovania pripomienok a námietok k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ uskutočneného
dňa 28. 1. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre.

Prezenčná listina:

Prítomní vlastníci nehnuteľností na Agátovej ulici:

JAROSLAV C [redacted]

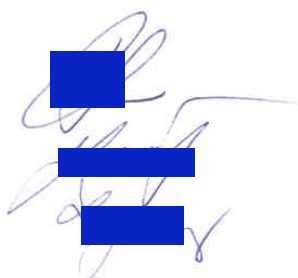


Útvar hlavného architekta:

MILAN SANDA [redacted]

LTOROVÁ LEKA [redacted]

LIGAČOVÁ EVA [redacted]



Predmet rokovania :

Pripomienky a námietky doručené Mestu Nitra v procese verejného prerokovania
návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, prítomnými vlastníckmi
nehnuteľností situovaných na Agátovej ulici v Párovských Hájoch.

Záver:

Upravený návrh grafickej časti - výkres Priestorovo- funkčná regulácia v časti Agátová
ulica v zmysle prerokovaných pripomienok a námietok bude doručený jednotlivu
prítomným vlastníkom nehnuteľností.

Zapísala: Ing. Arch. Eva Ligačová, OSO podľa § 12 zákona č. 200/2022 Z.z.
email: ligacova@msunitra.sk

Jaroslav C [REDACTED]

20070-54.1/2025-Li

**Doručenka k "OZNAMENIE - Námietka a pripomienky k Územnému plánu
zóny Párovské Háje Nitra, Agátová ul. - návrh - 12.2.26"**

Evidenčné číslo záznamu: 15596/2026

Číslo konania: ÚHA/15596/2026

Odosielateľ: ico://sk/00308307

Adresát: [REDACTED]

Vec: OZNAMENIE - Námietka a pripomienky k Územnému plánu zóny
Párovské Háje Nitra, Agátová ul. - návrh - 12.2.26

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	[REDACTED]
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	17.02.2026 14:41.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	cf4efec3-6171-432f-ab8f-4cf7e5a9236e

Svetlana C [REDACTED]

20070-54.2/25-Li

Uplynutie úložnej lehoty rozhodnutia do vlastných rúk s fikciou doručenia k
"OZNÁMENIE - Námieta a pripomienky k Územnému plánu zóny Párovské
Háje Nitra, Agátová ul. - návrh - 12.2.26"

Evidenčné číslo záznamu: 15608/2026

Číslo konania: ÚHA/15608/2026

Odosielateľ: ico://sk/00308307

Adresát: [REDACTED]

Vec: OZNÁMENIE - Námieta a pripomienky k Územnému plánu zóny
Párovské Háje Nitra, Agátová ul. - návrh - 12.2.26

Doručenka	
Odosielateľ a príjemateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Príjemateľ:	[REDACTED]
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	05.03.2026 00:15.27
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	af39d0b3-86f3-47e4-ad3a-b583f39287ee

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážený pán

Róbert B. [redacted]

[redacted]
Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19734 - 55/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky a pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami a pripomienkami doručenými na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 11. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Svojimi pripomienkami a námietkami ako spolumahiteľ pozemkov p. č. 3791/30, 3791/77 v k.ú. Párovské Háje vyjadrujete nesúhlas s návrhom Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

1. Nesúhlasíte s ďalším rozširovaním zástavby a ani iným spôsobom označovanej formy nehnuteľností a pozemkov na Agátovej ulici a riešením prepojenia k iným, ako už aktuálne susediacim nehnuteľnostiam (pozemkom). Uvádzate, že nehnuteľnosti p. č. 3791/30 a 3791/77 sú účelové komunikácie v súkromnom vlastníctve majiteľov príslušných nehnuteľností (pozemkov).
2. Nesúhlasíte, aby Agátová ulica bola verejnou komunikáciou z dôvodu, že ako vlastníci nehnuteľností ste predmetné pozemky kúpili z vlastných finančných prostriedkov a taktiež investície na údržbu si hradíte z vlastných finančných prostriedkov a práce.

Na základe vyššie uvedeného žiadate o **vypustenie** navrhovaného riešenia v rozsahu dotknutého územia Agátovej ulice z návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje a s ním neuvažovať ani v ďalšom období.

Vyhodnotenie pripomienky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky a pripomienky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 28. 01. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

Odoslané elektronicky (OPVS)

17. FEB. 2026

M.Č. 15618/26



Záznam
z prerokovania pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie:
„Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ uskutočneného dňa 28. 1. 2026
na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre.

PREZENČNÁ LISTINA:

DANIELA B.	[REDACTED]	[REDACTED]
Veronika M.	[REDACTED]	[REDACTED]
Robert B.	[REDACTED]	[REDACTED]



R.B. [REDACTED]

19734-55/25-Li

**Doručenka k "OZNÁMENIE - Námetka - NESÚHLAS - ÚPN zóny Párovské Háje,
Nitra - návrh - Agátová ul. - 12.2.26"**

Evidenčné číslo záznamu: 15618/2026

Číslo konania: ÚHA/15618/2026

Odosielateľ: ico://sk/00308307

Adresát: [REDACTED]

Vec: OZNÁMENIE - Námetka - NESÚHLAS - ÚPN zóny Párovské Háje, Nitra -
návrh - Agátová ul. - 12.2.26

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	[REDACTED]
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	02.03.2026 09:49.26
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	a661fe53-bd8c-4c29-8d86-0ade61a7908c

Všeobecná agenda

Predmet:

Odpoveď - Oznámenie vo veci Vašej námietky a pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“

Text:

Zasielam stanovisko k upravenému návrhu UP po prerokovaní v bode :

Vyhodnotenie pripomienky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky a pripomienky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 28. 01. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

Odpoveď:

Na našom spoločnom riešení nedošlo k dohode s úpravou UP na ulici Agátová.

Jasne som sa na záver vyjadril, že trvám na mojom stanovisku, ktoré som zaslal v písomnej podobe !

Týmto žiadam a trvám na svojom stanovisku o vymazanie návrhu z UP .

Ako som sa vyjadril pri ústnom prejednávaní, pokladám uvedené opakujúce sa návrhy o verejné sprístupnenie súkromného majetku za opakované pokusy o krádež v štádiu prípravy.

Odosielateľ: Róbert B [redacted]
[redacted]
[redacted] Nitra

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	20073 - 56.1/2025	Ing. arch. Eva Ligačová/246	12. 02. 2026
	20073- 56.2/2025		

Vec: Oznámenie vo veci Vašich námietok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami doručenými na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 19. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

*Svojimi námietkami ako spoluvlastníci pozemkov p. č. 3791/29, 3791/202, 3791/203, 3791/204, 3791/91 v k. ú. Párovské Háje a nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné č. 4660, vyjadrujete **nesúhlas** s návrhom územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh“ v rozsahu rozšírenia a predĺženia Agátovej ulice za účelom vytvorenia prístupu už k existujúcim parcelám p. č. 3791/78 a 3791/79 a prístupu k parcelám, ktorý predložený návrh definuje novými hranicami.*

*Na základe vyššie uvedeného žiadate o **vypustenie** navrhovaného riešenia v rozsahu dotknutého územia Agátovej ulice z návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje a s ním neuvažovať ani v ďalšom období.*

Vyhodnotenie námietky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 04. 02. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE-34- Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

17. FEB. 2026

Doručí sa:

1. Mgr. Peter K [redacted], [redacted], [redacted] Nitra
2. Miroslava K [redacted], [redacted], [redacted] Nitra

ov. 15 622/26 odos. elektr. (ÚPIS)
expedované 18.2.2026



DORUČENKA DOPORUČENÉ	
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE	
Odosielať:	Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -
UHA-UPaU-20073-56.1/2025, 20073-56.2/2025 Ing.arch.Li	
Deň uloženia zásilky	Adresát:
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Miroslava K [redacted] Mgr. Peter K [redacted] [redacted] Nitra
Dňa 30.1.2025	
Podpis [redacted]	

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani a pán
a K [redacted] a Mgr. Peter K [redacted]
[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Spisové číslo	Interné označenie	Vybavuje/linka	V Nitre dňa
	20073 - 56.1/2025	PHJ1	Ing. arch. Ligačová/264	26. 04. 2026
	20073- 56.2/2025			

Vec: Pozvánka

Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre Vás pozýva na prerokovanie námietky k návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, ktorú ste doručili Mestu Nitra dňa 19. 11. 2025, v rámci procesu verejného prerokovania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

Navrhujeme termín stretnutia dňa 28. 1. 2026 (v stredu) v čase o 9.00 hod., alebo o 15.00 hod. , alebo dňa 4. 02. 2026 (v stredu) o 9.00 hod. na MsÚ v Nitre, útvare hlavného architekta, 4. poschodie, kancelária č. d. 407.

Žiadame Vás o potvrdenie termínu a času stretnutia, ktorý by Vám vyhovoval na emailovú adresu ligacova@msunitra.sk

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

- 34 -

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odstavec 1. (ÚPV) + ex

27. JAN. 2026

Lid. č. - 6425/26

F 56

Záznam
z prerokovania pripomienok a námietok k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ uskutočneného
dňa 04. 02. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre.

Prezenčná listina:**Prítomní vlastníci nehnuteľností na Agátovej ulici:**

M. ČERNÁ [redacted]
Z. LAZAROVÁ [redacted]
J. [redacted] [redacted]
P. [redacted] [redacted]
P. [redacted] [redacted]

Útvar hlavného architekta:**Predmet rokovania :**

Pripomienky a námietky doručené Mestu Nitra v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, prítomnými vlastníckmi nehnuteľností situovaných na Agátovej ulici v Párovských Hájoch.

Záver:

Upravený návrh grafickej časti - výkres Priestorovo- funkčná regulácia v časti Agátová ulica v zmysle prerokovaných pripomienok a námietok bude doručený jednotlivo prítomným vlastníkom nehnuteľností.

Zapísala: Ing. Arch. Eva Ligačová, OSO podľa § 12 zákona č. 200/2022 Z.z.
email: ligacova@msunitra.sk

Peter K [REDACTED]

20073/25-Li

Uplynutie úložnej lehoty rozhodnutia do vlastných rúk s fikciou doručenia k
"OZNÁMENIE- Námietka - Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Agátová
ul.- návrh ([REDACTED]) - 12.2.26"

Evidenčné číslo záznamu: 15622/2026

Číslo konania: ÚHA/15622/2026

Odosielateľ: ico://sk/00308307

Adresát: [REDACTED]

Vec: OZNÁMENIE- Námietka - Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra -
Agátová ul.- návrh (P. Zubrický, F. Vítek) - 12.2.26

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	[REDACTED]
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	05.03.2026 00:05.45
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	3e248a40-db4b-4963-92db-205217de96cb

DORUČENKA DOPORUČENÉ MESTSKÝ ÚRAD V NITRE	
Odosielateľ:	Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -
Deň uloženia zásienky	ÚHA 20073-56.2/2025 Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/ Denná pečiatka dodacej pošty
Príjem tejto písomnosti	Adresát: Miroslava K [redacted] [redacted] [redacted] Nitra

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	20073 - 56.1/2025	Ing. arch. Eva Ligačová/246	12. 02. 2026
	20073- 56.2/2025		

Vec: Oznámenie vo veci Vašich námietok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami doručenými na Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 19. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Svojimi námietkami ako spoluvlastníci pozemkov p. č. 3791/29, 3791/202, 3791/203, 3791/204, 3791/91 v k. ú. Párovské Háje a nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné č. 4660, vyjadrujete **nesúhlas** s návrhom územnoplánovacej dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh“ v rozsahu rozšírenia a predĺženia Agátovej ulice za účelom vytvorenia prístupu už k existujúcim parcelám p. č. 3791/78 a 3791/79 a prístupu k parcelám, ktorý predložený návrh definuje novými hranicami.

Na základe vyššie uvedeného žiadate o **vypustenie** navrhovaného riešenia v rozsahu dotknutého územia Agátovej ulice z návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje a s ním neuvažovať ani v ďalšom období.

Vyhodnotenie námietky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej námietky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 04. 02. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
- 34 -
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

17. FEB. 2026

Doručí sa:

1. Mgr. Peter K [redacted], [redacted] Nitra
2. Miroslava K [redacted], [redacted] Nitra

ov. 15 622/26 odos. elektr. (ÚPRV)
expedované 18.2.2026

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037 / 65 02 111
0911 / 990 256
podatelna@msunitra.sk

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
20073 - 56.3/2025
20073 - 56.4/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašich námietok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami doručenými Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 19. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Svojimi námietkami ako spoluvlastníci pozemkov p. č. 3791/93, 3791/91 v k. ú. Párovské Háje vyjadrujete **nesúhlas** s návrhom územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh“ v rozsahu rozšírenia a predĺženia Agátovej ulice za účelom vytvorenia prístupu už k existujúcim parcelám p. č. 3791/78 a 3791/79 a prístupu k parcelám, ktorý predložený návrh definuje novými hranicami.

Na základe vyššie uvedeného žiadate o **vypustenie** navrhovaného riešenia v rozsahu dotknutého územia Agátovej ulice z návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje a s ním neuvažovať ani v ďalšom období.

Vyhodnotenie pripomienky:

Spoločné prerokovanie vyššie uvedenej pripomienky sa uskutočnilo za Vašej účasti dňa 04. 02. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre. Dohodnuté riešenie bolo zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
34Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

Doručí sa:

1. MVDr. Pavol Z [redacted], [redacted], [redacted] Nitra
2. MVDr. Stanislava Z [redacted], [redacted], [redacted] Nitra

exp. 18.2.2026 [redacted]



F 56

Záznam
z prerokovania pripomienok a námietok k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ uskutočneného
dňa 04. 02. 2026 na Útvare hlavného architekta MsÚ v Nitre.

Prezenčná listina:**Prítomní vlastníci nehnuteľností na Agátovej ulici:**

M. ČERNÁ [redacted]
Z. LAZAROVÁ [redacted]
J. [redacted] [redacted]
P. [redacted] [redacted]
P. [redacted] [redacted]

Útvar hlavného architekta:**Predmet rokovania :**

Pripomienky a námietky doručené Mestu Nitra v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, prítomnými vlastníckmi nehnuteľností situovaných na Agátovej ulici v Párovských Hájoch.

Záver:

Upravený návrh grafickej časti - výkres Priestorovo- funkčná regulácia v časti Agátová ulica v zmysle prerokovaných pripomienok a námietok bude doručený jednotlivo prítomným vlastníkom nehnuteľností.

Zapísala: Ing. Arch. Eva Ligačová, OSO podľa § 12 zákona č. 200/2022 Z.z.
email: ligacova@msunitra.sk

Doručenie DOPORUČENÉ		MESTSKÝ ÚRAD V NITRE	
		Odosielateľ: Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -	
Deň uloženia zásielky		ÚHA-20073-56.4/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti		Adresát:	
Dňa 20.2.2026		MVDr. Stanislava Z [redacted]	
Podpis [redacted]		[redacted] Nitra	

Doručenie DOPORUČENÉ		MESTSKÝ ÚRAD V NITRE	
		Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -	
Deň uloženia zásielky		ÚHA-20073-56.3/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti		Adresát:	
Dňa 20.2.2026		MVDr. Pavol Z [redacted]	
Podpis [redacted]		[redacted] Nitra	

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Podľa rozdeľovníka**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	20 073 - 56.5/2025	Ing. arch. Eva Ligačová/246	12. 02. 2026
	20 073 - 56.6/2025		

Vec: Oznámenie vo veci Vašich námietok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami doručenými na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 19. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Svojimi námietkami ako spoluvlastníci pozemkov p. č. 3791/76, 3791/191, 3791/192, 3791/109, 3791/91 v k. ú. Párovské Háje a nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné č. 4500, vyjadrujete **nesúhlas** s návrhom územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh“ v rozsahu rozšírenia a predĺženia Agátovej ulice za účelom vytvorenia prístupu už k existujúcim parcelám p. č. 3791/78 a 3791/79 a prístupu k parcelám, ktorý predložený návrh definuje novými hranicami.

Na základe vyššie uvedeného žiadate o **vypustenie** navrhovaného riešenia v rozsahu dotknutého územia Agátovej ulice z návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje a s ním neuvažovať ani v ďalšom období.

Vyhodnotenie pripomienky:

Riešenie úpravy návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra bolo dohodnuté na spoločnom rokovaní s prítomnými vlastníkami nehnuteľností na Agátovej ulici, ktoré sa uskutočnilo dňa 28. 01. 2026 a 4. 02. 2026. Pozvánka na prerokovanie pripomienok a námietok Vám bola zaslaná na emailovú adresu [REDAKOVANÉ] dňa 16. 01. 2026. Upravený návrh - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra**Príloha:** Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“**Doručí sa:**

1. Mgr. Ferdinand V [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ] Nitra
2. Mgr. Zlatica V [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ] Nitra

exp - 18.2.2026 [REDAKOVANÉ]

		DORUČENKA DOPORUČENÉ	
		Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A - 33 -	
Deň uloženia zásienky		UHA-20073-56.6/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti		Adresát:	
Dňa 20		Mgr. Zlatica V	
Podpis		 Nitra	

		DORUČENKA DOPORUČENÉ	
		Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A 33	
Deň uloženia zásienky		ÚHA-20073-56.5/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti		Adresát:	
Dňa 20		Mgr. Ferdinand V	
Podpis		 Nitra	

DORUČENKA DOPORUČENE		60
Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -		
Deň uloženia zásielky 12.02.26	ÚHA-19521-57/2025-Ing.arch.Li /oznámenie námietky k návrhu ÚPD ÚPN z P. Háje/	Denná pečiatka dodacej pošty
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Adresát:	
Dňa 25.2.26 MANŽEL [redacted]	Monika H. [redacted]	
Podpis [redacted]		

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani

Monika H. [redacted]

[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19521 - 57/2025

Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246

Nitra
12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou námietkou doručenou na Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 06. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Vaša námietka smeruje voči navrhovaným regulatívom odstupových vzdialeností na parcele p. č. 3791/92 v k. ú. Párovské Háje. V návrhu je na parcele p. č. 3791/92 navrhnutý regulatív odstupe 6 m od susednej budovy RD na parcele p. č. 3791/26. Ako uvádzate susedná budova (starší dvojpodlažný RD) je vo vzdialenosti 0,20 až 0,33 m od spoločnej hranice s parcelou p. č. 3791/92 vo Vašom vlastníctve. Na základe dôvodov, ktoré uvádzate v podaní žiadate o zmenu regulatívu odstupe od susedného pozemku p. č. 3791/26 zo 6m na 2m a zároveň 4m od budovy. Regulatív stavebnej čiary zo strany Agátovej ulice navrhujete ponechať na 2m, maximálne 3m. Zároveň navrhujete regulatív odstupe z východnej strany pozemku, t. j. zo strany p. č. 3791/29 vyznačený medzi stavebnými oknami vo vzdialenosti 20 m zmeniť na 18 m, z dôvodu, že od hranice pozemku vo Vašom vlastníctve p. č. 3791/92 existujúca stavba garáže na p. č. 3791/202 nedodrжала odstup 2m.

Vyhodnotenie námietky:

Mesto Nitra Vašu požiadavku **akceptuje**. Regulatívy odstupových vzdialeností od susedných budov a parciel pre umiestnenie stavby rodinného domu na parc. č. 3791/92 v k. ú. Párovské Háje budú v Návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra upravené podľa Mestom Nitra overenej situácie, projektovej dokumentácie pripravovanej stavby rodinného domu na parcele 3791/92.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha : Situácia – rodinný dom na parc. č. 3791/92 v k.ú. Párovské Háje

exp. 18.2.2026 [redacted]

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Vážený pán
Marián D.****Nitra**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19988 - 58/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026**Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky k návrhu územnoplánovacej
dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.**

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenou na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 18. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Žiadate zapracovať do návrhu územného plánu zóny umiestnenie stavby rodinného domu na pozemku p. č. 3796/17 a p. č. 13796/94 s prístupovou cestou cez parcelu p. č. 13796/203.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra Vašu požiadavku **akceptuje** v návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje budú zapracované regulatívy pre umiestnenie stavby rodinného domu na pozemku p. č. 3796/17 a p. č. 13796/94 v k. ú Párovské Háje s prístupovou cestou cez parcelu p. č. 13796/203.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

odosl. Helibonicy (OPRS)

17. FEB. 2026

p.č. 15629/25



M. Ď [REDACTED]

19988-58/2025-Li

**Doručenka k "OZNÁMENIE - Zaslania - pripomienka k územnému plánu
Párovské Háje - 12.2.26"**

Evidenčné číslo záznamu: 15629/2026
Číslo konania: ÚHA/15629/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: [REDACTED]
Vec: OZNÁMENIE - Zaslania - pripomienka k územnému plánu Párovské Háje -
12.2.26

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	[REDACTED]
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	21.02.2026 16:19.04
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	cefffa21-fd3b-449f-9853-cd4e71da62b3

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Občianske združenie Nad Hájmi**
Mgr. Peter K
predseda OZ
Agátová ulica 4660/2
949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
20 074 - 59/2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026**Vec: Oznámenie vo veci Vašej pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.**

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenou na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 19. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Žiadate návrh Územného plánu zóny Párovské Háje zosúladiť s podmienkami vydaného územného rozhodnutia č. SP 15309/2023-009-Ing. Tr. O umiestnení stavby „IBV Nad Hájmi“ zo dňa 08. 11. 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18. 12. 2023.

Vyhodnotenie pripomienky:

Mesto Nitra požiadavku **akceptuje** v návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje budú zapracované podmienky územného rozhodnutia č. SP 15309/2023-009-Ing. Tr. o umiestnení stavby „IBV Nad Hájmi“ zo dňa 08. 11. 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18. 12. 2023.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

S pozdravom,

34

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Odoslané elektronicky (ÚPIS) 17. FEB. 2026

EV-Č. 15631/26



20074-59/25-Li

OZ Nad Hájmi

**Doručenka k OZNÁMENIE - Pripomienka k návrhu ÚPN zóny Párovské Háje,
Nitra - návrh (IBV Nad Hájmi) - 12.2.26**

Evidenčné číslo záznamu: 15631/2026

Číslo konania: ÚHA/15631/2026

Odosielateľ: ico://sk/00308307

Adresát:

Vec: OZNÁMENIE - Pripomienka k návrhu ÚPN zóny Párovské Háje, Nitra -
návrh (IBV Nad Hájmi) - 12.2.26

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	18.02.2026 00:00.00
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	8f7e1a1d-d471-41ea-8095-43a002694eec

Mesto
NitraMestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	20 234 -60.1/2025	Ing. arch. Eva Ligačová/246	12. 02. 2026
	20 234 - 60.2/2025		

Vec: Oznámenie vo veci Vašich námietok k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašimi námietkami doručenými na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 21. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Ako vlastníci pozemkov p. č. 3796/28 a 3796/850 v k. ú. Párovské Háje žiadate:

1. *Zpracovať do všetkých výkresov návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje priestorovo funkčné využitie parcely p. č. 3796/850 v k. ú. Párovské Háje pre umiestnenie stavby podľa grafickej časti podania - námietky.*
2. *V grafickej časti návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra, vo výkrese „Verejná technická vybavenosť č. 03“ doplniť napojenie pozemkov p. č. 3796/28 a 3796/850 na vo výkrese vyznačené inžinierske siete.*
3. *Namietate a nesúhlasíte s navrhovaným umiestnením PHZ 08 – VPS 02 na pozemkov vo Vašom vlastníctve. Žiadate, aby PHZ 08 – VPS 02 bol vyznačený len po pozemky vo Vašom vlastníctve v zmysle grafickej časti podania – námietky.*

Vyhodnotenie námietok a požiadaviek:

Mesto Nitra vznesené námietky a požiadavky uvedené vyššie v bodoch **1., 2. a 3. akceptuje** a budú zapracované do návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v zmysle Vami priloženej grafickej časti podania – námietky.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Doručí sa:

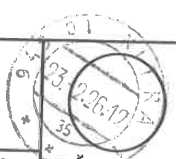
1. Dagmar J. [redacted], [redacted] Nitra
2. Ing. Rudolf J. [redacted], [redacted] Nitra

Exp. 18.2.2026



DORUČENKA DOPORUČENÉ	
Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -	
ÚHA-20234-60.1/2025-Ing.arch.Li	
/oznamenie námietky k návrhu ÚPD-UPN-Z P.Háje/ Adresát:	
Dagmar J [redacted] [redacted] [redacted] Nitra	
Denná pečiatka dodacej pošty	
Deň uloženia zásienky	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	
Dňa 26.10.2025	
Podpis [redacted]	

DORUČENKA DOPORUČENÉ	
Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -	
ÚHA-20234-60.1/2025-Ing.arch.Li	
/oznamenie námietky k návrhu ÚPD-UPN-Z P.Háje/ Adresát:	
Dagmar J [redacted] [redacted] [redacted] Nitra	
Denná pečiatka dodacej pošty	
Deň uloženia zásienky	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	
Dňa 26.10.2025	
Podpis [redacted]	

DORUČENKA DOPORUČENÉ Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -		
20.2. Deň uloženia zásielky	ÚHA-20226-61/2025-Ing.arch.Li /oznámenie námietky k návrhu ÚPD ÚPN Z P. Háje/ Adresát:	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti Dňa 23.02.2026 Podpis: [Signature]		Adresát: Petra Fehervári Štúrova 1442/52 949 01 Nitra
Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo 20 226 - 61 /2025	Vydavateľníka Ing. arch. Eva Ligačová/246

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani
Petra F [Redacted]
[Redacted]
[Redacted] Nitra

Nitra
12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou námietkou doručenu na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 21. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Ako vlastníčka parcely p. č. 3791/166 v k. ú. Párovské Háje z dôvodov uvedených v podaní – námietke vyjadrujete nesúhlas, aby väčšia časť rozostupu 7,0 m bola riešená na parcele vo Vašom vlastníctve. Žiadate, aby bol odstup riešený v návrhu územného plánu zóny proporčne, v súlade so skutočnou hranicou parciel a spravodlivým rozdelením regulácie, alebo znížením rozostupu na 5,0 m.

Vyhodnotenie námietky:

Mesto Nitra v návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje premietne podmienky územného rozhodnutia č. SP 15309/2023-009-Ing. Tr. o umiestnení stavby „IBV Nad Hájmi v Párovských Hájoch“ zo dňa 08. 11. 2023 vydaného Mestom Nitra ako príslušným stavebným úradom podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon). Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 18. 12. 2023. Pozemok p. č. 3791/166 v k. ú. Párovské Háje, vo Vašom vlastníctve bol súčasťou vymedzeného územia budúcej výstavby rodinných domov stavby: „IBV Nad Hájmi v Párovských Hájoch“. V územnom rozhodnutí o umiestnení stavby „IBV Nad Hájmi v Párovských Hájoch“ boli stanovené limitné odstupové vzdialenosti pre osadenie rodinného domu na pozemku p. č. 3791/166 – objekt SO. 16 Rodinný dom s prípojkami. Podľa vyššie uvedeného územného rozhodnutia odstupové vzdialenosti pre stavbu rodinného domu na pozemku p. č. 3791/166 vo vzdialenosti 5 m od spoločnej hranice s pozemkom p. č. 3791/21 a vo vzdialenosti 2 m od spoločnej hranice s pozemkom p. č. 3791/27 v k. ú. Párovské Háje.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

exp. 18.2.2026 [Signature]

**Mesto
Nitra**Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architektaMestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk**Podľa rozdeľovníka**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
20 225 – 62.1 /2025
20 225 – 62.2 /2025Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246Nitra
12. 02. 2026**Vec: Oznámenie vo veci Vašej pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.**

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenu na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 21. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra.

Žiadate o zmenu v priestorovej a funkčnej regulácii na pozemkoch č. p. 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3786/2 a 3786/3 v k. ú. Párovské Háje z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania).

Vyhodnotenie požiadavky:

Mesto Nitra vo veci Vašej pripomienky, týkajúcej sa zmeny funkčného využitia pozemkov parcelné č. 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3786/2 a 3786/3 v k. ú. Párovské Háje z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania) oznamuje, že prípustná funkcia môže čiastočne alebo v celom rozsahu nahradiť základnú funkciu pri súčasnom dodržaní podmienok regulácie priestorového usporiadania určených v územnoplánovacej dokumentácii na území príslušného priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti alebo skupiny pozemkov.

*Vzhľadom na situovanie parciel v centrálnej časti Párovských Hájov určenej pre umiestnenie základnej občianskej vybavenosti pre potreby bývajúceho obyvateľstva, ako i kontakt predmetných parciel s existujúcou zástavbou individuálnych foriem bývania budú pozemky vymedzené ako **podmienečne zastavateľné**. Stavebná činnosť na podmienečne zastavateľných pozemkoch bude podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov na podklade konkrétneho investičného zámeru odsúhlaseného orgánom územného plánovania.*

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra**Doručí sa:**

1. Ing. Viliam V [redacted], [redacted] Nitra
2. Ján S [redacted], [redacted] Nitra

Exp. 18.2.2026



DORUČENKA DOPORUČENÉ	
Deň uloženia zásielky	Odosielať: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A - 33 - ÚHA-20225-62.1/2025-Ing.arch.Li <i>/oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/</i>
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Adresát:
Dňa 10.1. 20 19	Ing. Viliam V [redacted] [redacted] Nitra
Podpis [redacted]	

DORUČENKA DOPORUČENÉ	
Deň uloženia zásielky	Odosielať: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A - 33 - ÚHA-20225-62.2/2025-Ing.arch.Li <i>/oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/</i>
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Adresát:
Dňa 20.2 20 29	Ján [redacted] [redacted] Nitra
Podpis [redacted]	

DORUČENKA DOPORUČENÉ Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA 33			037/65 02 111 0911/990 256 podatelna@msunitra.sk
Deň uloženia zásielky	ÚHA-20224-63/2025-Ing.arch.Li	Denná pečiatka dodacej pošty	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	/oznámenie pripomienky k návrhu UPD-UPN-Z P.Háje/		
Dňa 10.2.2025	Ján S. [redacted] [redacted] [redacted] Nitra		Vážený pán Ján S. [redacted] [redacted] [redacted] Nitra
Podpis [redacted]			
Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo 20224 - 63 /2025	Vybavuje/linka Ing. arch. Eva Ligačová/246	Nitra 12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašej pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenu na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 21. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovne:

Ziadate o zmenu v priestorovej a funkčnej regulácii na pozemku č. p. 3788/4 v k. ú. Párovské Háje z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania).

Vyhodnotenie požiadavky:

Mesto Nitra vo veci Vašej pripomienky, týkajúcej sa zmeny funkčného využitia pozemkov parcely č. 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3786/2 a 3786/3 v k. ú. Párovské Háje z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania) oznamuje, že prípustná funkcia môže čiastočne alebo v celom rozsahu nahradiť základnú funkciu pri súčasnom dodržaní podmienok regulácie priestorového usporiadania určených v územnoplánovacej dokumentácii na území príslušného priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti alebo skupiny pozemkov.

*Vzhľadom na situovanie parciel v centrálnej časti Párovských Hájov určenej pre umiestnenie základnej občianskej vybavenosti pre potreby bývajúceho obyvateľstva, ako i kontakt predmetných parciel s existujúcou zástavbou individuálnych foriem bývania budú pozemky vymedzené ako **podmienečne zastavateľné**. Stavebná činnosť na podmienečne zastavateľných pozemkoch bude podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov na podklade konkrétného investičného zámeru odsúhlaseného orgánom územného plánovania.*

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Čsanda
Hlavný architekt mesta Nitra

exp. 18.2.2026

DORUČENKA DOPORUČENÉ Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A		037 / 65 02 111 0911 / 990 256 podatelna@msunitra.sk
Deň uloženia zásielky 20.1. 20	ÚHA-20223-64/2025-Ing.arch.Li Adresát: Viliam V [redacted] [redacted] [redacted] Nitra	Denná pečiatka dodacej pošty
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti [redacted]	Váš list číslo/zo dňa 20223 - 64 /2025	Naše číslo 20223 - 64 /2025
Vybavuje/linka Ing. arch. Eva Ligačová/246	Nitra 12. 02. 2026	Vážený pán Viliam V [redacted] [redacted] [redacted] Nitra

Vec: Oznámenie vo veci Vašej pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenu na Útvar hlavného architekta MúU v Nitre dňa 21. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovne:

Žiadate o zmenu v priestorovej a funkčnej regulácii na pozemku č. p. 3788/3 v k. ú. Párovské Háje z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania).

Vyhodnotenie požiadavky:

Mesto Nitra vo veci Vašej pripomienky, týkajúcej sa zmeny funkčného využitia pozemkov parcely č. 3787/1, 3787/2, 3787/3, 3786/2 a 3786/3 v k. ú. Párovské Háje z funkcie ZBV (zástavba bývania a základnej vybavenosti) na funkciu ZVB (zástavba vybavenosti a bývania) oznamuje, že prípustná funkcia môže čiastočne alebo v celom rozsahu nahradiť základnú funkciu pri súčasnom dodržaní podmienok regulácie priestorového usporiadania určených v územnoplánovacej dokumentácii na území príslušného priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti alebo skupiny pozemkov.

Vzhľadom na situovanie parciel v centrálnej časti Párovských Hájov určenej pre umiestnenie základnej občianskej vybavenosti pre potreby bývajúceho obyvateľstva, ako i kontakt predmetných parciel s existujúcou zástavbou individuálnych foriem bývania budú pozemky vymedzené ako **podmienečne zastavateľné**. Stavebná činnosť na podmienečne zastavateľných pozemkoch bude podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov na podklade konkrétného investičného zámeru odsúhlaseného orgánom územného plánovania.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
33

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

exp. 18.2.26



Mesto
Nitra

Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architekta

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037 / 65 02 111
0911 / 990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani

Lucia H. [redacted]

[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
20 365 – 65 /2025

Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246

Nitra
12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou námietkou doručenou na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 25. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovne:

Žiadate vypustiť navrhovanú pozemnú komunikáciu z plochy pozemku p. č. 3791/78 v k.ú. Párovské Háje, prípadne ju trasovať mimo pozemok vo Vašom vlastníctve.

Vyhodnotenie požiadavky:

Mesto Nitra Vašu námietku **akceptuje**. Upravený návrh Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom,

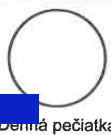
MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

[redacted]
Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Príloha: Návrh: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

lep. 18.2.2026 [redacted]



Miesto na podanie nálehu  R RG819658887SK  RG819658887SK	Odosielateľ MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -	Denná pečiatka podacej pošty 	Miesto na výplatné Poštovné úverované
DORUČENKA DOPORUČENÉ MESTSKÝ ÚRAD V NITRE			
Odosielateľ: Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -			
Deň uloženia zásielky <i>10.2.2026</i>		ÚHA-20365-65/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Adresát: Lucia Há Nitra		
Dňa 20			
Podpis			
7/OLB/2010 <i>30/1</i> <i>2x exp. 23.2.26</i>			

SPÄŤ  ☒ adresát je neznámy ☐ zásielka neprevzatá v odbernej lehote ☐ adresát zomrel ☐ adresát nezastihnutý ☐ nedostatočná adresa Dátum vrátenia: <i>10.2.2026</i>		Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60 Dátum: <i>23.02.2025</i> Evidenčné číslo: <i>1/</i> Prílohy/listy: <i>1</i> Číslo spisu: <i>1</i>	 4 003928 980207
--	--	---	--

www.zrsr.sk www.orsr.sk www.statistics.sk psc.posta.sk

Titul pred		Rodné číslo	
Priezvisko	H	Rodné priezvisko	F
Meno	Lucia	Dát. nar.	30.09.1989
Titul za		Číslo pasu	
URI		El. schránka	Vytvorená
Štátne občianstvo	Slovenská republika	DIČ	
Adr. trv. pobytu		ID	
Pozn.	{26.07.2024}		
Zruš			

Fyzické osoby

Titul pred	Priezvisko	Meno	URI	El. schránka	Titul za	Adresa	Dát. nar.	IČO/RČ	Pohlavie
	harča	lucia							
	H	Lucia		lucia	Vytvorená	Schwechat,			Ž

Opérateur désigné d'origine
LA POSTE SLOVAQUE

AVIS de réception/de livraison/de paiement/d'inscription
DORUČENKA

CN 07

Bureau de dépôt
Podací úrad: **PITICA-7**

Destinataire de l'envoi
Adresat zásielky: **Lucia H. [REDACTED]**
[REDACTED] Schwechat, Rakúsko

Date
Datum: **26. FEB. 2026**

Nature de l'envoi - Druh zásielky

☐ Prioritaire/Lettre
List

☐ Non prioritaire/
Imprimé
Tlačivo

☐ Colis
Balk

☐ Recommandé
Doporučená zásielka

☐ Valeur déclarée
Poistená zásielka

N° de l'envoi
Č. zásielky: **RG847773818SK**

Montant
Suma

Mandat ordinaire/
de versement
Obyč. pouk./Prevod. pouk.

☐ Chèque d'assignment
Sek pre poštovú sporiteľňu

Montant
Suma

L'envoi mentionné ci-dessus a été dûment
Vyššie uvedená zásielka bola riadne

☐ remis
dodaná

☐ payé
vyplatená

☐ inscrit en CCP
zapisaná na účet

Date
Dátum

Signature*
Podpis

Nom du destinataire en lettres majuscules (ou autre moyen clair d'identification)
Meno adresáta veľkými písmenami (alebo iným jasným identifikačným prostriedkom)

Renvoyer à
Vrátiť do: **ÚHA-20365-65/2025-Ing.arch.Li**

Nom ou raison sociale
Meno alebo názov podniku: **Mestský úrad Nitra**

Rue et n°
Ulica a č.: **Štefánikova trieda 60**

Localité et pays
Miesto a krajina: **950 06 Nitra**

Slovenská republika

A remplir par l'expéditeur
Vyplní odosielateľ

* Cet avis pourra être signé par le destinataire, ou, si les règlements du pays de destination le prévoient, par une autre personne autorisée.
* Táto doručka môže byť podpísaná adresátom alebo iným zástupcom, pokiaľ to predpisy krajiny určenia dovoľujú.

17-005 **Serv** XI/13

MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
poštový prečink 51C
Štefánikova 60
950 06 NITRA
- 2 -

ZURÜCK RETURN PLZ: CN 15

☐ Unbekannt
Unknown

☐ Nicht angenommen
Refused

☐ Verzogen
Moved

☐ Abgabestelle unbenutzt
Delivery point unused

☐ Falsche PLZ
Wrong zip code

☐ Verstorben
Deceased

☒ Nicht behoben
Unclaimed

☐ Anschrift ungenügend
Incomplete address

Rücksendedatum:
Return date:

7 662 008 001 03 2020

TAXE PERCUE

R

RG847773818SK

Nitra - Mestský úrad v Nitre
Nitra, Štefánikova trieda 60

Lucia H. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Schwechat, Rakúsko

Datum: **26. 03. 2026**

Evidenčné číslo: **1/**

Číslo spisu:

Prílohy/listy:

Vybavuje:

DORUČENKA DOPORUČENÉ	
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE	
Odosielateľ:	Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A - 33 -
Deň uloženia zásielky	ÚHA-19434-66/2025 Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Adresát:
Dňa 20.2.2025	PaedDr. Ľubomíra M. [redacted], PhD. [redacted] [redacted] Nitra
Podpis [redacted]	

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani
PaedDr. Ľubomíra M. [redacted], PhD.
[redacted]
[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 434 – 66 /2025

Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246

Nitra
12. 02. 2026

Vec: Oznámenie vo veci Vašej námietky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY PÁROVSKÉ HÁJE, NITRA- návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenou na Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 04. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovne:

Žiadate o zmenu územného plánu v Párovských Hájoch tak, aby aj parcely p. č. 3796/340-365 a p. č. 3796/338, 339 v k.ú. Párovské Háje boli schválené v ÚPN ako stavebné pozemky.

Vyhodnotenie požiadavky:

Parcely p. č. 3796/340- 365 a p. č. 3796/338, 339 v k.ú. Párovské Háje sú situované mimo hranice riešeného územia zóny Párovské Háje, ktorá bola vymedzená k riešeniu územným plánom zóny v Zadaní schválenom Mestským zastupiteľstvom v Nitre. Z uvedeného dôvodu **nie je možné Vašej požiadavke vyhovieť v rámci riešenia Územného plánu zóny Párovské Háje.**

Zároveň Vám oznamujeme, že Mesto Nitra Vašu požiadavku zaevidovalo a bude posúdená v etape formulovania Zadania nového Územného plánu mesta Nitra, vypracovanie ktorého bude Mesto Nitra obstarávať v priebehu roku 2026.

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

exp. 18.2.2026

DORUČENKA DOPORUČENÉ	
Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 NITRA - 33 -	
Deň uloženia zásielky	UHA-19365-67/2025-Ing.arch.Li /oznámenie-námietky k návrhu ÚPD-ÚPN-Z P.Háje/
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti	Adresát:
Dňa 20. 12. 2025	Katarína M. [redacted] [redacted] [redacted] Nitra
Podpis [redacted]	

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážená pani
Katarína M. [redacted]
[redacted]
[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 365 – 67 /2025

Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246

Nitra
12. 02. 2026

Vec:

Oznámenie vo veci Vašej pripomienky/požiadavky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY Párovské Háje, NITRA - návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenou na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 04. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovne:

Vaše požiadavky smerujú k aktualizácii územného plánu s výhľadom na realizáciu pre lokalitu ulica Lukovská a priľahlé ulice.

Navrhujete zapracovať a prerokovať:

- 1 Pre celú lokalitu realizáciu koncepcného riešenia odkanalizovania územia s ohľadom na dlhodobý rozvoj územia.
- 2 Z dôvodu bezpečnosti občanov výhľadové dobudovanie pešej komunikácie v trase od autobusovej zastávky smer Nitra- Járók, v celej trase pôvodnej komunikácie „starej Jarockej“, na ktorú sa napájajú priľahlé komunikácie.

Vyhodnotenie pripomienky /požiadavky:

Lokalita Lukovská a priľahlé ulice ako pôvodný úsek cesty „stará Jarocká“ sú situované mimo hranice riešeného územia zóny Párovské Háje, ktorá bola vymedzená k riešeniu územným plánom zóny v Zadaní schválenom Mestským zastupiteľstvom v Nitre. Z uvedeného dôvodu nie je možné Vašej požiadavke vyhovieť v rámci riešenia Územného plánu zóny Párovské Háje.

Zároveň Vám oznamujeme, že Mesto Nitra Vašu požiadavku zaevidovalo a bude posúdená v etape formulovania Zadania nového Územného plánu mesta Nitra, vypracovanie ktorého bude Mesto Nitra zabezpečovať v priebehu roku 2026.

Nový Územný plán mesta Nitra prehodnotí a stanoví vo väzbe na súčasný stav a plánovaný rozvoj územia mesta koncepciu odkanalizovania územia mesta. Taktiež pre návrhové obdobie nového územného plánu mesta bude prehodená aj dopravná koncepcia územia mesta.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
34

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

exj. 18.2.26

DORUČENKA DOPORUČENÉ Odosielateľ: MESTSKÝ ÚRAD V NITRE Poštový priečinok 51 C Štefánikova 60 950 06 N I T R A - 33 -		
Deň uloženia zásielky	ÚHA-19364-68/2025-Ing.arch.Li	
Potvrdzujem príjem tejto písomnosti Dňa 10.2.2026 Podpis [signature]	Adresát: Maroš M. [redacted] [redacted] [redacted] Nitra	

037/65 02 111
0911/990 256
podatelna@msunitra.sk

Vážený pán

Maroš M. [redacted]

[redacted] Nitra

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
19 364 – 68 /2025

Vybavuje/linka
Ing. arch. Eva Ligačová/246

Nitra
12. 02. 2026

Vec:

Oznámenie vo veci Vašej pripomienky/požiadavky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie: „ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY Párovské Háje, NITRA - návrh“.

Mesto Nitra sa zaoberalo Vašou pripomienkou doručenou na Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre dňa 04. 11. 2025 v procese verejného prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra nasledovne:

Vaše požiadavky smerujú k aktualizácii územného plánu s výhľadom na realizáciu pre lokalitu ulica Lukovská a príslahlé ulice.

Navrhujeť zapracovať a prerokovať:

- 1 Pre celú lokalitu realizáciu koncepčného riešenia odkanalizovania územia s ohľadom na dlhodobý rozvoj územia.
- 2 Z dôvodu bezpečnosti občanov výhľadové dobudovanie pešej komunikácie v trase od autobusovej zastávky smer Nitra- Járók, v celej trase pôvodnej komunikácie „starej Jarockej“, na ktorú sa napájajú príslahlé komunikácie.

Vyhodnotenie pripomienky /požiadavky:

Lokalita Lukovská a príslahlé ulice ako pôvodný úsek cesty „stará Jarocká“ sú situované mimo hranice riešeného územia zóny Párovské Háje, ktorá bola vymedzená k riešeniu územným plánom zóny v Zadaní schválenom Mestským zastupiteľstvom v Nitre. Z uvedeného dôvodu nie je možné Vašej požiadavke vyhovieť v rámci riešenia Územného plánu zóny Párovské Háje.

Zároveň Vám oznamujeme, že Mesto Nitra Vašu požiadavku zaevidovalo a bude posúdená v etape formulovania Zadania nového Územného plánu mesta Nitra, vypracovanie ktorého bude Mesto Nitra zabezpečovať v priebehu roku 2026.

Nový Územný plán mesta Nitra prehodnotí a stanoví vo väzbe na súčasný stav a plánovaný rozvoj územia mesta koncepciu odkanalizovania územia mesta. Taktiež pre návrhové obdobie nového územného plánu mesta bude prehodená aj dopravná koncepcia územia mesta.

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE
34

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

lep- 18.2.26 [signature]

- **ROZHODNUTIE SEA**

OKRESNÝ ÚRAD NITRA

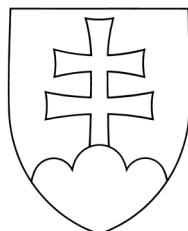
ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE
Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia
Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Číslo spisu

OU-NR-OSZP3-2025/057834-020

Nitra

27. 11. 2025

**Rozhodnutie**

"Územný plán zóny Párovské Háje"

Popis konania / Účastníci konania

zisťovacie konanie strategického dokumentu SEA - "Územný plán Párovské Háje" v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov

účastník konania:

1. Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra - obstarávateľ strategického dokumentu

Výrok

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 5 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa § 53 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydáva podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na základe oznámenia o vypracovaní strategického dokumentu „Územný plán zóny Párovské Háje“, ktorý predložil obstarávateľ Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, IČO: 00 308 307, po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaný strategický dokument „Územný plán zóny Párovské Háje“,
sa nebude ďalej posudzovať na základe doteraz vykonaného zisťovacieho konania

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zo stanovísk doručených k strategickému dokumentu vyplynuli nasledovné podmienky:

- z hľadiska záujmov ochrany ovzdušia umiestňovať len také činnosti, ktoré negatívne neovplyvnia kvalitu ovzdušia v danom území.
- pri realizácii činností vykonať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovaných činností na všetky zložky životného prostredia a zdravie obyvateľstva.
- využiť kompenzačné opatrenia na obmedzenie znečistenia ovzdušia z frekventovaných pozemných komunikácií podľa § 25 ods. 6 zákona č. 146/2023 o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- dodržiavať zásady umiestňovania zdrojov znečisťovania ovzdušia a zásady uplatňovania odstupových vzdialeností podľa prílohy č. 10 k vyhláške MŽP SR 248/2023 o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.
- v ďalších stupňoch vypracovania a schvaľovania dokumentácie opraviť názov letiska. Oficiálny názov letiska je „Letisko Nitra“

- ponechať prístupovú komunikáciu v rozsahu zabezpečenia prístupu k existujúcim stavbám rodinných domov, ostatná časť komunikácie bude z návrhu vypustená

Odôvodnenie

Obstarávateľ, Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, IČO: 00 308 307, predložil Okresnému úradu Nitra (ďalej len OÚ Nitra) podľa § 5 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon) dňa 30. októbra 2025 oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu „Územný plán zóny Párovské Háje“, (ďalej len oznámenie).

Územný plán zóny Párovské Háje rozčleňuje riešené územie na štyri priestorovofunkčné časti: PHH 01 Hydínarska ulica - 55 687 m²,

PHC 02 Centrum - 58 556 m²,

PHZ 03 Háje západ – 179 662 m²,

PHV 04 Háje východ - 105 819 m².

Cieľom obstarania Územného plánu zóny Párovské Háje, Nitra je regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného územia.

- Priestorovo-funkčná časť 01 HYDÍNARSKA ULICA je tvorená jestvujúcou zástavbou slúžiacou prevažne pre individuálne bývanie, s príslušnou vybavenosťou a príslúchajúcimi uličnými koridormi. Priestorovo-funkčná časť
- Priestorovo-funkčná časť 02 CENTRUM je rovnako tvorená individuálnou zástavbou s vybavenosťou, základnou občianskou vybavenosťou, verejnými priestranstvami a uličnými koridormi.
- Priestorovo-funkčná časť 03 HÁJE ZÁPAD je tvorená existujúcou zástavbou s funkciou individuálneho bývania, s príslúchajúcou vybavenosťou a uličnými koridormi.
- Priestorovofunkčná časť 03 HÁJE VÝCHOD je taktiež tvorená existujúcou zástavbou s funkciou individuálneho bývania, s príslúchajúcou vybavenosťou a uličnými koridormi. V tejto časti územia je navrhovaná výstavba zariadenia pre bývanie seniorov.

Na základe oznámenia predloženého obstarávateľom vykonal OÚ Nitra podľa § 7 ods. 1 zákona zisťovacie konanie. V rámci zisťovacieho konania OÚ Nitra v súlade s § 6 ods. 2 zákona zverejnil oznámenie v centrálnom informačnom systéme (www.enviroportal.sk):

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/uzemny-plan-zony-parovske-haje-nitra>

a rozoslal oznámenie na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutým obciam.

V zákonom stanovenom termíne doručili na OÚ Nitra svoje písomné stanoviská tieto subjekty:

1. Štátna ochrana prírody a krajiny CHKO Ponitrie – dotknutý orgán (list č. CHKOPN/488-003/2025 zo dňa 07. novembra 2025, doručený dňa 07. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ svojím riešením nezasahuje do chránených vtáčích území, území európskeho významu, ani súvislej európskej sústavy chránených území Natura 2000. Taktiež nezasahuje do žiadnych území národnej sústavy chránených území prírody. V dotknutom území platí v zmysle Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany. Strategický dokument ÚPNZ Párovské Háje, Nitra vytvára predpoklady pre rozšírenie obytného územia v miestnej časti Párovské Háje s vybavenostným zázemím pre súčasných a budúcich obyvateľov a jeho návštevníkov. V rámci tvorby verejných priestorov sa navrhujú ucelené plochy vzrastlej urbánnej zelene s environmentálnou funkciou, ktoré budú mať pozitívny vplyv na klimatické podmienky riešenej lokality a zároveň vodo zádržnú funkciu v území. Návrhy aktuálnej dokumentácie nie sú v rozpore so záujmami ochrany prírody a nezasahujú do záujmových území ochrany prírody. Strategický dokument „Územný plán zóny Párovské háje, Nitra - návrh“ nepožadujeme ďalej posudzovať.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

2. Okresný úrad Nitra, úsek ochrany ovzdušia – dotknutý orgán (list č. OU-NR-OSZP3-2025/058196 zo dňa 07. novembra 2025, doručený dňa 07. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „V rámci územno-plánovacej dokumentácie je potrebné:

- z hľadiska záujmov ochrany ovzdušia umiestňovať také činnosti, ktoré negatívne neovplyvnia kvalitu ovzdušia v danom území.

- pri realizácii činností vykonať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovaných činností na všetky zložky životného prostredia a zdravie obyvateľstva.
- využiť kompenzačné opatrenia na obmedzenie znečistenia ovzdušia z frekventovaných pozemných komunikácií podľa § 25 ods. 6 zákona č. 146/2023 o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- dodržiavať zásady umiestňovania zdrojov znečisťovania ovzdušia a zásady uplatňovania odstupových vzdialeností podľa prílohy č. 10 k vyhláške MŽP SR 248/2023 o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia. pri územnom plánovaní je potrebné zohľadniť odporúčané odstupové vzdialenosti nielen pri umiestňovaní zdrojov, ale aj recipročne pri umiestňovaní obytných zón a sociálnej infraštruktúry od existujúcich stacionárnych zdrojov.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie. Pripomienky správny orgán premietol do podmienok rozhodnutia

3. Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií – dotknutý orgán (list č. OU-NR-OCDPK-2025/058184-002 zo dňa 06. novembra 2025, doručený dňa 06. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií Vám oznamuje, že je potrebné dodržať zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov v nadväznosti na vyhlášku č. 35/1984 Zb., ako i príslušné platné normy STN.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

4. Nitriansky samosprávny kraj – dotknutý orgán (list č. CZ 11695/2025, CZ 44404/2025 zo dňa 06. novembra 2025, doručený dňa 10. novembra 2025))

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Oznámenie o strategickom dokumente „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ nie je v rozpore s Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 6/2015.

Nitriansky samosprávny kraj nemá k uvedenému oznámeniu o vypracovaní strategického dokumentu pripomienky a strategický dokument „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ nepožaduje posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre – dotknutý orgán (list č. RÚVZNR/OHŽPaZ/4284/16015/2025 zo dňa 10. novembra 2025, doručený dňa 11. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Vzhľadom na skutočnosť, že k uvedenému oznámeniu o strategickom dokumente z hľadiska ochrany verejného zdravia nemáme pripomienky, nepožadujeme jeho posúdenie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

6. Dopravný úrad – dotknutý orgán (list č. 29832/2025/ROP-002/86806 zo dňa 11. novembra 2025, doručený dňa 11. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Dopravný úrad však žiada v strategickom dokumente (v rámci procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie) upraviť nesprávne uvádzaný názov Letiska Nitra, a to „letisko Nitra Janíkovce“, resp. „letisko Nitra – Janíkovce“. Oficiálny názov letiska je „Letisko Nitra“ (letisko sa len nachádza v k. ú. Janíkovce). Úpravu je potrebné vykonať v bode 7.36.1 podkapitoly 7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry (1x) a v podkapitole 2.15.1.6. Letecká doprava (2x).

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú žiadne vplyvy, ktoré by mali byť pri strategickom dokumente posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva (nie z hľadiska záujmov dopravy na dráhach a vnútrozemskej plavby). “ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie. Pripomienku premietol do podmienok rozhodnutia

7. Ministerstvo životného prostredia – dotknutý orgán (list č. 9674/2025-5.1, 63201/2025 zo dňa 14. novembra 2025, doručený dňa 17. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadrilo nasledovne:

citujem: „Katastrálne územie mesta Nitra, lokalita Párovské Háje (ďalej len „predmetné územie“) spadá do stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko

môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. “ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

8. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky – povoľujúci orgán (list č. 20250/72712/2025/19.1.1 zo dňa 18. novembra 2025, doručený dňa 18. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Obstarávanie strategického dokumentu sa začalo pred 01.04.2024 a neskončilo jeho schválením do 31.03.2024, preto sa v zmysle § 40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov dokončí podľa predpisu účinného v čase začatia obstarávania tzn. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Hlavné ciele strategického dokumentu tak ako sú definované sú v súlade s § 1 stavebného zákona, podľa ktorého sa obstarávanie strategického dokumentu dokončuje. Úrad k predloženému dokumentu nemá pripomienky. “ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

9. Slovenská správa ciest – dotknutý orgán (list č. SSC/6185/2025/2320/39669 zo dňa 14. novembra 2025, doručený dňa 19. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Z hľadiska vplyvov navrhovaného strategického dokumentu a navrhovanej činnosti na dopravnú infraštruktúru, ktorá je v správe našej organizácie (cesty I. triedy), k strategickému dokumentu ÚPN zóny Párovské Háje nemáme pripomienky.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

10. Okresný úrad Nitra, OSZP2 – dotknutý orgán (list č. OU-NR-OSZP2-2025/058486 zo dňa 19. novembra 2025, doručený dňa 19. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „Pri umiestňovaní malých zdrojov znečisťovania ovzdušia – rodinných domov s vykurovacím telesom je potrebné zobrať do úvahy okolitú zástavbu. Podľa prílohy č. 9 k vyhláške MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia dodržiavať požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok. Orgán štátnej správy na úseku prevencie závažných priemyselných havárií sa vyjadril samostatným stanoviskom. Úrad ako dotknutý orgán v zmysle § 3 písm. q) zákona nemá ďalšie pripomienky k predloženému oznámeniu o strategickom dokumente a navrhuje neposudzovať predložený strategický dokument podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

11. Okresný úrad Nitra, OSZP3, úsek ochrany prírody a krajiny – dotknutý orgán (list č. 2025/058139 zo dňa 18. novembra 2025, doručený dňa 19. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „S horeuvedeným strategickým dokumentom podľa predložených podkladov z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny súhlasíme bez pripomienok. “ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

12. Veronika Majerčíková – dotknutá verejnosť (email zo dňa 19. novembra 2025, podanie doplnené listom zo dňa 25. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadrila nasledovne:

citujem: „Ako spolumahiteľka pozemkov č. 3791/30, 3791/77 a vlastníčka pozemku 3791/66 týmto vyjadrujem svoj nesúhlas s návrhom: Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh v časti Agátová ulica, dotýkajúcej sa mojich vlastníckych práv k vyššie uvedeným pozemkom. Nesúhlasím aby Agátová ulica bola verejná komunikácia, nakoľko ako spolumahiteľka pozemkov som predmetné pozemky kúpila z vlastných peňažných prostriedkov a podieľam sa na ich údržbe. Nesúhlasím s plánovaným prepojením k pozemkom takým spôsobom, že dochádza k zásahu do môjho pozemku 3791/66 a značne zmenšuje jeho plochu. Pozemok č. 3791/66 je záhrada, ktorú na tento účel aktívne využívam a zveľaďujem. Využívam ju na pestovanie úžitkových plodín a mám tam vysadené rodiace ovocné stromy a okrasné dreviny.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: k predmetným pripomienkam sa vyjadrilo Mesto Nitra – obstarávateľ emailom zo dňa 24. novembra 2025 a dáva nasledovné stanovisko: citujem „Navrhujeme ponechať prístupovú komunikáciu v rozsahu zabezpečenia prístupu k existujúcim stavbám rodinných domov na Agátovej ulici, s uličným priestorom v polohe parciel č. 3791/30 a 3791/91 v k. ú. Párovské Háje a na časti parciel p. č. 3791/77 a 3791/63 v k. ú. Párovské Háje zabezpečujúcej prístup k rodinnému domu na parc. č. 3791/63. Ostatná časť komunikácie bude z návrhu vypustená.“ Stanovisko obstarávateľa k pripomienkam akceptujeme a premietame ako podmienku rozhodnutia.

13. Daniela Gergelyová – dotknutá verejnosť (email zo dňa 19. novembra 2025, podanie doplnené listom zo dňa 25. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadrila nasledovne:

citujem: „Ako spolumahiteľka pozemkov č. 3791/30, 3791/77 a vlastníčka pozemku 3791/65 týmto vyjadrujem svoj nesúhlas s návrhom: Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra – návrh v časti Agátová ulica, dotýkajúcej sa mojich vlastníckych práv k vyššie uvedeným pozemkom. Nesúhlasím aby Agátová ulica bola verejná komunikácia, nakoľko ako spolumahiteľka pozemkov som predmetné pozemky kúpila z vlastných peňažných prostriedkov a podieľam sa na ich údržbe. Nesúhlasím s plánovaným prepojením k pozemkom takým spôsobom, že dochádza k zásahu do môjho pozemku 3791/65 a značne zmenšuje jeho plochu. Pozemok č. 3791/65 je záhrada, ktorú na tento účel aktívne využívam a zveľaďujem. Využívam ju na pestovanie úžitkových plodín a mám tam vysadené rodiace ovocné stromy a okrasné dreviny.“ koniec cit.

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: k predmetným pripomienkam sa vyjadrilo Mesto Nitra – obstarávateľ emailom zo dňa 24. novembra 2025 a dáva nasledovné stanovisko: citujem „Navrhujeme ponechať prístupovú komunikáciu v rozsahu zabezpečenia prístupu k existujúcim stavbám rodinných domov na Agátovej ulici, s uličným priestorom v polohe parciel č. 3791/30 a 3791/91 v k. ú. Párovské Háje a na časti parciel p. č. 3791/77 a 3791/63 v k. ú. Párovské Háje zabezpečujúcej prístup k rodinnému domu na parc. č. 3791/63. Ostatná časť komunikácie bude z návrhu vypustená.“ Stanovisko obstarávateľa k pripomienkam akceptujeme a premietame ako podmienku rozhodnutia.

K pripomienkam p. Majerčíkovej a p. Gergelyovej správny orgán odporúča obstarávateľovi (Mesto Nitra) zrealizovať stretnutie a pripomienky si vysvetliť. Pozemky sú vo vlastníctve fyzických osôb na ktorých mesto nemá žiadny spoluvlastnícky podiel a teda zasahuje do vlastníckych práv jednotlivých majiteľov. Úlohou zisťovacieho konania je posúdiť vplyv predloženého strategického dokumentu na životné prostredie a nie riešiť vlastnícke práva majiteľov s obstarávateľom.

14. Okresný úrad Nitra, úsek ŠVS a úsek odpadového hospodárstva – dotknutý orgán (list č. OU-NR-OSZP3-2025/057831 zo dňa 05. novembra 2025, doručený dňa 27. novembra 2025)

- k posudzovaniu navrhovanému strategickému dokumentu sa vyjadril nasledovne:

citujem: „K návrhu strategického dokumentu nemáme žiadne pripomienky, dokument navrhujeme rozpracovať v predloženej štruktúre. koniec cit.“

Stanovisko OÚ NR, OSZP3: Príslušný orgán berie uvedené stanovisko na vedomie.

15. Verejnosť

- ďalšia verejnosť okrem p. Majerčíkovej a p. Gergelyovej sa k posudzovaniu strategického dokumentu do dnešného dňa nevyjadrila.

Záver

OÚ Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie v rámci zisťovacieho konania posúdil oznámenie o strategickom dokumente a prihliadal na kritériá pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe č. 3 zákona, význam očakávaných vplyvov na životné prostredie, na stanoviská doručené podľa § 6 ods. 6 zákona a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia

OÚ Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pri spracovaní ďalšieho stupňa dokumentácie požaduje dodržať všetky doručené stanoviská dotknutých orgánov.

Upozornenie: „Územný plán zóny Párovské Háje“, je dokument s miestnym dosahom, preto v súlade s § 7 ods. 7 zákona dotknutá obec bez zbytočného odkladu informuje verejnosť o tomto rozhodnutí spôsobom v mieste obvyklým.

Poučenie

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Doručuje sa:

1. Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
2. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, OSZP3, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
3. Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, OSZP2, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
4. Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
5. Okresný úrad Nitra, odbor krízového riadenia, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
6. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
7. Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
8. Krajský pamiatkový úrad Nitra, nám. Sv. Pavla II., č. 8, 949 01 Nitra
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova tr. 58, 949 63 Nitra
10. Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
11. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
12. ŠOP CHKO Ponitrie, Samova 3, 949 01 Nitra
13. Lesy SR, Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica
14. SVP, nábr. Ivana Krasku 834/3, 921 80 Piešťany
15. Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra, Akademická 1, 949 01 Nitra
16. Obvodný banský úrad v Bratislave, Prievozská 30, 821 05 Bratislava
17. MŽP SR, odbor štátnej geologickej správy, nám. Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava
18. OR Hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 11 Nitra
19. Dopravný úrad, M. R. Štefánika Bratislava
20. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

Mgr. Richard Greguš
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10223

Doručuje sa

Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, Slovenská republika
Krajský pamiatkový úrad Nitra, námestie Jána Pavla II, 949 01 Nitra, Slovenská republika
Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova trieda 58, 949 63 Nitra, Slovenská republika
Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 1915, 949 01 Nitra, Slovenská republika
Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, Slovenská republika



Správa chránenej krajiny Ponitrie v Nitre, Samova 3, 949 01 Nitra, Slovenská republika
 LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, Námestí SNP 8, 934 01 Banská Bystrica, Slovenská republika
 SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie dolného Váhu, odštepny závod,
 Nábřežie Ivana Krasku 3/834, 921 01 Piešťany, Slovenská republika
 Regionálna veterinárna a potravinová správa Nitra, Akademická 1, 949 01 Nitra, Slovenská republika
 Obvodný banský úrad v Bratislave, Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava, Slovenská republika
 Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava -
 mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
 Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové
 Mesto, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD NITRA, ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ, Štefánikova
 trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD NITRA, ODBOR KRÍZOVÉHO RIADENIA, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská
 republika
 OKRESNÝ ÚRAD NITRA, Oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja,
 Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD NITRA, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Štefánikova
 trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD NITRA, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja,
 Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD NITRA, POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, Slovenská
 republika

- **VYJADRENIE K PODMIENKAM ROZHODNUTIA SEA**

Mesto NITRA - Mestský úrad v Nitre

útvár hlavného architekta

Štefánikova trieda 80/60, 95006 Nitra

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie,
oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP
Štefánikova trieda 39/69
949 01 Nitra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Nitra

ÚHA/3130/2026 NTR4 SEP

Ing. arch. Eva Ligačová /246

14. 01. 2026

Vec

Vyjadrenie k spôsobu a rozsahu zapracovania podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania strategického dokumentu:
„Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh.“

Vo výrokovej časti rozhodnutia č. s. OU-NR-OSZP3-2025/057834-020 zo dňa 27. 11. 2025 vydaného OÚ Nitra, odborom starostlivosti o životné prostredie k strategickému dokumentu: „Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra - návrh“ podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov boli formulované podmienky vyplývajúce zo stanovísk doručených k strategickému dokumentu v rámci zisťovacieho konania. Obstarávateľ Mesto Nitra vydáva k jednotlivým podmienkam nasledovné vyjadrenie z hľadiska spôsobu a rozsahu zapracovania do návrhu predmetnej územnoplánovacej dokumentácie:

Podmienka 1. Z hľadiska záujmov ochrany ovzdušia umiestňovať len také činnosti, ktoré negatívne neovplyvnia kvalitu ovzdušia v danom území.

Vyhodnotenie podmienky:

Mesto Nitra akceptuje podmienku. Navrhovaná územnoplánovacia dokumentácia Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra nenavrhuje činnosti, ktoré negatívne neovplyvnia kvalitu ovzdušia v danom území. V súlade s Územným plánom mesta Nitra je územie riešené územným plánom zóny funkčne určené pre bývanie vo forme rodinných domov a doplnkovo základnú občiansku vybavenosť.

Podmienka 2. Pri realizácii činností vykonávať všetky opatrenia na zmiernenie nepriaznivých vplyvov navrhovaných činností na všetky zložky životného prostredia a zdravie obyvateľstva.

Vyhodnotenie podmienky:

Mesto Nitra pripomienku akceptuje a rešpektuje.

Podmienka 3. Využiť kompenzačné opatrenia na obmedzenie znečistenia ovzdušia z frekventovaných pozemných komunikácií podľa § 25 ods. 6 zákona č. 146/2023 o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhodnotenie podmienky:

Mesto Nitra pripomienku akceptuje.

Podmienka 4. Dodržiavať zásady umiestňovania zdrojov znečisťovania ovzdušia a zásady uplatňovania odstupových vzdialeností podľa prílohy č. 10 k vyhláške MŽP SR 248/2023 o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia.

Vyhodnotenie podmienky:

Mesto Nitra pripomienku akceptuje.

Podmienka 5. V ďalších stupňoch vypracovania a schvaľovania dokumentácie opraviť názov letiska. Oficiálny názov letiska je „Letisko Nitra“

Vyhodnotenie podmienky:

Mesto Nitra akceptuje podmienku. Spracovateľ vykoná úpravu oficiálneho názvu – Letisko Nitra v textovej časti v bode 7.36.1 podkapitoly 7. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry a v podkapitole 2.15.1.6 Letecká doprava.

Podmienka 6. Ponechať prístupovú komunikáciu v rozsahu zabezpečenia prístupu k existujúcim stavbám rodinných domov (Agátová ulica v Nitre).

Vyhodnotenie podmienky:

Mesto Nitra pripomienku akceptuje.

S pozdravom,

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

Telefón
+421376502111

E-mail
podatelna@msunitra.sk

Internet
nitra.sk

IČO
00308307

3130/26-Li /SEA/

**Doručenka k Vyjadrenie k spôsobu a rozsahu zaprac.podmienok rozhod.zo
zist'.konania /SEA/-Územný plán zóny P.Háje-návrh**

Evidenčné číslo záznamu: 15041/2026
Číslo konania: ÚHA/15041/2026
Odosielateľ: ico://sk/00308307
Adresát: ico://sk/00151866_10223
Vec: Vyjadrenie k spôsobu a rozsahu zaprac.podmienok rozhod.zo
zist'.konania /SEA/-Územný plán zóny P.Háje-návrh

Doručenka	
Odosielateľ a prijímateľ	
Odosielateľ:	ico://sk/00308307
Prijímateľ:	ico://sk/00151866_10223
Informácie o doručovaní	
Dátum a čas doručenia:	27.02.2026 09:01.22
CÚD - nedoručené listinne:	
Popis vrátenia zásielky:	
Doručovaná správa	
Identifikátor správy:	1b23c35a-47a4-409d-960a-3cb167412e35

**Výpis zo zápisnice
z riadneho zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a
investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre, konaného dňa 8. 04. 2026 na MsÚ
v Nitre.**

Výpis č. 22 /2026-KV

V Nitre dňa 15. 04. 2026

**K bodu č. 4/ Vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania Územného plánu zóny
Párovské Háje.**

K prerokovanému materiálu komisia prijala uznesenie č. 22/2026 – KV

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
p r e r o k o v a l a

Vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania návrhu ÚPNZ Párovské Háje

o d p o r ú č a

MZ v Nitre schváliť návrh ÚPNZ Párovské Háje.

Ing. Štefan Štefek, v.r.
predseda komisie

sekretárky komisie
Ing. arch. Eva Ligačová
Ing. Silvia Bieliková



Mesto Nitra
Mestský úrad, Útvar hlavného architekta
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
ÚHA 17 115/2026/ 24.08.2026	28820/2026- 19.1.1. 71584/2026	Ing. Dana Ivaničová dana.ivanicova@stavebnyurad.gov.sk 037/283 03 20	10.09.2026

Vec

Návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre

– preskúmanie podľa § 25 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov účinného do 31.03.2024

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra (ďalej len „úrad“), vykonávajúci štátnu správu v oblasti územného plánovania podľa § 7 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) Vám zasiela stanovisko k návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre:

Začatie prerokovania návrhu bolo obstarávateľom oznámené dňa 21.10.2025 a lehota na jeho prerokovanie bola určená od 24.10.2025 do 23.11.2025, resp. 30 dní od dňa doručenia oznámenia. Za dátum začatia obstarávania sa v zmysle Metodického usmernenia úradu č. 2/2024 považuje dátum oznámenia prerokovania návrhu.

Pretože obstarávanie návrhu sa v tomto prípade začalo až po 01.04.2024, teda po nadobudnutí účinnosti zákona o územnom plánovaní, v zmysle § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní sa obstaráva postupom podľa doterajších predpisov tzn. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vrátane Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej len „vyhláška“) a pri preskúmaní návrhu sa tak postupuje podľa § 25 stavebného zákona.

Na preskúmanie návrhu boli v súlade s § 25 ods. 2 stavebného zákona, § 15 vyhlášky a Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 1/2023 predložené podklady:

- návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre,

- vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre,
- návrh všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre,
- informácie o postupe obstarávania a prerokovania návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre,
- uznesenie k podnetu mestského zastupiteľstva podľa § 17 ods. 2 písm. d) stavebného zákona.

Úrad preskúmal predložený návrh v rozsahu podľa § 25 ods. 1 stavebného zákona:

- a) Preskúmanie súladu obsahu návrhu so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa:

Obsah návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre je v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitra, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva mesta v Nitre č. 169/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitra č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7.

- b) Preskúmanie súladu obsahu návrhu a postupu jeho obstarania a prerokovania s príslušnými právnymi predpismi:

Obsah návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre a postup jeho obstarania a prerokovania je v súlade so stavebným zákonom a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

Obstaranie návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre bolo zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby – Ing. arch. Evy Ligačovej. Spracovateľkou návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre bola Ing. arch. Beáta Mikušová, autorizovaná architektka.

Návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre bol prerokovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami § 22 a 23 stavebného zákona. Návrh bol vystavený na verejné nahliadnutie v dobe od 24.10.2025 do 23.11.2025. Verejné prerokovanie návrhu s odborným výkladom sa uskutočnilo dňa 04.11.2025. Písomné pripomienky a stanoviská dotknutých orgánov a verejnosti k návrhu uplatnené v rámci prerokovania boli obstarávateľom akceptované.

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu zo strany verejnosti bolo obstarávateľom vykonané v termíne do 01.03.2026, teda pred účinnosťou § 40f zákona o územnom plánovaní tzn. podľa § 22,23 stavebného zákona. Písomné pripomienky verejnosti, týkajúce sa parciel mimo hranice riešeného územia zóny Párovské Háje v Nitre, ktoré neboli zohľadnené (akceptované), orgán územného plánovania v zmysle § 22 ods. 7 stavebného zákona znovu prerokoval s tými, ktorí ich uplatnili, o čom boli vyhotovené odpovede – „Oznámenie vo veci vašej námietky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Párovské Háje, Nitra“ zo dňa 12.02.2026, ktoré boli jednotlivo doručené.

Obstarávateľ oznámil spracovanie strategického dokumentu Okresnému úradu Nitra, v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. Na základe

rozhodnutia Okresného úradu Nitra, Odboru starostlivosti o životné prostredie, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie (č. OU-NR-OSZP-2025/057834-020 zo dňa 27.11.2025) sa navrhovaný strategický dokument „Územný plán zóny Párovské Háje“ nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

c) Preskúmanie súladu návrhu so zadaním:

Predložený návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre je v súlade so Zadaním Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre. Rieši zmenu funkčného využitia dotknutej časti územia v súlade s rozvojovými zámermi obstarávateľa a požiadavkami tak, ako sú tieto zadefinované v schválenom zadaní.

d) Preskúmanie súladu návrhu s rozsahom územného plánu zóny:

Návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre je spracovaný v súlade s rozsahom územného plánu zóny podľa § 12 stavebného zákona a § 13 a 17 vyhlášky.

e) Preskúmanie súladu záväznej časti územného plánu zóny navrhovanej na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom s § 13:

Záväzná časť návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre, navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom mesta Nitra je v rozsahu riešeného územia v súlade s ustanovením § 13 stavebného zákona.

f) Preskúmanie súladu návrhu s uznesením mestského zastupiteľstva:

Návrh Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre je v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Nitra č. 139/2006-MZ zo dňa 29.06.2006.

Na základe preskúmania úrad podľa ustanovenia § 25 ods. 2 stavebného zákona vydáva

súhlasné stanovisko

k predloženému návrhu Územného plánu zóny Párovské Háje v Nitre.

Ing. Erich Borčín
riaditeľ

regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra