



Ing. Darina KESELYOVÁ

HLAVNÝ KONTROLÓR
MESTA NITRY

UHK: č.1/2020-pet.

Nitra, dňa 26.02.2020

Vec

Oznámenie o vybavení petície

Útvárom hlavného kontrolóra bolo dňa 02.01.2020 zaevidované v centrálnej evidencii petícií pod č. 1/2020-pet. doručené podanie pod názvom „*Petícia o urýchlené vypracovanie Územného plánu zóny v Nitre – Janíkovce, lokalita nad Hlavnou ulicou, Rabčekomou a Golianovskou ulicou (severovýchodná časť mestskej časti Nitra – Janíkovce)*“, v ktorom občania podporujúci petíciu žiadajú mesto Nitra nasledovné:

- 1. O urýchlené vypracovanie Územného plánu zóny v lokalite Nitra – Janíkovce, Nad Hlavnou ulicou, Rabčekomou a Golianovskou ulicou (v zmysle záväznej časti ÚPN mesta Nitry – zmeny a doplnky č. 1-6, lokalita 37, 37a, 38 CD).*
- 2. Dočasne vydať stavebnú uzáveru v tejto časti, kým sa nevyrieši a neschváli ÚPN Zóny pre celú lokalitu.*
- 3. Vypracovanie projektu protipovodňovej ochrany tohto územia so zapracovaním existujúcich funkčných prvkov (dažďové vpuste, rigoly a pod) v nadväznosti na existujúce a plánované komunikácie a trasy.*
- 4. Aby na parcely, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností (KN) ako cesta, bol možný voľný prístup obyvateľov k svojim rodinným domom a majetku.*
- 5. O dôsledné dodržanie línie ciest schválených v záväznej časti ÚPN mesta Nitry, ktoré rešpektujú aj pôvodné zaužívané poľné cesty. V prípade parcelizácie, ktorá tomu nezodpovedá, žiadame riešenie nápravy v novej parcelizácii v súčinnosti s Katastrom nehnuteľností.*
- 6. Aby mesto Nitra preverilo parcelizáciu mimo zastavaného územia mesta Nitra, či nedochádza k drobeniu parciel v rozpore so zákonom o usporiadaní vlastníctva k pozemkom.*

Podaná petícia obsahovala nedostatky, ktoré boli odstránené dňa 31.1.2020. Celkový počet podpisov na petičných hárkoch spolu je 57.

V zmysle § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov je príslušný orgán verejnej moci povinný prešetriť a vybaviť petíciu tak, aby zistil skutočný stav veci, jeho súlad alebo rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom. Výsledok vybavenia petície písomne oznámi do 30 pracovných dní od doručenia petície alebo od odstránenia jej nedostatkov.

Po vyžiadaní si stanovísk k predmetu podanej petície od odborných útvarov Mestského úradu v Nitre Vám oznamujem nasledovné:

Útvar hlavného architekta vo svojom vyjadrení k predmetu petície uviedol, že v zmysle §12 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov územný plán zóny:

- (1) Územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje
 - a) obstarat' územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,
 - b) vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.
- (2) Územný plán zóny ustanovuje najmä
 - a) zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,

- b) zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
- c) pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia,
- d) nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky,
- e) chránené časti krajiny,
- f) zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- g) zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- h) umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
- i) vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb,
- j) pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

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 bod **1.13 Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstarat' a schváliť územný plán zóny - 1.13.5 Pre PF Celky Horné a Dolné Krškany, Párovské háje, Veľké Janíkovce.**

Útvar hlavného architekta v súčasnosti nedisponuje finančnými prostriedkami na obstaranie požadovaného územného plánu zóny avšak v zmysle §19 stavebného zákona orgán územného plánovania môže požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie od orgánov štátnej správy, orgánov samosprávnych krajov, obcí, fyzických osôb alebo právnických osôb, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Schválenie obstarania územného plánu zóny je vo výhradnej kompetencii Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré rozhodne či ide o výhradnú potrebu a či bude požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov na obstaranie.

Útvar hlavného architekta vo svojom vyjadrení k predmetu petície tiež uviedol, že o **schválenie obstarania územného plánu zóny je potrebné požiadať Mesto Nitra samostatnou žiadosťou s uvedením fyzickej alebo právnickej osoby, ktorá žiada o obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a v prípade potreby je ochotná podieľať sa na čiastočnej alebo úplnej úhrade nákladov s tým spojených.**

K žiadosti, vyjadrenej v petícii, o stavebnú uzáveru je možné uviesť, že ide o závažný krok rozvoja každého mesta a obce. Stavebná uzávera je rozhodnutie stavebného úradu, že sa na konkrétnom území nesmie robiť určitý druh činnosti. Každý prípad stavebnej uzávery je však individuálny, každá je tvorená inými podmienkami, či ohraničená inou dobou platnosti. Stavebné rozhodnutie sa v prípade nadobudnutia právoplatnosti stáva územným konaním, ktoré so sebou prináša určité obmedzenia a podmienky. Dôsledkom stavebnej uzávery nemusí byť len tzv. stopka pre nekontrolovateľné činnosti stavebných investorov, ale aj pre úplne bežných občanov.

Rozhodnutia ohľadom stavebnej uzávery upravuje stavebný zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v § 39d). Stavebná uzávera je podľa zákona ochranou dôležitých záujmov v území. O uzáverách sa rozhoduje v rámci územných konaní, ktoré sú vlastne jednou z foriem správneho konania. Účastníkmi týchto územných konaní o stavebných

uzáverách sú aj právnické aj fyzické osoby teda vlastníci, ktorí vlastnia pozemky alebo stavby, alebo susedné pozemky alebo stavby, ktorých by sa rozhodnutie mohlo priamo dotknúť. Územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Pokiaľ zákon nezverí posudzovanie návrhu do pôsobnosti inému orgánu, tak sa tým zaoberá stavebný úrad. Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Aj podľa nálezu Ústavného súdu SR sa stavebnou uzáverou zasiahne do samotnej podstaty vlastníckeho práva. „*Hodnota predmetu vlastníctva v území stavebnej uzávery je vzhľadom na obmedzenia bezpochyby znížená v porovnaní s tým istým územím bez stavebnej uzávery. Administratívne rozhodnutie teda spôsobuje znižovanie hodnoty predmetu vlastníctva. Okrem toho výrazne obmedzilo právo vlastníka disponovať s pozemkom. Je nepochybné, že ak by chcel vlastník pozemku v území stavebnej uzávery svoj pozemok alebo stavbu predat, bude vzhľadom na existenciu stavebnej uzávery v právnej pozícii neporovnateľne horšej, ako vlastník nehnuteľnosti v území bez stavebnej uzávery. V konečnom dôsledku možnosť, že by si kupujúci kúpil nehnuteľnosť v území stavebnej uzávery, je vzhľadom na obmedzenie možností vlastníka nehnuteľnosti v takomto území minimálna. Ústava Slovenskej republiky zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah ich vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva. Táto ochrana nie je formálna a zahŕňa ochranu reálneho výkonu vlastníckeho práva so všetkými atribútmi obsahu tohto práva. Ak je nevyhnutné výkon vlastníckeho práva určitého vlastníka obmedziť, stanovuje Ústava Slovenskej republiky podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné. Vychádzajúc z čl. 20 ods. 4 ústavy nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Tieto podmienky musia byť dodržané súčasne.*“ (nálezu Ústavného súdu SR - R_22/1997 sp. zn. I. ÚS 60/96).

K požiadavke vyjadrenej v petícii - „*aby mesto Nitra preverilo parcelizáciu mimo zastavaného územia mesta Nitra či nedochádza k drobeniu parciel v rozpore so zákonom o usporiadaní vlastníctva k pozemkom*“ sa vyjadril odbor majetku nasledovne:

Mesto Nitra nepreveruje drobenie pozemkov v extraviláne, ak sa nejedná o jeho záujmy. Doterajšiu parceláciu pozemkov v k.ú. Veľké Janíkovce vykonali vlastníci na vlastné náklady. Výnimky rozdelenia pozemku v extraviláne sa vzťahujú na tieto prípady:

- ak sa poľnohospodársky pozemok (orná pôda, chmelnica, vinica, ovocný sad, záhrada a trvalý trávnatý porast) alebo lesný pozemok rozdeľuje na účely výstavby.
- ak sa poľnohospodársky pozemok (orná pôda, chmelnica, vinica, ovocný sad, záhrada a trvalý trávnatý porast) rozdeľuje na účely, pre ktoré by ho bolo možné vyvlastniť (napr. pre účely výstavby diaľnic a pod.)
- ak sa poľnohospodársky pozemok (orná pôda, chmelnica, vinica, ovocný sad, záhrada a trvalý trávnatý porast) alebo lesný pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav.
- ak ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu (Zákon 229/1991 Zb.) (napr. ak sa jedná o reštitúciu)
- ak sa odčleňuje časť poľnohospodárskeho pozemku (orná pôda, chmelnica, vinica, ovocný sad, záhrada a trvalý trávnatý porast) alebo lesného pozemku a pričleňuje sa k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok.
- ak ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady.
- ak sa jedná o osobitný originálny spôsob nadobudnutia pozemku vydržaním (Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR - 3 Cdo 68/2011).

Zápis GP na rozdelenie parciel v extraviláne na OÚ Nitra, katastrálny odbor dáva vlastníku pozemku s potrebnými dokladmi.

Záverom Vám oznamujem, že do rozsahu činností 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 uplatniť priamo v územnom príp. stavebnom konaní.

Týmto považujem Vašu petíciu za vybavenú.

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

S pozdravom

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