

K bodu: Diskusia

I.

Kontrola na zasadnutie mestského zastupiteľstva **22.09.2026**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

u k l a d á

útvaru hlavného architekta

**1.A** Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Veľké Janíkovce – lokalita ulíc Hlavná, Rabčekova a Golianovská (severovýchodná časť MČ Janíkovce) vrátane spracovania územnoplánovacích podkladov – urbanistickej štúdie danej lokality, vypracovanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie so zapracovaním protipovodňových požiadaviek s podmienkou, že žiadateľ (združenie občanov Nitra – Janíkovce severovýchod) zabezpečí a zafinancuje vypracovanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

**1.B** *V spolupráci s odborom ekonomiky a rozpočtu, odborom verejného obstarávania a s odborom služieb úradu zabezpečiť potrebné náležitosti a proces obstarania Územného plánu zóny MČ Janíkovce – lokalita ulíc Hlavná, Rabčekova a Golianovská (severovýchodná časť MČ Janíkovce).*

**2.** *Odborné stanovisko k návrhu plnenia záväznej časti Územného plánu mesta Nitra bod 1.13 ... obstarat' a schváliť Územný plán zóny ....pre celú MČ Janíkovce. Termín plnenia, návrh na rozpočet.*

**3.** *Predložiť Informatívnu správu o stave, funkčnosti a majetkových pomeroch vo vzťahu:*

- a. k protipovodňovému systému v MČ Janíkovce a návrhy na optimalizáciu a sfunkčnenie protipovodňového systému v MČ Janíkovce*
- b. k prístupovým cestám do rozvojových lokalít 37, 37a, 38, CD*
- c. k poľným cestám podľa zvykového práva v MČ Janíkovce a návrhy na optimalizáciu a sfunkčnenie týchto ciest*

T: predložiť na najbližšie MZ v Nitre (riadne alebo mimoriadne MZ, ktoré bude skôr)

NT: 30.06.2026

K: MZ

II.

**Plnenie:**

**K bodu 1B) a k bodu 2):**

Podľa §17 ods.1) stavebného zákona orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovacia dokumentácia v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu. Územné plány obcí a územné plány zón sa obstarávajú vždy na výstavbu nových obcí, na umiestnenie verejnoprospešných stavieb a na podstatnú prestavbu, dostavbu alebo asanáciu existujúcich obcí alebo ich častí s cieľom zlepšiť životné prostredie, zabezpečiť ekologickú stabilitu a trvalo udržateľný rozvoj.

Podmienka obstarania územného plánu zóny Janíkovce bola premietnutá do záväznej časti Územného plánu mesta Nitra (ďalej len ÚPN Nitra) v rámci obstarania dokumentácie: „Zmeny a doplnky č.2 ÚPN Nitra“, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č.214/2008- MZ zo dňa 26.06.2008 v súvislosti so záberom väčšej výmery poľnohospodárskej pôdy pre rozšírenie zastavaného územia.

Plocha zastavaného a rozvojového územia MČ Janíkovce tvorí rozlohu **cca 310 ha**. Predpokladané náklady na obstaranie Územného plánu zóny Janíkovce (ÚPN zóny) v rozsahu riešeného územia 310ha boli v roku 2020 stanovené na **197 500,- € vrátane DPH**.

V súčasnosti zastavané, stabilizované územie nevyžaduje obstaranie finančne nákladnej územnoplánovacej dokumentácie pokiaľ sa neplánuje jeho asanácia a prestavba. Formou ÚPN zóny je vhodné riešiť menšie časti územia sídla (optimálne do 30 ha a maximálne do 50 ha) – riešenie zóny s výmerou územia 310 ha prekračuje rámec zóny pre podrobnosť v mierke 1:1000 (rozloha riešeného územia je už v kategórii územného plánu obce - ÚPNO). Upozorňujeme, že v ÚPN zóny sa definujú regulatívy na jednotlivé parcely a návrh je nutné dohodnúť s dotknutými orgánmi a vlastníkami a správcami verejného technického vybavenia územia a prerokovať s vlastníkami pozemkov a stavieb v riešenom území – náročnosť a zdĺhavosť prerokovacieho procesu.

Územný plán zóny by mal riešiť prioritne nové rozvojové plochy s ich väzbou na kontaktné zastavané územie a v širších súvislostiach koncepcné zásady pre potreby dopravnej a technickej verejnej infraštruktúry.

V mestskej časti Janíkovce je vymedzených v ÚPNO mesta Nitra cca 50ha nových rozvojových plôch na nezastavaných pozemkoch v I. etape záberov pôdneho fondu. Pre takýto rozsah územia sa dá organizovať a regulovať rozvojový zámer formou ÚPN jednotlivých zón v mierke regulačných výkresov 1:1000.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č.157/2020 – MZ dňa 29.06.2020 schválilo obstaranie Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra - rámcovo lokality záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu č.37, 37a, 37b a CD podľa Územného plánu mesta Nitra, vrátane urbanistickej štúdie (ak bude potrebná ako územno-plánovací podklad), **s podmienkou, že žiadateľ (Združenie občanov mestskej časti Nitra – Janíkovce,) uhradí náklady na vypracovanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.**

Útvar hlavného architekta v spolupráci s odborom služieb úradu, referátom právnym v zmysle ukladacej časti uznesenia pripravil podklady k rokovaniu so združením o obstaraní Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra s grafickou prílohou určenia hraníc riešeného územia zóny. Vymedzené územie riešenej zóny tvorí rozlohu cca **25 ha**.

Podľa § 19 stavebného zákona náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádza orgán územného plánovania ktorý ju obstaráva. Orgán územného plánovania môže požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie od orgánov štátnej správy, orgánov samosprávnych krajov, obcí, fyzických osôb alebo právnických osôb., ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Útvar hlavného architekta žiadateľa písomne informoval o znení uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č.157/2020 – MZ zo dňa 29.06.2020 a vyzval združenie k rokovaniu o potrebných náležitostiach pre možnosť obstarania územnoplánovacej dokumentácie. Združenie neodpovedalo ani na opakované výzvy ÚHA k rokovaniu vo veci dohodnutia spôsobu úhrady nákladov na obstaranie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

Predpokladané náklady na obstaranie ÚPNZ Janíkovce I., Nitra v rozsahu vymedzeného územia 25 ha schválilo Mestské zastupiteľstvo v Nitre v rozpočte Mesta Nitra pre rok 2022 v kapitole - Útvar hlavného architekta.

Podkladom pre určenie ceny pre verejné obstarávanie zhotoviteľa územného plánu zóny bol prieskum predpokladanej hodnoty zákazky. Úspešná ponuka vybraná na základe kritérií určených v rámci VO na výber zhotoviteľa územného plánu zóny, predložená od K2 ateliér, s.r.o, v zastúpení konateľa Ing. arch. Rastislava Kočajdu s ktorým bola uzatvorená zmluva č.1730/2022/ÚHA zo dňa 17.8.2022. Celková cena za vyhotovenie predmetu zmluvy je **32 400,- € vrátane DPH**.

Útvar hlavného architekta zabezpečuje obstaranie Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre 149/2020 - MZ zo dňa 18.06.2020, v nasledovných etapách:

Ukončené etapy obstarania predmetnej ÚPD:

- I. etapa - **přípravné práce** - zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania, výber spracovateľa ÚPD formou VO – Ateliér K2 – Ing. arch. Kočajda, sústreďenie ÚPP a ostatných podkladov podľa §9a SZ a v spolupráci so spracovateľom, vyhodnotenie ich záväznosti a možnosti využitia,
- II. etapa - **vypracovanie prieskumov a rozborov** riešeného územia zóny,
- III. etapa - **vypracovanie návrhu Zadania** územnoplánovacej dokumentácie,
- IV. etapa - **verejné prerokovanie Zadania** uskutočnené v termíne **od 15.05.2023 do 16.06.2023**, vyhodnotenie pripomienok, dohodnutie Zadania s dotknutými orgánmi, organizáciami a tými ktorí pripomienkovali návrh Zadania, úprava Zadania v zmysle výsledkov prerokovania, predloženie na preskúmanie podľa §20 stavebného zákona (ďalej SZ),
- V. etapa - **schválenie Zadania** Mestským zastupiteľstvom v Nitre **uznesením č. 495/2023 – MZ zo dňa 14.12.2023**.
- VI. etapa - **vypracovanie Návrhu** ÚPNZ Janíkovce I., Nitra na podklade schváleného Zadania a jeho prerokovanie v odbornej Komisii pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť, prerokovanie konceptu návrhu s vlastníkami pozemkov riešením priamo dotknutými 07/2024, dopracovanie návrhu v zmysle vyhodnotených pripomienok a podnetov od vlastníkov pozemkov.
- VII. etapa - **predloženie Návrhu** územného plánu zóny na zisťovacie konanie **v procese SEA** podľa zákona č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- VIII. etapa - **verejné prerokovanie Návrhu** Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra v termíne **od 07.04.2025 do 15.05.2025**, prerokovanie s Komisiou pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ, ÚHA, odborov MsÚ v Nitre.
- IX. etapa - **vyhodnotenie pripomienok z prerokovania Návrhu**, dohodnutie pripomienok s dotknutými orgánmi podľa §22 zákona č. 50/1976 Z. b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len SZ), opätovné prerokovanie s tými ktorí pripomienkovali návrh, zapracovanie dohodnutých a akceptovaných pripomienok do návrhu Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra
- X.a etapa - **zapracovávanie vyhodnotených pripomienok do Návrhu Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra** spracovateľom, v termíne 02-03/2026. Vzhľadom na významnú zmenu v návrhu a usmernení Regionálnym úradom pre územné plánovanie, nutné opätovne riešiť prerokovanie návrhu územného plánu.
- X.b etapa - **uskutočnené opätovné prerokovanie Návrhu**, stanovený termín verejného prerokovania na 11.06.2026. Po ukončení pripomienkovania 05.07.2026 boli pripomienky opätovne vyhodnotené k zapracovaniu do Návrhu. Predbežné vyhodnotenie pripomienok bolo prezentované v odbornej Komisii pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť.

Prebiehajúca etapa:

- X.c etapa - **zapracovávanie opätovných vyhodnotených pripomienok do Návrhu Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra** spracovateľom,

Rámcovo nasledujúce etapy obstarania predmetnej ÚPD :

- XI. etapa - predloženie návrhu ÚPD na preskúmanie podľa §25 SZ,
- XII. etapa - predloženie návrhu ÚPD na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre
- XIII. etapa - vyhotovenie čistopisu a uloženie ÚPD podľa §28 SZ.

**K bodu 3):**

a.) Mestská rada v Nitre k informatívnej správe vypracovanej Útvorom hlavného architekta MsÚ v Nitre v spolupráci so ZsVS a.s., Nitra v zmysle bodu 3) uznesenia č.149/2020 – MZ zo dňa 18.06.2020 prijala uznesenie č.369/2020 – MR zo dňa 25.08.2020,

ktorým uložila prednostovi Mestského úradu v Nitre plnenie záverov a odporúčaní v bode 1 až 6 v zmysle predloženého materiálu v časti k bodu 3) Informatívna správa.

Závery a odporúčania vyplývajúce z Informatívnej správy formulované v bodoch 1 až 6 sú zamerané na udržanie funkčnosti existujúceho protipovodňového systému (dažďovej kanalizácie) v mestskej časti Janíkovce. Pre zabezpečenie plnenia uznesenia boli stanovené konkrétne úlohy a termíny v bodoch 1 až 6 s uvedením povereného strediska, odboru resp. útvaru MsÚ, ktoré bude zabezpečovať plnenie konkrétnej úlohy vyplývajúcej z uznesenia č.369/2020 – MR zo dňa 25.08.2020 (*plnenie uznesenia č.369/2020 – MR zo dňa 25.08.2020 - materiál 606/2020*).

ÚHA obstaral územnotechnický podklad: **Štúdia prírodných a zrážkovo odtokových pomerov miestnej časti Janíkovce**, vypracovaný spoločnosťou Agroprojekt Nitra s.r.o.. Predmetná štúdia rieši v záujmovom území (miestna časť Janíkovce) na podklade analýzy prírodných, geomorfologických, hydrologických a hydrogeologických pomerov návrh protieróznych a vodozadržných opatrení.

Územný priemet štúdiou navrhovaných opatrení bol zapracovaný do návrhu územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra formou záväzných regulatívov podmieňujúcich dostavbu najmä rozvojových plôch v miestnej časti Janíkovce.

Útvar hlavného architekta na podklade vyššie uvedenej overovacej technickej štúdie pripravuje obstaranie I. etapy realizačnej dokumentácie: „Protipovodňové opatrenia Nad Janíkovcami“ s dodaním 03/2026.

Zároveň útvar vypracoval zadania pre vyhlásenie obstarania pre zabezpečenie overovacích technických štúdií ako podkladu pre obstaranie projektových dokumentácií:

PD Rámové mosty – vodoochranné opatrenia – Dlhá ulica

PD Vodoochranné opatrenia MČ Janíkovce.- kanál.

*K ukončeniu jednotlivých úloh v stanovenom termíne nedošlo, z dôvodu prípravy viacerých vodoochranných projektov v celom meste Nitra. Pre náročnosť obstarania, problémy s necenením projektov kde oslovené subjekty neprejavili záujem o spracovanie uvedenej PD, bola riešená spolupráca len s jedným subjektom. Na základe vyťaženia spracovateľa boli určené projekty a ich časové harmonogramy, v zmysle ktorých sa vie spracovateľ venovať vzhľadom na náročnosť a situáciu.*

**b.) a c.)** V návrhu územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra sú riešené hlavné prístupové a obslužné komunikácie do rozvojových území so zámerom vymedziť novo-navrhované verejné priestory v parametroch umožňujúcich umiestnenie technickej infraštruktúry (inžinierske siete, obojsmerná cesta, pešie komunikácie, cyklistické komunikácie, prípadne parkovacie plochy) a plochy verejnej zelene a minimalizovať dopravne zaťaženie parametrami nevyhovujúcich miestnych ciest.

*Aktuálne prebieha zapracovávanie opätovných vyhodnotených pripomienok do Návrhu Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra spracovateľom.*

**Uznesenie v bodoch 1B), 2) a 3) sa plní navrhujeme nový termín kontroly 30.06.2027**

Spracovali:

Ing. arch. Eva Ligačová, Odborná referentka referátu urbanizmu a architektúry, ÚHA

Ing. arch. Lenka Lazor Konečná, referent urbanista, ÚHA

**Ing. arch. Milan Csanda**  
Hlavný architekt mesta Nitra

V Nitre dňa 18.08.2026