



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	JUDr. Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1485/2018
Názov materiálu:	Návrh na umiestnenie stavby: „Ubytovňa pre zamestnancov“ na pozemku parcelné číslo 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra, Rybárska ulica v Nitre.
Spracovateľ:	Ing. arch. Eva Ligačová, dočasne poverená výkonom funkcie hlavného architekta mesta Nitry, Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry
Napísal:	Ing. arch. Anton Kondrla, referent urbanizmu a architektúry
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	21. 6. 2018
Dátum vyhotovenia:	6.6.2018

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 umiestnenie stavby: „Ubytovňa pre zamestnancov“ na pozemku parcelné číslo 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra, Rybárska ulica v Nitre.

a) s ú h l a s í

b) n e s ú h l a s í

s umiestnením stavby: „Ubytovňa pre zamestnancov“ na pozemku parcelné číslo 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra, Rybárska ulica v Nitre.

Informatívna správa

Územný plán mesta Nitra (ďalej len ÚPN mesta Nitra) schválený 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 stanovuje v záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania územia, v oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry v kapitole 1.14.1 nasledovne: **„Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovni na území mesta je povolené umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách“.**

Súhlas Mesta Nitra sú oprávnené vydávať orgány obce uvedené v § 10 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Okrem vyššie uvedenej podmienky schválený územný plán pre stavebné využitie pozemkov lokality Rybárskej ulice, ktorej súčasťou sú parcely č. č. 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra stanovuje ďalšie záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

a) Funkčné využitie plôch určené pre vybavenostnú zástavbu s doplnkovou výrobou. *V rámci funkcie je možné umiestňovať zmiešanú funkciu vybavenosti a výrobných prevádzok, ktorých charakter sa zakladá na nezávadných činnostiach výrobné a servisné služby, predajné sklady a pod., ktoré zabezpečujú potrebu obyvateľstva v meste a širšom území. V takomto území majú prevažovať zložky komerčnej vybavenosti, firemnej administratívy, servisných služieb v integrácii so zariadeniami dopravy a technického vybavenia. Ako doplnkové funkčné zložky môžu byť zariadenia prechodného podnikového ubytovania, spoločenské a športové firemné zariadenia. Nie sú vhodné funkcie trvalého bývania.*

- b) Výška zástavby od 1 do 4 nadzemných podlaží. Pre umiestnenie objektov s výškou viac ako 2 nadzemné podlažia + strecha, alebo ustúpené podlažie v polohe Rybárskej ulice obstarat' a schváliť územný plán zóny.
- c) Koeficient zastavanosti $kz \leq 0,6$.
- d) Normovú potrebu parkovania riešiť na vlastnom pozemku.

Mestský úrad v Nitre, útvar hlavného architekta obdržal dňa 26.4.2018 žiadosť spoločnosti BULLA s.r.o., Dlhá 4, Nitra o vydanie vyjadrenia k dodatočnému povoleniu rozostavanej stavby : „Ubytovňa pre zamestnancov“ na pozemku parc. č. 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra.(vid' . príloha č. 1)

Objekt ubytovne je navrhnutý ako 2-podlažný, bez podpivničenia. Prvé nadzemné podlažie (ďalej len NP.) je navrhované pre účely ubytovania, ďalej sú riešené príručné skladovacie priestory, technické zázemie a recepcia. V 2. NP sú riešené priestory pre ubytovanie, skladovacie priestory, práčovňa a priestor pre upratovačku. Izby sú riešené ako bunky s trojlôžkovou a dvojlôžkovou izbou so samostatným vstupom. Počet dvojlôžkových izieb - 10, počet trojlôžkových izieb - 10, počet štvorlôžkových izieb – 1. Počet zamestnancov 2. Statická doprava je riešená zabezpečením 21 parkovacích státí. Parkovacie státi budú riešené pred objektom a v blízkosti v areáli firmy Bulla.

Rozhodnutím stavebného úradu č. SP 10148/2017-004-Ing.Wi zo dňa 17.07.2017 bolo na pozemku parcela č. 7834/1 k.ú. Nitra povolené odstránenie pôvodnej stavby.

Útvar hlavného architekta vydal dňa 14.6.2017 vyjadrenie k umiestneniu stavby: „Ubytovanie pre zamestnancov“ na pozemku parc. č. 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra. Predložený investičný zámer umiestnenia stavby: „Ubytovanie pre zamestnancov“ bol v procese posudzovania prerokovaný s príslušným výborom mestskej časti a Komisiou pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť pri Mestskom zastupiteľstve v Nitre. Stanoviská VMČ Staré mesto a Komisie pre územné plánovanie architektúru a investičnú činnosť k investičnému zámeru tvoria prílohu č. 2 a č. 3 materiálu.

Mesto Nitra, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „ stavebný zákon „), v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámilo listom č.j. SP 11674/2017-007-Ing.Za zo dňa 10.01.2018 začatie územného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom územného konania.

Súčasne stanovilo termín ústneho pojednávania a tvaromiestnej obhliadky na deň 02.02.2018. Stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že podľa § 36, ods. 1 stavebného zákona môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu vzniesť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

V stanovenej lehote účastníci územného konania vzniesli písomné námietky a pripomienky, z ktorých vyplýva, že na pozemkoch, na ktorých má byť umiestnená navrhovaná stavba prebieha stavebná činnosť a sú vybudované základové konštrukcie.

Mestu Nitra bola dňa 29.1.2018 doručená petícia obyvateľov Rybárskej ulice v Nitre s podpismi 27 obyvateľov prevažne Rybárskej ulice. V petícii požadovali „ zamietnutie návrhu na uskutočnenie stavby: „Ubytovňa pre zamestnancov“ s počtom lôžok až 50, na Rybárskej ulici na pozemkoch parc.č. 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2 k.ú. Nitra“. Petíciu riešil útvar hlavného kontrolóra.

Dňa 12.02.2018 stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad na pozemkoch parc. č. 7834/1, 7835/2, 7835/1, 7834/2 k.ú. Nitra na Rybárskej ul. vo vlastníctve Ing. Martina Bullu, Podhájska 37, Nitra a RNDr. Zuzany Bullovej, Podhájska 37, Nitra, stavebníka stavby BULLA s.r.o., Dlhá 4, Nitra - IČO : 36546836.

Štátny stavebný dohľad bol vykonaný na základe podaných námietok účastníkov konania k územnému rozhodnutiu č. SP 11674/2017, z ktorých vyplynulo, že na pozemkoch parc.č. 7834/1, 7835/2, 7835/1, 7834/2 k.ú. Nitra prebiehali stavebné práce na stavbe: „Ubytovňa pre zamestnancov“. Výkonu štátneho stavebného dohľadu sa zúčastnil štatutárny zástupca f. BULLA s.r.o., Dlhá 4, Nitra - IČO : 36546836 Ing. Martin Bulla a poverený zamestnanec Ing. Milada Zatková.

Na pozemkoch parc.č. 7834/1, 7835/2, 7835/1, 7834/2 k.ú. Nitra v čase miestneho zisťovania ŠSD zistil, že :

Stavebníkom v období od októbra 2017 do januára 2018 bola čiastočne na pôvodných základoch rodinného domu parc.č. 7834/1 k.ú. Nitra zrealizovaná vystužená konštrukcia z debniacich tvárnic šírky 20cm v závislosti od terénu pozemku v prednej časti pozemku na výšku 1m (4 rady tvárnic) a v zadnej časti na výšku 25cm (1rad tvárnic), pôdorysných rozmerov cca. 20,5x14m. Debniacie tvárnice boli zaliate betónom a vizuálne vidieť zvislú

výstuž. V častiach kde sa nenachádzali pôvodné základy bol zrealizovaný podkladový betón v hrúbke 5cm. Táto konštrukcia bola zasypaná v celej ploche štrkovým lôžkom.

Podľa vyššie uvedeného je zrejmé, že stavebník zrealizoval vystužené základové pásy so štrkovým lôžkom. Na takto zrealizované základové pásy bude uložená základová doska a bude tvoriť jeden celok.

Podľa charakteru zrealizovaných prác orgán ŠSD konštatuje, že stavebník začal realizovať stavbu, tým, že na pôvodných základoch začal realizovať podkladovú konštrukciu, na ktorej bude uložená základová doska, vyhotovenú zo stavebných výrobkov stavebnými prácami.

V rámci výkonu ŠSD bola zabezpečená fotodokumentácia začatých stavebných prác, ktorá je súčasťou spisového materiálu, taktiež bol stavebník v zázname zo štátneho stavebného dohľadu vyzvaný k zastaveniu stavebných prác.

Záver :

Na základe zisteného skutkového stavu, na základe tvaromiestnej obhliadky, orgán ŠSD konštatuje, že :

- stavebník začal realizovať stavbu bez právoplatného územného a stavebného povolenia;
- stavebník bol vyzvaný k predloženiu žiadosti o dodatočné povolenie rozostavanej stavby stavebný úrad bude pokračovať z úradnej povinnosti v zmysle ust. § 88a stavebného zákona;
- stavebník bol vyzvaný k zastaveniu stavebných prác na stavbe;
- stavebný úrad z úradnej povinnosti začal konanie o správnom delikte o uložení pokuty za porušenie ustanovenia stavebného zákona (§106 ods. 3 písm. b) stavebného zákona).

Informatívna správa je predkladaná Mestskému zastupiteľstvu v Nitre, ako orgánu obce a orgánu územného plánovania **pre rozhodnutie o umiestnení stavby:** „ Ubytovne pre zamestnancov“ na pozemkoch parc.č. 7834/1, 7835/2, 7835/1, 7834/2 k.ú. Nitra v zmysle podmienky stanovenej v záväznej časti územného plánu - kapitola 1.14.1: **„Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovní na území mesta je povolené umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách“**, pre potreby konania o dodatočnom povolení rozostavanej stavby.

Dôvodová správa

Dodatočne môže stavebný úrad stavbu povoliť len, ak sa v konaní preukáže, že jej ďalšia existencia nie je v rozpore s verejnými záujmami. Verejnými záujmami sa rozumejú najmä ciele a zámery územného plánovania, vyjadrené v územnoplánovacej dokumentácii, územnoplánovacích podkladoch a v územnom rozhodnutí.

V zmysle záväznej časti Územného plánu mesta Nitra - Záväzných regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia v oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry v bode 1.14.1 je stanovené: **„Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovní na území mesta je povolené umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách“.**

Súhlas Mesta Nitra sú oprávnené vydávať orgány obce uvedené v § 10 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Obec je zároveň orgánom územného plánovania podľa § 16 ods. 2 stavebného zákona.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Mestskej rady v Nitre dňa 5.6.2018.

Mestská rada v Nitre prijala k predloženému materiálu uznesenie číslo 414/2018-MR.

U z n e s e n i e číslo 414/2018-MR

Mestská rada v Nitre

p r e r o k o v a l a

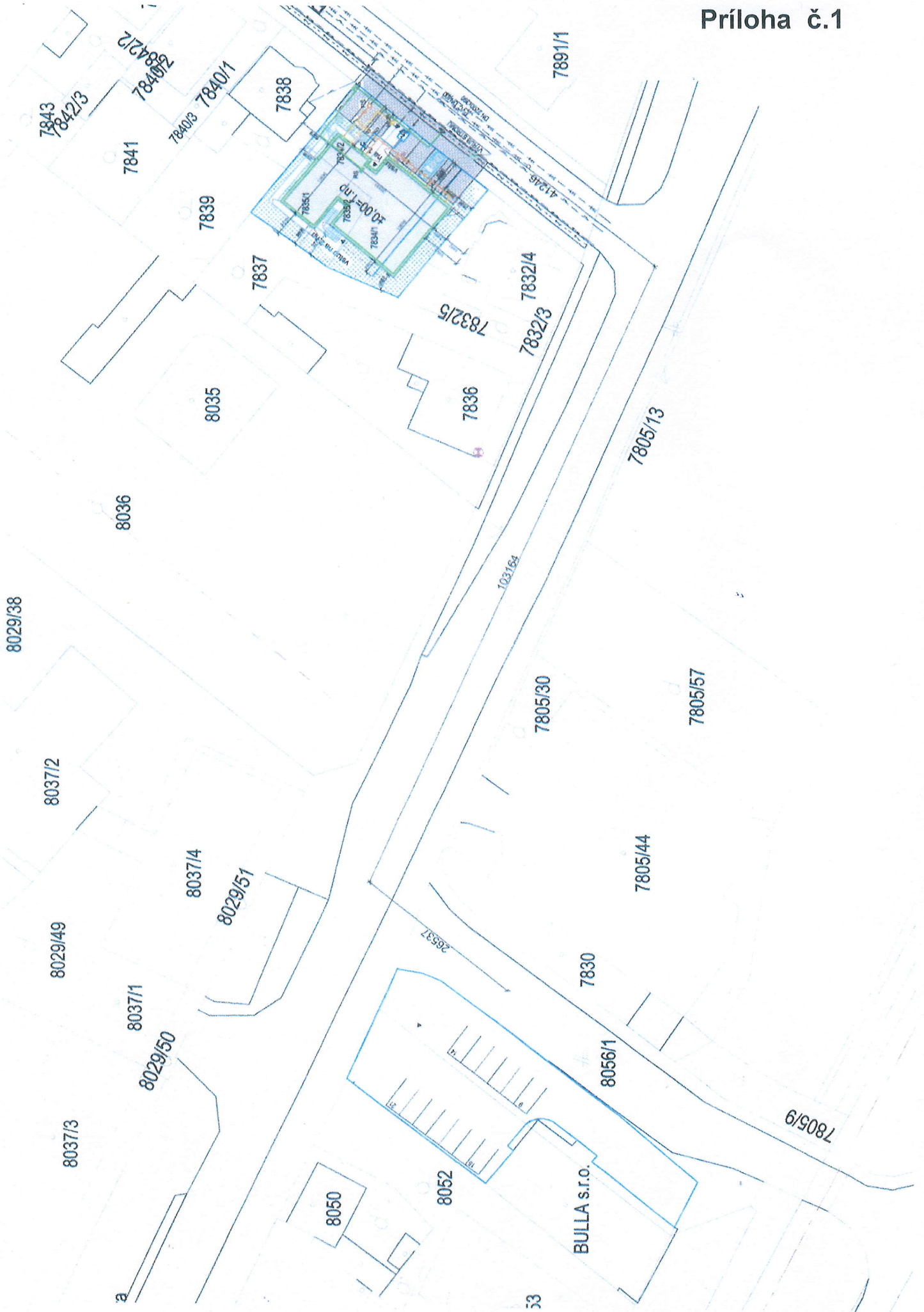
Návrh na umiestnenie stavby: „Ubytovňa pre zamestnancov“ na pozemku parcelné číslo 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2, k. ú. Nitra, Rybárska ulica v Nitre.

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre

n e s ú h l a s i ť

s umiestnením stavby: „Ubytovňa pre zamestnancov“ na pozemku parcelné číslo 7834/1, 7834/2, 7835/1, 7835/2, k. ú. Nitra, Rybárska ulica v Nitre



a

53



PhDr. Ján VANČO, PhD.

PRESEDA VÝBORU MESTSKEJ ČASTI 2, NITRA – STARÉ MESTO

Útvar hlavného architekta
TU !

V Nitre 23.5.2017

Vec:

Stanovisko VMČ zo dňa 22.5.2017

K bodu 4) Žiadosti o stanovisko – útvar hlavného architekta

ÚHA nám zaslal stanovisko k investičnému zámeru Ing. Bullu – Ubytovanie pre zamestnancov na Rybárskej ulici. Komisia pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť MZ so zámerom súhlasí a stavba nie je v rozpore z ÚPN mesta Nitra.

Stanovisko VMČ: VMČ trvá na svojom stanovisku a žiada riešiť parkovanie, vzhľadom na skutočnosť, že parkovacie miesta nie sú riešené pri ubytovni ale v areáli firmy. Obávame sa, že na Rybárskej ulici bude po dokončení stavby problém s parkovaním.

V a

Výpis zo zápisnice
zo zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť
Mestského zastupiteľstva v Nitre, konaného dňa 09.05.2017 na MsÚ v Nitre.

Výpis č. 5 /2017

V Nitre dňa 11.05.2017

Uznesenie č. 30/2017-KV

Komisia pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

p r e r o k o v a l a


doplnenie prepočtu parkovacích miest v zmysle príslušnej STN a situovanie parkovacích plôch
k stavbe - Ubytovňa pre zamestnancov firmy BULLA

a s ú h l a s í

s umiestnením ubytovne pre zamestnancov firmy BULLA na Rybárskej ulici v Nitre.

/H : za – 5, proti – 3, zdržal – 0/

Ing. Martin Nemky v.r.
predseda komisie

Ing. arch. Eva Ligačová 
Ing. Silvia Bieliková
sekretárky komisie