



Ing. Darina KESELYOVÁ

HLAVNÝ KONTROLÓR
MESTA NITRY



ÚHK č. 9/2018-Pet.

Nitra, dňa 23.05.2018

Vec

Oznámenie o výsledku prešetrenia petície

V centrálnej evidencii petícií bola dňa 09.05.2018 pod č. 9/2018-pet. zaevidovaná petícia občanov za zachovanie urbanisticko-architektonickej línie uličnej zástavby ul. Za Humnami, Nitra - Chrenová. Počet podpisov na hárkoch spolu je 20.

Po vyžiadaní si stanoviska odborného útvaru Mestského úradu v Nitre a prešetrení petície Vám oznamujem nasledovné:

Útvar hlavného architekta mesta Nitra (ďalej len ÚHA) vo svojom vyjadrení uviedol, že v súvislosti s investičným zámerom výstavby bytového domu na Ďurčanského ul., p.č. 306, 307, 308, 309, 310, k.ú. Chrenová (stavebník Ing. A. Bárta, Ing. J. Teker) bol vyššie uvedený investičný zámer posudzovaný podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení neskorších zmien a doplnkov. V zmysle ÚPN sa predmetné pozemky nachádzajú v **lokality funkčne určenej pre bývanie** (charakteru trvalého bývania) a **doplnkovú vybavenosť**.

Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite stanovená **zástavba uličná kompaktná od 1 NP do 6 NP s maximálnym koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$ vrátane spevnených plôch a chodníkov, s minimálnym podielom zelene na teréne pozemku 20%**. Pre novú dostavbu predmetného pozemku je nutné **dodržať existujúcu stavebnú čiaru** danú líniou uličnej fasády bytového domu na parcelách 363 – 367 k.ú. Chrenová a nakoľko ide o nárožnú polohu, tak je nutné zároveň dodržať stavebnú čiaru danú líniou uličnej fasády kolmo orientovaného bytového domu na parcelách 274 – 279 k.ú. Chrenová.

Územnoplánovaciu informáciu pre danú lokalitu vydal ÚHA listom č. 13317/2017 zo dňa 05.09.2017, následne žiadateľ podával korigovaný investičný zámer zosúladený s regulatívami ÚPN na opätovné posúdenie, pričom ÚHA následne odstúpil tento investičný zámer listom č. 2277/1/2018 zo dňa 02.02.2018 na vyjadrenie príslušnému Výboru mestskej časti VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce a požiadal ho o stanovisko, ako zastupujúceho obyvateľov danej mestskej časti. VMČ č. 7 Uznesením zo dňa 13.02.2018 odsúhlasil predkladaný investičný zámer a zároveň stanovil podmienky, ktoré ÚHA premietol do svojho vyjadrenia č. 2277/2018 zo dňa 21.02.2018, ako aj do vyjadrenia k investičnému zámeru a PD č. 6001/2018 zo dňa 16.04.2018 v stupni DÚR (dokumentácia pre územné rozhodnutie).

Z uvedeného vyplýva, že investičný zámer bol posudzovaný vzhľadom na regulatívy ÚPN, pričom bol postupne spracovateľom PD upravovaný v súlade s týmito regulatívami a zároveň bol posúdený a odsúhlasený príslušným VMČ.

Platná územnoplánovacia dokumentácia umožňuje v predmetnej lokalite kompaktnú uličnú zástavbu v rozsahu do 6 nadzemných podlaží, pričom predkladaný zámer uvažuje so 4 nadzemnými podlažiami (5. ustúpené podlažie nie je v zmysle ÚPN plnohodnotným podlažím a preto sa do podlažnosti nezapočítava). Navrhovaný bytový dom nadväzuje na existujúcu 4-6

podlažnú zástavbu bytových domov na parcelách č. 363 – 367 k.ú. Chrenová a č. 274 – 279 k.ú. Chrenová. Lokalita existujúcej nízkopodlažnej zástavby na ulici Za Humnami je v zmysle ÚPN určená na postupnú prestavbu na kompaktnú uličnú zástavbu strednopodlažnú (do 6NP), pričom navrhovaná stavba musí túto budúcu prestavbu umožňovať. Poloha navrhovanej stavby v križovaní ulíc Ďurčanského a Za Humnami navyše predpokladá akcentovanie hmoty navrhovanej zástavby v nároží, kde by obyvateľmi požadované zachovanie línie 2 podlažnej zástavby ulice Za Humnami bolo z urbanistického hľadiska v rozpore so 4 a 6 podlažnou hladinou existujúcej zástavby situovanej v tejto križovatke. Pri posudzovaní bola zohľadnená aj terénna konfigurácia so stúpaním terénu smerom k Biringerovej ul. s existujúcou 3 podlažnou zástavbou, ktorej úroveň korunnej rímsy vo výške + 154,9 m.n.m. sa tým blíži k úrovni korunnej rímsy 4 podlažnej zástavby pri križovatke (+ 156,32 m.n.m.) a kde by 2 podlažná zástavba bola hlboko pod touto existujúcou hladinou zástavby.

ÚHA nad rámec ÚPN vyžiadal od predkladateľa investičného zámeru odborný svetelnotechnický posudok, ktorý žiadateľ v rámci posudzovania predložil, a ktorý konštatuje splnenie normou stanovených podmienok pre preslnenie a presvetlenie posudzovaných bytov v okolitej zástavbe, ktoré môžu byť budúcou dostavbou dotknuté.

K vyššie uvedenému Vám ďalej oznamujem, že kontrolná činnosť hlavného kontrolóra, v zmysle § 18d ods. 3 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, sa nevzťahuje na konanie v ktorom v oblasti verejnej správy obec rozhoduje o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb. Svoje námietky a pripomienky si preto môžete uplatňovať priamo v územnom príp. stavebnom konaní.

Týmto považujem Vašu petíciu za vybavenú.

S odpoveďou na petíciu prosím v rámci možností oboznámiť aj ostatných občanov podpísaných pod petíciou. Zároveň oznamujem, že výsledok vybavenia petície je zverejnený v súlade so zákonom č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení zmien, § 5 ods. (7) na webovom sídle Mesta Nitra - www.nitra.sk.

Ing. Darina Keselyová, v.r.
hlavný kontrolór mesta Nitra