Z á p i s n i c a
z riadneho zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre zo dňa 07.10.2026 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice **: 10/2026 KV** V Nitre dňa 14.10. 2026

Prítomní členovia komisie: 9
Podľa prezenčnej listiny: 9
Ospravedlnení: 3

Program:

1. Otvorenie
2. Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)
3. Vyhodnotenie činnosti komisie za rok 2026
4. Informácie o stave prípravy nového územného plánu
5. Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí (ZaD č.1 ÚPNZ Šindolka I, Nitra- návrh, UŠ Svätourbánska)
6. Zmeny a doplnky č.8 ÚPNO Nitra - informácia
7. Diskusia - rôzne.

Predseda Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri Mestskom zastupiteľstve v Nitre Ing. Štefan Štefek privítal prítomných a oboznámil ich s návrhom programu rokovania v zmysle doručenej pozvánky.
Vzhľadom k tomu, že sa jedná o posledné zasadnutie komisie vo volebnom období rokov 2022-2026 a v mesiaci 11/2026 sa zasadnutie komisie neuskutoční a z ÚHA boli dodatočne zaslané žiadosti na prerokovanie, ktoré boli zaradené do programu rokovania, predseda komisie navrhol upraviť program rokovania a prerokovať body, ktoré sú nevyhnutné pre plynulý chod nastavených procesov na ÚHA, v nasledovnom poradí:

1. Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí:
   ZaD č. 1 ÚPNZ Šindolka I., Nitra - návrh (prizvaný spracovateľ – Ing. arch. Mizia - na osobné prerokovanie)
   UŠ Svätourbánska (prizvaný spracovateľ Ing. arch. Minarovič)
2. Diskusia - rôzne
   Informatívna správa k zadaniam ÚPNZ (ÚHA)
   Materiály a žiadosti z ÚHA
   -Stavebné úpravy mosta č. NRIX-012 cez potok Dobrotka
   -Polyfunkčný objekt Lávka (vedľa bývalá Zoborka)
   -Telekom
3. Vyhodnotenie činnosti komisie za rok 2026
4. Zmeny a doplnky č.8 ÚPNO Nitra – informácia ÚHA
5. Kontrola plnenia uznesení (písomne v úložisku)

Členovia komisie **jednomyseľne súhlasili** s navrhovaným programom rokovania.
Z neúčasti na zasadnutí komisie sa ospravedlnili: Ing. Erik Král, Ing. Mgr. Peter Kováč , Ing. Andrej Sitkey

K bodu č.1./ Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí

1. *Zmeny a doplnky č.1 ÚPNZ Šindolka I Nitra* - návrh

Na zasadnutí komisie sa osobne zúčastnil spracovateľ ÚPNZ Ing. arch. Peter Mizia.
Predstavil prítomným členom komisie návrh riešených zmien a doplnkov premietnutých v grafickej časti formou priesvitok na pôvodnom schválenom dokumente ÚPNZ Šindolka I., Nitra a oboznámil ich s rozsahom súvisiacich zmien a doplnkov textovej a záväznej časti. Uviedol dôvody a údaje o obstaraní predmetnej územnoplánovacej dokumentácie:
Územný plán zóny Šindolka I. ,Nitra (ďalej len ÚPN-Z) bol spracovaný v roku 2022. Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo Územný plán zóny Šindolka I., Nitra uznesením č. 145/2022-MZ dňa 21.04.2022 a uznieslo sa na vydaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 2/2022, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN-Z Šindolka I., Nitra uznesením č.146/2022-MZ zo dňa 21.04.2022. Mesto Nitra ako orgán územného plánovania v súvislosti s požiadavkou vlastníkov pozemkov na korekcie:

- priestorového resp. súvisiaceho funkčného usporiadania v niektorých častiach zástavby,
- polohy cyklochodníka
- polohy vjazdov do integrovaných garážových priestorov zástavby
- vyplývajúce z vydaných povolení už realizovaných stavieb v lokalite

rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č.1.
Zmeny a doplnky č.1ÚPN-Z Šindolka I. ,Nitra majú za cieľ doplniť a optimalizovať regulatívy v jednotlivých častiach riešeného územia a zapracovať nové skutočnosti z oblasti vývoja technickej infraštruktúry, dopravy v súlade s princípmi udržateľnosti životného prostredia, optimalizovať využitie vnútorných priestorových rezerv územia .Prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPN-Z a súčasne zapracovať do návrhu zmien a doplnkov predložené požiadavky na úpravu priestorového resp. súvisiaceho funkčného usporiadania niektorých plôch v území zóny. Z hľadiska zachovania celkovej urbanistickej koncepcie nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.1 k zásadným zmenám, jedná sa o lokálne zmeny bez vplyvu na schválenú urbanistickú koncepciu rozvoja územia zóny.
Určenie hlavných požiadaviek-cieľov riešenia v jednotlivých územných sektoroch.

a) Územný sektor-A
   -vo východnej časti zmeniť hniezdu formu zástavby. Zrušiť menšie hniezdo a upraviť reguláciu,
   - prehodnotiť obytnú ulicu. Upraviť dopravné parametre miestnych ciest v zmysle STN ,doplniť chodník pre peších
   -šírku priečneho prepájacieho chodníka, ktorý prechádza sektorom v smere SZ-JV upraviť na 1,5m. Zvyšnú časť 3m širokého priestoru bude tvoriť sprievodná zeleň.-zrušiť záchytné parkovisko vrátane vjazdu v dotyku s územným sektorom F /SZ obvod / a plochu vrátiť zeleni záhrad;-v rámci IBV umožniť -regulovať doplnkové stavby
b) Územný sektor-B
   - upraviť tvar miestnej cesty podľa skutočného zrealizovaného stavu;
   - obytnú ulicu zmeniť na miestnu cestu v zmysle STN
c) Územný sektor-C
   - prepracovať vjazd na parkovisko OV, zrušiť vjazd z JZ a navrhnúť vjazd zo SZ;
   -pozdĺžne parkovisko severo-východne od objektu OV zrušiť;
d) Územný sektor-D
   - sektor D rozdeliť na štyri územné sektory D1,D2,D3,D4 so samostatnou reguláciou, upraviť tabuľku pre reguláciu funkčného využitia plôch zástavby.
   - v uliciach Slnečná Dolina a ul. Dražovská preložiť cyklochodník vo väzbe na zástavbu
   -z návrhu prehodnotiť prepojovaciu sekciu D7;
   -v sektore D4 v území medzi D1 a D2 /intenzívne pešie priestranstvo/ prehodnotiť možnosť realizácie drobných objektov OV do 50m2

- prehodnotiť polohu vjazdov do podzemných garáží a v tejto súvislosti doriešiť návrh a úpravu spevnených plôch

Diskusia:
Ing. Štefek – požiadal spracovateľa o porovnanie s pôvodným návrhom a informoval sa ohľadom parkovania
JUDr. Kršiak-informoval sa ohľadom plánovaných plôch zelene a záchytného parkoviska
Ing. arch. Mizia -záchytné parkovisko ul. Prvosienková
Za ÚHA-bolo spomenuté, že obytná zóna sa v návrhu zmení na štandardnú ulicu, t.j. aj s možnosťou parkovania
Ing. arch. Zelenický – informoval sa ohľadom počtu obyvateľov, na aký počet je dané územie navrhnuté a s tým súvisela aj otázka ohľadom základnej občianskej vybavenosti
Ing. Vnučková -informovala sa či sa pamätá na určenie miesta pre zberné kontajnery/moloky
Ing. arch. Jarabica -informoval sa na dôvody zmien ulíc
Ing. arch. Dulík – pridal pripomienku, že zmena v hornej časti je zásadného charakteru a koncept obojstranná ulica s možnosťou parkovania dostáva celé územie do súčasného komerčného štandardu, čo vníma ako krok späť
Za ÚHA- proces prerokovania zatiaľ nie je otvorený

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 56/2026-KV**
Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
p r e r o k o v a l a
Návrh Zmeny a doplnky č.1 ÚPNZ Šindolka I Nitra
o d p o r ú č a
schváliť návrh s podmienkou zachovania obytnej zóny s obytnými ulicami.
/H: za- 9, proti-0, zdržal-0/

2./ Urbanistická štúdia Svätourbánska PF celok Zobor

Na zasadnutí komisie sa osobne zúčastnil spracovateľ UŠ Ing. arch. Minarovič. Prítomných členov komisie oboznámil s rozpracovaným návrhom urbanistickej štúdie pri dodržaní určených hlavných cieľov a princípov rozvoja záujmového územia, ktoré vyplývajú z ÚPNO Nitra. Predstavená bola vizualizácia návrhu.
Centrum tvorí námestie s výsadbou , okolie centra bolo stavebne naformované do uličnej kompaktnej zástavby do 4NP – Zoborská miestna urbanistická os – vedená jadrom územia - charakter – vybavenostná os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami. Prepojenie námestia s územím okolo kostolíka Sv. Urbana

Diskusia:
Ing. Vnučková – informovala sa ohľadom požiadaviek majiteľov dotknutých pozemkov
Ing. arch. Zelenický – pripomenul pôvodný tzv. Fuxov územný plán

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 57/2026-KV**
Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
p r e r o k o v a l a
návrh Urbanistickej štúdie Svätourbánska PF celok Zobor
b e r i e n a v e d o m i e
návrh Urbanistickej štúdie Svätourbánska PF celok Zobor
/H: za- 8, proti-0, zdržal-0/

2./Diskusia rôzne

1./ Informatívna správa-k termínom prerokovania zasadaní pre:

UPNZ Dolnočermánska - Klokočina
ÚPNZ Pod Šúdolskou
ÚPNZ Záhradkárska oblasť Cabajský potok
ÚPNZ Vinárska oblasť Bita

Za ÚHA správu odprezentovala Ing. arch. Nikoleta Slamková a komisiu oboznámila s okolnosťami a skutočnosťami, ktoré majú vplyv na priebeh procesu obstarania Územných plánov zón a ktoré v súčasnosti vytvárajú časovú tieseň, v procese prerokovania a schválenia zadaní k jednotlivým UPNZ.

Predmetné UPNZ sú uvedené v názve materiálu, a ich zadania boli samostatnými prílohami ako súčasť informatívnej správy. Materiál bol umiestnený v úložisku komisie na naštudovanie pre členov komisie Všetky UPNZ majú schválené obstaranie uznesením v MZ.

ÚHA reaguje touto informatívnou správou na nové skutočnosti, k pripravovanej zmene legislatívy zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.), ktoré obdržal v lete 2026.

- Predmetná navrhovaná zmena zákona: Prechodné ustanovenia účinné od 1. januára 2027:„§40g ods. 2.) Obec ako orgán územného plánovania nemôže obstarať a schváliť územný plán zóny podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. apríla 2024, ak neobstará a neschváli územný plán obce podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. apríla 2024.“
- Vysvetlenie: to znamená že UPNZ po termíne 01.01.2027 nebude možné obstarať ani schváliť rozpracované UPNZ, kým mesto Nitra nespracuje nový územný plán mesta.
- ÚHA k predmetnému návrhu zneniu zákona, vykonal: v rámci obmedzených možností, vyvíjal snahu o zmenu predmetného znenia legislatívy, tak aby bolo možné aspoň už rozpracovaný proces obstarania UPNZ dokončiť.
- 29. 09 .2026 ÚHA obdržal informáciu od ÚRADU pre ÚP: že bude možné rozpracované UPNZ dokončiť. Za rozpracovaný proces obstarania UPNZ, sa bude považovať schválené zadanie UPNZ, ktoré schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

Predpokladaný harmonogram prác:

- Informovanie komisie v zmysle IS:
  07.10.2026 – k všetkým UPNZ (samostatné prílohy: zadania jednotlivo)

- Oznámenie o strategickom dokumente (5 dní), zadanie zaslané v zmysle zákona 24/2006 na orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie, ktoré podliehajú zisťovaciemu konaniu:
  21. 09. - 28. 10. – UPNZ Dolnočermánska, UPNZ Pod Šúdolskou
  12.10. - 19. 10. – UPNZ Bita, UPNZ Cabajský potok

- Pripomienkovanie zadania (30 dní), dotknutými orgánmi a verejnosťou:
  30. 09. - 30. 10. – UPNZ Dolnočermánska, Pod Šúdolskou
  19./20. 10. - 17.11. – UPNZ Bita, Cabajský potok

  Možnosť vzniesť oficiálne pripomienky k jednotlivým UPNZ, písomnou formou / poštou / iným obvyklým spôsobom, len v uvedených lehotách prerokovania (v zmysle zákonných lehôt).

- Predstavenie zadaní jednotlivým VMČ:

do 30. 10. – UPNZ Dolnočermánska, UPNZ Pod Šúdolskou: bude vykonané formou osobnej konzultácie, vzhľadom na absenciu zasadnutí príslušných VMČ (VMČ č.4 / č.5) v dobe prerokovania zadaní.
28. 10. 2026 – VMČ č.1 - UPNZ Bita,
02. 11. 2026 – VMČ č.5 - UPNZ Cabajský potok

- Zapracovanie pripomienok k zadaniam:
  02. 11. - 26. 11. – UPNZ Dolnočermánska, UPNZ Pod Šúdolskou
  18. 11. - 26. 11. – UPNZ Bita, UPNZ Cabajský potok

- Zber materiálov do MR a MZ (platí pre všetky UPNZ):
  26. 11. 2026 – v do obedných hodinách

- Zasadnutie MR (platí pre všetky UPNZ):
  01. 12.2026

- Zasadnutie MZ (platí pre všetky UPNZ):
  10. 12. 2026

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 58/2026-KV**
Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
p r e r o k o v a l a
Informatívnu správu-k termínom prerokovania zasadaní pre:
UPNZ Dolnočermánska-Klokočina
ÚPNZ Pod Šúdolskou
ÚPNZ Záhradkárska oblasť Cabajský potok
ÚPNZ Vinárska oblasť Bita
b e r i e n a v e d o m i e
informatívnu správu a termíny prerokovania zadaní (k jednotlivým ÚPNZ) v zmysle predpokladaného harmonogramu prác
/H: za- 8, proti-0, zdržal-0/

3./Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí.

1./ Stavebné úpravy mosta č. NR IX-012 cez potok Dobrotka - žiadosť o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru

Žiadateľ: Technická kancelária, s.r.o.
Autor projektu: AK Csanda Piterka, s.r.o.
Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska bola komisii doručená z ÚHA

Diskusia:
Ing.Vnučková - informovala sa ohľadom financovania a možnosti rozšírenia mostovej časti - nábehu pre autá na pravej strane mosta smer z ul. Kultúrna

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 59/2026-KV**
Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
p r e r o k o v a l a
žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru „Stavebné úpravy mosta č. NR IX-012 cez potok Dobrotka“
ž i a d a

pred vydaním záväzného stanoviska ÚHA, aby zvolali rokovanie za účasti zástupcov VMČ a komisie (Ing. Editu Vnučkovú), projektanta, investora a zástupcov odboru dopravy MsÚ Nitra.
/H: za- 8, proti-0, zdržal-0/

2.Polyfunkčný objekt – LÁVKA – žiadosť o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru

Žiadateľ: Technická kancelária, s.r.o.
Autor projektu: AK Csanda Piterka, s.r.o.
Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska bola komisii doručená z ÚHA

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 60/2026-KV**
Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
p r e r o k o v a l a
žiadosť o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru „Polyfunkčný objekt LÁVKA“
o d p o r ú č a
vydať záväzné stanovisko
/H: za- 7, proti-0, zdržal-1/

3./ *TELEKOM - žiadosť o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru*

Žiadateľ: RC develop, s.r.o.
Autor projektu: AK Csanda Piterka, s.r.o.
Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska bola komisii doručená z ÚHA

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 61/2026-KV**
Komisia MZ pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
p r e r o k o v a l a
žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru „TELEKOM“
o d p o r ú č a
vydať záväzné stanovisko
/H: za- 6, proti-0, zdržal-1/

Predseda komisie Ing. Štefan Štefek poďakoval prítomným za konštruktívny prístup k práci v komisii počas celého obdobia , poprial všetkým veľa úspechov a rokovanie komisie ukončil.

Ing. Štefan Štefek v.r.
predseda komisie

Ing. Silvia Bieliková,
sekretárka komisie