MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	**Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta**
Číslo materiálu:	**1091/2025**
Názov materiálu:	**Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu.**
Spracovateľ:	**Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra**
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA JUDr. Matej Brucker, referent právnik, ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	**13. 11. 2025**
Dátum vyhotovenia:	**21. 10. 2025**
Návrh na uznesenie:	***„na osobitnej strane“***
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 „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu.

s c h v a ľ u j e
obstaranie Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu s podmienkou, že žiadateľ uhradí náklady na obstaranie predmetnej územnoplánovacej štúdie.

o d p o r ú č a primátorovi mesta uložiť
hlavnému architektovi mesta Nitra
- zabezpečiť všetky potrebné náležitosti k obstaraniu Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu.

Návrh
na obstaranie Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu

ÚHA eviduje požiadavku stavebníka k výstavbe „polyfunkčného domu Piaristická“, predstavuje výstavbu na južnom krídle Cyrilometodského námestia miestom stavby - parcely č. 1196, 1197, 1198, 1192/1 v k. ú. Nitra, Piaristická / Skalná ul.

Obstaranie UST, stanovuje v oddiely 7 ods. 3 Záväznej časti **Územný plán Centrálnej mestskej zóny Nitra** vyhlásenej **Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 14/2007 v znení dodatku č. 1 a 2** (ďalej len „UPN CMZ“)**.**

Pozemky sa nachádzajú v území podmienečne zastavateľnom v zmysle regulatívu UPN CMZ pre ktoré platí, že: „*stavebná činnosť je podmienená preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravno–prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie (aktuálne „konanie o zámere“).“*

Účelom urbanistickej štúdie (ďalej len „UST“) je zabezpečiť územnoplánovací podklad pre dohodnutie podmienok KPU a Mesta Nitra v kontexte funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov. Zároveň UST slúži ako podklad pre tvorbu **novej územnoplánovacej dokumentácie**. Súčasťou UST bude samostatný metodický dokument, ktorý bude riešiť stanovenie regulácie významného pohľadu ako podklad pre UPNZ Dolné mesto.

Na podklade rokovaní s KPU Nitra ÚHA spracuje znenie a obsah zadania, pre vypracovanie UST.

Obsahom rokovaní s KPU Nitra budú predovšetkým riešenia z hľadiska zásad ochrany pamiatkovej zóny, vyplývajúce z UPN CMZ:

- zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie
- pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách
- zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov:
- zachovanie hmotovej skladby zástavby
- zachovanie strešnej krajiny
- zachovanie dominánt a výškového zónovania
- zachovanie architektonického výrazu
- zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru
- zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene
- zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy

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

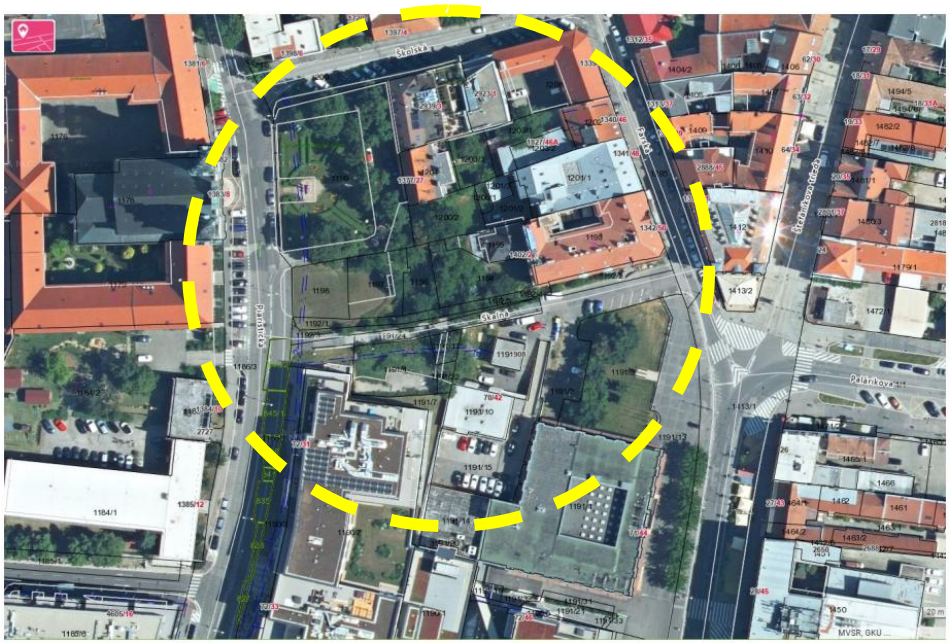
Záver:

UHA so žiadateľom **prerokovala podmienky stanovené v UPN CMZ**, predovšetkým podmienku predloženia variantného územnoplánovacieho podkladu preukazujúceho vhodnosť funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov. **Žiadateľ na základe dohody uhradí náklady na obstaranie** Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu.

ZÁUJMOVÉ ÚZEMIE

- je graficky zdokumentované nižšie. Presné vymedzenie hranice riešeného územia bude stanovené v zadaní.

Obrázok č.1 – funkčné využitie podľa UPN CMZ



Obrázok č.2 – vyznačenie záujmového územia

PREROKOVANIE NÁVRHU NA OBSTARANIE UST:

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí **Výboru mestskej časti VMČ č. 2 – Staré mesto**, dňa 22.09.2025, K predloženému materiálu VMČ č. 2 prijala uznesenie č. 80/2025 - VMČ v znení:

  VMČ č. 2 Staré mesto
  berie na vedomie informatívnu správu - obstaranie urbanistickej štúdie Skalná, Dolné mesto a žiada
  zapracovať riešenie predpriestoru Piaristického kostola sv. Ladislava a prepojenie s Cyrilometodským námestím až po Školskú ulicu.

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí **Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť** pri MZ v Nitre dňa 08.10.2025. K predloženému materiálu komisia prijala uznesenie č. 57/2025 - 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
  Návrh na obstaranie urbanistickej štúdie Skalná

  o d p o r ú č a
  obstarať urbanistickú štúdiu Skalná, Dolné mesto

- Materiál bol prerokovaný na zasadnutí **Mestskej rady v Nitre dňa 28. 10. 2025.** K predloženému materiálu mestská rada prijala uznesenie č. číslo 644/2025-MR.

  Mestská rada v Nitre
  p r e r o k o v a l a
  Návrh na obstaranie Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu

  o d p o r ú č a
  Mestskému zastupiteľstvu v Nitre
  schváliť
  obstaranie Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu s podmienkou, že žiadateľ uhradí náklady na obstaranie predmetnej územnoplánovacej štúdie

  o d p o r ú č a
  primátorovi mesta
  uložiť
  hlavnému architektovi mesta Nitra
- zabezpečiť všetky potrebné náležitosti k obstaraniu Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Útvar hlavného architekta v súlade s podmienkou stanovenou v oddiely 7 ods. 3 Záväznej časti **ÚPN CMZ** predkladá návrh na obstaranie **Urbanistickej štúdie „Skalná, Dolné mesto“ ako územnoplánovacieho podkladu** a pre dohodnutie podmienok z hľadiska zásad ochrany pamiatkovej zóny v kontexte *funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov v záujmovom území*.

Zároveň bude podklad použitý ako koncepčný dokument pre mesto Nitra ako podklad pre vydávanie záväzných stanovísk a vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.