

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta
Číslo materiálu:	969/2025
Názov materiálu:	Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Kmeťova-Hviezdoslavova trieda“, ktorá spodrobni funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7.
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA Ing. arch. Lenka Lazorová, referent urbanista, ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	26. 06. 2025
Dátum vyhotovenia:	04. 06. 2025
Návrh na uznesenie:	<i>„na osobitnej strane“</i>
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Kmeťova-Hviezdoslavova trieda“, ktorá spodrobni funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7.

s c h v a ľ u j e

obstaranie Urbanistickej štúdie „Kmeťova-Hviezdoslavova trieda“, ktorá spodrobni funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7.

o d p o r ú č a primátorovi mesta uložiť

hlavnému architektovi mesta Nitra

- zabezpečiť všetky potrebné náležitosti k zabezpečeniu Urbanistickej štúdie „Kmeťova-Hviezdoslavova trieda“,

Návrh

na obstaranie Urbanistickej štúdie „Kmeťova-Hviezdoslavova trieda“, ktorá spodrobne funkčné a priestorové regulatívy Územného plánu mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č.1 - č.7.

POŽIADAVKA:

ÚHA eviduje požiadavku stavebníka k novej výstavbe bytov, na základe predloženého investičného zámeru. Zaujmové územie je situované v PFCelku Klokočina v jeho okrajovej západnej polohe, rámcovo ohraničené ulicami Hviezdoslavova trieda, Kmeťová, Petzvalova ul. Žiadateľ navrhuje mestu Nitra úhradu nákladov na vypracovanie UST v plnom rozsahu.

VYPLÝVA Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRA:

Účelom urbanistickej štúdie (UST) je zabezpečiť podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPN v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov 1 až 7.

Obstaranie UST, stanovuje ÚPNO mesta Nitry v záväznej časti v kapitole: I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia, v bodoch: 1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry: v odstavci: 1.16 **Vypracovať urbanistickú štúdiu, ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPN mesta Nitry, pod bodom a): zástavbu v území okolo križovatky Hviezdoslavova – Kmeťova ulica v mestskej časti Klokočina;**

Obstarávateľom UST v zmysle zákona § 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní §11 je Obec, a obstaráva a zabezpečuje aktuálne územnoplánovacie podklady a dokumentáciu.



Obr. 1 Funkčné využitie územia podľa ÚPNO mesta Nitra

Navrhované územie pre riešenie Urbanistickej štúdie je z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPNO mesta Nitra určené prevažne pre zástavbu bývania vo forme uličnej voľnej zástavby do 4 NP s koeficientom zastavania KZ $\leq 0,6$ a vo forme kompaktnej uličnej zástavby do 6 NP s koeficientom zastavania KZ $\leq 0,8$.

Záujmové územie je graficky zdokumentované na obrazových prílohách, s rozlohou cca **2,2ha**. Územie je z hľadiska územného a funkčného, podľa platného ÚPNO mesta Nitra určené (pre jednotlivé časti územia na pozemkoch), ako zástavbu pre bývanie, bývanie a vybavenosť doplnkovo bývanie.

PFCelok Klokočina sa nachádza na území katastrálneho územia Klokočina, záujmové územie je situované v okrajovej západnej polohe PFCelku, rámcovo ohraničené ulicami Hviezdoslavova trieda, Kmeťová, Petzvalova. Z východnej strany je záujmové územie ohraničené bytovými domami.



Obr. 2 Záujmové územie o výmere cca 2,20 ha

Pozemky sa nachádzajú v území:

- V zastavanom území mesta, alebo v území určenom na zastavanie.
- S potrebou vypracovať urbanistickú štúdiu ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPN mesta Nitry pre zástavbu v území okolo križovatky Hviezdoslavova – Kmeťova ulica v mestskej časti Klokočina.
- S nutnosťou zabezpečiť revitalizáciu a komplexnú obnovu
- S možnosťou umiestnenia funkcií bývania s preferenciou bytových domov bez zahusťovania existujúcej zástavby obytných súborov Klokočina.

PREROKOVANIE NÁVRHU NA OBSTARANIE UST:

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Výboru mestskej časti VMČ č.4 - Klokočina, v Nitre dňa 13.01.2025, so žiadosťou o stanovisko k predloženému materiálu informatívnej správy, nasledovne:

VMČ prerokovalo informatívnu správu – obstaranie urbanistickej štúdie pre územie Kmeťova – Hviezdoslavova trieda a žiada ÚHA o priebežné informovanie o stave pripravenosti a zapracovaní pripomienok jednotlivých strán.

Hlasovanie: za: 9 proti: 0 zdržal sa: 0

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 08.04.2025. K predloženému materiálu komisia prijala uznesenie č. 17/2025-KV v znení:

Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

p r e r o k o v a l a

informatívnu správu - obstaranie UŠ pre územie Kmeťova – Hviezdoslavova trieda

s ú h l a s í

s obstaraním urbanistickej štúdie pre územie Kmeťova – Hviezdoslavova trieda

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Útvar hlavného architekta v súlade s podmienkou stanovenou v záväznej časti UPNO mesta Nitra v bode 1.16 písmena a) **„Vypracovať urbanistickú štúdiu, ako podklad pre spodrobnejšie riešenie ÚPN mesta Nitry: zástavbu v území okolo križovatky Hviezdoslavova – Kmeťova ulica v mestskej časti Klokočina“** predkladá návrh na obstaranie pre uvedenú Urbanistickú štúdiu aj z dôvodu že v záujmovom území, je nutné spodrobniť a jasne definovať funkčné vzťahy, priestorové podmienky a dopravné súvislosti.

Zároveň bude podklad použitý ako koncepčný dokument pre mesto Nitra, zabezpečí sa tak podklad pre vydávanie záväzných stanovísk k stavebným zámerom v riešenom území.

Urbanistická štúdia

Kmeťova – Hviezdoslavova trieda



Zadanie pre Urbanistickú štúdiu (UST)

30.05.2025

Vypracoval:

podpis

Ing. arch. Lazorová / ÚHA

Ing. arch. Csanda / ÚHA

Schválil:

ÚHA / hlavný architekt, Ing. arch. Csanda

OD / vedúci odboru, Ing. Maruniak

OŽP / vedúci odboru, Ing. Lančarič, PhD.

1. Priemet územia zóny

Záujmové územie na riešenie UST je o výmere cca 2,2 ha. PFCelok Klokočina sa nachádza na území mestskej časti Klokočina, územie je situované v okrajovej západnej polohe PFCelku rámcovo ohraničené ulicami Hviezdoslavova trieda, Kmeťová, Petzvalova. Z východnej strany je záujmové územie ohraničené bytovými domami.

Pozemky sa nachádzajú v území:

- v zastavanom území mesta, alebo v území určenom na zastavanie.
- s potrebou vypracovať urbanistickú štúdiu ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPN mesta Nitra pre zástavbu v území okolo križovatky Hviezdoslavova – Kmeťova ulica v mestskej časti Klokočina.
- s nutnosťou zabezpečiť revitalizáciu a komplexnú obnovu
- s možnosťou umiestnenia funkcií bývania s preferenciou bytových domov bez zahusťovania existujúcej zástavby obytných súborov Klokočina.

Záujmové územie je graficky zdokumentované na obrazových prílohách.

obr. 1 Riešené územie zóny



2. Dôvody obstarania urbanistickej štúdie

ÚHA eviduje požiadavku stavebníka k novej výstavbe bytov, na základe predloženého investičného zámeru (štúdie). Záujmové územie je situované v PFCelku Klokočina v jeho okrajovej juhozápadnej polohe, rámcovo ohraničené ulicami Hviezdoslavova trieda, Kmeťová, Petzvalova.

Účelom zadania urbanistickej štúdie (UST) je zabezpečiť podklad pre spodrobnenie riešenia v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov 1 až 7.

Obstaranie UST, stanovuje ÚPNO mesta Nitry v záväznej časti v kapitole: I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia, v bodoch: 1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry: v odstavci: **1.16 Vypracovať urbanistickú štúdiu, ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPN mesta Nitry, pod bodom a): zástavbu v území okolo križovatky Hviezdoslavova – Kmeťova ulica v mestskej časti Klokočina;**

Obstarávateľom UST v zmysle zákona § 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní §11 je Obec, a obstaráva a zabezpečuje aktuálne územnoplánovacie podklady a dokumentáciu.

obr. 2 ÚPNO Nitra v znení ZaD 1 až 7, výrez v mieste riešenia ÚPNZ Dolnočermánska



Ďalšie pomocné podklady:

Humanizácia Klokočiny, územnoplánovací podklad navrhuje záujmové územie na využitie:

UPČ 18 – Je charakterizovaná členitým a mierne svažitém terénom, z hľadiska okrajovej polohy obytného územia má význam exponovaného priestoru, v súvislosti s dopravným vstupom do mesta resp. obytného celku Klokočina po realizovaní južného dopravného obchvatu. Doporučené využitie pre funkcie herných a neorganizovaných športových aktivít mládeže a dospelých – plochy pre univerzálne využitie na rôzne športové a herné činnosti s doplnkovými zariadeniami pre potrebu prevádzky a údržby. Prepojenie prevádzkových zariadení v území medzi okrskom Klokočina II. a III. Doporučujeme riešiť peším prechodom pod rýchlostnou komunikáciou.

obr. 3 Humanizácia Klokočiny 1992 – funkčné a priestorové možnosti rozvoja územia



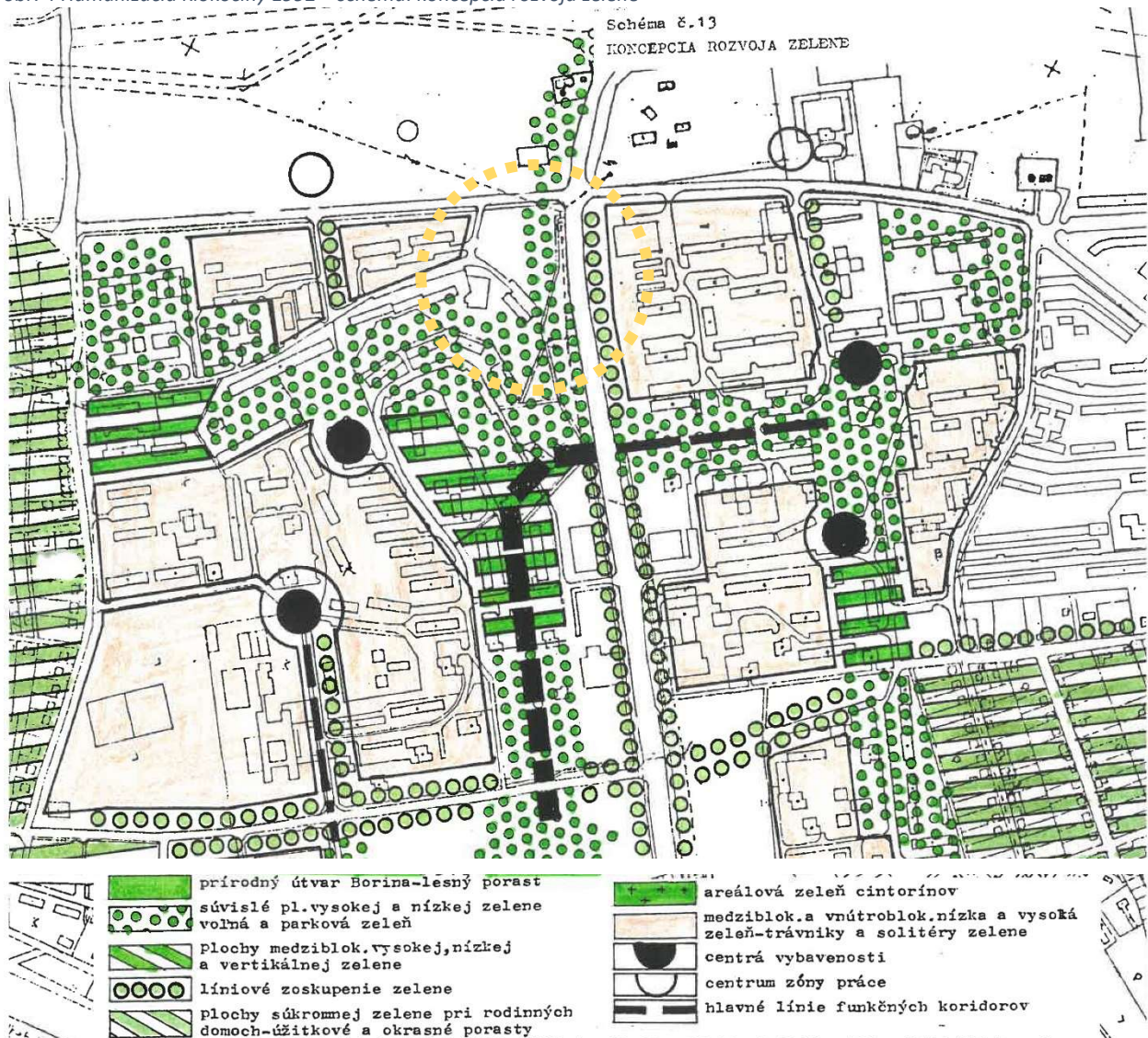
Rozvoj územia, možnosti a doporučená formovania prostredia obytného súboru Klokočina:

Základné aspekty urbanistickej koncepcie rozvoja územia: V území sa v rámci vonkajších mestských i vnútorných vzťahov profiluje základný dopravný skelet, jednak z hľadiska svojho funkčno-dopravného významu a jednak z hľadiska vzťahovo-priestorového významu. Hviezdoslavova ulica – hlavná dopravná prípojná zberná komunikácia (výhľadne mestský privádzač) a línia priestorového prepojenia k centru

mesta podmieňuje doriešenie kríženia v mieste so železničnou traťou (podjazd, nadjazd). Wolkerova, Partizánska, Kmeťova a Hornočermánska ulica – zberné komunikácie prípojné s prevahou dopravného charakteru bez výraznejšieho spoločenského významu, budú podmieňovať priestorové úpravy v priamom vzťahu k novým funkčným zariadeniam umiestnených pozdĺž nich.

Koncepcia rozvoja zelene: Môžeme hovoriť iba o lokálnom systéme ekologickej stability, ktorý má za úlohu zlepšovať prostredie, kladne pôsobiť na okolie, izolovať existujúce ekologicky hodnotnejšie plochy a chrániť pred negatívnymi vplyvmi. Základná filozofia rozvoja zelene sleduje vytvorenie kostry prostredia v zmysle funkčno-priestorového zapojenia súvislých kompaktných plôch zelene do priestorov bývania. Po 1.) vytvorenie plošne výraznejšie zoskupenia zelene a po 2.) jej následne prepájanie do priestorovej sústavy. Tieto koridory by mali byť bohaté zastúpením vysokej zelene, aby vytvorili dostatočnú masu zelene. (obr. 4)

obr. 4 Humanizácia Klokočiny 1992 – schéma: koncepcia rozvoja zelene



Ekologické aspekty: z hľadiska vytvárania životného prostredia obytného celku Klokočina, dôležitý význam majú hľadiská, týkajúce sa prírodných a hygienických podmienok vo vzťahu k prostrediu bývania. Narušenie prirodzeného pôvodného terénneho reliéfu výstavbou bude nutné kompenzovať prvkom zelene v súvislých plochách. Forma zapojenie, uplatnenia a využitia prírodných prvkov a faktorov prírodného charakteru v urbanizovanom prostredí bývania sa nemôže chápať izolovanie, ale v súvislosti a v koncepčných zámeroch formovania prostredia obytného celku.

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

Celé záujmové územie z pohľadu prírodnej a urbanistickej stratégie mesta (UPNO Nitra) je súčasťou PFCelku Klokočina (mestský urbanistický PFCelok), nachádza sa na juhozápadnom okraji tohto PFCelku na Párovsko-hájskej osi, ktorá prepája mestské centrum Klokočina s miestnymi centrami Šúdol a Párovské háje.

PFCelok Klokočina, klasický celok mestského typu (v meste sú celkovo tri: PFCelok Chrenová, PFCelok Klokočina, PFCelok Šindolka) – je definovaný ako spádové územie pre príslušné PFCelky miestneho charakteru (PFCelok Čermáň, Diely, Kynek, Párovské háje, Šúdol), pričom prirodzene obsluhuje niektorými svojimi funkciami celé mesto a jeho spádovú oblasť.

Z hľadiska priestorového usporiadania sa jedná o solitérnu „vysoko-podlažnú“ zástavbu (až do 13NP) s funkčným prevažujúcim využitím ako bývanie s doplnkovými vybavenostnými funkciami najmä v polohe svojej centrálnej časti a v rámci hlavných urbanistických osí. PFCelok Klokočina je už dnes z hľadiska formovania ukončený, čo sa týka najmä jeho územného rozsahu, je však nutné do budúcnosti uvažovať s definovaním a vytvorením najmä jeho vnútornej štruktúry.

V rámci PFCelku Klokočina sa nachádzajú rozsiahle solitérne zástavby s neúmerným výškovým zónovaním a celkovej ne-kompaktnosti zástavby. V zmysle plánovania v období jej vzniku (začiatok 70-tych rokov) bola takáto solitérna zástavba zámerná, koncepčne postavená na motíve mesta v zeleni. Zámerom sa stalo „vťahovanie krajiny do mesta“, a tak vznikla akási „neurbanistická“ a súčasne aj „neprirodaná“ štruktúra. Je zrejmé, že tento počin nebol práve najideálnejší a všeobecne hovoríme (snažíme sa o ňu) o humanizácii predovšetkým týchto obytných súborov. I keď nie je úplne jasné, čo táto humanizácia má predstavovať, tento pojem obsahuje predovšetkým akési „poľudštenie“ takýchto priestorov, pretvorenie na miesta, kde môže človek bývať. Tento problém prirodzene obsahuje predovšetkým sociálny a ekonomický faktor, a jedným z možných riešení je na tieto faktory vplývať prostredníctvom komplexného urbanistického riešenia, umožnením prirodzeného rozvoja. Navrhuje sa stanovenie pevných kritérií pre novú zástavbu, v

zmysle nového chápania vonkajšieho obrazu mesta (siluety) a stanoviť oblasti kompaktnej uličnej zástavby do 6np ako nosné a rozvojové, oblasti voľnej uličnej zástavby do 6np ako výplňové oblasti rozvojových, a to všetko bez ohľadu na skutkový stav. Vzájomná kompozícia takýchto oblastí musí niesť určité estetické kritériá a kvality súladu s prírodnou štruktúrou (predovšetkým geomorfológiou územia Nitry). Hovoríme o postupnom dožití sídliska vo forme ako ho dnes poznáme, a neumožnení rozvoja takejto formy spôsobom ich pôvodného rozvoja (solitérna „vysoko-podlažná“ zástavba) a implantovať do nej novú kvalitu v zmysle mestskej zástavby. Nie je však snahou dosiahnutie akéhosi vytýčeného cieľa, uvedenými princípmi chceme postaviť základné pravidlá pre správanie sa stavebníkov v rámci mesta a sprievodný jav – časovo dlhé obdobie koexistencie nových pravidiel (novej zástavby) a jestvujúceho stavu chápeme ako nie provizórium, ale ako normálny proces pretvárania osídlenia podľa súčasného (súčasného v každej chvíli) stavu myslenia obyvateľov mesta s umožnením pluralitného rozvoja názorov. Sústreďenie na tieto polohy je predovšetkým z majetko-právneho stavu, pretože vo veľkej miere tieto pozemky sú vo vlastníctve mesta alebo aspoň štátu. Keďže v súčasnosti nie je v silách mesta (štátu) rozsiahla výstavba bytová alebo zmiešaná výstavba bytová s vybavenosťou, navrhujeme tieto územia účelne rozčleniť (rozparcelovať) a za konkrétnych podmienok uskutočniť predaj týchto pozemkov (privatizácia). Podľa nášho názoru je to možnosť účelného rozvoja týchto oblastí v reálnom časovom horizonte. Polohu premysleného pôsobenia vidíme v účelnom vplyvaní na priestorové a funkčné vlastnosti stavebnej štruktúry dvomi spôsobmi: lokalizovaním konkrétnych stavebných parciel určených na verejnoprospešné stavby, ktoré zabezpečia vklad vzorových stavieb na prázdne územia a stanovením jasných pravidiel pre rozvoj súkromných stavebných parciel či už v súčasnosti zastavaných alebo voľných (potreba podrobného regulačného plánu pre tieto územia – územné plány zóny).

Celkovo pre mestské PFCelky Chrenová, Klokočina a Šindolka z hľadiska urbanistickej stratégie rozvoja mesta je snaha o vytvorenie hlavných obytných oblastí mesta, ktoré svojim usporiadaním vnútornej štruktúry a napojením na štruktúru mesta a okolia sú organizované tak, aby sa nachádzali mimo urbanistických osí nadmestského charakteru (čiže mimo troch hlavných vstupných cestných komunikácií do mesta a to západnej, južnej a východnej osi). Takto sa môže dlhodobo zabezpečiť bezkonfliktný rozvoj mesta – najmä jeho obytných častí bez zbytočnej dopravnej záťaže.

Párovsko-hájska miestna urbanistická os. Párovsko-hájska 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, v úseku PFCelok Klokočina sa o vybavenostnú os s komerčnými a nekomerčnými zariadeniami orientovaných najmä na základnú, prípadne aj vyššiu vybavenosť. Z hľadiska stavebnej štruktúry sa táto os formuje do kompaktnej uličnej zástavby do 6np.

4. Identifikáciu hlavných problémov a stretov v záujmovom území

Z predchádzajúcej kapitoly vyplýva požiadavka na transformáciu územia zo solitérnej zástavby na kompaktnú uličnú zástavbu, pričom je naznačená komplikovanosť tohto procesu. Urbanistická štúdia musí nastaviť spôsob ako s týmto prerodom vysporiadať.

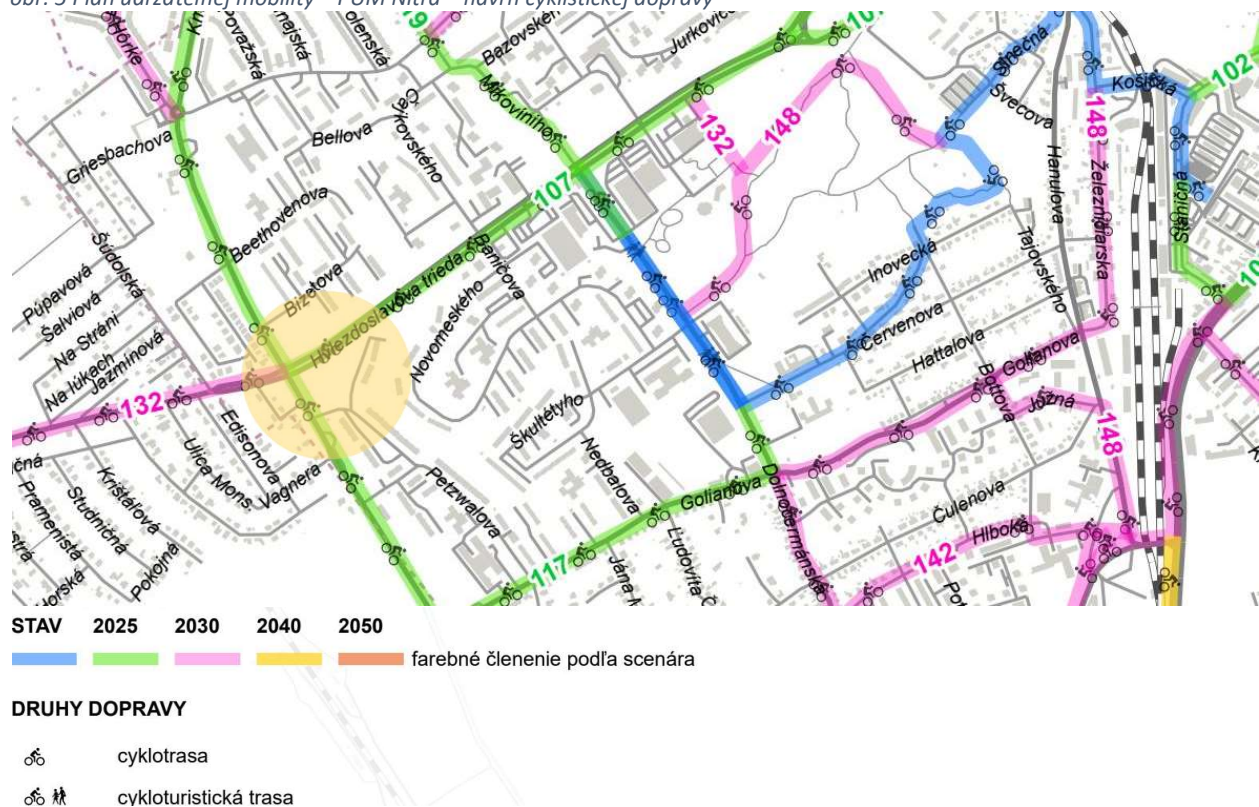
Z UPNM: Cyklistická doprava

Rekreačná cyklistická doprava predpokladá vytvoriť a postupne rozširovať rekreačných trás – cestičiek pre cyklistov v prírodnom prostredí. Miestna cyklistická doprava v rozsahu návrhu cyklotrás na území riešiť na úrovni zonálnych územnoplánovacích dokumentácií spracovávaných z iniciatívy jednotlivých miestnych samospráv. Cestičky pre cyklistov v súbehu s cestami I. triedy umiestňovať mimo telesa ciest I. triedy, cestičky pre cyklistov riešiť samostatne, fyzicky oddelené od cesty I. triedy a jej dopravného priestoru, v súlade s platnými STN a TP.

Popis navrhovaných cyklotrás navrhovaných na území mesta z hľadiska ich polohy, významu a účelu:

- Križovatka Kmeťova, Hviezdoslavova trieda – Hviezdoslavova, Branekého – Hviezdoslavova, Hollého; rozdelená cestička pre cyklistov a chodcov s účelom dochádzanie do práce a za službami. Napája sa na existujúcu trasu na Kmeťovej ulici a prepája Klokočinu s centrom mesta a Priemyselným parkom po Ponitrianskej cyklomagistrále.

obr. 5 Plán udržateľnej mobility – PUM Nitra – návrh cyklistickej dopravy



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

Zámerom je aplikovať do prevažne prázdneho územia juhozápadnej časti PFCelku Klokočina kompaktnú zástavbu tak aby boli vyformované verejné priestranstvá vo forme ulice a s primeraným podielom pozemkov vodstva a vegetácie. Funkčné využitie územia je možné variovať od prevažne funkcie bývania k základnej a/alebo vyššej vybavenosti pričom je potrebné v polohe parteru umiestniť v absolútnej prevahe vybavenosť (aktívny parter).

Dominantným verejným priestorom musí byť potvrdená Hviezdoslavova trieda, zvláštnu pozornosť je potrebné venovať nárožiu Hviezdoslavovej triedy a Kmeťovej ulice s možnosťou architektonického akcentu (nie urbanistická dominanta).

Na celej kontaktnej línii pri Hviezdoslavovej triede požadujeme aktívny parter, pri Kmeťovej ulici požadujeme min. 50% na tejto línii aktívny parter, pri Petzvalovej ulici nie je takáto požiadavka. V prípade, že v rámci urbanistickej štúdie bude navrhnutý nový verejný priestor napr. prepojenie Petzvalovej ulice a Hviezdoslavovej triedy, požadujeme min. 50% na tejto línii aktívny parter.

Požiadavky na reguláciu STAVEBNÝCH POZEMKOV (regulatívy s odkazom na UPNM).

- REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA (III / 2.1.1)
- REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA (III / 2.1.2)
- REGULATÍV VÝŠKY ZÁSTAVBY (III / 2.1.3)
- REGULATÍV ZASTAVANOSTI (III / 2.1.4)
- REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLOCH (III / 2.1.5)
- REGULATÍV STAVEBNEJ ČIARY (III / 2.1.6)
- REGULATÍV ODSTUPOVÝCH VZDIALENOSTÍ (III / 2.1.7)
- REGULATÍV POLOHY (III / 2.1.8)
- REGULATÍV OPLOTENIA
- REGULATÍV FAREBNOSTI BUDOV (III / 2.1.9)

Požiadavky na reguláciu pozemkov verejného priestranstva (regulatívy s odkazom na UPNM).

- REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA (III / 3.2.4, III / 1)
- REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA (III / 3.2.5, III / 1)
- REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLÔCH (III / 3.2.6,7)
- PODMIENKY RIEŠENIA ÚPRAV VEREJNÉHO PRIESTORU (Priestranstva)

V prípade bližšej špecifikácie sú regulatívy popísané v prílohe:

- výpis so záväznej časti

Regulatívy je možné v kompletnom znení dohľadať v:

- Územný plán mesta Nitra (UPNM) v znení doplnkov č.1 - č.7 – účinný od 10.04.2025

link: <https://nitra.sk/uzemny-plan/>

- Doplnkový materiál: grafické zobrazenie pre záväzné regulatívy

link: https://nitra.sk/wp-content/uploads/2025/04/doplnkovy-material_graficke-zobrazenie-pre-zavazne-regulativy.pdf

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

V zmysle dosahovania cieľov mesta Nitra návrh projektu musí vychádzať z nasledovných hodnôt (OBIEU):

Odolnosť – voči externým zmenám, klimatickým zmenám, katastrofám či krízam (kvalita riešenia, komplexnosť riešenia, kvalita materiálov, variabilita priestorov, ...)

Bezpečnosť – najmä pre najslabších účastníkov (priestory dostatočne prehľadné priestory s upokojovaním dopravy, dostatkom verejného osvetlenia a sociálnou kontrolou, ...)

Inkluzívnosť – pre všetkých v našej spoločnosti – marginalizované komunity, ZŤP, deti, seniori, mamičky s kočíkmi, športovci, (použitie prvkov, ktoré sú užívateľné všetkými, vytvorenie debarierizovaných trás, použitie prvkov pre ZŤP na detských ihriskách, ...)

Estetika – estetické verejné priestory kvalitou ich riešenia, materiálov, novými prvkami, dostatočne atraktívne pre ich užívateľov

Udržateľnosť – udržateľné ekonomicky, energeticky, klimaticky

8. Požiadavky na obsah a rozsah riešenia

Urbanistická štúdia v textovej časti bude obsahovať:

- a) základné údaje,

- b) väzby a územné limity vyplývajúce z územného plánu obce,
- c) limity územia,
- d) urbanistickú koncepciu,
- e) priemet území krajinnej infraštruktúry a zelenej infraštruktúry a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu,
- f) návrh plôch a trás pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme,
- g) zdôvodnenie a opis regulácie a spôsob výpočtu limitov,
- h) zásady a podmienky vyplývajúce z osobitných predpisov (napr. zákon č. [49/2002 Z. z.](#) o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, zákon č. [220/2004 Z. z.](#) o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. [245/2003 Z. z.](#) o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. [355/2007 Z. z.](#) o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Grafická časť urbanistickej štúdie sa spracuje v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresu alebo výkresov v mierke, v mierke 1 : 1 000 alebo v mierke 1 : 500, pričom bude obsahovať:

- 1) Širšie vzťahy (väzby a územné limity vyplývajúce z územného plánu obce),
- 2) Urbanistická koncepcia (urbanistická koncepcia územia vrátane urbanistickej štruktúry, verejných priestorov a zelenej infraštruktúry, dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry a iných územných limitov, vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, a limitov ochranného a bezpečnostného pásma, Urbanistická koncepcia musí definovať navrhované priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia),
- 3) Komplexný urbanistický návrh
- 4) Charakteristické rezy územia
- 5) Priestorová štúdia

9. Informáciu o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

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

10. Požiadavky na prerokovanie, požiadavky na dokumentáciu...

Požiadavky na prerokovanie (Počas priebehu spracovania dokumentácie, nasledovne):

Na ÚHA spolu so zástupcami zainteresovaných odborov MsÚ Nitra:

- 1x pred zahájením prác na štúdií
- 2x počas spracovávania štúdie

Požiadavky na odovzdanie (Potrebné dodanie v počte min.):

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

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

- Štúdia - 1 (rozpracovanosť) prezentovať objednávateľovi **najneskôr do 60 dní** od zahájenia prác
- Štúdia - 2 (finálna verzia) odovzdať **najneskôr do 60 dní** od odsúhlasenia rozpracovanej verzie

Odobrom štúdie sa rozumie protokolárne odovzдание diela objednávateľovi s potvrdením o prevzatí – „Protokol o odovzdaní a prevzatí“. ÚHA si vyhradzuje právo na kontrolu odovzdanej štúdie pred podpisom protokolu a to v rozsahu 10 pracovných dní.