

Územný plán zóny vinárska oblasť Bita



Zadanie pre územný plán zóny

10/2026

Vypracoval:

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

Zájumové územie je situované v PFCelku Bitá, definované ako PFCelok prírodný, sprístupnený ulicou Bitá, z ulice Dvorčianska. V území sa nachádza prevažne zástavba vinárskych objektov s menšími stavbami. (Zdokumentované v „Príloha Zadania“ č.P1) Presné vymedzenie parciel sa nachádza v samostatnej prílohe (Zdokumentované v „Prílohe č.P2 priemet územia zóny“), ako aj vo výpise zo záväznej časti UPNM Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov. (Zdokumentované v „Prílohe č.P3“).

2. Dôvody obstarania územného plánu zóny

Účel zadania

Účelom zadania na obstaranie dokumentácie UPNZ je zabezpečiť podklad pre spodrobnenie riešenia v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v UPNM Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č.1 až 7.

Dôvody obstarania územného plánu zóny

ÚHA eviduje podnety žiadateľov, ktorí zastupujú skupinu vlastníkov v k.ú. Dolné Krškany so zámerom legalizácie vinárskych objektov, v rozsahu ktoré im dovoľuje aktuálne funkčné využívanie územia UPNM Nitra. Útvar hlavného architekta, ako orgán územného plánovania podporuje spracovanie územných podkladov, ktoré naplňajú ciele UPNM Nitra v zmysle jeho záväznej časti, a to:

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia, v časti 2. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu, podľa bodu: 2.1.1. Rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu: a) miestneho charakteru - PFCelok Bitá.

Ďalšie dôvody obstarania

- Absencia platnej komplexnej územnoplánovacej dokumentácie v stupni zóny
- Absencia komplexného riešenia verejných a priestorov (ulice, zeleň, pozemky vodstva a vegetácie).
- Absencia komplexného riešenia dopravných súvislostí a vstupov do územia

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo obstaranie Územného plánu zóny Vinárska oblasť Bitá, uznesením č.98/2026-MZ, na riadnom zasadnutí MZ v Nitre konaného dňa 05.03.2025.

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

Prírodná a urbanistická koncepcia

Z pohľadu prírodnej a urbanistickej stratégie mesta Nitra, je celé záujmové územie súčasťou PFCelku Bitá (miestny prírodný celok) a nachádza sa v katastrálnom území Dolné Krškany. PFCelok sa nachádza v juhozápadnej časti katastra Dolné Krškany. Z priestorového hľadiska sa aj naďalej uvažuje najmä s poľnohospodárskou vegetáciou, pričom sa rešpektuje les Nadrov. Z funkčného hľadiska sa prevažne jedná poľnohospodárske plochy - ornú pôdu, vinice a záhrady, v polohe lesa sú rozhodujúce sú najmä ekologické aspekty. V súčasnosti sa jedná o územie nachádzajúce sa mimo súčasného aj navrhovaného územia navrhovaného na zástavbu. (Zdokumentované v „Príloha Zadania“ č.P1)

Žilinsko-Komárenská metropolitná urbanistická cestná os.

Táto trasa na území Slovenska nemá metropolitný charakter, avšak v cezhraničných súvislostiach prepája Gdansk – Budapešť – Trieste / Istanbul / Bucurest. V súčasnosti je táto trasa vedená cez Bratislavu a nemá kontakt s riešeným územím. Z hľadiska nadradených koncepcií sa uvažuje s možnosťou skrátenia tejto trasy práve v polohe Hlohovec – Nitra – Komárno, čo má priamy dopad aj na mesto Nitra a preto túto os fixujeme obdobne ako pre Bratislavsko-Zvolensko-Košickú os južne od mesta Nitra. V trase od západu je táto os vedená v spoločnej trase práve s Bratislavsko-Zvolensko-Košickou osou až po napájací bod Cabajská, kde Žilinsko-Komárňanská os je odklonená smerom na juh v novej trase.

Dominanty

V riešenom území nie sú územným plánom stanovené prírodné ani urbanistické dominanty.

4. Identifikácia hlavných problémov a stretov v území zóny

4.1. Reliéf

Reliéf záujmového územia je svahovitý s prevýšením 75 m. Najnižší bod územia sa nachádza v severovýchodnej časti územia (150m.n.m.) pri vstupe do územia, najvyšší bod sa nachádza na juhozápade záujmového územia (225m.n.m.). (Zdokumentované v „Príloha Zadania“ č.P1)

4.2. Vodstvo

Záujmovým územím nepreteká žiadny povrchový vodný tok.

4.3. Krajinná vegetácia

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny. Nenachádzajú sa tu osobitne chránené územia z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny, a

nie sú tu evidované biotopy európskeho alebo národného významu. Územie z pohľadu vegetácie je využívané ako produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou. (vegetácia záhrad pri rodinných domoch, záhradkárske osady, ...)

Biokoridor miestneho významu Klčoviská – Nadrov

Je navrhovaný biokoridor, spájajúci biocentrum miestneho významu s extenzívnym, mozaikovitým využívaným územím v lokalite Klčoviská.

4.4. Zástavba

V záujmovom území sa nachádza prevažne zástavba vinárskych objektov s menšími stavbami.

4.5. Dopravné vybavenie

(Zdokumentované v „Príloha Zadania“ č.P1)

4.6. Stavby vo verejnom záujme – doprava

V prípade, že pozemok je dotknutý navrhovanou verejnoprospešnou stavbou, je nutné preukázať, že zámerom nepríde k znemožneniu realizácie verejnoprospešnej stavby. VPS č.1.2 Rýchlostná komunikácia - západný obchvat.

(Zdokumentované v „Príloha Zadania“ č.P1)

4.7. Technické vybavenie

V území sa nachádza viacero inžinierskych sietí, ktorých približné polohy sú zdokumentované v samostatnej prílohe zadania. *(Zdokumentované v „Prílohe č.3“)* V lokalite je nutné zachovať a rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí.

4.8. Vlastnícka štruktúra

Väčšina pozemkov riešeného a dotknutého územia je v súkromnom vlastníctve. Mesta Nitra vlastní v záujmovom území nie je vlastníkom pozemkov.

4.9. Individuálna rekreácia

Zabezpečuje oblasť záujmu bývajúceho obyvateľstva a individuálne záujmy a pobyt občanov, ktorý konkrétne rekreačné objekty vlastní. Vinohradnícke lokality sa rozvíjajú vo väzbe na podhorskú krajinu a teda zväčša rekreačnú krajinu v polohách Drážovce, časti Zobora (postupná zmena na funkciu individuálneho bývania), Štitáre, mimo zastavané územie v časti Krškany - Bitá

4.10. PUM – plán udržateľnej mobility

V návrhu cyklistickej dopravy je vedená trasa navrhovaných opatrení obteká územie vinárskej oblasti zo západnej časti, so scenárom na rok 2040. *(Zdokumentované v „Príloha Zadania“ č.P1)*

4.11. Stavby vo verejnom záujme – cyklistická doprava

V prípade, že pozemok je dotknutý navrhovanou stavbou vo verejnom záujme, je nutné preukázať, že zámerom nepríde k znemožneniu realizácie stavby.

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

Zámerom je optimálne stanoviť intenzitu využitia územia z hľadiska zástavby, tak aby bola dodržaná ochrana z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu, podľa záväznej časti územného plánu mesta Nitra, pre miestne prírodné PFCelky.

Celkovo je potrebné: 1.) Určiť optimálnu mieru intenzity zástavby s riešením dopadov na širšie územie s prihliadnutím na ochranu prírody a krajiny. 2.) Zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov.

Poznámka: regulatívy musia riešiť existujúce stavby v území, ktoré budú prekračovať navrhované regulatívy - formou dočasných stavieb. Všetky regulatívy je potrebné primeranie prispôbiť novej legislatíve. Za existujúce stavby sa budú považovať stavby evidované na základe zmapovania skutkového stavu v analýze územia, ktorá sa stane východiskovým podkladom návrhu.

5.1. Požiadavky na členenie územia

Územie musí byť členené na stavebné pozemky, pozemky verejného priestranstva a pozemky vegetácie a vodstva, a samostatné PFČasti. V odôvodnenom prípade je možné členenie na skupinu pozemkov s reguláciou na pozemok.

5.2. 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. Rešpektovať a podporovať biokoridory v území, miestneho významu.

Regulatív priestorového usporiadania

- Stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy na ktorých sú zastúpené krovité a stromové zoskupenia v rôznom pomere (vinice-prevažujúce usporiadanie v území)
- Vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy s prevahou vysokej stromovej vegetácie
- Nízka bylinná vegetácia, trvalá, plochy trvale porastené bylinnými spoločenstvami rastlín
- Nízka bylinná vegetácia; dočasná

Regulatív funkčného využitia

- Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou, (záhrady-prevažujúce usporiadanie v území) (PVE)
- Ekostabilizujúca vegetácia v krajine, vegetácia s významnou ekologickou funkciou bez hospodárskeho využitia (EKO V)
- Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie, vegetácia poľnohospodárskych kultúr (PPV)

Regulatív vegetačnej plochy

- min. 90% - produkčná vegetácia s ekostabilizačnou funkciou (PVE)
- min. 95% - ekostabilizujúca vegetácia (EKO V) a produkčná poľnohospodárska (PPV)

Regulatív vodopriepustnej plochy

- min. 95% - produkčná vegetácia s ekostabilizačnou funkciou (PVE)
- min. 100% - ekostabilizujúca vegetácia (EKO V) a produkčná poľnohospodárska (PPV)

5.3. Potreba doplnenia regulácie pozemkov vegetácie a vodstva (VV)

Pri stanovovaní regulatívov je zároveň potrebné **zohľadniť špecifický charakter územia ako vinárskej oblasti**, najmä existenciu historických a tradičných vinohradníckych objektov, pivníc a pivničných priestorov, ktoré môžu byť súčasťou terénu, zástavby alebo jej podzemnej časti. **V území sa nachádza VPS č.52 Územná rezerva pre výrobné funkcie - PP Juh.** V prípade potreby je možné použiť aj iné regulatívy po dohode s obstarávateľom.

Regulatív veľkosti stavebného pozemku

- Potrebne určiť v návrhu, v súvislosti s regulatívom zastavanosti.

Regulatív výšky zástavby

- Potrebne určiť maximálnu výšku zástavby.

Regulatív zastavanosti

- Potrebne určiť v návrhu, na základe analýzy, tak aby predpokladaná maximálna možná plocha povolená na zastavanie bola 50m². Pre docieľenie požiadavky je prípustné riešiť s regulatívom veľkosti stavebného pozemku, voliteľným regulatívom.

Regulatív stavebnej čiary

- Potrebne určiť v návrhu.

Regulatív odstupových vzdialeností (hranice umiestnenia zástavby)

- Potrebne určiť v návrhu.

Regulatív oplozenia

- Potrebne určiť v návrhu, s prihliadnutím na využitie územia – vinárska oblasť

Regulatív polohy

- Potrebne určiť v návrhu.

Regulatív farebnosti budov

- Potrebné určiť v návrhu.

Regulatív líniových a pásmových limitov

- Potrebné určiť v návrhu.

Regulatív pozemnej stavby

- Potrebné určiť v návrhu, s prihliadnutím na využitie územia – vinárska oblasť

Regulatív informačných konštrukcií

- Potrebné určiť v návrhu.

5.4. Požiadavky z hľadiska verejných priestranstiev (PP)

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

- Ulica (UL) - určiť v návrhu. Potrebné zohľadniť požiadavku životného prostredia, napr. odvoz odpadov a obsluhu územia.

Regulatív funkčného využitia

- Priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe (UL)

Regulatív vegetačných plôch

- 5% - hlavná ulica a ulica

5.5. Požiadavky z hľadiska dopravy

V súlade s rozsahom záujmového územia je nutné v návrhu zohľadniť nasledovné podmienky dopravného vybavenia územia:

- Rešpektovať VPS – preložku cesty I/64 s napojením na R1 a MÚK Nitra Čermáň v navrhovanej polohe v súlade so záväznou časťou ÚPN;
- Zapracovať do návrhu pokračovanie cyklistickej infraštruktúry v nadväznosti na regionálnu cyklotrasu zo smeru obcí Svätoplukovo, Cabaj-Čápor do Nitry (v pokračovaní ulíc Sikárska a Na priehon) na okraji riešeného územia (viď. záväzná časť ÚPN, PUM), a to vrátane súvisiacich objektov (odpočívadlá pri záujmových cieľoch v lokalite, nabíjacia stanica pre bicykle a pod., úmerne k predpokladanému rozvoju návštevnosti oblasti);
- V rámci dopravného riešenia navrhnuť v lokalite vzájomne prepojené pozemné komunikácie, ktoré budú slúžiť pre kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie lokality na sieť miestnych ciest v D. Krškanoch v parametroch miestnych obslužných obojsmerných ciest, navrhnutých v súlade s príslušnými tech. predpismi (STN, TP), a to vrátane riešenia pešieho pohybu, odvodnenia, trasovania IS atď., pričom návrh musí obsahovať aj vyčlenenie územnej rezervy, potrebnej pre realizáciu MC z existujúcich súkromných pozemkov. Upozorňujeme, že do siete miestnych ciest môžu byť cestným správnym orgánom zaradené len pozemné komunikácie a súvisiace stavebné objekty, ktoré budú spĺňať všetky podmienky odovzdania a prevzatia príslušných stavebných objektov a pozemkov pod nimi vlastníkovi a správcovi MC (Mesto Nitra);

- V súvislosti s dopravným riešením žiadame v rámci lokality identifikovať tiež budúce lokálne centrá / záujmové body (napr. prevádzky súvisiace vzhľadom na charakter lokality s agroturistikou a pod.), kde budú kladené zvláštne požiadavky na dopravné pripojenie a vybavenie vrátane statickej dopravy;
- V návrhu je nutné preukázať splnenie požiadaviek na zabezpečenie statickej dopravy v lokalite, pričom kapacitu parkovacích miest je nutné riešiť primárne mimo verejný priestor, na jednotlivých parcelách vlastníkov;
- rešpektovať požiadavky a podmienky vzťahujúce sa na existujúcu obsluhu územia verejnou hromadnou dopravou (autobusová linka s obratiskom na Dvorčianskej ul.), uvažovať s možným rozšírením trasy MHD do lokality;
- v súvislosti s existujúcim technickým vybavením územia je potrebné vyhodnotiť nároky a potrebu jeho dobudovania a rozšírenia, vrátane verejných IS, ktoré bude zahŕňať o .i. aj VO, pričom je potrebná koordinácia trasovania, resp. príp. prekládok IS s dopravným riešením;
- v súvislosti s protipovodňovými a vodozadržnými požiadavkami je nutné v záujmovom území v návrhu dôsledne riešiť spracovanie dažďových vôd, a to jednak návrhom vodozadržných opatrení na súkromných pozemkoch ako aj vo verejnom priestore, a to vrátane riešenia odvodnenia pozemných komunikácií a plôch (t.j. riešiť v pridruženom dopravnom priestore pás zelene zodpovedajúcej šírky a pod.).

5.6. Požiadavky na zeleň a životné prostredie

- V rámci úprav riešiť retenciu a spomaľovanie odtoku dažďových vôd najmä formou vsakovacích prúcestných 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.

5.7. Požiadavky na technickú infraštruktúru

Hlavnou požiadavkou je, aby pre pozemky bolo zabezpečené pripojenie k technickej infraštruktúre (voda, elektrická energia, splašková a dažďová kanalizácia, prípadne plyn), resp. riešiť infraštruktúrne potreby na vlastnom pozemku.

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. Zohľadniť existenciu historických a tradičných vinohradníckych objektov.

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. 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.

9. 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 územne 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

Územný plán zóny vinárska oblasť Bíta



Príloha č.P1 - analýza

10/2026

Vypracoval:

podpis

Ing. arch. Slamková / ÚHA

Ing. arch. Lazor Konečná / ÚHA

Ing. arch. Csanda / ÚHA

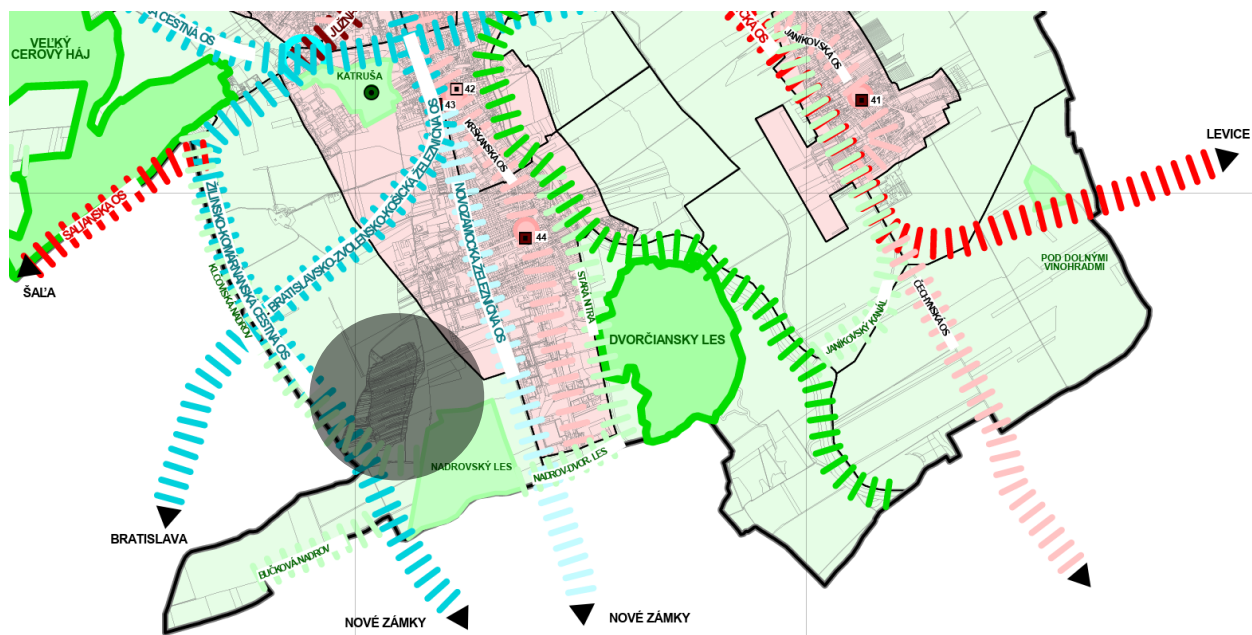
Odborne spôsobilá osoba:

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



Technical map of the Kármánova os. area in Bratislava, showing land parcels, roads, and green spaces. The map includes labels for 'PRIEMYSELNÝ PARK 2', 'DOLNÉ KRŠKANY', and 'DVRČANY'. A large grey hatched area is labeled '1.23'. A red dashed line outlines a specific parcel. The map also shows 'Kármánova os.' and 'Kármánova os.' labels.

obr. 2 UPNO Nitra v znení zmien a doplnkov - Komplexný návrh, s rámcovou polohou územia pre UPNZ



obr. 3 Prírodná a urbanistická koncepcia mesta (územný plán mesta Nitra), s rámcovou polohou územia pre UPNZ



obr. 4 Časť verejné dopravné vybavenie UPNO Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7, s rámcovou polohou územia pre UPNZ

B. 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 príslušnej VMČ spolu so zástupcami dotknutých 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 odobriť objednávateľom.)

C. Prílohy, doplnkový materiál

Dokumenty, ktoré sú súčasťou zadania ako samostatné príloha, prípadne sa na nich odvoláva zadanie:

- Príloha č. P1 – tento dokument, analýza
- Príloha č. P2 – priemet územia zóny
(prílohy P1, P2 sú záväznou súčasťou zadania)
- Príloha č. P3 – Výpis zo záväznej časti územného plánu mesta Nitra
- Príloha č. P4 – technická mapa, polohy sietí

D. Prílohy, doplnkový materiál

Dokumenty, ktoré sú súčasťou zadania ako samostatné príloha, prípadne sa na nich odvoláva zadanie:

- Príloha č. P1 – tento dokument, analýza
- Príloha č. P2 – priemet územia zóny (prílohy P1, P2 sú záväznou súčasťou zadania)
- Príloha č. P3 – Výpis zo záväznej časti územného plánu mesta Nitra
- Príloha č. P4 – technická mapa, polohy sietí.

Dostupné 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 neskorších zmien a doplnkov:
<https://nitra.sk/uzemny-plan/>
- Územný plán mesta Nitra, v znení neskorších zmien a doplnkov – v GIS verzii:
<https://gis.nitra.sk/>
- Doplnkový materiál - grafické zobrazenie pre záväzné regulatívy:
<https://nitra.sk/wp-content/uploads/2025/07/graficke-zobrazenie-regulativov-doplnkovy-material.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/>

E. Vysvetlivky

Vysvetlene 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

- Odbory a útvary mestského úradu Nitra, a iné:

MSU	- mestský úrad
UHA	- útvar hlavného architekta
OD	- odbor dopravy
OŽP	- odbor životného prostredia
GIS	- geografický informačný systém
MZ	- mestské zastupiteľstvo
VZN	- všeobecne záväzné nariadenie

- Iné:

TP	- technický predpis
STN	- slovenská technická norma
NP	- nadzemné podlažie
UPI	- územno-plánovacia informácia

