



Mesto Nitra

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY VINÁRSKA OBLASŤ BITA

SPRÁVA O STAVE
ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Podľa § 32 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov správu o stave územnoplánovacej dokumentácie spracúva orgán územného plánovania prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na základe hodnotenia platnej územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov a evidencie podnetov.



I. NÁZOV

- **Názov územnoplánovacej dokumentácie**
Územný plán zóny – Vinárska oblasť Bitá

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Územnoplánovacia dokumentácia

- Územný plán zóny

Územie zóny

- Priestorovofunkčný celok: Bitá
- Skupina pozemkov: regulačné bloky
- **Samosprávny kraj**
Nitriansky
- **Okres**
Nitra
- **Obec**
Nitra
- **Ulica**
Štefánikova trieda
- **Orientačné číslo**
60
- **Súpisné číslo**
80
- **Poštové smerovacie číslo**
950 06

III. ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA

Ing. arch. Eva Ligačová (434)

IV. ZDÔVODNENIE SPRACOVANIA SPRÁVY

Dôvody spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie

Dôvodom je obstaranie dokumentácie územného plánu zóny, ktorej cieľom je vytvoriť podmienky pre podrobnejšiu reguláciu územia s charakterom vinárskej oblasti a jej špecifickými územnými danosťami. Mesto Nitra nemá spracovanú a schválenú predmetnú územnoplánovaciu dokumentáciu zóny.

Analýza podnetov, ktoré majú vplyv na obstaranie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo na obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie

Z podnetov vypláva snaha žiadateľov o legalizáciu vinárskych objektov v rozsahu ktoré im dovoľuje aktuálne funkčné využívanie územia.

Mesto Nitra, ako orgán územného plánovania, obdržalo požiadavku o obstaranie územného plánu zóny (UPNZ), vyhodnotilo požiadavku pre obstaranie UPNZ, na základe podnetu žiadateľa informoval príslušnú mestskú časť a komisiu o plánovanom postupe, a následne mestské zastupiteľstvo (MZ) s požiadavkou o schválenie obstarania predmetnej dokumentácie, kde MZ rozhodlo uznesením obstarat' UPNZ.

Zámer obsahu a rozsahu predpokladaných zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, ak sa navrhuje ich obstaranie

Nenavrhuje sa obstaranie zmien a doplnkov.

Návrh postupu orgánu územného plánovania na obstaranie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo na zabezpečenie obstarania novej územnoplánovacej dokumentácie

Pri obstarávaní územného plánu zóny bude obec postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o územnom plánovaní a predpokladá sa nasledovný postup a časový harmonogram:

- 1.) Spracovanie a prerokovanie zadania v období 08-10/2026.
- 2.) Začatím prác na návrhu UPNZ v období 11/2026-01/2027.
- 3.) Prerokovaním návrhu UPNZ je odhadované začať v období 01-03/2027.
- 4.) V roku leto/2027 sa predpokladá schválenie UPNZ, v závislosti od počtu prijatých a vyhodnotených pripomienok, a prác s ich zapracovaním do Návrhu UPNZ na schválenie.

V. ZOZNAM PRÍLOH

Zoznam príloh podľa § 32 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:

- Príloha č.1_podnet
- Príloha č.2_uznesenie MZ č.98/2026-MZ

ING. BRANISLAV I [REDACTED]

P.O.BOX [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

09.01.2026

Mesto Nitra – Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta Ing. arch. Milan Csanda
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

Vec: Požiadavka na obstaranie a spracovanie Územného plánu zóny (ÚPZ) – lokalita „Bita“, k.ú. Dolné Krškany

Vážený pán Ing. arch. Csanda,

v nadväznosti na naše spoločné pracovné stretnutie uskutočnené dňa 09. 12. 2025 a v súlade s ustanoveniami zákona o územnom plánovaní, Vám týmto predkladám oficiálnu požiadavku na obstaranie a spracovanie Územného plánu zóny (ÚPZ) Bita (číslo návrhu: 0777123-2025).

Predmetom požiadavky je územie v katastrálnom území Dolné Krškany (k.ú. 812021), lokalita „Bita“, ktorá je podľa platného Územného plánu mesta Nitra (ÚPNO NR) určená na spracovanie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zóny.

Odôvodnenie a ciele požiadavky:

1. Stanovenie regulačného rámca: Cieľom je definovať jednoznačné priestorové a funkčné regulatívy pre riadenie územia v súlade s nadradenou dokumentáciou, kde je územie definované primárne pre rastlinnú výrobu, záhradkárstvo a vinohradníctvo s doplnkovou rekreačnou funkciou.
2. Pasportizácia a legalizácia: Nevyhnutnou súčasťou ÚPZ musí byť zmapovanie a pasportizácia existujúcich stavieb, ktoré v súčasnosti slúžia na uskladnenie úrody a individuálnu rekreáciu. Tento krok je kľúčovým procesným východiskom pre ochranu vlastníckych práv a následnú zákonnú legalizáciu týchto stavieb.
3. Koordinácia rozvoja: Vzhľadom na fragmentovanú vlastnícku štruktúru územia (Vinohradnícky spolok Bita v združení Južnoslovenskej vinohradníckej oblasti) je spracovanie ÚPZ nevyhnutné pre systémovú koordináciu záujmov vlastníkov a ochranu verejných záujmov mesta.

4. *Ekologické limity: Dokumentácia zohľadní koeficienty ekostabilizačnej vegetácie (v zmysle ÚPI 12/2025) a zachová produkčnú funkciu územia s dôrazom na ekologickú stabilitu krajiny.*

Vzhľadom na vyššie uvedené Vás žiadam o:

- *Potvrdenie prijatia tejto požiadavky.*
- *Zaslanie informácie o postúpení veci príslušnému spracovateľovi územnoplánovacej dokumentácie.*
- *Poskytnutie kontaktných údajov na zodpovedného spracovateľa pre potreby ďalšej odbornej súčinnosti.*

Verím, že spracovanie ÚPZ Bitá prispeje k transparentnému a udržateľnému rozvoju dotknutej lokality mesta Nitra.

S pozdravom,

S pozdravom

Ing. Branislav

Prílohy:

1. *Dokument: Požiadavka na vypracovanie ÚPZ Bitá (návrh č. 0777123-2025)*
2. *Územnoplánovacia informácia (ÚPI) – aktuálna k 12/2025*
3. *Situačný náčrt riešeného územia (ak je súčasťou projektu)*

Mgr. Martin Horák, v. r.
prednosta
Mestského úradu v Nitre