

Územný plán zóny Pod Šúdolskou v Nitre



Návrh zadania pre územný plán zóny 09/2026

Vypracoval:

Ing. arch. Slamková / ÚHA

Ing. arch. Lazor Konečná / ÚHA

Ing. arch. Csanda / ÚHA

Odborne spôsobilá osoba:

Ing. arch. Eva Ligačová / ÚHA, č. preukazu 434

Schválil:

ÚHA / hlavný architekt, Ing. arch. Csanda

OD / dočasne poverená výkonom funkcie vedúceho,
Ing. Eleonóra Danišová

OŽP / dočasne poverená výkonom funkcie vedúceho,
Ing. Denisa Halajová, PhD.

podpis

1 Priemet územia zóny

Záujmové územie pre územný plán zóny je o výmere cca 11,70 ha, a je situované v západnej okrajovej časti mesta Nitra v PFCelku Šúdol v rámci plôch určených územným plánom mesta Nitry na zastavanie. Územie je ohraničené zástavbou rodinných domov ulíc Pod kaplnkou, Pažitná, Podbeľová a Šúdolská, malým vodným tokom Šúdol a cestou III/05136 (Jarocká cesta).

2 Dôvody obstarania územného plánu zóny

Dôvodom pre obstaranie územného plánu je zvýšený záujem majiteľov pozemkov o výstavbu rodinných domov v danom území. Pre koordináciu stavebných zámerov na disponibilných pozemkoch v súčasnosti nie je dostupná územná dokumentácia, ktorá by definovala podmienky podrobného priestorového usporiadania zástavby a jej funkčné využitie. V záujmovom území je potrebné navrhnúť riešenie dopravných súvislostí, vstupov do územia, komplexne preriešiť verejné priestory a navrhnúť technickú infraštruktúru.

Účelom obstarania územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) zóny je zabezpečiť záväzný podklad pre rozhodovanie o stavebných zámeroch v území stanovením regulatívov podrobnejšieho funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného územia s cieľom stanoviť podmienky pre urbanistický rozvoj a zhodnotiť možnosti využitia vymedzeného disponibilného územia a riešenie verejných priestorov v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 7.

Územný plán mesta Nitra (UPNM) v záväznej časti určuje pre lokalitu priestorovo funkčnej časti Šúdol potrebu obstarat' a schváliť územný plán zóny pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. UPNM bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva (MZ) v Nitre č.169/2003 - MZ dňa 22.05.2003. MZ v Nitre sa uznieslo na vydaní uznesenia č.67/2025-MZ dňa 06.03.2025, ktorým schválilo Návrh územnoplánovacej dokumentácie: „Zmeny a doplnky č. 7 Územného plánu mesta Nitra“. Následne uznesením č. 68/2025-MZ dňa 06.03.2025 sa MZ v Nitre uznieslo na vydaní Dodatku č. 7 k Všeobecne záväznému nariadeniu (VZN) mesta Nitry č.3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť UPMN v znení dodatkov č.1 - č.6.. MZ prijalo VZN č.3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť UPMN v znení dodatkov č.1 – č.7 dňa 06.03.2025, uznesením č. 68/2025-MZ a tento dodatok nadobudol účinnosť po uplynutí 30 dňovej lehoty od jeho zverejnenia na úradnej tabuli Mesta Nitra, t. j. dňa 10. 04. 2025.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo obstaranie Územného plánu zóny Pod Šúdolskou ulicou, Nitra uznesením č. 488/2024-MZ, na riadnom zasadnutí MZ v Nitre konaného dňa 12.12.2024.

3 Určenie hlavných cieľov a princípov rozvoja zóny vyplývajúcich z územného plánu mesta

Celé záujmové územie z pohľadu prírodnej a urbanistickej stratégie mesta (UPNM Nitra) je súčasťou **PFCelku Šúdol** (miestny celok urbanistický), nachádza v katastrálnom území Nitra a Párovské Háje. Z priestorového hľadiska sa jedná o uličnú voľnú zástavbu do 2np s prevládajúcou obytnou funkciou.

Celky miestneho typu obsahujú funkcie určené takmer výlučne pre potreby príslušného celku a funkcie nad rámec základného vybavenia sa nachádzajú mimo týchto celkov v celkoch mestského alebo celomestského typu. Nevylučuje to však umiestnenie mestských funkcií aj v rámci týchto PFCelkov (viď. obr. č.2 v grafickej prílohe).

Centrum Šúdol - miestne centrum – rámcovo ho definujeme v polohe križovatky Hviezdoslavovej triedy a navrhovanej komunikácie v trase dnešnej poľnej cesty rovnobežnej so Šúdolským potokom. Návrh tohoto centra predstavuje sústredenie predovšetkým lokálnych spoločensko–komerčných vybavenostných funkcií pre rovnomenný priestorovo-funkčný celok. Nadradené väzby sa vzťahujú predovšetkým prostredníctvom západnej hlavnej rozvojovej osi k mestskému centru Klokočina. Stavebne sa centrum formuje do uličnej voľnej zástavby do 2np, pripúšťame aj formovanie do uličnej kompaktnej zástavby do 2np.

Miestne urbanistické osi - charakterizujú sa ako lokálne – prepájajúce miestne centrá s mestskými alebo celomestskými centrami.

Kynecká miestna urbanistická os - tvorí prepojenie medzi miestnym centrom Kynek a západnou hlavnou mestskou urbanistickou osou v trase novonavrhovanej ulice a prepojenie medzi miestnym centrom Kynek a miestnym centrom Šúdol. Charakterovo sa jedná o obytno-vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovaných najmä na základnú vybavenosť. Z hľadiska stavebnej štruktúry sa táto os formuje do voľnej uličnej zástavby do 2np.

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 pre návrhové ani výhľadové obdobie. V úseku PFCelok Šúdol sa charakterovo jedná o obytno-vybavenostnú os so voľnou uličnou zástavbou do 2np.

Miestne urbanistické dominanty

Navrhovaná dominanta v priestore križovatky Hviezdoslavovej triedy a novonavrhovanej ulice pozdĺž Šúdolského potoka (PFCelok Šúdol, 33) predstavuje siluetárnu dominantu PFCelok Šúdol ako označenie spoločensko–komerčného jadra tejto periférnej oblasti mesta. Spolupôsobenie s prírodnou štruktúrou nie je podstatné. Z časového hľadiska sa je možná realizácia už v návrhovom období v prípade, že sa stavebná štruktúra PFCelok Šúdol rozvinie do navrhovaných proporcií.

Biokoridor miestneho významu Šúdol - skanalizovaný malý vodný tok, takmer bez drevinnej vegetácie. Biokoridor je priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentrá a umožňuje migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev. Prvok krajinej štruktúry, ktorý svojou štruktúrou a stavom ekologických podmienok umožňuje migráciu organizmov s cieľom výmeny genetických informácií a interakciu medzi rôznymi ekosystémami s rôznou ekostabilizačnou účinnosťou. Významnú úlohu tu majú najmä líniové spoločenstvá a ekotóny. Dôraz sa kladie predovšetkým na polohu prvku v rámci priestorovej štruktúry krajiny. Migračné trasy niektorých živočíchov, ktoré vyvoláva pravidelná zmena abiotických faktorov. Vznikli počas fylogenetického vývoja organizmov, a sú v nich geneticky zakódované.

V prvej fáze realizácie hydroekologických opatrení sa javí reálnym vytvorenie nárazníkových pruhov pozdĺž všetkých kanálov (pás trávnych porastov o šírke min. 10-15 m po oboch brehoch) a obnovenie brehovej vegetácie. Nárazníkový pás je ďalej vhodné buď ponechať prirodzenej sukcesii (údržbu obmedziť na zdravotný výber drevín) alebo ho využívať ako kosený trvalý trávny porast.

4 Identifikáciu hlavných problémov a stretov v území zóny

4.1 Prírodná štruktúra

Substrát

Riešené územie patrí do oblasti Vnútrohorských panví a kotlín, podoblasti Podunajská panva, okrsku Trnavsko-dubnická panva, podokrskok Rišňovská priehlbina. Taktiež patrí do neogénu Podunajskej pahorkatiny.

Reliéf

Reliéf záujmového územia je svahovitý s prevýšením viac ako 40 m. Najnižší bod územia sa nachádza v severnej časti územia (176 m.n.m.), najvyšší bod sa nachádza v napojení na Šúdolskú ulicu (217 m.n.m.) na východe záujmového územia (viď. obr. č.3 v grafickej prílohe).

Vodstvo

Záujmovým územím preteká skanalizovaný malý vodný tok - Šúdol.

Ohrozenie vodných zdrojov

priamo v Nitre evidovaných viac ako 40 priemyselných podnikov vypúšťajúcich odpadové vody do kanalizácie (OÚ, OŽP Nitra). Problémom je aj individuálna bytová výstavba v okrajových častiach mesta bez vyhovujúco vyriešenej koncovky odpadových vôd (napr. Šúdol, Nad Klokočinou, Zobor). Kanalizačná sieť v meste nie je doriešená, chýba odkanalizovanie okrajových častí.

Hydroekologické opatrenia

V prvej fáze realizácie hydroekologických opatrení sa javí reálnym vytvorenie nárazníkových pruhov pozdĺž všetkých kanálov (pás trávnych porastov o šírke min. 10-15 m po oboch brehoch) a obnovenie brehovej

vegetácie. Nárazníkový pás je ďalej vhodné buď ponechať prirodzenej sukcesii (údržbu obmedziť na zdravotný výber drevín) alebo ho využívať ako kosený trvalý trávny porast.

V druhej fáze realizácie by bolo vhodné pristúpiť k náročnejším zásahom: odstránenie aspoň časti opevnenia brehov kanálov, vytváranie miernych zákrut v rámci nárazníkového pruhu, na vhodných miestach (najmä sútoky melioračných kanálov a výuste drenáží) vytváranie tzv. podkovovitých mokradí. Vytvorenie podkovovitej mokrade spočíva v nahradení priamych výustí drenážnych vôd (povrchovými alebo krytými kanálmi) malými umelými mokrad'ovými ekosystémami podkovovitého tvaru (napr. v zmysle práce Petersen, Petersen, Lacoursière 1992). Mokrade môžu byť súčasťou nárazníkového pásu pozdĺž toku, môžu byť však situované v nive i vo väčšej vzdialenosti od toku.

V rámci k.ú. mesta Nitra je potrebné realizovať renaturačné opatrenia na týchto vodných tokoch - rieka Nitra, Dobrotka, Šúdol, Jelšina, Hrnčiarovský kanál, Selenecký kanál (Selenec), Cabajský potok, Janíkovský kanál, kanál od Horných lúk, Kajsiansky kanál.

Pôda

Juhozápadná časť územia je z hľadiska bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) zaradená do **3. bonitnej skupiny (0147002)**, typ hnedozeme, typické, na sprašiach, stredne ťažké – rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie. Severovýchodná časť územia je zaradená do **6. bonitnej skupiny (0147202)**, typ – regozeme a hnedozeme erodované na sprašiach, v komplexe prevládajú regozeme, stredne ťažké, v miernom svahu.

Krajinná vegetácia

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Nachádza sa tu osobitne chránené územie z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny - **biokoridor miestneho významu Šúdol**. Územie z pohľadu vegetácie je využívané ako environmentálna vegetácia a vegetácia s obytnou a/alebo extenzívnou produkčnou funkciou.

4.2 Urbanistická štruktúra

Zástavba

Navrhovaná koncepcia stavebného rozvoja predpokladá rozšírenie zastavaného územia v zmysle celkovej urbanistickej a prírodnej koncepcie mesta. Navrhované rozšírenie zastavaného územia predstavuje zásadné zväčšenie plochy zastavaného územia.

Na západe mesta je v PFCelku Šúdol navrhovaná rozsiahla plocha vyše 0,5 km² určené pre ďalší rozvoj nízkopodlažnej zástavby určenej pre bývanie (najmä rodinné domy), ktorá je pokračovaním navrhovaného rozšírenia z prvej etapy. Týmto rozšírením sa prakticky uzavru možnosti rozvoja mesta západným smerom. Ostatné plochy určené pre rozšírenie dokončujú celistvú myšlienku o zkompaktnení mesta do ucelenej štruktúry.

Socio-ekonomická štruktúra, bývanie

Podľa jednotlivých stavebných druhov pre bývanie (bytové domy, rodinné domy) sme špecifikovali konkrétne PFCelky pre ich rozvoj. Prevažujúcu druhovú skladbu tvoria bytové domy ako základná charakteristika mestskej zástavby a je organizovaná ucelene do okolia centra mesta a ako jej periférne oblasti vystupujú rodinné domy – organizované najmä do PFCelok Šúdol, Nová Chrenová a Zobor ako aj do satelitných častí mesta.

Verejné dopravné vybavenie

Záujmové územie v súčasnosti nie je dostatočne dopravne obslužené. Zo severovýchodnej časti je možné ho napojiť na Šúdolskú ulicu. Z juhozápadnej časti je lemované ulicou Pod Hájom, napojenie na ňu je potrebné riešiť premostením potoka Šúdol. V zmysle ZAD č. 7 k ÚPNO mesta Nitra je ulica Pod Hájom navrhovaná z hľadiska funkčnej triedy ako významná miestna obslužná cesta - dvojpruhová – označenie MO2 6-12/40. Pozdĺž tejto ulice je navrhovaná aj cyklistická trasa - opatrenie 132 v PUM.

V záväznej časti ÚPN je na celom úseku Ul. Pod Hájom navrhovaná cyklotrasa s prepojením cez Ul. Nad potokom na navrhovanú cyklotrasu v koridore Ovocinárska a Jarabinová (viď. záväzná časť ÚPN)

V záujmovom území evidujeme verejnoprospešné stavby:

- **1.20. Prepojovacia komunikácia Šúdol** – novonavrhovaná komunikácia prepájajúca Bratislavskú cestu s Hornočermánskou ulicou v PFCelku Kynek a Šúdol - hlavná zberná cesta miestneho významu v území navrhnutom na zastavanie, koridor pre umiestnenie cesty v šírke 50m.
- **1.50. Prepojovacia komunikácia Šúdol – Klokočina**, novonavrhovaná komunikácia prepájajúca Járockú cestu, Šúdolskú ulicu a Kmeťovú ulicu v PF Celku Šúdol a Klokočina - cesta miestneho významu v koridore – šírky ulice minimálne 10m.

Verejné technické vybavenie

Záujmovým územím prechádzajú vzdušné elektrické vedenia a vedenia VTL a STL plynovodov, je potrebné rešpektovať ich ochranné a bezpečnostné pásma.

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

5.1 Požiadavky na členenie územia

Vzhľadom na priestorové parametre pozemkov je vhodné uvažovať o zmene existujúcej parcelácie.

Navrhujeme, aby došlo k spájaniu a rozdeľovaniu pozemkov tak, aby sa vytvorili optimálne parcely určené na výstavbu a verejný priestor pre dopravnú a technickú vybavenosť územia. Reparcelizácia umožní efektívne využitie územia, zároveň však musí byť spravodlivá voči vlastníkom. Požadujeme, aby stavby dopravnej a technickej infraštruktúry po vybudovaní prešli do vlastníctva príslušných správcov.

Územie bude rozčlenené na PFČasti a následne na stavebné pozemky (SP), pozemky verejných priestranstiev (PP) a pozemky vegetácie a vodstva (VV) tak, aby sa medzi existujúce plynulo začlenili nové funkcie.

5.2 Požiadavky z hľadiska zástavby (SP)

Pre reguláciu stavebných pozemkov vyžadujeme použitie nasledovných regulatívov. V prípade potreby je možné použiť aj iné regulatívy po dohode s obstarávateľom.

Regulatív priestorového usporiadania;

- voľná uličná zástavba
- areálová uličná zástavba

Regulatív funkčného využitia

- bývanie

Regulatív výšky zástavby;

- v záujmovom území vzhľadom na okolitú zástavbu rodinných domov navrhujeme výšku zástavby **max. 2.NP**

Regulatív zastavanosti;

- **max. 50%** pre funkciu bývania

Regulatív vegetačných plôch;

- **min. 30%** celkovo
- **min. 20%** na rastlom teréne

Regulatív stavebnej čiary;

- regulatív vyznačený len v grafickej časti, **0-6 m**
- stavebná čiara bude stanovená vo väzbe na koncepciu usporiadania zástavby

Regulatív hranice umiestnenia zástavby;

- odstupové vzdialenosti budú stanovené vo väzbe na koncepciu usporiadania zástavby
- min. vzdialenosť okien navrhovaného zámeru (budovy) z hlavných miestností od spoločných hraníc so susediacim stavebným pozemkom **5 m**
- min. vzdialenosť fasád budov bez okien ale s oknami z vedľajších miestností pre všetky NP susediaceho SP: **2m**
- pri prestavbe a prístavbe min. vzdialenosť fasád doplnkových stavieb bez okien (štítová stena): 1m
- min. vzdialenosť fasád doplnkových stavieb bez okien (štítová stena): 1m

Regulatív oplotenia

- oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť do maximálnej výšky 1,8 m nad úroveň verejného priestoru (priestranstva), pričom transparentné časti musia tvoriť minimálne 70% pohľadovej plochy oplotenia

- oplotenie medzi stavebnými pozemkami a medzi stavebným pozemkom a pozemkom vegetácie a vodstva je prípustné riešiť do maximálnej výšky 2,1 m, pričom transparentné časti musia tvoriť minimálne 50% pohľadovej plochy oplotenia
- špeciálnou kategóriou je riešenie oplotenia v polohe uličnej čiary v blízkosti križovatky/ dopravného pripojenia/ vjazdu – riešenie oplotenia (z hľadiska polohy, materiálu, rozmerov atď.) musí byť v súlade s požiadavkami na zachovanie rozhľadových pomerov (rieši sa výpočtom v zmysle STN) tak, aby novobudované oplotenia nezhoršovali rozhľadové pomery v križovatkách/ pripojeniach/ vjazdoch

5.3 Požiadavky z hľadiska verejných priestranstiev (PP)

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

Pre reguláciu pozemkov verejného priestranstva vyžadujeme použitie nasledujúcich regulatívov. V prípade potreby je možné použiť aj iné regulatívy po dohode s obstarávateľom.

Regulatív priestorového usporiadania;

- usporiadanie verejného priestoru uvažujeme líniové (ulica, cesta)
- v polohe vjazdu do územia je žiaduce vytvoriť obojsmernú ulicu v šírke **min. 12m** s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne (chodník, cesta, veget. pás, chodník) v prípade obytnej zóny šírka môže byť znížená na **10m**. Vytvorenie obytnej zóny by zabezpečilo upokojenie dopravy v novovzniknutej lokalite s ohľadom na záujmy chodcov, cyklistov a bezpečnú hru detí na ceste. Cesty obsluhujúce jednotlivé SP môžu byť navrhnuté ako jednosmerné.
- rešpektovať vstup do územia a šírkové parametre ulíc, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie - OS Pod Šúdolskou (č. SP 7178/2021-Ing.Tr)

Regulatív vegetačných plôch;

- min. 5% v prípade ulice
- min. 15% v prípade zóny (podiel plochy vegetačnej plochy voči celkovej výmere pozemku PP)

Regulatív funkčného využitia;

- priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe

5.4 Požiadavky z hľadiska sídelnej vegetácie a vodstva (VV)

Na pozemku vodstva a vegetácie je neprípustné umiestniť vodonepriepustné plochy a zástavbu – budovy, ktorých funkcia nesúvisí s potrebou prevádzky pozemku vodstva a vegetačnej plochy.

Pre reguláciu pozemkov sídelnej vegetácie a vodstva vyžadujeme použitie nasledujúcich regulatívov. V prípade potreby je možné použiť aj iné regulatívy po dohode s obstarávateľom.

V rámci pozemkov vegetácie a vodstva v častiach záujmového územia, ktoré sú v ochrannom pásme plynovodu navrhujeme vytvárať parčíky.

Pozdĺž potoka Šúdol navrhujeme vytvorenie nárazníkových pruhov (pás trávnych porastov o šírke min. 10-15 m po oboch brehoch) a obnovenie brehovej vegetácie.

Regulatív priestorového usporiadania;

- nízka bylinná vegetácia
- stredne vysokú drevinnú vegetáciu

Regulatív funkčného využitia;

- ekostabilizačná vegetácia
- vybavenostná a rekreačná vegetácia
- urbánna environmentálna vegetácia - plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou

Regulatív vegetačnej plochy;

- min. 90%

Regulatív vodopriepustnej plochy;

- min. 95%

5.5 Požiadavky na dopravu a technickú infraštruktúru

- Stanoviť podmienky a riešiť dopravnú koncepciu v území s prepojením na existujúcu dopravnú sieť miestnych ciest v meste Nitra. Rešpektovať stanovené VPS (v záujmovom území VPS č. 1.20., 1.50.). Miestnu cestu Pod Hájom riešiť ako miestnu obslužnú cestu MO funkčnej triedy MO2 / MO2U, s možným použitím prvkov upokojenia dopravy a vylúčením tranzitnej dopravy. S vedením verejnej dopravy sa v trase Ul. Pod Hájom neuvažuje. V súlade so záväznou časťou ÚPN je na celom úseku Ul. Pod Hájom navrhovaná cyklotrasa s prepojením cez ulicu Nad potokom na navrhovanú cyklotrasu v koridore ulíc Ovocinárska a Jarabinová. V uličnom profile Ul. Pod Hájom navrhnuť popri jazdných pruhoch samostatné oddelené vedenie cyklistov pre oba smery – formou dvoch samostatných jednosmerných cyklistických pruhov + na oboch stranách ulice riešiť samostatné pešie komunikácie - chodníky úrovňovo vyvýšené oproti úrovni cyklopruhu. Uličný koridor (hlavný aj pridružený dopravný priestor vrátane cyklistických pruhov a peších chodníkov) trasovať s ohľadom na podmienky SVP. Vytvoriť podmienky v uličnom priestore pre trasovanie IS a plochy sprievodnej verejnej vzrastlej zelene (stromové aleje).
- Komunikácie vo vnútri záujmového územia s napojením na ul. Na dolinu resp. Šúdolská ul., riešiť ako miestne obslužné cesty MO funkčnej triedy MO3 / MO3U a miestne nemotoristické cesty MN funkčnej triedy MN1, MN2, MN3. Komunikácie riešiť ako dopravne upokojené s vylúčením tranzitnej dopravy. Premostenia cez Šúdolský potok (súvis. s pripojením navrhovaných ciest na

miestnu obslužnú cestu Na dolinu) je potrebné zosúladiť s podmienkami SVP, resp. s návrhom pripravovaných vodozádržných / protipovodňových opatrení v území, ktoré je nutné zahrnúť do riešenia, resp. vytvoriť podmienky pre ich možnú realizáciu.

- Stanoviť podmienky a riešiť koncepciu statickej dopravy v území. Potreby normového parkovania (pre rezidentov a návštevníkov) riešiť primárne na jednotlivých vlastných pozemkoch ich majiteľov.
- Riešiť spôsob odvodnenia spevnených plôch a komunikácií s ohľadom na špecifiká vodného režimu v území.
- Stanoviť podmienky a riešiť koncepciu chýbajúcich zložiek a nedostatočnej kapacity /pokrytia technickej infraštruktúry v území.

5.6 Požiadavky na zeleň a životné prostredie

- V území zachovať maximum perspektívnych prevádzkovo bezpečných jedincov stromov v dobrej zdravotnej kondícii, výruby drevín minimalizovať na najmenšiu mieru.
- V území riešiť dostatočne veľké vegetačné plochy /arboristický štandard 4: výsadba stromov a krov/, uličné zelené pásy tak, aby priestorový parameter umožnil výsadby vzrastlých stromov vo forme alejí, líniových výsadiieb, ako i plošných výsadiieb stromov v iných zelených plochách.
- V prípade, kedy priestorový parameter neumožňuje vytvorenie zeleného pásu vo verejnom priestranstve, je možné riešiť výsadbu stromov d vegetačných otvorov, resp. do dlažby s podmienkou úpravy priestoru pre prekoreňovanie stromov v podobe prekoreňovacích buniek, alebo štrukturálnych substrátov pod dlažbou.
- Okrem výsadby stromov vytvoriť priestorové podmienky pre výsadby krov a trvalkových záhonov.
- V rámci úprav riešiť retenciu a spomaľovanie odtoku dažďových vôd najmä formou vsakovacích prícestných zelených pásov, dažďových záhrad, retenčných plôch, ale i formou zelených vegetačných striech – intenzívnych a extenzívnych.
- Súčasťou obslužnosti územie je i priestor, infraštruktúra pre vytvorenie podmienok pre cyklický zvoz tuhých komunálnych odpadov, separátov a biologicky rozložiteľných odpadov. Obslužnosť týchto stojísk musí byť navrhnutá tak, aby boli prístupné i väčšej dopravnej technike.
- V závislosti od etáp budovania územia jednotlivé parciálne projekty budú riešiť:

1/ V rámci predprojektovej prípravy spracovať dendrologický prieskum – inventarizáciu drevín a návrh drevín na asanáciu, s vyčíslením ich spoločenskej hodnoty, v súlade s vyhláškou MZP SR č. 170/2021 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov. Dendrologický posudok spracuje odborne spôsobilá osoba – krajinný architekt, alebo certifikovaný arborista.

2/ Spracovať komplexný projekt vegetačných úprav, vrátane lokálneho programu pre krátkodobé rekreačné aktivity v prírodnom prostredí, ktoré budú reflektovať na primárnu funkciu stavby.

Súčasťou PD vegetačných úprav bude i riešenie vegetačných zelených striech /tam, kde to bude možné/, návrh pestrej druhovej skladby viacstupňových výsadiieb /stromy, kry, kvetinové výsadby, trávniky/ s vysokou sezónnou premenlivosťou, s výberom druhov bez ostňov, trňov a bez jedovatých plodov. PD bude riešiť i osadenie mestského mobiliáru, lavičiek, malých odpadových nádob, mobilnej zelene v prípade nutnosti.

3/ V prípade, že z dendrologického prieskumu vziđe nutnosť ponechania časti pôvodnej stromovej vegetácie v lokalite, bude súčasťou PD vegetačných úprav samostatný stavebný objekt – projekt ochrany stromov počas stavebných prác, v súlade s platnou legislatívou /zákon 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vyhláška MŽP 170/2021 Z.z.

6 Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva

Nie sú osobitné požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva, vyplývajúcich zo zásad ochrany pamiatkových území a z podmienok pamiatkovej ochrany.

7 Požiadavky na bezbariérové riešenie verejných priestorov

Všetky stavebné objekty navrhované v území splnia požiadavky ako plne bezbariérové v súlade s princípmi univerzálneho navrhovania podľa čl. 9 a 19 Dohovoru OSN, ktorý SR ratifikovala v roku 2010 o právach osôb so zdravotným postihnutím a musia spĺňať požiadavky v súlade STN EN 17 210 a TNI CEN/TR 17 621. V zmysle dosahovania cieľov mesta Nitra návrh projektu musí vychádzať z hodnôt OBIEU.

8 Požiadavky na obsah a rozsah riešenia

Dokumentácia musí byť spracovaná v súlade s Územným plánom mesta Nitra, v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. (Zákon o územnom plánovaní), zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon); v súlade s vyhláškami: Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov, Vyhláška ÚÚPaV SR č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb, Vyhláška ÚÚPaV SR č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby; v súlade s príslušnými TP a STN; v súlade so zákonom MŽP SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a príslušných vyhlášok a zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- **Obsah územného plánu zóny (392/2023 Z. z.) § 14**
- **Spôsob spracovania územného plánu zóny (392/2023 Z. z.) § 15**

9 Informácia o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

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

Územný plán zóny Pod Šúdolskou v Nitre



Príloha k návrhu zadania pre územný plán zóny:

1. Grafické prílohy
2. Analýza a syntéza údajov o riešenom území zóny

Vypracoval:

podpis

Ing. arch. Slamková / ÚHA

Ing. arch. Lazor Konečná / ÚHA

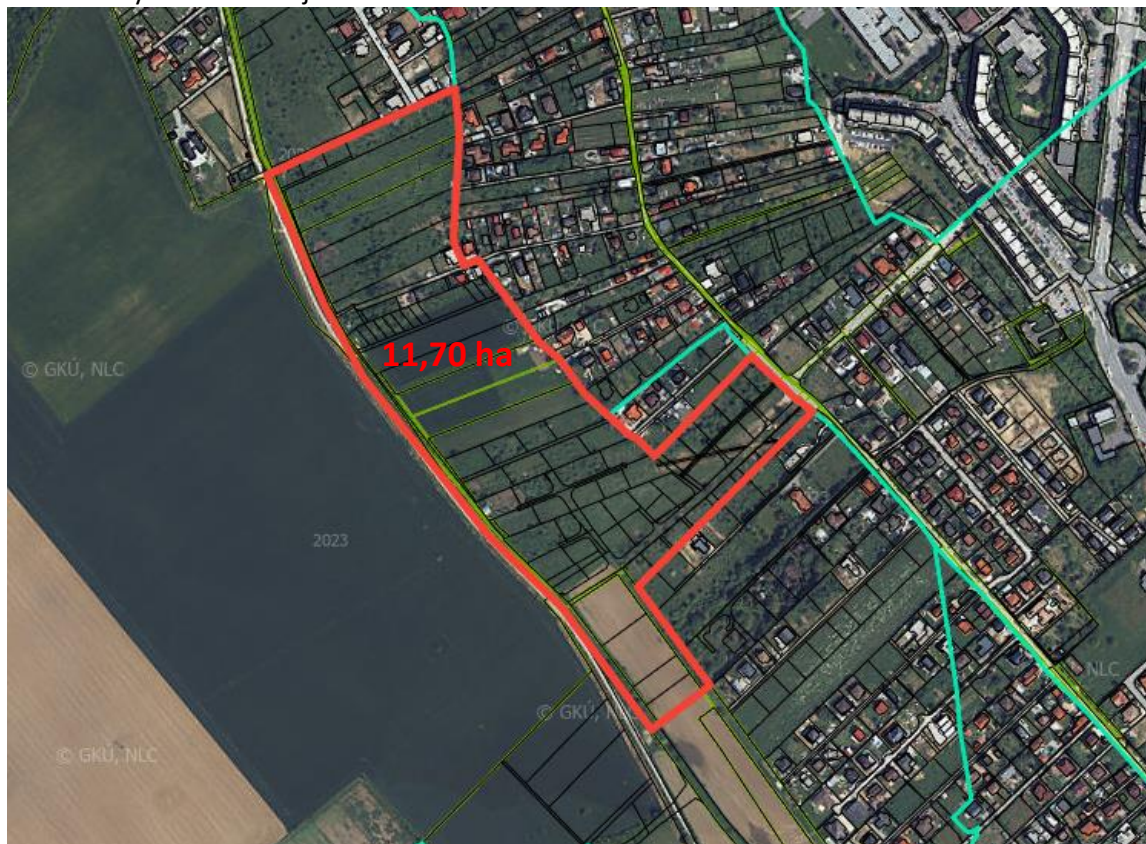
Ing. arch. Csanda / ÚHA

Odborne spôsobilá osoba:

Ing. arch. Eva Ligačová / ÚHA, č. preukazu 434

1. GRAFICKÉ PRÍLOHY:

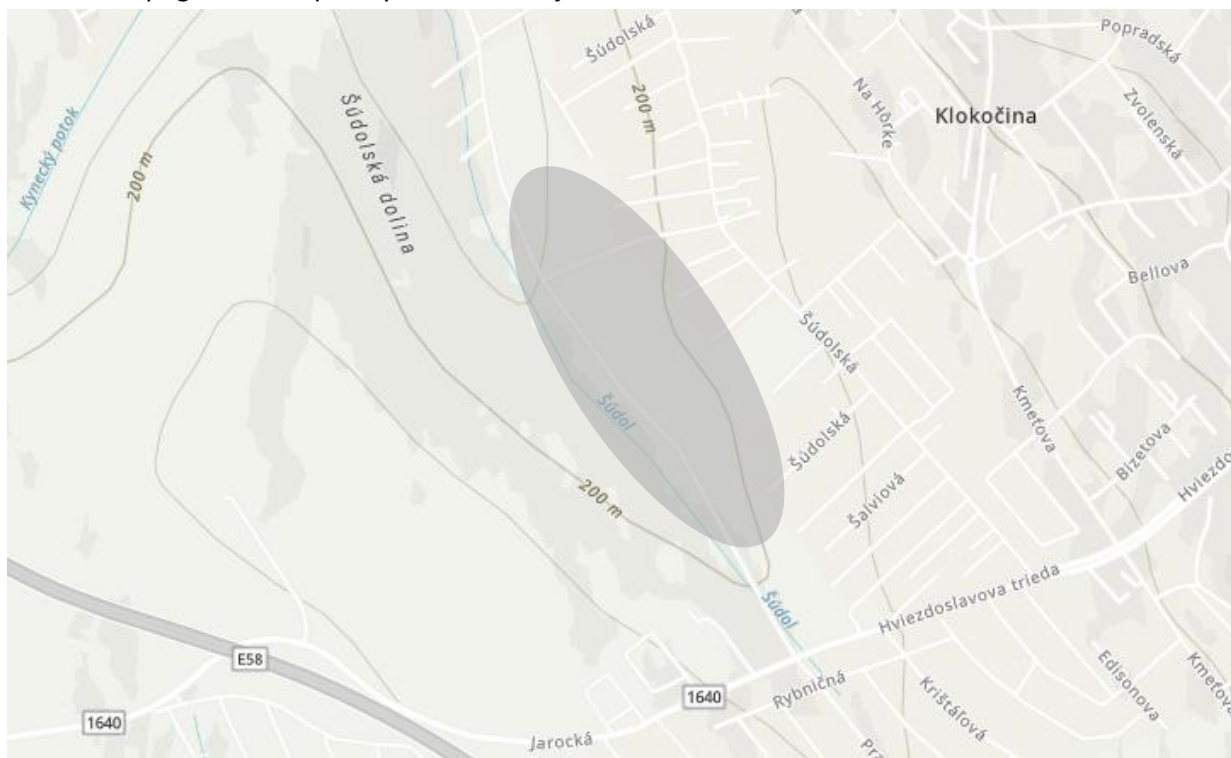
Obr. č.1: Vymedzené záujmové územie



Obr. č.2: Prírodná a urbanistická koncepcia mesta (územný plán mesta Nitra) s vyznačením záujmového územia



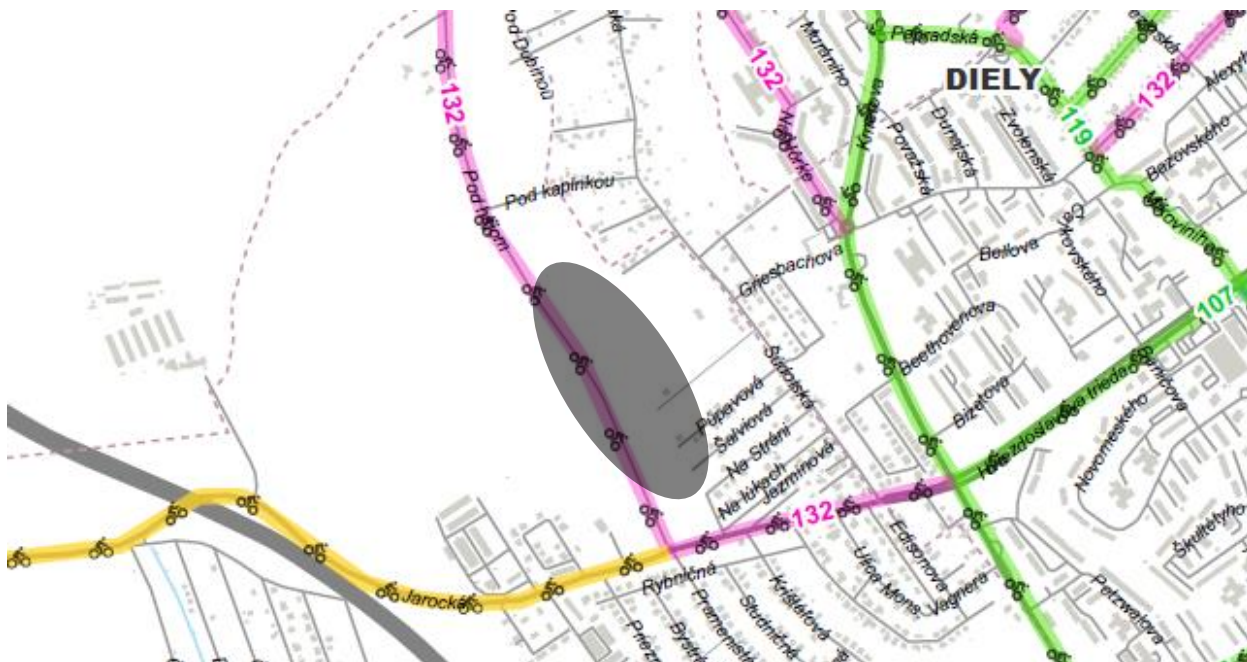
Obr. č.3: Topografická mapa s vyznačením záujmového územia



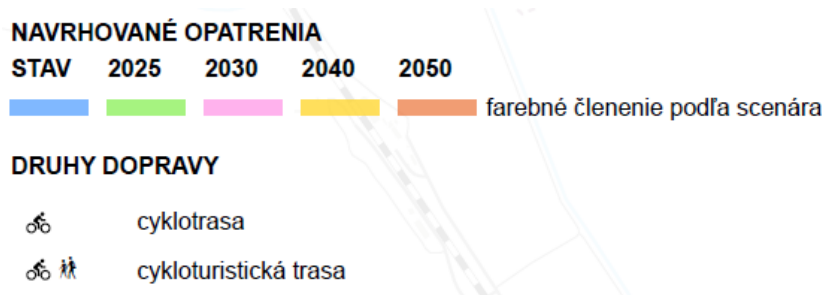
1. ANALÝZA A SYNTÉZA ÚDAJOV O RIEŠENOM ÚZEMÍ ZÓNY

PUM

PUM v tejto polohe predpokladá v krátkodobom horizonte (rok 2030) opatrenie 132 - rozšírenie cyklistickej infraštruktúry do bočných ulíc.



obr. 1 PUM Nitra – návrh cyklistickej dopravy s vyznačením záujmového územia



obr. 2 PUM Nitra – legenda

POŽIADAVKY NA PREROKOVANIE, POŽIADAVKY NA DOKUMENTÁCIU

Požiadavky na prerokovanie počas priebehu spracovania návrhu UPNZ:

Na ÚHA spolu so zástupcami zainteresovaných odborov MsÚ Nitra:

- 1x pred zahájením prác
- 3x počas spracovávania UPNZ

Požiadavky na odovzdanie návrhu UPNZ:

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

Požiadavky na prerokovanie návrhu UPNZ počas verejného prerokovania:

- 1x účasť na verejnom prerokovaní

Na ÚHA v komisiách a príslušnom VMČ spolu so zástupcami zainteresovaných odborov MsÚ Nitra:

- 2x v rámci odborných komisií resp. VMČ
- 1x návrh na vyhodnotenie pripomienok
- kontrola zapracovania vyhodnotených pripomienok do návrhu pred odovzdaním

Požiadavky na odovzdanie návrhu UPNZ pred preskúmaním na RÚÚPV:

- 2x tlačaná verzia (preferovaný formát, skladaný A3)
- 1x digitálneho vyhotovenia vo formáte .pdf, a zdrojových súborov (na CD/USB)

Požiadavky na odovzdanie čistopisu UPNZ:

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

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

DOPLNKOVÝ MATERIÁL DOSTUPNÝ CEZ WEBOVÝ PORTÁL:

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

- Územný plán mesta Nitra, v znení doplnkov č.1 - č.7 – účinný od 10.04.2025:

- <https://nitra.sk/uzemny-plan/>
- Územný plán mesta Nitra, v znení doplnkov č.1 - č.7 – v GIS verzií:
<https://gis.nitra.sk/>
- Doplnkový materiál - grafické zobrazenie pre záväzné regulatívy:
https://nitra.sk/wp-content/uploads/2025/04/doplnkovy-material_graficke-zobrazenie-pre-zavazne-regulativy.pdf
- OBIEU – kľúčové piliere mesta Nitra:
<https://nitra.sk/obieu-5-pilierov-pre-lepsiu-buducnost/>
- Generálny plán zelene pre mesto Nitra:
<https://nitra.sk/generalny-plan-zelene-pre-mesto-nitra/>
- Plán udržateľnej mobility:
<https://nitra.sk/plan-udrzatelnej-mobility-pum/>
- Stratégia prístupnosti mesta Nitry pre všetkých:
<https://nitra.sk/strategia-pristupnosti-mesta-nitry-pre-vsetkych/>
- Manuál tvorby verejných priestranstiev pre mesto Nitra:
<https://nitra.sk/manual-tvorby-verejnych-priestranstiev-pre-mesto-nitra/>

VYSVETLIVKY

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

- Jednotlivé stupne dokumentov, a iné skratky pre dokumenty:

ZDN	- zadávací dokument, skrátene používané ako zadanie
IZM	- investičný zámer
UST	- urbanistická štúdia /územná, územnoplánovacia, skrátene používané ako štúdia
UTP	- územno-technický podklad
UPN	- územný plán / môže sa vyskytnúť *ÚPD - územno-plánovacia dokumentácia
UPNO	- územný plán obce
UPNM	- územný plán mesta
PUM	- plán udržateľnej mobility
RUSES	- regionálny územný systém ekologickej stability
MVP	- manuál verejných priestranstiev
- Vymedzené pojmy z územného plánu, podkladov:

PFC	- priestorovo-funkčný celok
PFČ	- priestorovo-funkčná časť
PFB	- priestorovo-funkčný blok
SP	- stavebný pozemok
PP	- pozemok priestranstva (verejného priestoru)
VV	- pozemok vodstva a vegetácie
UPI	- územno-plánovacia informácia
UPČ	- územno-priestorová časť
- Odbory a útvary mestského úradu Nitra, a iné:

RÚÚPV	- regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu
MSU	- mestský úrad

<i>UHA</i>	- <i>útvár hlavného architekta</i>
<i>OD</i>	- <i>odbor dopravy</i>
<i>OŽP</i>	- <i>odbor životného prostredia</i>
<i>MZ</i>	- <i>mestské zastupiteľstvo</i>
<i>VZN</i>	- <i>všeobecne záväzné nariadenie</i>
<i>GIS</i>	- <i>geografický informačný systém</i>

- **Iné:**

<i>TP</i>	- <i>technický predpis</i>
<i>STN</i>	- <i>slovenská technická norma</i>