



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

Nitra Park, s.r.o
Zoborská 416/20
941 46 Trávnica
SR

Váš list číslo/zo dňa	Spisové číslo	Interné označenie	Vybavuje/linka	V Nitre dňa
09.01.2025	761/2025	STF43	Ing. arch. Kondrla/207	22.01.2025

Mesto Nitra, ako dotknutý orgán územného plánovania na základe Vašej žiadosti podľa §24, §40a, §40b a §40c zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o územnom plánovaní“) uplatňujúc verejné záujmy chránené osobitnými predpismi a chrániac záujmy ostatných účastníkov/vlastníkov v území vydáva:

ZÁVÄZNÉ STANOVISKO K STAVBE

stavebník	Nitra Park, s.r.o., Zoborská 416/20, 941 46 Trávnica
stavba	PIVOVAR
	C KN č. 4564/18, 4564/24, 4564/271, 4564/272, 4564/273, 4564/276, 4574/277, 4572/1, 4568, 4569/1, 4569/2, 4582/15, 4582/16, 4564/73, 4573, 4572/2, 4564/74, 4564/75, 4574/76, 4576/3 k.ú. Nitra
miesto stavby	

NAVRHOVANÁ STAVBA „PIVOVAR“ JE V ZMYSLE §40C ODS. 4 PÍSM. D) ZÁKONA O ÚZEMNOM PLÁNOVANÍ V SÚLADE S OBSAHOM ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NITRA VYHLÁSENEJ VŠEOBECNE ZÁVÄZNÝM NARIADENÍM MESTA NITRA Č. 3/2003 ZO DŇA 22.05.2003 V ZNENÍ NESKORŠÍCH DODATKOV (ĎALEJ AKO „ÚPNO NITRA“) A S POŽIADAVKAMI NA DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

Predložený zámer v zmysle UPNO NR, okrem iného, spĺňa nasledovné regulačné prvky:

- regulatív priestorového usporiadania územia (záväzný výkres č. 4: Komplexný návrh);
- regulatív funkčného využitia územia (záväzný výkres č. 4: Komplexný návrh);
- koeficient zastavanosti $k_z \leq 1.0$ (záväzný výkres č. 4: Komplexný návrh);
- potrebu normového parkovania (STN 73 6110) na vlastnom pozemku (záväzná text. časť UPNO NR bod č. 7.38);

Odporúčania:

Pre predložený zámer odporúčame v zmysle UPNO NR aby spĺňal nasledovné podmienky:

- funkčné plochy zelene na ploche stavebných pozemkov sú dané podielom nezastavateľnej plochy – nezastavateľné plochy sú určené v celom rozsahu pre umiestnenie funkcie zelene, na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokryvnosť drevinami v minimálnom podiele 60%. (textová časť UPNO NR) (textová časť UPNO NR bod. 3.2.1.3)
- dodržať koeficient zelene $K_z 0,10$ v zmysle predloženej dokumentácie
- v prípade umiestnenia reklamných stavieb je stavebník povinný požiadať Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre ako príslušný stavebný úrad pre reklamné stavby o vydanie samostatného povolenia na reklamné stavby (§ 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon))

22.1.2025
+ PD prevzatá Rangasik

Pre predložený zámer odporúčame aby spĺňal nasledovné legislatívne a iné podmienky:

- v súlade s §3 ods. 4 písm. k) a §9 ods. 1 písm. g) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona priložiť samostatnú dokumentáciu úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelenené ako aj návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby (ďalej spolu ako „objekt vegetačných úprav“) spracovaný odborne spôsobilou osobou – krajinným architektom,
- v súlade s § 26 ods. 1 písm. a) až c) zákona č. 146/2023 o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov zabezpečiť súhlas pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia,
- v zmysle § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zabezpečiť samostatné záväzné stanovisko k vodným stavbám v zmysle § 28 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- v prípade asanácie drevín zabezpečiť samostatný súhlas na výrub drevín v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
- o pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje podľa § 3b, ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán. Vzhľadom na uvedené je žiadateľ povinný v prípade zriadenia/úpravy dopravného napojenia požiadať o záväzné stanovisko/rozhodnutie príslušný cestný správny orgán.

Overený zastavovací plán je samostatnou prílohou č. 1

Podrobný výpis zo záväznej časti UPNO NR je samostatnou prílohou č. 2

Poučenie:

Záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025 je preskúmateľné úradom na základe podnetu stavebníka do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania a v procese konania podľa osobitného predpisu na základe podnetu stavebného úradu .

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD NITRE

Ing. arch. Milan Csanda
hlavný architekt mesta Nitry

poverený orgánom územného plánovania