



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1266/2026
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 302/2021-MZ zo dňa 09.09.2021, návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra a návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 (RH - invest, s. r. o. - odpredaj častí pozemkov pre stavbu „Párovčan“) PHOZ
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	21.04.2026
Dátum vyhotovenia:	31.03.2026

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

pre r o k o v a l o

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 302/2021-MZ zo dňa 09.09.2021, návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra a návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 (RH - invest, s. r. o. - odpredaj častí pozemkov pre stavbu „Párovčan“) PHOZ

s c h v a ľ u j e

A.

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 302/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia vypúšťa pôvodné znenie a nahrádza ho znením:

„1. *nehnutelnosti 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:*

*časti pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra **spolu o výmere 288 m²** v k. ú. Nitra, zapísaných na LV č. 3681, v rozsahu podľa geometrického plánu č. 6/2026 zo dňa 15.01.2026, úradne overený dňa 22.01.2026 pod č. G1-73/2026, ktorým vznikli novovytvorené parcely:*

- *parc. č. 720/29 - ostatná plocha o výmere 277 m² odčlenená z CKN parc.č. 720/17,*
- *parc. č. 720/32 - zastav. plocha o výmere 1 m² odčlenená z CKN parc. č. 720/25,*
- *parc. č. 811/2 – zastav. plocha o výmere 10 m² odčlenená z CKN parc.č. 811.*

2. *zámer odpredaja častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra spolu o výmere 288 m² v k. ú. Nitra, zapísaných na LV č. 3681, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - 4, nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť, a to: **novovytvorené parcely v rozsahu podľa geometrického plánu č. 6/2026 zo dňa 15.01.2026, úradne overený dňa 22.01.2026 pod č. G1-73/2026, ktorým:***

- *parc. č. 720/29 - ostatná plocha o výmere 277 m² odčlenená z CKN parc. č. 720/17,*
 - *parc. č. 720/32 - zastav. plocha o výmere 1 m² odčlenená z CKN parc. č. 720/25,*
 - *parc. č. 811/2 – zastav. plocha o výmere 10 m² odčlenená z CKN parc. č. 811*
- pre spoločnosť RH - invest, s. r. o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685.*

Podľa Znaleckého posudku č. 60/2026 zo dňa 04.03.2026 vypracovaného Ing. Martinom Hrnčiarom je všeobecná hodnota novovytvorených pozemkov stanovená vo výške 55.255,68€, čo predstavuje 191,76€/m².“

B.

Odpredaj častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra spolu o výmere 288 m² v k. ú. Nitra, zapísaných na LV č. 3681, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - 4, nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť, a to:

novovytvorené parcely v rozsahu podľa geometrického plánu č. 6/2026 zo dňa 15.01.2026, úradne overený dňa 22.01.2026 pod č. G1-73/2026, ktorým:

- **parc. č. 720/29** - ostatná plocha o výmere **277 m²** odčlenená z CKN parc.č. 720/17,
- **parc. č. 720/32** - zastav. plocha o výmere **1 m²** odčlenená z CKN parc. č. 720/25,
- **parc. č. 811/2** – zastav. plocha o výmere **10 m²** odčlenená z CKN parc.č. 811

pre spoločnosť RH - invest, s. r. o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685 za kúpnu cenu 191,76 €/m² + DPH.

Podľa Znaleckého posudku č. 60/2026 zo dňa 04.03.2026 vypracovaného Ing. Martinom Hrnčiarom je všeobecná hodnota novovytvorených pozemkov stanovená vo výške **55.255,68€**, čo predstavuje **191,76€/m²**.

C.

ukončenie Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 (ďalej ako „NZ“), uzatvorenej medzi Mestom Nitra, ako prenajímateľom a spoločnosťou RH - invest, s. r. o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685, ako nájomcom, predmetom ktorej je prenájom časti o výmere 70 m² z pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, „C“KN parc. č. 720/1, LV č. 3681, na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti NZ za nájomné 1,-€/rok za celý predmet nájmu, za účelom vybudovania 5 parkovacích miest a súčasne zriadenie predkupného práva k časti predmetného pozemku v prospech Nájomcu, Dohodou o ukončení NZ ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Dohody.

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 302/2021-MZ zo dňa 09.09.2021,
návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra
a návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva
č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017
(RH - invest, s. r. o. - odpredaj častí pozemkov pre stavbu „Párovčan“) PHOZ

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 302/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 schválilo:

„1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
zámer odpredaja častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, a to časť o výmere cca 250 m² z „C“ KN parc. č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m² a časť pozemku o výmere cca 20 m² z „C“ KN parc. č. 811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6925 m² (výmeru spresní geometrický plán) pre spoločnosť RH - invest, s. r. o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685, t. j. plocha pod hlavnou budovou plánovanej stavby „Párovčan“.

2. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
zámer prenájmu častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra spolu o výmere cca 950 m² (výmeru spresní geom. plán) z parc. reg. „C“ KN č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m², č. 811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6925 m², č. 720/16 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 2266 m² a č. 720/1 – ostatná plocha o výmere 23396 m², LV č. 3681 na dobu určitú počas realizácie plánovanej stavby „Párovčan“ (ďalej ako „plánovaná stavba“) do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia príslušných stavebných objektov k plánovanej stavbe max. však na 2 roky od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k príslušnému stavebnému objektu v rámci plánovanej stavby podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr, pre spoločnosť RH - invest, s. r. o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685.
Investor je povinný vybudovať na predmetne nájmu spevnené plochy, parkovacie miesta a sadové úpravy, ktoré budú slúžiť pre verejnosť za dodržania vopred určených požiadaviek odborných útvarov Mesta Nitra. Súčasťou riešenia spevnených plôch bude vybudovanie spevnených plôch pre chodcov vrátane výsadby stromovej aleje pozdĺž Párovskej ulice podľa požiadaviek odboru dopravy. Tieto novovybudované spevnené plochy, 15 parkovacích miest (vrátane 5 parkovacích miest, ktoré vybuduje investor na pozemku v zmysle Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 01.12.2017) a sadové úpravy prevedie po kolaudácii do 3 mesiacov do vlastníctva Mesta Nitra bezodplatne príp. za kúpnu cenu vo výške 1,- €, za každý stavebný objekt. Spomenuté stavebné objekty budú vybudované podľa požiadaviek Mesta Nitra a v súlade s príslušnými technickými normami. Investor je povinný prizvať k výstavbe plánovanej stavby vrátane stavebného a kolaudačného konania zástupcov Útvaru hlavného architekta a odboru dopravy MsÚ v Nitre tých stavebných objektov plánovanej stavby, ktoré po kolaudácii majú byť predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Nitra.

Investor je zároveň povinný dodržať podmienky Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto zo dňa 16.08.2021:

- Požadujeme dodržať parametre stavby tzn. nezasahovať stavbou a schodiskami do priestoru mimo plánovaný objekt.
- 5 parkovacích miest v nájomnej zmluve z roku 2018 vybudovať a odovzdať v zmysle nájomnej zmluvy.

- Ďalších 10 parkovacích miest vybudovať na náklady investora a následne po kolaudácii do 3 mesiacov odovzdať do majetku mesta bez ďalších podmienok ako náhradu za zobrať parkovacie miesta v lokalite.
- Vybudovať spevnené plochy pred objektom smerom k Párovskej ulici v celej šírke od budovy po jazdný pruh Párovskej ul.
- V rámci spevnenej plochy pozdĺž Párovskej ulici realizovať alej vzrastlých stromov s použitím root control systému alebo koreňových buniek.

Predmetné pozemky sa nachádzajú vedľa nehnuteľností vo vlastníctve spol. RH - invest, s.r.o., zapísaných na LV č. 6068: stavba s. č. 1716 na pozemku „C“ KN parc. č. 748 a pozemky „C“ KN parc. č. 748 a č. 720/15. Dôvodom odpredaja a prenájmu častí predmetných pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spol. RH - invest, s. r. o. po odstránení svojej stavby vybuduje na svojich a predmetných mestských pozemkoch v rámci stavby „Párovčan“ polyfunkčný objekt, v súlade s urbanistickou štúdiou „Revitalizácia sídliska Párovce“ a po kolaudácii prevedie do majetku Mesta Nitra tie spevnené plochy, parkovacie miesta a sadové úpravy, ktoré budú slúžiť pre verejnosť.“

Zároveň uložilo vedúcej odboru majetku zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle bodov 1. a 2 schvaľovacej časti uznesenia v termíne do 31.12.2021.

Po schválení uznesenia č. 302/2021-MZ bol pre Investora vydaný súhlas s vybudovaním plánovanej stavby „Párovčan“ vrátane inžinierskych sietí (ďalej ako „plánovaná stavba“), ktorý bol podkladom pre vydanie územného rozhodnutia č. SP 14020/2023-011-Ing.Hu zo dňa 20.05.2024, ktoré bolo neskôr zastavené na základe rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra zo dňa 16.12.2024. **Jedným z dôvodom bolo, že na vytvorenie parkovacích miest za BD na Stavbárskej ul. na zeleni je potrebná zmena územného plánu. Investor požiadal Mesto Nitra o zmenu ÚPN dodatkom č. 8, no jeho spracovanie a samotné schválenie je dlhodobý proces.**

Mesto Nitra, odbor majetku MsÚ v Nitre eviduje **žiadosť spoločnosti RH - invest, s. r. o.,** Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685 (ďalej ako „Žiadateľ“) **zo dňa 08.12.2025 o zmenu uznesenia č. 302/2021-MZ zo dňa 9.9.2021** (v prílohe), ktorým bol schválený:

1. zámer odpredaja častí pozemkov v k.ú. Nitra CKN parc. č. 720/17 a č. 811, LV č. **3681 spolu o výmere cca 270 m²** a

2. zámer prenájmu častí pozemkov parc. reg. „C“ KN č. 720/17, č. 811, č. 720/16 a č. 720/1, LV č. 3681 **spolu o výmere cca 950 m².**

Súčasne požiadal o uzatvorenie zmluvy na užívanie častí pozemkov na stavenisko a častí pozemkov na výstavbu vyvolaných úprav - spevnené plochy chodníky a vjazd, preložka verejného osvetlenia.

Žiadateľ zmenil projekt tak, že potrebný počet parkovacích miest pre danú stavbu bude len v rámci jeho pozemku.

Žiadateľ priložil výkres vypracovaný v zmysle novej PD s farebným vyznačením častí pozemkov určených **na odkúpenie – výmera zväčšená o 18 m²**, ktorý v zadnej časti (pri Stavbárskej ul.) **zahŕňa stojisko na smetné nádoby, rampu z chodníka do hlavného zadného vstupu pre zabezpečenie bezbariérového prístupu do budovy osobám so zníženou schopnosťou pohybu. Hlavný vchod z Párovskej ul. je prístupný len po schodoch.**

Na výkrese sú zobrazené tiež časti pozemkov určené na stavenisko a časti pozemkov na výstavbu vyvolaných úprav- spevnené plochy chodníky a vjazd – v prílohe.

Zároveň informoval, že v spodnej časti parcely č. 720/29 a č. 720/15 sa nachádza tepelný kanál v správe Nitrianskej teplárenskej spoločnosti a.s. zabezpečujúci vykurovanie okolitých obytných domov. Teplovodnému kanálu prislúcha z oboch strán ochranné pásmo (celkovo v šírke cca 2,5m), ktoré neumožňuje prípadnú výstavbu, z uvedeného dôvodu v rámci projektu „Párovčan“ rieši jeho prekládku v spolupráci s NTS, a.s.

V prílohe Vám zároveň prikladáme vyjadrenie Útvaru hlavného architekta zo dňa 21.10.2025 k stavebnému zámeru, situáciu PD, vizualizáciu, technickú správu. Samostatná PD pre spevnené plochy sa vyhotovuje.

Žiadateľ odkúpil v r. 2018 od Mesta Nitra pozemok v k. ú. Nitra „C“ KN parc. č. 720/15 o výmere 78 m² za účelom vybudovania polyfunkčného objektu „Párovčan“ (po zbúraní svojej stavby súp. č. 1716 – verejné WC na p.č. 748, ktorú aj s pozemkom odkúpil od Mesta Nitra, ako víťaz OVS) v súlade s urbanistickou štúdiou „Revitalizácia sídliska Párovce“ za kúpnu cenu 110,- €/m² + DPH s podmienkou, že na vlastné náklady vybuduje 5 parkovacích miest, v zmysle uznesenia č. 306/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 v znení uzn. č. 417/2015-MZ zo dňa 26.11.2015, ktorým zároveň Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo účelovo použiť finančné prostriedky z predaja pozemku na vybudovanie 5 parkovacích miest na ulici Stavbárska.

Zároveň bola pre účely vybudovania 5 parkovacích miest k tejto stavbe so Žiadateľom, ako nájomcom (ďalej ako „Nájomca“) uzatvorená **Nájomná zmluva so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017** (ďalej ako „NZ“), predmetom ktorej je prenájom časti pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra „C“KN parc. č. 720/1 o výmere 70 m² na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy za nájomné 1,-€/rok za celý predmet nájmu, za účelom vybudovania 5 parkovacích miest za podmienky, že parkovacie miesta budú k dispozícii pre verejnosť v čase od 18.00 hod. do 08.00 hod., pričom v ostatnom čase budú k dispozícii pre vlastníkov a zákazníkov plánovanej polyfunkčnej stavby na pozemkoch „C“ KN parc. č. 720/15 a č. 748. V prípade, ak do 2 rokov od vydania stavebného povolenia na vybudovanie parkovacích miest nebude vydané kolaudačné rozhodnutie, bude upravená výška nájomného na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Predmetom NZ je aj zriadenie predkupného práva k predmetu prenájmu v prospech Nájomcu, pričom minimálna kúpna cena bude stanovená znaleckým posudkom.

NZ bola uzatvorená v zmysle uznesenia č. 271/2016-MZ zo dňa 08.09.2016 v znení uzn. č. 421/2016-MZ zo dňa 15.12.2016.

VMČ 2 – Staré mesto: žiadosť prerokoval dňa 12.01.2026 – súhlasí so zmenou uznesenia č. 302/2021-MZ - zväčšenie výmery pozemkov na odpredaj, zrušenie povinnosti vybudovať 15 parkovacích miest za BD na Stavbárskej ul. a zrušenie NZ č.j. Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017.

Pre účely upresnenia predmetu odpredaja bol vyhotovený **geom. plán č. 6/2026** zo dňa 15.01.2026, úradne overený dňa 22.01.2026 pod č. G1-73/2026 (v prílohe), ktorým z pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra, LV č. 3681 vznikli novovytvorené parcely **spolu o výmere 288 m²**, a to:

- **parc. č. 720/29** - ostatná plocha o výmere **277 m²** odčlenená z CKN parc. č. 720/17,
- **parc. č. 720/32** - zastav. plocha o výmere **1 m²** odčlenená z CKN parc. č. 720/25,
- **parc. č. 811/2** – zastav. plocha o výmere **10 m²** odčlenená z CKN parc. č. 811.

Všeobecná hodnota predmetných pozemkov bola zistená **Znaleckým posudkom č. 2/2026** zo dňa 28.01.2026 vypracovaným Ing. G. Hodúlom vo výške 36.843,84€, **t.j. 127,93€/m²** (dal vypracovať Žiadateľ).

Na odporúčenie Komisie MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť odbor majetku zabezpečil vypracovanie **Znaleckého posudku č. 60/2026** zo dňa 04.03.2026 od znalca Ing. Hrnčiara, ktorý stanovil **všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov** za výmeru 288 m² v rozsahu podľa GP č. 6/2026 vo výške **55.255,68€**, čo predstavuje **191,76€/m²**.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na riadnom zasadnutí **11.03.2026 a uznesením č. 44/2026 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 302/201-MZ zo dňa 09.09.2021 **podľa predloženého návrhu**, pričom zároveň komisia odporúča schváliť odpredaj časti o výmere 288 m² z pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 720/17, č. 720/25 a parc. č. 811 v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť RH-invest, s.r.o., Ďurkova 23, 949 01 Nitra, IČO: 36 531 685 **za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č. 60/2026** zo dňa 04.03.2026, ktorý vypracoval Ing. Hrnčiar na základe objednávky Mesta Nitra.

Vzhľadom na uvedené Žiadateľ požiadal o spriemerovanie hodnoty oboch znaleckých posudkov (priemer je vo výške 159,85€/m²) a má názor, že ZP s vyššou hodnotou (č. 60/2026) nie je relevantný a nepremietol do ceny všetky skutočnosti, ktoré sú spojené so znehodnotením predmetných pozemkov. Rozdiel v hodnote viac ako 40% medzi oboma ZP je neúmerne vysoký.

Podotkol, že mesto kupovalo pozemky v r. 2025 na Svätoplukovom nám. za sumu 250€/m² a tieto pozemky sú neporovnateľné, čo sa týka ich kvality a polohy oproti predmetným pozemkom podľa GP č. 60/2026.

Zásadné sú dva problémy:

- *teplovodné potrubie, ktoré je uložené v časti pozemku (náčrt v prílohe) a jeho ochranné pásmo zasahuje do plánovanej stavby, preto ho musia prekladať,*
- *zelený pás od Stavbárskej ul., kvôli ktorému im bolo v r. 2023 zrušené územné rozh. vydané Mestom Nitra pre stavbu Párovčan“, ktorý zabraňuje výstavbe parkovacích miest, a z tohto dôvodu museli prepracovať projekt s umiestnením parkovacích miest na vlastných pozemkoch a budovu museli stavebne podvihnúť, čím došlo k tomu, že musia dokúpiť väčší pozemok, ako pôvodne predpokladali.*

Odbor majetku: odporúča odpredaj častí pozemkov podľa GP č. 6/2026 spôsobom hodným osobitného zreteľa nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť. Pri odpredaji nehn. spôsobom PHOZ môže Mesto Nitra odpredať pozemok minimálne za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov.

Zmluvný vzťah na užívanie častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra na stavenisko a častí pozemkov na výstavbu vyvolaných úprav - spevnené plochy chodníky a vjazd pre potreby preukázania iného práva k pozemkom pre vydanie povolenia na vybudovanie plánovanej stavby, je možné riešiť na základe súhlasu primátora v zmysle Čl. 13 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení dod. č. 1-4 a v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za nájomné podľa platného Cenníka mesta Nitra t.j. 3,74€/m²/rok na dobu určitú od nadobudnutia právoplatnosti stavebného zámeru (povolenia) do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia s podmienkou, že určité SO podľa požiadavky MsÚ (spevnené plochy, sadové úpravy) odovzdá Žiadateľ mestu bezodplatne príp. za 1,-€. **Pre účely vydania stavebného zámeru pre vybudovanie prístupovej komunikácie, do dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného zámeru (povolenia),**

najviac však na jeden rok je možné uzatvoriť zmluvu o výpožičke, čo podlieha schváleniu p. primátorom, v prípade, ak ju stavebný úrad bude akceptovať.

Alebo je možné prenájom pozemkov pre účely vybudovania cesty a chodníkov schváliť mestským zastupiteľstvom spôsobom hodným osobitného zreteľa v súlade s čl. 14 ods. 2 písm. y) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-4 z dôvodu, že ide o prenájom pozemku za účelom výstavby stavby pre verejnoprospešné účely, ktorá bude po kolaudácii prevedená do majetku mesta za jedno euro a za znížené nájomné v súlade s čl. 14 ods. 3 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-4, z dôvodu reciprocity na verejnoprospešné účely.

Nakladanie vo veci prenájmu budeme riešiť po schválení odpredaja pozemkov podľa tohto návrhu samostatným materiálom

Vzhľadom na uvedené odbor majetku odporúča ukončenie NZ so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 Dohodou v zmysle čl. V písm. a) tejto nájomnej zmluvy.

V zmysle uvedeného predkladáme návrh na uznesenie v troch bodoch:

1. zmena uznesenia 302/2021-MZ – schválenie trvalej prebytočnosti a úprava zámeru odpredaja - zväčšenie výmery pozemkov o 18 m², v súlade v súčasnosti platným zákonom č. 138/1991 Zb o majetku obcí a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-4,
2. schválenie odpredaja,
3. schválenie ukončenia NZ so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 Dohodou.

Mestská rada v Nitre: návrhy nakladania s majetkom prerokovala na zasadnutí dňa 31.03.2026 a odporučila MZ schváliť tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 302/2021-MZ zo dňa 09.09.2021, návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra a návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 (RH - invest, s. r. o. - odpredaj častí pozemkov pre stavbu „Párovčan“) PHOZ tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

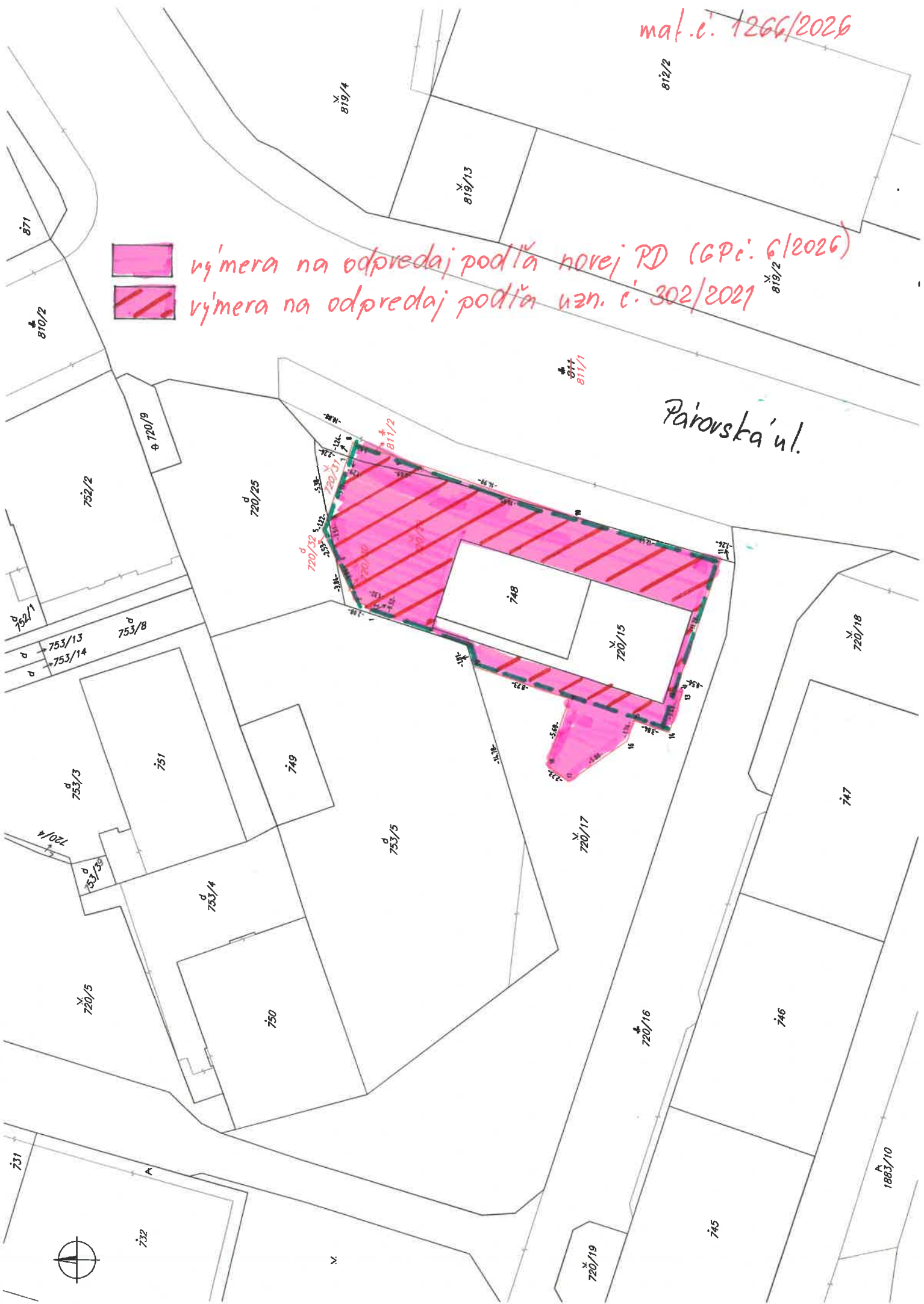
mat.č. 1266/2026



vy'mera na odpredaj podľa novej PD (GPč: 6/2026)



vy'mera na odpredaj podľa uzn. č. 302/2021



Pařovská ul.



Navrhované vodotorné aj zvislé dopravné značenie je navrhnuté v súlade s Vyhláškou MV SR č. 30/2020 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona NR SR č. 8/2009 Z.z. O premávke na pozemných komunikáciách, podľa STN 018 020.

Doporučený materiál pre zvislé DZ je Al-zlúhina podľa normy DIN(1789)AlMgMnZ s použitím retroreflexnej fólie mlt. triedy 2 - 250 cd/lux/m².

Pri samotnom osadení zvislého dopravného značenia je potrebné dbať na jeho bočné umiestnenie, ktoré v oblasti najmenšiu vodotornú vzdialenosť bližšieho okraja zvislého dopravného značenia, alebo jej nosnej konštrukcie od vonkajšieho okraja sponnenej časti krajnice, pripadne od hrany zvýšenej obrubky na 0,5 m. Najväčšia vzdialenosť od uvedených častí vozovky je 2,0 m.

Pri výškovom osadení dopravných značiek je potrebné dodržať minimálnu výšku spodného okraja opravnej značky od roviny vozovky, respektíve chodníka. Táto výška nesmie byť nižšia ako 2,0 m. Uvedená výška sa vzťahuje aj na spodný okraj doplnkových tabuliek, ktoré sú umiestnené v kombinácii s dopravnou značkou na spoločnom sípiku.

pôvodná PD k ÚR

mat. č. 1266/2026

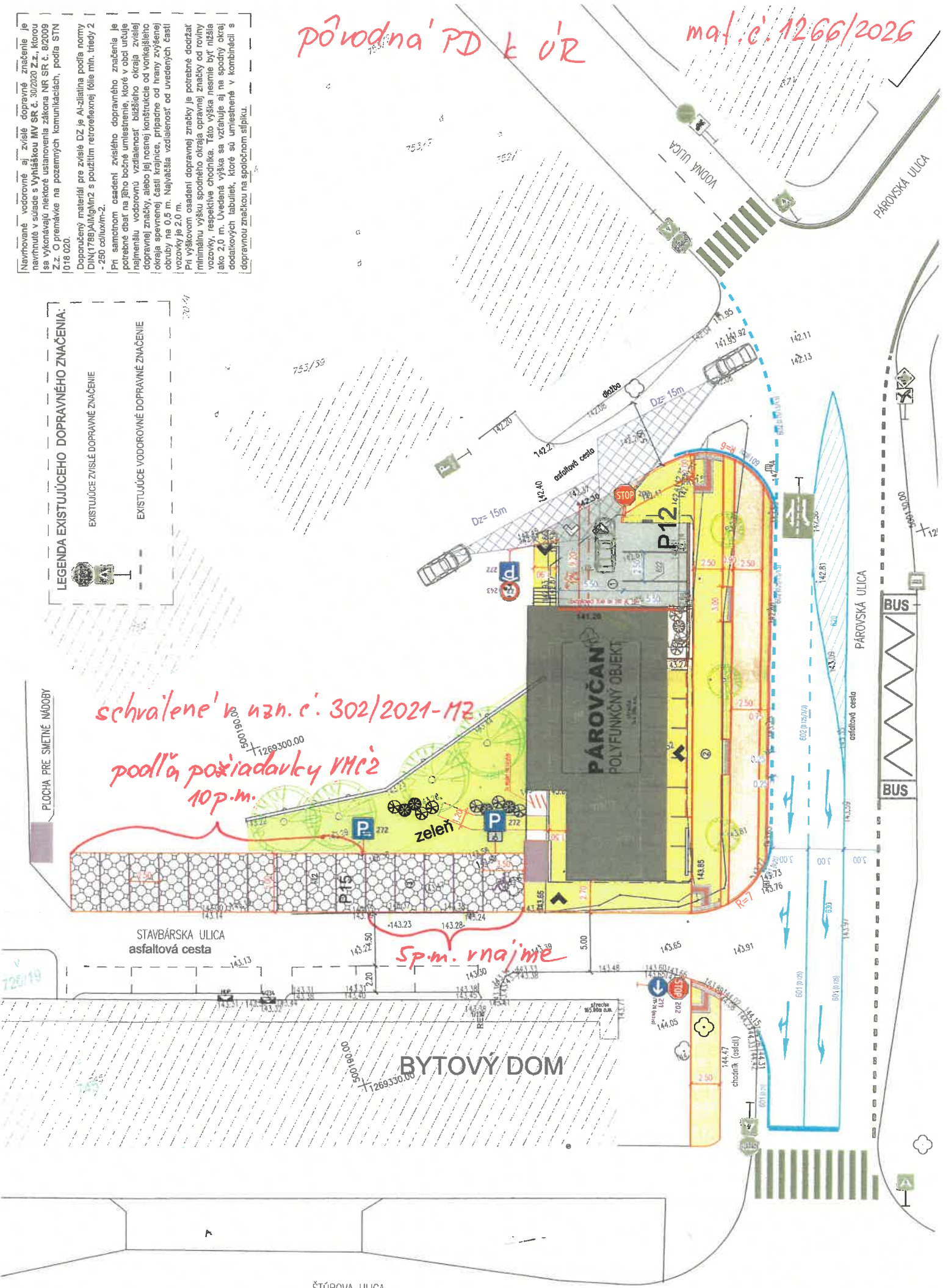
LEGENDA EXISTUJÚCEHO DOPRAVNÉHO ZNAČENIA:

EXISTUJÚCE ZVISLÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE

EXISTUJÚCE VODOTORNÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE

schválené v uzn. č. 302/2021-MZ podľa požiadavky VHC 10P-m.

Sp.m. v najme



ŠTÚROVA ULICA

NAVROVANÉ ZVISLÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE



202 ZVISLÁ DOPRAVNÁ ZNAČKA 202
Stoj, daj prednosť v jazde!
Značka ukladá vodičovi povinnosť zastaviť vozidlo



243 ZVISLÁ DOPRAVNÁ ZNAČKA 243
Maximálna výška
Značka zakazuje vjazd vozidlom, ktorého okamžitá



211 ZVISLÁ DOPRAVNÁ ZNAČKA č. 211
Prikázaný smer odbočenia
Značka prikazuje odbočenie vo vyznačenom smere.



272 ZVISLÁ DOPRAVNÁ ZNAČKA č. 272
Značka označuje miesto alebo priestor, kde je dovolené zastavenie a státie vozidel.
Ak je pod značkou umiestnená dodatková tabuľka so symbolom osoby so zdravotným postihnutím značka označuje vyhradené parkovanie, kde je dovolené zastavenie a státie len vozidel s parkovacím preukazom.

622

VODOROVNÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE č. 622

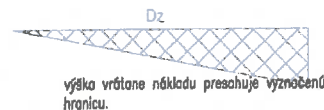
Značka vhodným spôsobom vyznačuje miesto, kde je dovolené zastavenie a státie a určený spôsob státiť.
Ak značka vyznačuje priestor parkovacieho miesta s vyhradeným stáťím, môže byť doplnená vhodným nápisom alebo symbolom.

601,602,620,630

OBNOVA VODOROVNÉHO DOPRAVNÉHO ZNAČENIA
NA PÁROVSKEJ ULICI

Dĺžka rozhradu na zastavenie

Dz v m pri návrhovej rýchlosti vn 20 km/h
tabuľka č.9 STN 73 6110 - Dz = 15 m
dat prednosť v jazde.



LEGENDA:

①		PARKOVIŠKO 1 PP betónová plocha	340,00 m ²
②		CHODNÍK betónová dlažba	257,00 m ²
③		PARKOVIŠKO na povrchu betónová dlažba	193,00 m ²
		OBRUBNÍK CESTNÝ 1000x250x150	
		OBRUBNÍK zónový 1000x200x50	
		ZELEŇ - úprava okolia stavby	
		ODVODŇOVACÍ ŽĽAB DN 200	10,00 m
		PLOCHA PRE SMETNÉ NÁDOBY	14,00 m ²
		CYKLOCHODNÍK	90,00 m ²



±0.000 = 144,10 MNM

GP	AK CSANDA-PITERKA, RIEČNA 2, NITRA, 949 01
AUTOR NÁVRHU	ING. ARCH. M. CSANDA, ING. ARCH. M. HABERLAND
ZODP. PROJEKTANT	ING. JÁN VÝBOCH
VYPRACOVAL	ING. JÁN VÝBOCH
STAVEBNÍK	RH - INVEST, S.R.O., ĎURKOVA 23, 949 01 NITRA
MIESTO STAVBY	PÁROVSKÁ, NITRA, K.Ú. NITRA, P.Č. 720/1S, 17, 748, 753/5

NÁZOV STAVBY

PÁROVČAN

OBSAH PRÍLOHY

SITUÁCIA - TRVALÉ DOPRAVNÉ ZNAČENIE

SADA



**ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁRIA
CSANDA-PITERKA**

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO
2020-003-02

ÚČEL
ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

DÁTUM 02 2021

FORMÁT 3 x A4

MIERKA 1:275

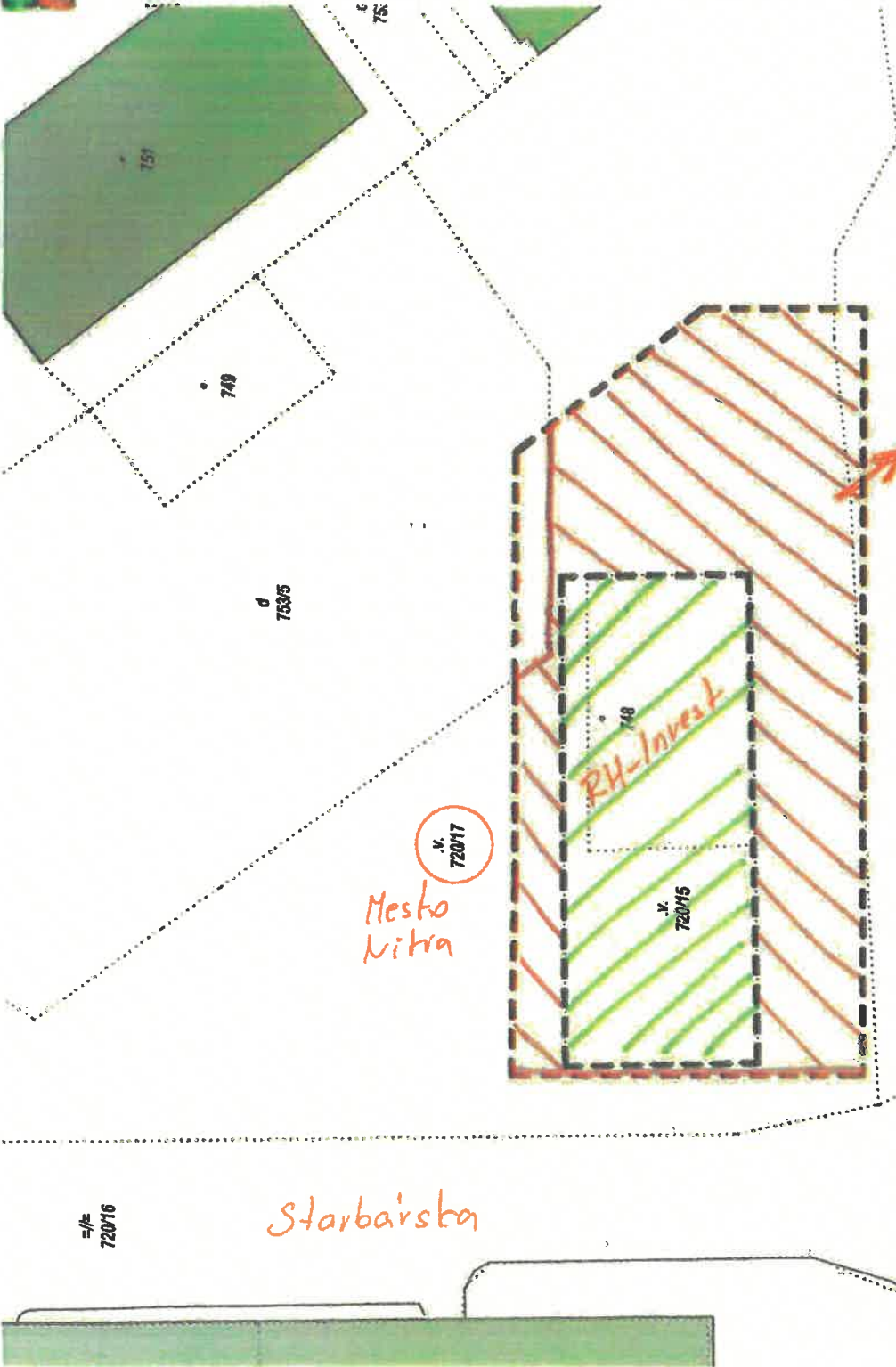
ČÍSLO PRÍLOHY

C - 02

PARCELY INVESTORA STAV
150 MF
PARCELY INVESTORA NAVRH
SPOLU 420 MF
Z TOHO:
720/16-748 163 MF
720/17 243 MF
753/6 11 MF
753/5 13 MF

PARCELA PODLAH. KN.
PYP. CÍSLO PARCELY
8092

pôvodná PD k ÚR



*predmet žiadosti o odkúpenie
UZN. 302/2021-112
cca 270 m²*

PAROVSKÁ ULICA

Mesto Nitra
720/17

Mesto Nitra
811

Starbav'ska

720/16

ZÁBER MESTSKÝCH PARCEL HL. STAVBOU

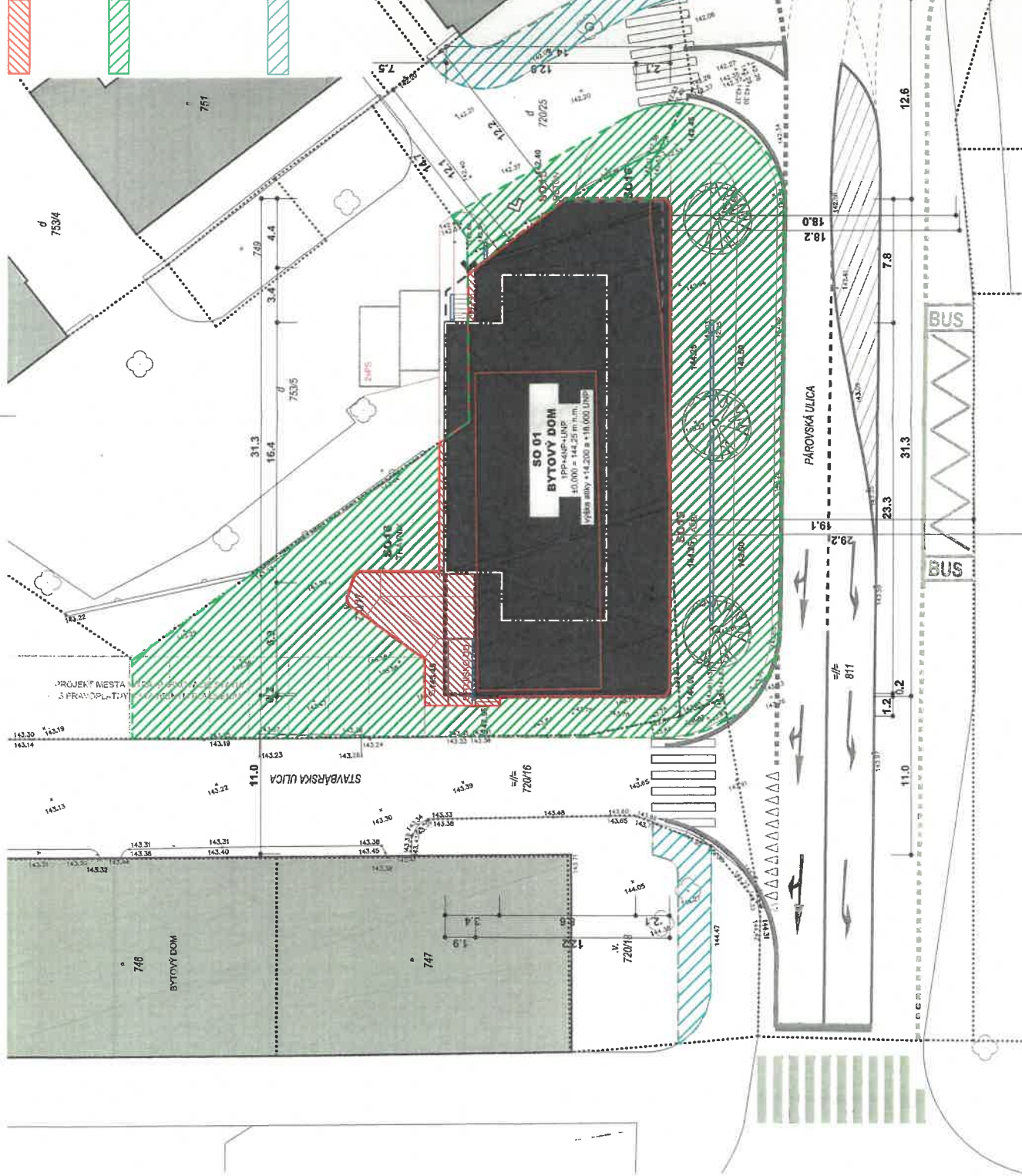
ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:72017	276,3 m ²
ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:811	10,2 m ²
SPOLU	286,5 m ²

ZÁBER MESTSKÝCH PARCEL - STAVENISKO (ZÁBER POČAS VÝSTAVBY)

DOČASNE ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:72017	246,3 m ²
DOČASNE ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:811	254,3 m ²
DOČASNE ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:72016	9,2 m ²
DOČASNE ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:72025	40,6 m ²
SPOLU	550,4 m ²

ZÁBER MESTSKÝCH PARCEL - VYVOLANÉ ÚPRAVY PLOCH (DOČASNÝ ZÁBER)

DOČASNE ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:72018	27,9 m ²
DOČASNE ZABRATÁ PLOCHA NA PARC.Č.:72025	48,5 m ²
SPOLU	76,4 m ²



BYTOVÝ DOM PÁROVČAN - ZÁBER SUSEDNÝCH - MESTSKÝCH PARCEL



**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

č.j. 59/2026

Odbor majetku
MsÚ Nitra

TU!

Váš list číslo/zo dňa	Spisové číslo	Interné označenie	Vybavuje/linka	V Nitre dňa
21.01.2026 5ú/937/2026/OM	1838/2026	PRV4	Ing. arch. Kondrila/207	11.02.2026

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe predloženej žiadosti spoločnosti RH – invest s.r.o., Ďurkova 23, 949 01 Nitra o vyjadrenie k odpredaju pozemkov uvedené Geometrickom pláne GP č. 6 k.ú. Nitra vo vlastníctve mesta Nitra uplatňujúc verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva:

VYJADRENIE

**ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA S Ú H L A S Í S ODPREDAJOM POZEMKOV PODĽA PREDLOŽENÉHO GEOMETRICKÉHO PLÁNU Č. 6/2026 K. Ú. NITRA VYPRACOVANÉHO ING. JURAJOM KRAJME-
ROM IČO 41521378**

Odôvodnenie:

Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších Zmien a doplnkov územného plánu mesta Nitry a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra pre pozemky uvedené Geometrickom pláne GP č. 6 k.ú. Nitra platia nasledovné regulatívy:

UPNO NR určuje príslušnosť pozemku k Priestorovo-funkčnému bloku (PFBlok) a týmto určuje typ pozemku a jeho polohu vo vzťahu k zastavanému územiu (záväzná grafická časť Komplexný urbanistický návrh):

- **parcely uvedené v Geometrickom pláne GP č. 6k.ú. Nitra sú stavebný pozemok v zastavanom území mesta**

UPNO NR ustanovuje regulatívy a zásady pre stavebný pozemok nasledovne (záväzná grafická časť Komplexný urbanistický návrh a záväzná textová časť I./1.17):

Regulatív priestorového usporiadania:

- **kompaktná a/alebo voľná uličná zástavba**

Regulácia funkčného využívania:

- **bývanie a/alebo vybavenosť**

Regulatív výšky zástavby:

- **6 NP**

Regulatív zastavanosti:

- **kompaktná: 100% bývanie / 100% ostatné funkcie, voľná: 60% bývanie / 80% ostatné funkcie**

Regulatív vegetačných plôch:

- **kompaktná: 10% celkom / 0% terén, voľná: 20% celkom / 10% terén**

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.):

- **pozemok nie je dotknutý verejno-prospešnou stavbou**

Podrobný výpis zo záväznej časti UPNO NR je samostatnou prílohou č.1

Geometrický plán 6/2026 je samostatnou prílohou č.2

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

34

Ing. arch. Milan Csanda
Hlavný architekt mesta Nitra

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

Naše číslo 1836/2026

Interné označenie PRV4

Dátum 11.2.2026

LOKALIZÁCIA POZEMKU

KATASTER Nitra

Parcely C-KN 720/15, 720/17, 748

Parcely E-KN

KONCEPČNÁ REGULÁCIA

PFCelok PÁROVCE

urbanistický mestský

Konceptný prvok Párovce

Mestské urbanistické centrum

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



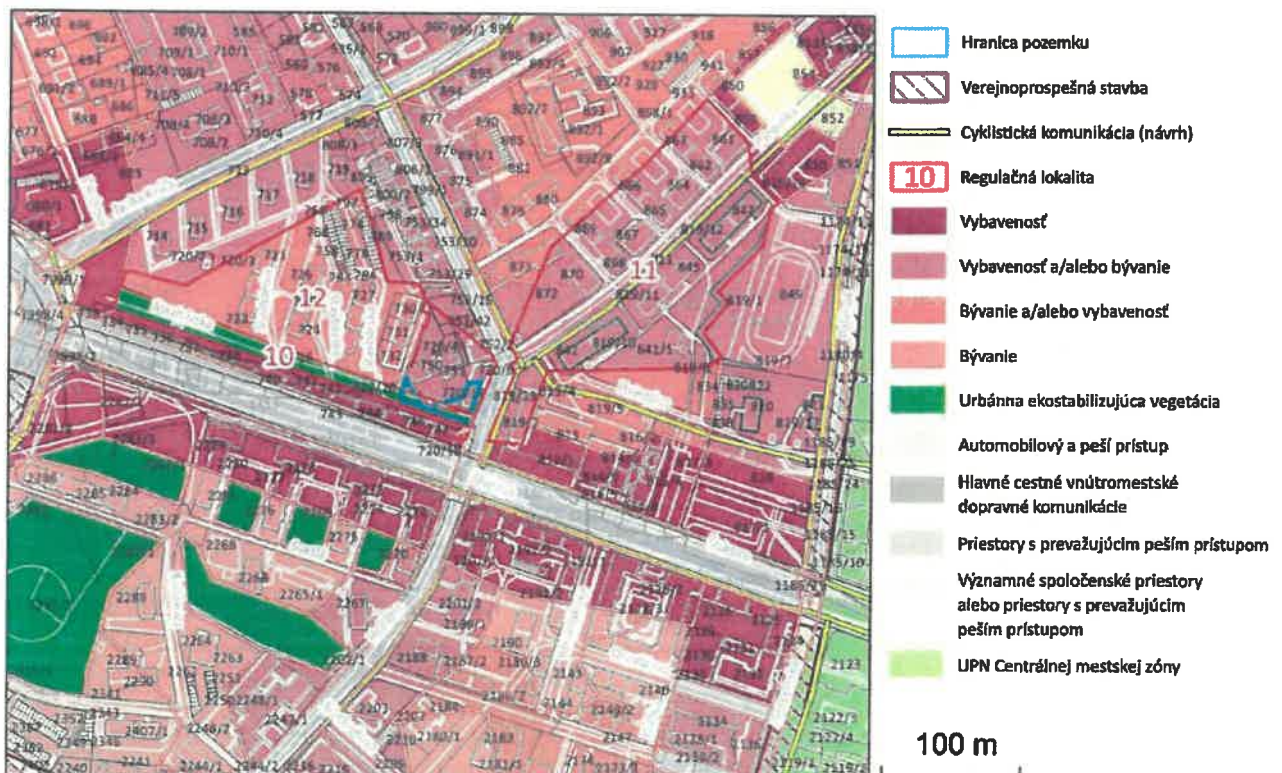
UMIESTNENIE POZEMKU

Pozemok je v zastavanom území mesta

TYP POZEMKU

Parcely 720/15, 720/17, 748 (alebo ich časti) sú stavebný pozemok alebo stavebný pozemok a/alebo pozemok verejného priestranstva a sú súčasťou regulačných lokalít 11, 12 (G4,III/2,III/3)

Parcely 720/15, 720/17 (alebo ich časti) sú pozemok vegetácie a vodstva a sú súčasťou regulačnej lokality 10 (G4,III/2,III/3)



VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

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

REGULATÍVY PRE STAVEBNÝ POZEMOK (III / 2)

REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA (III / 2.1.1)

kompaktná a/alebo voľná uličná zástavba 11, 12 (G4, I / 1.17.1)

REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA (III / 2.1.2)

bývanie a/alebo vybavenosť 12 (G4, I / 1.17.2)

vybavenosť a/alebo bývanie 11 (G4, I / 1.17.2)

REGULATÍV VÝŠKY ZÁSTAVBY (III / 2.1.3)

6NP 11, 12 (G4, I / 1.17.3)

Umiestnenie zámeru novej zástavby na rozhraní regulovanej podlažnosti 8. NP - 2 NP, 6.NP – 2. NP a pri susediacej existujúcej zástavbe s priestorovým usporiadaním do 2. nadzemných podlaží a funkčným využitím bývanie nesmie prevýšiť výškovú hladinu existujúcej alebo regulovanej podlažnosti, alebo existujúcej výšky zástavby o viac ako jedno podlažie, 20 m od hranice tohto pozemku. Podlažnosť vyššia viac ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlo-technických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m od hranice takéhoto pozemku. Regulatív platí ak nie je v rozpore s rozsahom výškového usporiadania, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu. (I / 1.17.3b)

REGULATÍV ZASTAVANOSTI (III / 2.1.4)

kompaktná: 100% bývanie / 100% ostatné funkcie,

voľná: 60% bývanie / 80% ostatné funkcie 11, 12 (I / 1.17.4)

REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLOCH (III / 2.1.5)

kompaktná: 10% celkom / 0% terén,

voľná: 20% celkom / 10% terén 11, 12 (I / 1.17.5)

REGULATÍV STAVEBNEJ ČIARY (III / 2.1.6)

6 m (I / 1.17.6a,c)

Priemer susedných pozemkov, max. 6 m (I / 1.17.6b,c)

REGULATÍV ODSUPOVÝCH VZDIALENOSTÍ (III / 2.1.7)

Minimálna vzdialenosť okien navrhovaného zámeru (budovy) z hlavných miestností od spoločných hraníc so susediacim stavebným pozemkom 15 m (11, 12) (I / 1.17.7a,h)

Minimálna vzdialenosť fasád budov bez okien z hlavných miestností ale s oknami z vedľajších miestností pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku 2 m (I / 1.17.7d,h)

Minimálna vzdialenosť fasád budov bez okien (štitová stena) 0 m (I / 1.17.7e,h)

Pri prestavbe alebo prístavbe min. vzdialenosť fasády budov bez okien (štitová stena) pre všetky podlažnosti susediaceho stavebného pozemku sa môže zachovať, odporúča sa min. 1 m (I / 1.17.7f,h)

Minimálna vzdialenosť fasád doplnkových stavieb bez okien (štitová stena) 0 m (11, 12) (I / 1.17.7g,h)

REGULATÍV POLOHY (III / 2.1.8)

Stavebný pozemok, na ktorý sa umiestňuje navrhovaný zámer, musí mať spoločnú hranicu s pozemkom verejného priestranstva v dĺžke minimálne 3 m. Pri zámeroch, ktoré upravujú už existujúce využitie stavebného pozemku (prestavba, nadstavba alebo prístavba) sa táto podmienka nepreukazuje (I / 1.17.8a)

Každý nový navrhovaný zámer na stavebnom pozemku musí preukázať, že pozemok verejného priestoru (priestranstva), s ktorým má spoločné hranice, spĺňa všetky podmienky podľa regulácie pozemkov verejných priestorov (priestranstiev) najmä reguláciu priestorového usporiadania. (I / 1.17.8b)

REGULATÍV OPLOTENIA

Oplotenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť do maximálnej výšky 1,8 m nad úroveň verejného priestoru (priestranstva), pričom transparentné časti musia tvoriť minimálne 70% pohľadovej plochy oplotenia (I / 1.17.9a)

Oplotenie medzi stavebnými pozemkami a medzi stavebným pozemkom a pozemkom vegetácie a vodstva je prípustné riešiť do maximálnej výšky 2,1 m, pričom transparentné časti musia tvoriť minimálne 50% pohľadovej plochy oplotenia (I / 1.17.9b)

REGULATÍV FAREBNOSTI BUDOV (III / 2.1.9)

Farebnosť vonkajšieho povrchu fasády a striech budov sa bude posudzovať na podklade jednotlivých predložených návrhov v závislosti od podmienok a potreby určenia podmienok a ich schválenia orgánom územného plánovania vyjadrením v záväznom stanovisku. (I / 1.17.10a)

Na územiach mestskej pamiatkovej rezervácie, pamiatkovej zóny, ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a na národných kultúrnych pamiatkach bude farebnosť zástavby usmerňovať vecne a miestne

príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu. (I/1.17.10b)

REGULATÍVY PRE POZEMOK VEREJNÉHO PRIESTRANSTVA (III/3.)

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

Ulica 11, 12 (G3, G4, I/1.18.1a-h; I/1.18.2a,b)

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

Priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe 11, 12 (G4, I/1.18.3c)

REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLÔCH (III / 3.2.6,7)

2,5% celkom 11, 12 (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)

REGULATÍVY PRE POZEMOK VODSTVA A VEGETÁCIE (III / 4.)

REGULATÍV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA (III / 4.1.1)

Vysoká drevinná vegetácia trvalá, plochy s prevahou vysokej stromovej vegetácie 10 (G4, I/1.19.1)

REGULATÍV FUNKČNÉHO VYUŽITIA (III / 4.1.2)

Urbánna ekostabilizujúca vegetácia, najvýznamnejšie plochy zelene v sídle s ekologickou funkciou 10 (G4, I/1.19.2)

REGULATÍV VEGETAČNÝCH PLÔCH (III / 4.1.3)

70% celkom 10 (I/1.19.3b)

REGULATÍV VODOPRIEPUSTNÝCH PLÔCH (III / 4.1.4)

85% 10 (I/1.19.4b,f)

Na pozemku vodstva a vegetácie je neprípustné umiestniť vodonepriepustné plochy a zástavbu – budovy, ktorých funkcia nesúvisí s potrebou prevádzky pozemku vodstva a vegetačnej plochy. Zástavbu – budovy je prípustné umiestniť na pozemky vegetácie a vodstva iba v obmedzenom rozsahu v rámci limitu spevnenej plochy po preukázaní urbanistického kontextu, architektonického a technického riešenia formy zástavby na podklade územného plánu zóny (I/1.19.4f)

ÚZEMNÉ PLÁNY ZÓNY, URBANISTICKÉ ŠTÚDIE

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s nutnosťou zabezpečiť revitalizáciu a komplexnú obnovu (I/1.12 c)

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

VYDANÉ ÚZEMNÉ, ALEBO STAVEBNÉ POVOLENIA

Na pozemok (alebo jeho časť) je vydané záväzné stanovisko: **PÁROVČAN Polyfunkčný dom**

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 - z nábrežia rieky Nitry na Bratislavskej ul.

Chránený panoramatický pohľad - z vrcholu Kalvárie

Chránený panoramatický pohľad - od kostolíka sv. Urbana na Zobore

V zastavanom území mesta a v území navrhovanom na súvislé zastavenie 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, oplatenia 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 (1 / 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 (1 / 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 (1 / 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 (1 / 1.11 d)

Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovni na území mesta, umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách (1 / 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 (1 / 3.1)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné podporovať rozvoj cirkevných zariadení (1 / 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 (1 / 3.3)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s možnosťou umiestnenia vybavenostných funkcií kultúrnych zariadení vyššieho a špecifického charakteru (1 / 3.4 a)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s možnosťou umiestnenia vybavenostných funkcií kultúrnych zariadení základného charakteru (1 / 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 (1 / 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) (1 / 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 (1 / 5.2 c)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v lokalite, kde je nutné zachovať a rešpektovať ochranné pásma zariadení a vedení verejných inžinierskych sietí (1 / 5.10)

SPODROBNENIE REGULÁCIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území s podporou napojenia novej zástavby v dosahu CSZT na

tento systém (I / 5.6 c)

Pozemok (alebo jeho časť) sa nachádza v území, kde je nutné riadiť sa pri lokalizácii stavieb elektronických komunikačných sietí - rádiových zariadení (BTS mobilných operátorov, rozhlasové a televízne vysieláče, rádiové zariadenia typu WiFi, WiMAX a pod.) na území mesta Nitra podľa nižšie uvedených zásad a regulatívov: - viac v bode 5.7.2 v dokumente "Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (I / 5.7.2) "

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

POZNÁMKOVÝ APARÁT (vysvetlenie niektorých pojmov)

ZÁSTAVBA BÝVANIA A/ALEBO ZÁKLADNEJ VYBAVENOSTI

Kombinácia zástavby bývania a základnej vybavenosti, pričom na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií alebo je možné uvedené funkcie umiestniť aj jednotlivo. Zástavba základnej vybavenosti nesmie svojou prevádzkou ovplyvňovať zástavbu bývania a to aj v prípade, že zástavba bývania sa na pozemku neuplatňuje (I / 1.17.2b)

ZÁSTAVBA VYBAVENOSTI A/ALEBO BÝVANIA

Kombinácia zástavby základnej alebo vyššej vybavenosti a bývania, pričom na pozemku je možné umiestniť kombináciu uvedených funkcií alebo je možné uvedené funkcie umiestniť aj jednotlivo. Zástavba bývania musí rešpektovať umiestnenie v prostredí kde môže byť negatívne ovplyvňovaná zástavbou vybavenosti (I / 1.17.2c)

ULICA

Líniové priestranstvo - obslužná cesta dvojpruhová, v šírke minimálne 12 m pre nové navrhované ulice s umiestnením hlavných dopravných prvkov samostatne – usporiadanie chodník, cesta, vegetačný pás, chodník, min. 9 m pre existujúce ulice – usporiadanie chodník, cesta, chodník. Vyznačená poloha nie je záväzná – polohu upresní podrobnejšia dokumentácia (územný plán zóny alebo projektová dokumentácia). Šírku novej navrhovanej ulice je možné znížiť na 10 m a šírku existujúcej ulice na 6 m iba v prípade, že ulica bude riešená vo forme obytnej alebo školskej zóny (navrhnutá podľa príslušných dopravných legislatívnych predpisov a noriem) a jej dĺžka bude max 100 m a ak takéto usporiadanie bude riešiť územný plán zóny. V prípade požiadavky na umiestnenie samostatnej cyklistickej cestičky (podľa koncepcie cyklistickej dopravy - stavieb vo verejnom záujme) sa priestranstvo musí rozšíriť minimálne o parameter 2x1,5 m (I / 1.18.1e)

VYSVETLENIE K VÝŠKE ZÁSTAVBY

Regulatív výšky zástavby určuje maximálnu a prípadne aj minimálnu výšku zástavby vyjadrenú počtom štandardných nadzemných podlaží od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom (do počtu štandardných nadzemných podlaží sa započíta aj podkrovia so svetlou výškou viac ako 2,3m na ploche viac ako 50% alebo ustúpené podlažie ktorého podlažná plocha je väčšia ako 50% podlažnej plochy najvyššieho štandardného podlažia nachádzajúceho sa pod ním). Súčin podlažnosti a výšky štandardného podlažia určuje maximálnu výšku budovy v metroch. Výška štandardného podlažia je stanovená na hodnotu 3,5 metra. Regulatív platí ak nie je v rozpore s rozsahom výškového usporiadania ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu. (III / 2.1.3)

Existujúcou susediacou zástavbou pre bývanie sa rozumie budova skolaudovaná alebo právoplatne povolená územným rozhodnutím a/alebo stavebným povolením do 31. 12. 2024 ako bytová stavba vo vzdialenosti najviac 20 m od hranice pozemku zámeru. (III / 2.1.3.1)

VYSVETLENIE K VEGETAČNÝM PLOCHÁM

Na vegetačných plochách definovaných regulatívom vegetačných plôch musí byť v čo najväčšej miere umiestnená stromová vegetácia, nepripustné je tu umiestniť vedenia rozvodov verejných technických sietí. Križovanie takýchto plôch rozvodom verejných sietí je prípustné. V odôvodnených prípadoch je možné na týchto plochách umiestniť vedenia verejných technických sietí ak technickým riešením je možné na takéto plochy umiestniť plnohodnotne stromovú vegetáciu (III / 3.2.7)

VYSVETLENIE K REGULATÍVU ZASTAVANOSTI

Maximálny percentuálny podiel zastavanej plochy budov voči celkovej ploche stavebného pozemku

VYSVETLENIE ODKAZOV VO VÝPISE ZÁVÄZNEJ ČASTI

regulatív 10 (G4, I / 1.17.2)


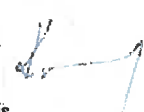
regulatív - Hodnota regulatívu

10 - Číslo regulačného bloku v priloženej mapke

G4 - Funkčná a priestorová regulácia je zakreslená v grafickej časti územného plánu vo výkrese č.4 -
Komplexný návrh UPN mesta Nitra

I / 1.17.2 - Viac informácií o konkrétnych regulatívoch je vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Nitra 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 v tomto prípade: kapitola I / bod 1.17.2

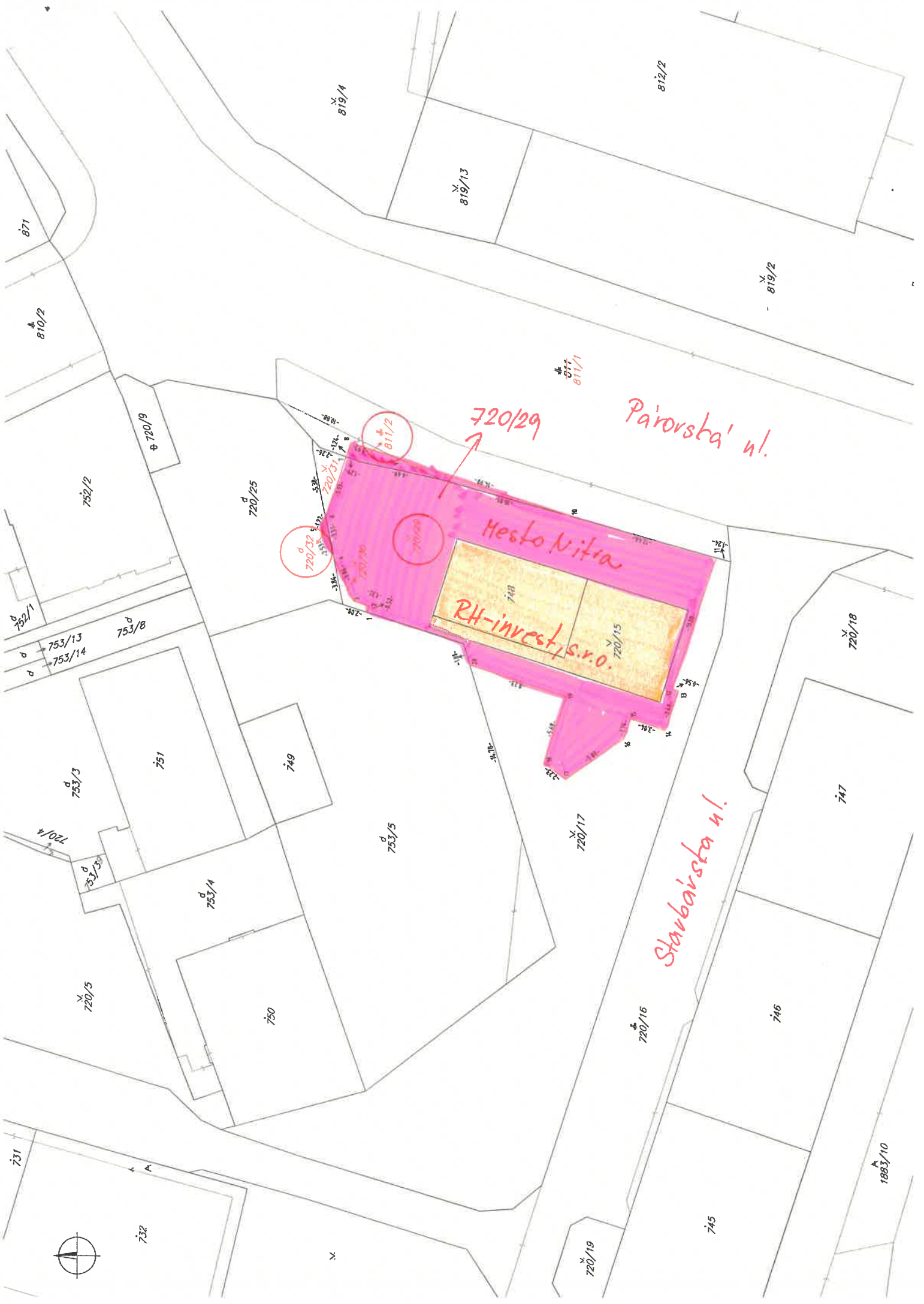
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti.

Vyhoviteľ Ing. Juraj Krajmer Párovské Háje 22, 949 01 Nitra IČO: 41821378 DIČ: 1075325933 mobil: 0908-166651 e-mail: jurajkrajmer@gmail.com	Kraj Nitriansky	Okres Nitra	Obec Nitra		
	Kat. územie Nitra	Číslo plánu 6/2026	Mapový list č. VKM		
	GEOMETRICKÝ PLÁN			na oddelenie pozemkov p.č. 720/29, 720/32, 811/2	
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 15.1.2026	Meno: Ing. Juraj Krajmer	Dňa: 15.1.2026	Meno: Ing. Juraj Krajmer	Dňa: 22-01-2026	Číslo: 4731/2026
Nové hranice boli v prírode označené márami, kov.rúrkami		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5749		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely		ha	m2								ha	m2		
LV	PK	KN													
Stav právny je totožný s registrom C KN															
3681		720/17	828		ostatná plocha						720/17	540		ostatná plocha 29	doterajší
											720/29	277		ostatná plocha 29	Mesto Nitra
											720/30	3		ostatná plocha 29	doterajší
											720/31	8		ostatná plocha 29	doterajší
3681		720/25	223		zastav. plocha						720/25	222		zastav. plocha 18	doterajší
											720/32	1		zastav. plocha 18	Mesto Nitra
3681		811	6925		zastav. plocha						811			zaniká	
											811/1	6915		zastav. plocha 22	doterajší
											811/2	10		zastav. plocha 22	Mesto Nitra
Spolu :				7976								7976			

Legenda:

- Kód spôsobu využívania
- 18 - Pozemok na ktorom je dvor
 - 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
 - 29 - Pozemok na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie



Párovská ul.

720/29

Mesto Nitra

RH-invest, s.r.o.

Starobáňská ul.





5. ADA

0.000 - 144,25 MNM

6W AF OSKARDABIERKA, BICDIA 2, NITRA, 94P 01

AUTOR NÁVRHU ING. ARCH. M. OSKARDA, ING. ARCH. M. HABERLAND

ING. ARCH. MILAN OSKARDA

VYPRÁVOVAL ING. ARCH. MARIAN HABERLAND

STAVENIK PRKINVEST, S.R.O., OVIHOVA 2B, 944 01 NITRA

MIESTO STAVBY PAROVČAN, K. NITRA, PČ. 720 15, 17, 748, 743 15, 40

NÁZOV STAVBY

PÁROVČAN
 OSBŔH PRÍLOHY
 PRIESTOROVÁ ŠTÚDIA

OS
 ARCHITEKTÓNICKÁ KANCELÁRIA
OSKARDA HABERKA
 ZÁVÄZKOVÝ VEĽKÝ
 2020-003/20

MIESTO
 STAVENIK ZÁMER

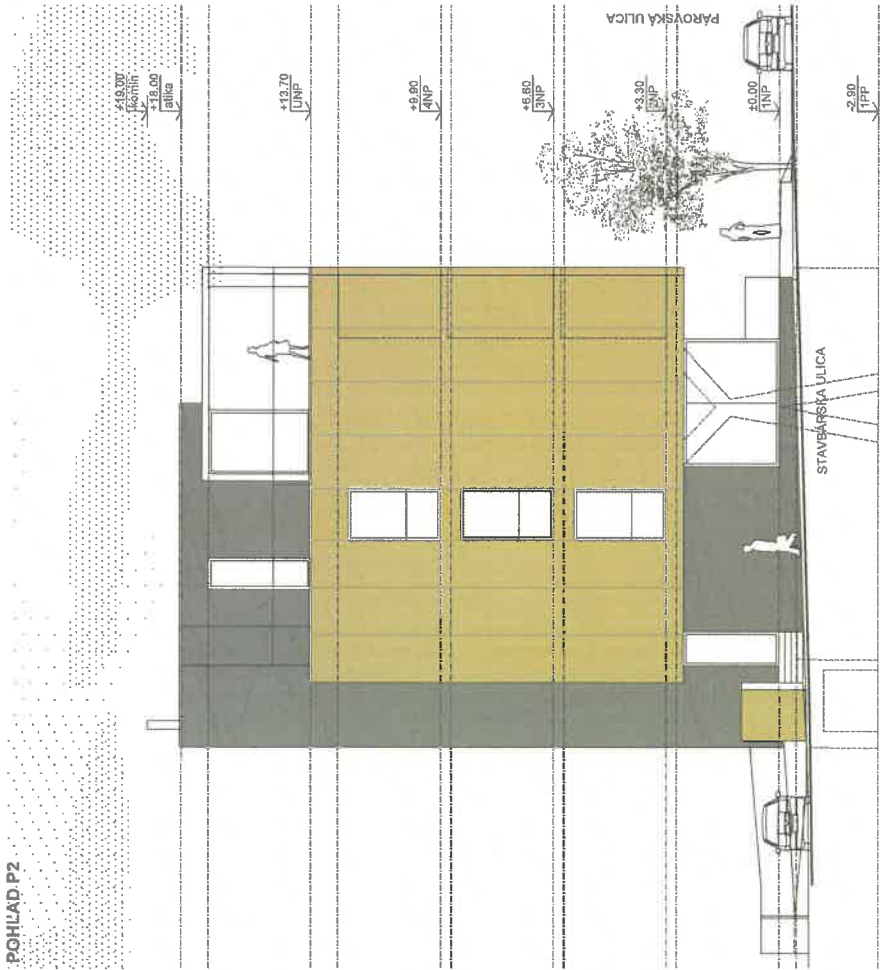
DÁTUM 07.2025

FORMÁT 25x44

MIESTO
 PRÍLOHY

D - 09

POHLAD P2



POHLAD P4



SADA

±0.000 = 144,25 MNM

GP	AK OSANDA-PIITERKA, RIEČNA 2, NITRA, 949 01
AUTOR NÁVRHU	ING. ARCH. M. OSANDA, ING. ARCH. M. HABERLAND
HIP	ING. ARCH. MILAN OSANDA
VYPRADOVAL	ING. ARCH. MARIÁN HABERLAND
STAVEBNÍK	RH-INVEST, S.R.O., ĎURKOVÁ 29, 949 01 NITRA
MIESTO STAVBY	PÁROVSKÁ, K.Ú. NITRA, P.Č. 720/1 5, 17, 748, 753/5, 611
NÁZOV STAVBY	
PÁROVČAN	
OBSAH PRÍLOHY	
POHLADY P2, P4	
ÚČEL	STAVEBNÝ ZÁMER
DÁTUM	07 2025
FORMÁT	2 x A4
MIERKA	1:150
ČÍSLO PRÍLOHY	D - 07





SADA

±0.000 = 144,25 MNM

GP	AK CSANDA-PIITERKA, RIEČNA 2, NITRA, 949 01
AUTOR NÁVRHU	ING. ARCH. M. CSANDA, ING. ARCH. M. HABERLAND
HIP	ING. ARCH. MILAN CSANDA
VYPRACOVAL	ING. ARCH. MARIÁN HABERLAND
STAVEBNÍK	RH-INVEST, S.R.O., ĐURKOVA 25, 949 01 NITRA
MIESTO STAVBY	PÁROVSKÁ, K.Ú. NITRA, P.Č. 720/15, 17, 748, 753/5, 811
NÁZOV STAVBY	
PÁROVČAN	
OBSAH PRÍLOHY	
POHLAD P1	
ADITIVNÁ ODLA	CSANDA-PIITERKA
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO	2020-003-06
ÚČEL	STAVEBNÝ ZÁMER
DÁTUM	07 2025
FORMÁT	2 x A4
MIERKA	1:150
ČÍSLO PRÍLOHY	D - 06