



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

| | |
|----------------------------|--|
| Predkladateľ: | Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre |
| Číslo materiálu: | 1256/2026 |
| Názov materiálu: | Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o. – odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 2748/3, k.ú. Nitra) |
| Spracovateľ: | Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie |
| Napísal: | Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie |
| Prizvať: | – |
| Dátum rokovania MZ: | 21.04.2026 |
| Dátum vyhotovenia: | 01.04.2026 |

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| 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 nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o. - odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 2748/3 – k.ú. Nitra)

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č.1-4 ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to pozemok parcela registra **C KN č. 2748/3** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere **71 m²**, v **kat úz. Nitra**, evidované v **LV č. 6879**, vo vlastníctve Mesta Nitra.

2. odpredaj nehnuteľnosti v **kat. úz. Nitra** vo vlastníctve Mesta Nitra podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 12 ods. 1 Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-4, z dôvodu, že sa jedná o prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, a to:

parcela registra C KN č. 2748/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m², v kat. úz. Nitra evidovaná v LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra pre: **Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o.**, so sídlom Hlavná 75, 951 95 Obyce, IČO: 36 559 636 (ďalej ako „*Žiadateľ*“), za kúpnu cenu vo výške **270,43 €/m² + DPH s právom spätnej kúpy a so zriadením predkupného práva za rovnakú cenu t.j. 270,43€/m² + DPH.**

Právo spätnej kúpy sa zriaďuje bezodplatne a v prípade nemožnosti uplatnenia práva spätnej kúpy uhradí žiadateľ Mestu Nitra zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- €. Právo spätnej kúpy sa zriaďuje na dobu počas realizácie verejnoprospešnej stavby VPS 1.26 a D3 v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy. Povinnosť práva spätnej kúpy sa vzťahuje aj na právnych nástupcov Žiadateľa.

Predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo *in rem* spočívajúce v povinnosti žiadateľa a každodobého vlastníka predmetu prevodu ponúknuť Mestu Nitra predmet prevodu na predaj. Predkupné právo sa zriaďuje bezodplatne na dobu počas platnosti verejnoprospešnej stavby VPS 1.26 a D3 v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry a začína plynúť od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu.

V kúpnej zmluve bude upravený záväzok žiadateľa odpredať svoju časť pozemku pod stavbou – pozemok parc. reg. C KN 2748/9 v k.ú. Nitra evidovaný v LV č. 4792 v prípade, ak dôjde k realizácii verejnoprospešnej stavby vo výške predajnej ceny.

Všeobecná hodnota prevádzaného pozemku v k.ú. Nitra, parc. reg. CKN č. 2748/3 je stanovená znaleckým posudkom č.10/2026 zo dňa 09.02.2026 vo výške **270,43 €/m²**.

Žiadateľ je vlastníkom stavby - skladu s.č. 1899 a pozemku parcely registra C KN č. 2748/9, nehnuteľnosti sú vedené v LV č. 4792. Predmetná stavba je postavená okrem pozemku par. reg. CKN č.2748/9 aj na pozemku parc. reg. CKN č. 2748/3, evidované v LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra. V súčasnosti má Mesto Nitra so spoločnosťou Pneuservis Gajdoš, s.r.o., uzatvorenú Nájomnú zmluvu č.j. 876/07/OM zo dňa 30.08.2007, na dobu neurčitú, predmetom nájmu je p.č. 2748/3. Predmet odpredaja je pre Mesto Nitra nevyužitelný, nakoľko na ňom stojí stavba vo vlastníctve žiadateľa.

Kupujúci uhradí správne poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

T: 30.06.2026

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra
(Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o. – odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 2748/3, k.ú. Nitra)

V súlade s ustanovením §9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom Mesta Nitra v znení dodatkov č.1-4 predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mestu Nitra, Mestskému úradu v Nitre, odboru majetku bola doručená žiadosť dňa **13.11.2025** spoločnosti **Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o.**, so sídlom Hlavná 75, 951 95 Obyce, IČO: 36 559 636 týkajúca sa odkúpenia pozemku parcely registra **C KN č. 2748/3** - zastavané plochy a nádvorie o výmere **71 m²**, vedené v **LV č. 6879**, vo vlastníctve Mesta Nitra, k.ú. Nitra.

Mestský úrad Nitre:

Odbor majetku: Žiadateľ je vlastníkom stavby - skladu s.č. 1899 a pozemku parcely registra C KN č. 2748/9, nehnuteľnosti sú vedené v LV č. 4792. Predmetná stavba je postavená okrem pozemku par. reg. CKN č.2748/9 aj na pozemku parc. reg. CKN č. 2748/3, evidované v LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra. V súčasnosti má Mesto Nitra so spoločnosťou Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o., uzatvorenú NZ č.j. 876/07/OM zo dňa 30.08.2007, na dobu neurčitú, nájomné je stanovené vo výške 23,24 €/m²/rok, predmetom nájmu je p.č. 2748/3. O odpredaj pozemku parcela reg. C KN č. 2748/3 o výmere **71 m²**, žiadajú z dôvodu usporiadania majetkovoprávných vzťahov spoločnosti, nakoľko budova Pneuservisu GAJDOŠ, s.r.o. je súvislá stavba umiestnená na pozemkoch parc. č. 2748/3 ako i parc. č. 2748/9. Predmet odpredaja je pre Mesto Nitra nevyužitelný, z dôvodu, že na ňom stojí stavba vo vlastníctve žiadateľa.

Odbor majetku riešil žiadosť p. Gajdoša opakovane už 6 krát, Mestské zastupiteľstvo v Nitre neschválilo jednotlivé zábery odpredaja.

Stanovisko ÚHA: **N e s ú h l a s í** s odpredajom parcely C KN č. 2748/3, k.ú. Nitra.

Odôvodnenie: Podľa územného plánu mesta Nitry (ďalej ako „UPNO NR“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších zmien a doplnkov UPNO NR a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-7, pre parcely „C“ **KN parc. č. 2748/3 v k.ú. Nitra (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:**

UPNO NR ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny, ďalej ako VPS (záväz. Graf. časť Komplexný urbanistický návrh a záväzná textová časť II.):

parcela „C“ KN parc. č. 2748/3 v k.ú. Nitra je dotknutá VPS 1.26 Prepojenie a skapacitnenie komunikácie Staničná

Podľa Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry (ďalej ako „UPN CMZ“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.03.2013 a neskorších zmien a doplnkov UPN CMZ a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a č. 2 pre parcelu zapísanú v katastri nehnuteľností v registri **C KN č. 2748/3, v katastr. území Nitra (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:**

UPN CMZ ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby ďalej ako VPS

parcela registra C KN č. 2748/3 v k. ú. Nitra je dotknutá VPS D3 Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice

Odôvodnenie:

Odpredajom pozemku by došlo k znemožneniu realizácie verejnoprospešnej stavby VPS 1.26 a D3

Výbor mestskej časti č. 2 Staré mesto: **s ú h l a s í** s predajom pozemku parcely registra CKN č. 2748/3 za podmienky predkupného práva a práva spätnej kúpy pre Mesto Nitra na predávaný pozemok a uzavretia záväzku budúceho predaja pozemku žiadateľa pod danou stavbou, ktorá sa nachádza v trase VPS, obe podmienky vo výške predajnej ceny.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na zasadnutí konanom dňa 14.01.2026 prerokovala predmetný materiál a **uznesením č. 5/2026 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť odpredaj** pozemku reg. C KN č. 2748/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 71 m², v katastrálnom území Nitra, v LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre spoločnosť Pneuservis GAJDOŠ, s.r.o. Hlavná 75, 951 95 Obyce, IČO: 36 559 636, **za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom a za podmienok stanovených Výborom mestskej časti č.2 – Staré mesto, na zasadnutí dňa 15.12.2025 (t.j. podmienka predkupného práva a práva spätnej kúpy v prospech Mesta Nitra).**

Odbor majetku: v zmysle uznesenia č.5/2026 zo dňa 14.01.2026 Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť zabezpečil vyhotovenie **Znaleckého posudku č.10/2026 zo dňa 09.02.2026**, ktorý vyhotovil znalec Ing. Peter Martiška.

Všeobecná hodnota odpredávaného pozemku v k.ú. Nitra parc. reg. CKN č. 2748/3 je stanovená znaleckým posudkom č.10/2026 zo dňa 09.02.2026, vo výške 270,43 €/m².

Mestská rada v Nitre: na zasadnutí konanom dňa 31.03.2026 prerokovala predmetný materiál a odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre zapracovať do uznesenia podmienku VMČ 2 – **záväzok žiadateľa odpredať svoju časť pozemku pod stavbou v prípade, ak dôjde k realizácii VPS vo výške predajnej ceny.**

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.





Mesto
Nitra

Mestský úrad Nitra
Útvar hlavného architekta

Mestský úrad
Štefánikova trieda 60
950 06 Nitra

037 / 65 02 111
0911 / 990 256
podatelna@msunitra.sk

Odbor majetku
MsÚ Nitra

TU!

| Váš list číslo/zo dňa | Spisové číslo | Interné označenie | Vybavuje/linka | V Nitre dňa |
|----------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| 19.11.2025 470ú/19804/2025/OM | 20211/2025 | NZA65 | Ing. arch. Kondrila/207 | 25.11.2025 |

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe predloženej žiadosti o vyjadrenie k žiadosti **Pneuservis GAJDOŠ s.r.o., Hlavná 75, 951 95 Obyce** o odkúpenie pozemku C KN č. 2748/3 v k.ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra uplatňujúc verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva:

VYJADRENIE

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA N E S Ú H L A S Í S ODPREDAJOM PARCELY C KN Č 2748/3 K. Ú. NITRA

Odôvodnenie:

Podľa Územného plánu mesta Nitra (ďalej ako „UPNO NR“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších zmien a doplnkov UPNO NR a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, pre **parcely „C“ KN parc. č. 2748/3 v katastrálnom území Nitra (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:**

UPNO NR ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny, ďalej ako VPS (záväzná grafická časť Komplexný urbanistický návrh a záväzná textová časť II.):

parcela „C“ KN parc. č. 2748/3 v katastrálnom území Nitra je dotknutá VPS 1.26 Prepojenie a skapacitnenie komunikácie Staničná

Podľa Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry (ďalej ako „UPN CMZ“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.03.2013 a neskorších zmien a doplnkov UPN CMZ a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a č. 2. pre parcelu zapísanú v katastri nehnuteľností v registri **C č. 2748/3 v katastrálnom území Nitra (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:**

UPN CMZ ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby ďalej ako VPS

parcela „C“ KN parc. č. 2748/3 v katastrálnom území Nitra je dotknutá VPS D3 Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice

Výpis zo záväznej časti územného plánu Nitra v znení ZaD 1 až 7 **s ďalšími regulatívmi** je samostatnou prílohou č. 1

Výpis zo záväznej časti územného plánu CMZ Nitra v znení ZaD 1 až 2 **s ďalšími regulatívmi** je samostatnou prílohou č. 2

Odôvodnenie:

Odpredajom pozemku by došlo k znemožneniu realizácie verejnoprospešnej stavby VPS 1.26 a D3

MESTO NITRA
MESTNÝ ARCHITEKT



Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

VÝPIS ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU NITRA V ZNENÍ ZAD 1 AŽ 7

Naše číslo 20211/2025

Interné označenie NZA65

Dátum 25.11.2025

LOKALIZÁCIA POZEMKU

KATASTER Nitra

Parcely C-KN

Parcely E-KN

KONCEPČNÁ REGULÁCIA

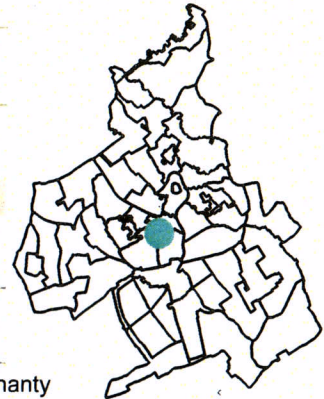
PFCelok KALVÁRIA

urbanistický mestský

Koncepčný prvok Bratislavsko-Zvolensko-Košická železničná os, Kalvária

Metropolitná urbanistická dopravná os, Mestské urbanistické centrum

Dominanta Pozemok(alebo jeho časť) bez možnosti umiestnenia urbanistickej dominanty

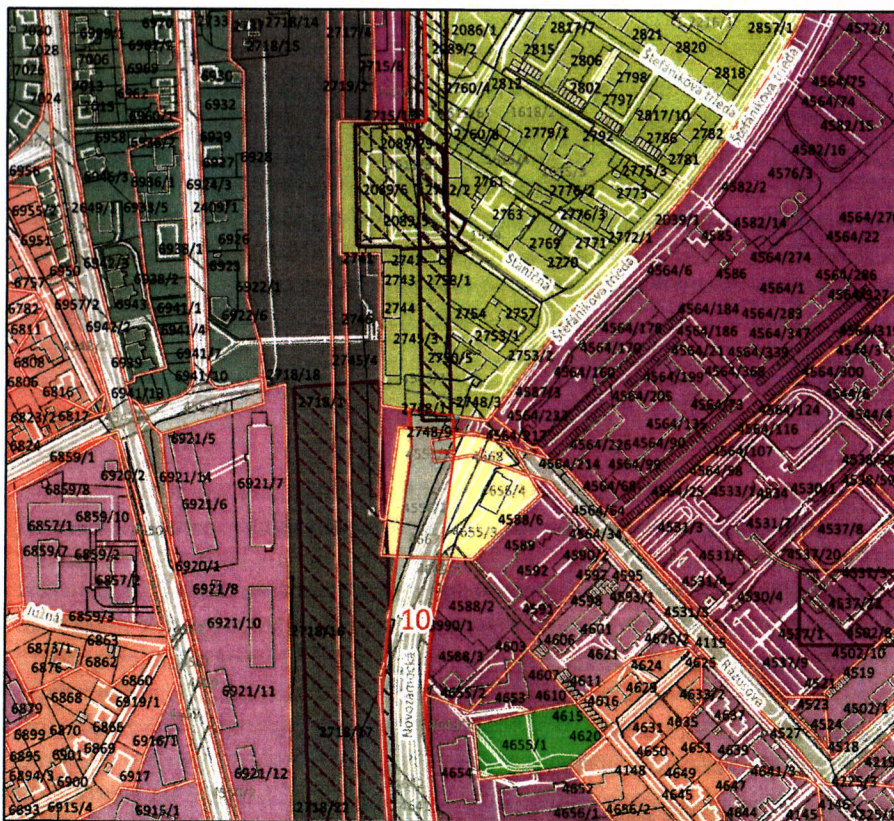


UMIESTNENIE POZEMKU

Pozemok je v zastavanom území mesta

TYP POZEMKU

Parcela 2748/9 (alebo jej časť) je pozemok verejného priestranstva a je súčasťou regulačnej lokality 10 (G4,III/2,III/3)



- Hranica pozemku
 - Verejnoprospešná stavba
 - Parcely KN-C
 - Parcely KN-E
 - Regulačná lokalita
 - Vybavenosť
 - Vybavenosť a/alebo bývanie
 - Vybavenosť a/alebo priemyselná výroba
 - Bývanie a/alebo vybavenosť
 - Bývanie
 - Urbánna ekostabilizujúca vegetácia
 - Automobilový a peší prístup
 - Automobilový tranzit a automobilový a peší prístup
 - Hlavné cestné vnútmestské dopravné komunikácie
 - Priestory s prevažujúcim peším prístupom
- 100 m

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

VPS 1.26 Prepojenie a skapacitnenie komunikácie Staničná (G4,III/1.26)

V prípade, že pozemok je dotknutý navrhovanou verejnoprospešnou stavbou, je nutné preukázať, že zámerom nepríde k znemožneniu realizácie verejnoprospešnej stavby.

REGULATÍVY PRE POZEMOK VEREJNÉHO PRIESTRANSTVA (III/3.)

REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA (III / 3.2.4, III / 1)

Mestská trieda 10 (G3, G4, I / 1.18.1a-h; I / 1.18.2a,b)

REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA (III / 3.2.5, III / 1)

Priestranstvo určené pre dopravný tranzit a doplnkovo pre verejný prístup k zástavbe 10 (G4, I / 1.18.3c)

REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLÔCH (III / 3.2.6,7)

10% celkom 10 (I / 1.18.4a-f)

Pri pozemkoch verejného priestoru - priestranstva, kde podľa evidencie v katastri nehnuteľností k dátumu 1.1.2025 bola plocha vegetačných plôch nižšia ako príslušný regulatív vegetačných plôch je možné regulatív znížiť o 50%

PODMIENKY RIEŠENIA ÚPRAV VEREJNÉHO PRIESTORU (Priestranstva)

Pri riešení rozvoja a realizácii úprav a obnovy verejných priestorov a priestranstiev vychádzať z dokumentu Manuál verejných priestranstiev pre mesto Nitra – návrhová časť (I / 1.18.5)

ÚZEMNÉ PLÁNY ZÓNY, URBANISTICKÉ ŠTÚDIE

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s potrebou obstarat' a schváliť územný plán zóny pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. (I/1.13.2)

V prípade, že pozemok je dotknutý potrebou obstarat' podrobnejší územnoplánovací podklad, je potrebné preukázať, že zámerom nepríde k znemožneniu využitia územia v zmysle územného plánu

SPODROBNENIE REGULÁCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v chránenom pohľade (I / 2.6) . Nové objemy zástavby nesmú v rámci definovaného pohľadového uhla úplne, alebo čiastočne prekryť, ani narušiť chránený pohľad na vymedzený objekt, alebo časť sídla v záujme pamiatkovej ochrany:

Chránený panoramatický pohľad - od kostolíka sv. Urbana na Zobore

V zastavanom území mesta a v území navrhovanom na súvislé zastavanie nie je prípustné zriaďovať záhradkárske osady a kolónie (I / 4.6)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné zabezpečiť v rámci novej zástavby a v rámci prestavby zástavby na území mesta riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom stavebnom pozemku . To neplatí na pozemku v mestskej pamiatkovej rezervácii, pamiatkovej zóne a na národnej kultúrnej pamiatke, ktorý nemá vjazd pre automobily, alebo existujúci vjazd nemá dostatočné parametre a vytvorenie vjazdu pre automobily by bolo možné iba po odstránení pamiatkovo hodnotných konštrukcií stavby, oplotenia alebo ich častí. Umiestňovanie normovej potreby sa vylučuje na pozemkoch verejného priestranstva. Po odsúhlasení vzhľadom na miestne podmienky je možné max. 10%-ný podiel normovej potreby započítať na pozemkoch verejného priestranstva. Na odstavnej a na parkovacej ploche umiestniť sadovú úpravu v zmysle platnej legislatívy. Pre výpočet parkovacej potreby parkovacích stojísk a určenie regulačného koeficientu mestskej polohy podľa príslušnej dopravnej normy sa vymedzuje územie:

PFCelku Horné mesto a ulice Štefánikova (pešia zóna a úsek po Štúrovu ulicu), Farská, Pri synagóge, Kupecká, Na vršku, Podzámska, Radlinského a Župné námestie v PFCelku Dolné mesto ako historické jadro

PFCelku Dolné mesto okrem ulíc v historickom jadre ako centrálna mestská zóna (vnútorný okruh)

PFCelku Nové mesto, Agrokomplex, Kalvária, Párovce a Martinský vrch ako širšie centrum mesta (stredný okruh)

Mestské centrá Chrenová, Klokočina a Šindolka ako lokálne centrá (I / 7.37)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás, podľa ucelenej koncepcie rozvoja cyklistickej dopravy a vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie cestičiek pre cyklistov a bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami. Cyklistické trasy v súbehu s cestami I. triedy umiestňovať mimo telesa ciest I. triedy, cyklotrasy riešiť samostatne, fyzicky oddelené od cesty I. triedy a jej dopravného priestoru, v súlade s platnými STN a TP (I / 7.40)

SPODROBNENIE REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s možnosťou umiestnenia vybavenostných funkcií s preferenciou nekomerčných prevádzok nadmestského charakteru (I / 1.11 c)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s možnosťou umiestnenia vybavenostných funkcií základného charakteru tak, aby bola vytvorená sieť základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti (I / 1.11 d)

Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovní na území mesta, umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách (I / 1.14.1)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj univerzitného, stredného a základného školstva a špecifických školských zariadení (I / 3.1)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať rozvoj cirkevných zariadení (I / 3.2)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj zdravotníckych zariadení základného, vyššieho a špecifického charakteru (I / 3.3)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s možnosťou umiestnenia vybavenostných funkcií kultúrnych zariadení vyššieho a špecifického charakteru (I / 3.4 a)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s možnosťou umiestnenia vybavenostných funkcií kultúrnych zariadení základného charakteru (I / 3.4 b)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať transformáciu zariadení sociálnych služieb, ich rekonštrukciu a modernizáciu a zvyšovanie kvality služieb poskytovaných v predmetných zariadeniach (I / 3.9)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať budovanie opatrovateľských centier a centier pre sociálne znevýhodnené skupiny občanov mesta (azylové domy, domovy pre osamelých rodičov, krízové strediská a resocializačné strediská) (I / 3.10)

CHRÁNENÉ ÚZEMIA, OCHRANNÉ PÁSMA

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území, kde je nutné podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody v zmysle územno-plánovacej dokumentácie (I / 5.2 c)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v ochrannom pásme I., resp. II. stupňa v lokalite Dvorčianský les, ktoré je nutné zachovať a rešpektovať (I / 5.9 a)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné zachovať a rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí (I / 5.10)

SPODROBNENIE REGULÁCIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné eliminovať veľké zdroje znečisťovania ovzdušia na území mesta (I / 6.2)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné rozšíriť separovaný zber odpadu a využívanie druhotných surovín, podporovať budovanie stálych zberových miest so zabezpečeným separovaným zberom druhotných surovín a odpadov (I / 6.4)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v kontakte s priestranstvom a sieťou mestských cestných komunikácií, kde je nutné vytvorenie vnútorného dopravného okruhu pre zachytenie dopravy mimo dopravné tlmeného centra mesta, slúžiaceho pre dopravnú obsluhu a zásobovanie centrálnej mestskej zóny a trasovanie línií MAD v trase ulíc: Wilsonovo nábrežie, Mostná, Ďurkova, Palánok s možnosťou priečneho prepojenia v polohe Štúrovej ul., Cintorínskej ul., Coborihu ul., Ul. Československej armády (I / 7.2 d))

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v kontakte s priestranstvom, kde je navrhovaná stavba - Prepojenie a rozšírenie miestnej komunikácie Staničnej ul. a Cintorínskej ulice s napojením na Novozámockú ulicu vrátane záchytného parkoviska pri autobusovej stanici – v PFCelku Nové mesto v súvislosti so zaradením do vnútorného dopravného okruhu mesta - hlavná zberná cesta miestneho významu, zámer pre dočasné trasovanie prietahu cesty I. triedy zastavaným územím centra mesta, koridor pre umiestnenie cesty v šírke 30m, v minimálnej šírke v území zástavby 20m. VPS1.26 (I / 7.23)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v OP letiska. Stavebný alebo iný zámer musí rešpektovať príslušnú legislatívu. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti (I / 7.35.1)

VÝPIS ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU CMZ NITRA V ZNENÍ ZAD 1 AŽ 2

Naše číslo 20211/2025

Interné označenie NZA65

Dátum 25.11.2025

LOKALIZÁCIA POZEMKU

KATASTER Nitra

Parcely C-KN

Parcely E-KN

KONCEPČNÁ REGULÁCIA

PFC URBANISTICKÝ MESTSKÝ - KALVÁRIA

ÚPČ

Konceptný Kalvária

prvok Mestské urbanistické centrum

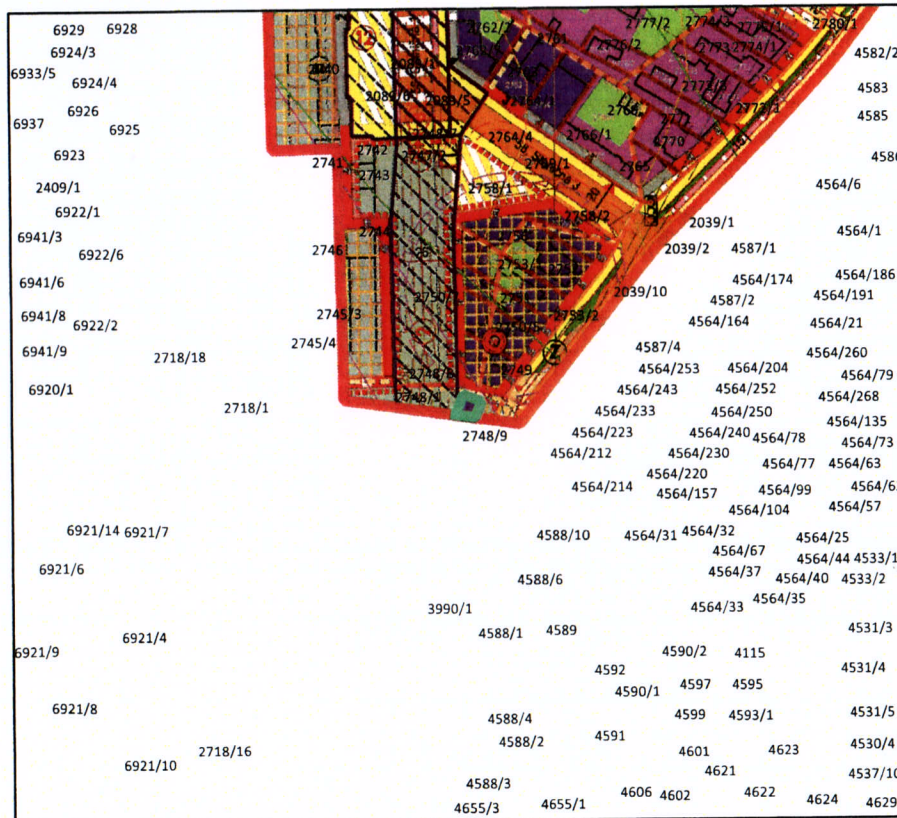
Dominanta Pozemok (alebo jeho časť) bez možnosti umiestnenia urbanistickej dominanty



UMIESTNENIE POZEMKU

Pozemok je v zastavanom území mesta

TYP POZEMKU



- Hranica pozemku
- Verejnoprospešná stavba
- Parcely KN-C
- Parcely KN-E
- Regulačná lokalita
- vybavenosť a bývanie
- vybavenosť
- dopravné zariadenia

1:3000

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

VPS D3 Realizácia prepojenia komunikácie Staničnej a Novozámockej ulice (súvisiaca asanácia dvoch objektov). (G2,II/D3)

V prípade, že pozemok je dotknutý navrhovanou verejnoprospešnou stavbou, je nutné preukázať, že zámerom nepríde k znemožneniu realizácie verejnoprospešnej stavby.

SPODROBNENIE REGULÁCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Formovať štruktúru priestorov verejnej, poloverejnej a neverejnej sféry vo vzájomnej priestorovej prepojenosti a funkčno-prevádzkovej previazanosti. (VI. / 6)

Novú zástavbu začleniť do kompaktnej zástavby s cieľom udržať a dotvárať pevnú osnovu mestských priestorov. (VI. / 8)

Rešpektovať existujúcu urbanistickú formu priestoru a jestvujúci stavebný fond a týmto determinantom sa musí prispôbiť jednotlivé architektonické dielo. (VI. / 9)

Architektonický solitér s dominantným pôsobením v priestore sa pripúšťa navrhovať len v koncepcne a funkčne odôvodnenom prípade. (VI. / 10)

Nepodporovať vznik nevýrazných indiferentných priestorov, ktoré sú náhodným výsledkom riešenia jednotlivých oddelených koncepcne nepodložených stavieb. (VI. / 11)

Rešpektovať regulatív priestorového usporiadania definovaný v polohe hlavnej – uličnej fasády prípustnou maximálnou výškou zástavby, určený počtom nadzemných podlaží, záväzný pre rekonštrukčné nadstavby a novú výstavbu. V dvorovej polohe pozemkov je prípustná nižšia podlažnosť, alebo vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary. (VI. / 12)

Podlažnosť je stanovený regulatív prípustnej maximálnej výšky zástavby na úrovni stavebnej čiary, vyjadrený celkovým prípustným počtom nadzemných podlaží, mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. (VI. / 13)

Maximálna výška zástavby pozemkov stanovuje výškový limit korunnej rímsy od úrovne k hlavnému vstupu do objektu priľahlého upraveného terénu verejného priestoru. Pre výpočet maximálnej výšky objektov je určená ako pomôcka, priemerná konštrukčná výška podlažia, limitovaná maximálne 3,6 m. Súčin stanoveného regulatívu podlažnosti a priemernej konštrukčnej výšky je výškový limit korunnej rímsy. (VI. / 14)

Riešiť v kontexte s jestvujúcou zástavbou spôsob zastrešenia novostavieb, nadstavieb a rekonštruovaných objektov – forma je predmetom architektonického návrhu a estetického súladu pôvodnej a novej zástavby. Zastrešenie jestvujúcich objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a objektov historicky dotvárajúcich prostredie ponechať v základnej hmotovej forme tvaru strechy. Za strešnú konštrukciu sa považujú všetky konštrukcie, ktoré tvoria ukončenie objektu bezspádovým, alebo spádovým spôsobom (plochá resp. šikmá strecha). Pre spádové, šikmé strechy sa stanovuje maximálna výška hrebeňa strechy 7,00 m od korunnej rímsy objektu. Do celkovej podlažnosti objektu sa nezapočítavajú funkčné podlažné plochy v rámci strešnej konštrukcie. (VI. / 18)

Nadzemné podlažie

Nadzemné podlažie je podlažie, ktoré sa minimálne 2/3 svojej podlažnej plochy nachádza nad, alebo na úrovni prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru. (VI / 15)

Ustúpené podlažie

Ustúpené podlažie je spôsob ukončenia objektu (alternatíva strešnej konštrukcie) so stanovenou konštrukčnou výškou maximálne 3,6 m, pričom odstup od hrany fasády objektu je stanovený minimálne 2/3 konštrukčnej výšky tohoto podlažia. (VI / 16)

Zníženie výšky zástavby

Prípustné je zníženie výšky zástavby oproti stanovenej limitnej výške korunnej rímsy na úrovni stavebnej čiary maximálne o ½ podlažia, resp. priemernej konštrukčnej výšky s podmienkou, že svetlá výška jednotlivých podlaží stavby je v súlade s príslušnými technickými normami a hygienickými predpismi podľa charakteru využitia priestorov podlažia. (VI / 17)