

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	1233/2017
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, parc. reg. „C“ KN č. 1875, Miroslav Kepák a Petra Kepáková)
Spracovateľ:	JUDr. Veronika Števková, referent právnik
Napísal:	JUDr. Veronika Števková, referent právnik
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	23.11.2017
Dátum vyhotovenia:	08.11.2017

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 zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, parc. reg. „C“ KN č. 1875, Miroslav Kepák a Petra Kepáková)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer zámeny pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m², v k. ú. Nitra, zapísaného na LV č. 3681 vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra,

za pozemok reg. „C“ KN parc. č. 222/6 – ostatné plochy o výmere 1979 m², k.ú. Nitra, zapísaného na LV č. 7657 v bezpodielovom spoluvlastníctve Miroslava Kepáka a Petry Kepákovovej, rod. Volekovej, obaja trvale bytom Kalinčiakova 2928/17, Nitra.

Hodnota zamieňaných nehnuteľností bude stanovená na základe znaleckých posudkov, pričom Miroslav Kepák a Petra Kepáková doplatia Mestu Nitra rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je predídenie ďalším sporom (vrátane prípadných právnych sporov) medzi Mestom Nitra, obyvateľmi okolitých nehnuteľností parc. č. 222/6, k.ú. Nitra, a Miroslavom Kepákom s manž. Petrou Kepákovou. Mesto Nitra odpredalo parc. č. 222/6, k.ú. Nitra ako pozemok určený na ďalšiu výstavbu, avšak po začatí prípravných prác pre výstavbu bytového domu zo strany Miroslava Kepáka a Petry Kepákovovej na predmetnom pozemku, obyvatelia okolitých domov a bytových domov vyjadrili svoj negatívny postoj k predmetnej výstavbe a písali petíciu.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 28.02.2018

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer zámeny pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m², v k. ú. Nitra, zapísaného na LV č. 3681 vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra,

za pozemok reg. „C“ KN parc. č. 222/6 – ostatné plochy o výmere 1979 m², k.ú. Nitra, zapísaného na LV č. 7657 v bezpodielovom spoluvlastníctve Miroslava Kepáka a Petry Kepákovovej, rod. Volekovej, obaja trvale bytom Kalinčiakova 2928/17, Nitra.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, parc. reg. „C“ KN č. 1875, Miroslav Kepák a Petra Kepáková)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení platných dodatkov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku eviduje žiadosť Miroslava Kepáka a Petry Kepákovvej, trvale bytom Kalinčiakova 2928/17, Nitra, (ďalej len „žiadatelia“), o zámenu pozemku v ich bezpodielovom spoluvlastníctve, a to parc. reg. „C“ KN č. 222/6 – ostatné plochy o výmere 1979 m², k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaného na LV č. 7657, za pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m², k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaného na LV č. 3681 na meno Mesta Nitra v celosti, pričom žiadatelia sú pripravení doplatiť Mestu Nitra rozdiel v cene stanovenej znaleckým posudkom. Na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 222/6 vo vlastníctve žiadateľov je zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti podľa § 66 a § 67 zákona č. 351/2011 Z. z. cez nehnuteľnosti reg. „C“ – parc. č. 222/6 v celom rozsahu v prospech spoločnosti SATRO, s.r.o., Hodonínska 25, Bratislava.

Dôvodom podania predmetnej žiadosti zo strany žiadateľov, je situácia, ktorá vznikla okolo plánovanej výstavby bytového domu na pozemku parc. č. 222/6. Žiadatelia uvádzajú, že výstavbu plánovali v súlade s územným plánom Mesta Nitra a na základe záväzku Mesta, ktorý deklarovalo pri predaji pozemku parc. č. 222/6 (predmetný pozemok bol pôvodne vo vlastníctve Mesta Nitra) v kúpnej zmluve, že predáva pozemok na ďalšiu výstavbu. Plánovaný objekt bol podľa tvrdení žiadateľov plne v súlade s požiadavkami pamiatkového úradu. Po začatí prípravných prác pre výstavbu predmetného bytového domu však obyvatelia okolitých domov a bytových domov prejavili svoj negatívny postoj k predmetnej výstavbe a spísali petíciu. Na základe uvedenej petície, ako aj rokovaniam s vedením Mesta a za účelom predísť ďalším sporom medzi žiadateľmi, Mestom a obyvateľmi okolitých nehnuteľností, navrhujú žiadatelia predmetnú zámenu.

Z vyššie uvedených dôvodov žiadatelia zároveň žiadajú od Mesta Nitra zohľadniť v cene zamieňaných nehnuteľností aj hodnotu vypracovanej dokumentácie na výstavbu na parc. reg. „C“ KN č. 222/6 v sume 60,000,- €.

ÚHA MsÚ v Nitre: MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta, Referát urbanizmu a architektúry dáva k pozemku p. č. 1875 nasledovné vyjadrenie:

Podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry /CMZ/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 14.3.2013 a dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu /VZN/ mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť CMZ Nitry sa predmetný pozemok nachádza **v lokalite funkčne určenej pre polyfunkčnú zástavbu bývanie a doplnkovo vybavenosť.**

Z ÚPN CMZ vyplývajú ďalšie záväzné regulatívy:

- **zámer dostavby pozemku je podmienený riešením normovej potreby parkovania pre jednotlivé funkčné prevádzky a byty integrované do objektu,**
- koeficient zastavanosti stavebného pozemku vytvoreného z parcely č. 1875 v k.ú. Nitra je 0,8,
- podiel zelene na pozemku 15%,
- prípustná maximálna výška zástavby je v polohe Štúrovej ul., nábrevia rieky Nitra je stanovená do 4 NP. Čiastočne je prípustná max. výška zástavby v polohe od

komunikácie Wilsonovo nábrežie stanovená do 3 NP. Maximálna výška zástavby vyjadrená podlažnosťou stanovuje výškový limit korunnej rýmsy nad úrovňou prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru (chodník).

- dodržať stanovenú stavebnú čiaru z grafickej časti ÚPN CMZ Nitra.
- funkciu bývanie orientovať do vnútrobloku zástavby a k rieke Nitra. Pri riešení funkcie bývania bude potrebné úpravami stavby eliminovať dopravný hluk z priestoru nábrežnej komunikácie a Štúrovej ulice.

Prevládajúce, prípustné doplnkové a neprípustné funkčné využitie v zmysle schváleného ÚPN CMZ Nitra:

Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania a vybavenosti (BV)– prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie: stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60% celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň.

Prípustné doplnkové funkčné využitie: prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantly zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, administratívne prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, integrované spoločné garáže pre osobné automobily, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) Neprípustné funkčné využitie: výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Upozorňujeme na obmedzujúci faktor realizácie zástavby na pozemku – kanalizačný zberač DN 900, ktorý bude nutné preložiť.

Odporúčame preveriť aj presnú polohu ďalších inžinierskych sietí u jednotlivých správcov.

Konkrétny investičný zámer na pozemku na podklade spracovanej štúdie bude potrebné odsúhlasiť s Mestom Nitra.

VMČ č. 2 Staré Mesto na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 09.10.2017 nesúhlasil s predloženým návrhom.

Stanovisko **Komisie Mestského zastupiteľstva pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** predložíme priamo na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, parc. reg. „C“ KN č. 1875, Miroslav Kepák a Petra Kepáková) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

MAT. Č.
1233/2017

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

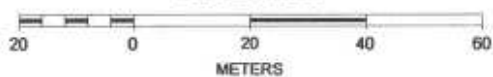
Okres: Nitra
Obec: NITRA
Katastrálne územie: Nitra

13. septembra 2017 10:42

PARC. REG. „C“ KN Ō. 222/6



SCALE 1 : 999



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

MAT. Č.

Informatívna kópia z mapy

1233/2017

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nitra
Obec: NITRA
Katastrálne územie: Nitra

13. septembra 2017 10:48

MEC. REG. N. C^{II} KN č. 1845



SCALE 1 : 1781

