



Ing. Darina KESELYOVÁ

HLAVNÝ KONTROLÓR
MESTA NITRY

ÚHK -14/2019-pet.

Nitra, dňa 31.07.2019

Vec: Oznámenie o výsledku prešetrenia petície

V centrálnej evidencii petícií bola dňa 28.6.2019 pod číslom 14/2019-pet. zaevidovaná petícia obyvateľov obytnej skupiny Nitra - Čermáň, v ktorej je vyjadrená požiadavka, aby kompetentné orgány zastavili výstavbu zostávajúcich bytových, resp. polyfunkčných objektov navrhnutých podľa územného rozhodnutia č. 98/29426-F14 zo dňa 11.06.1998 „*Obytná skupina Nitra – Čermáň, dostavba územia*“ z dôvodu prekročenia plánovaného počtu bytov a nedostatku parkovacích miest. V petícii je vyjadrená aj požiadavka ponechať územie ako rezervu pre športovo – rekreačné využitie a pre chýbajúce parkovacie miesta a zároveň žiadosť, aby sa v dotknutom území nepovolila žiadna ďalšia bytová výstavba. Počet podpisov na podaných petičných hárkoch spolu je 252.

Nakoľko petícia bola adresovaná Mestskému zastupiteľstvu v Nitre, bola zaslaná dňa 3.7.2019 na vedomie poslancom MZ a to prostredníctvom referátu organizačného.

Po vyžiadaní si stanovísk od odborných útvarov Mestského úradu v Nitre a prešetrení petície Vám oznamujem nasledovné:

Odbor stavebného poriadku MsÚ v Nitre vykonáva a vedie agendu všeobecného stavebného úradu pre zabezpečovanie výkonu prenesených úloh štátnej správy zverených v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“).

Mesto Nitra v roku 1993 vypísalo celoštátnu architektonicko-urbanistickú súťaž, predmetom ktorej bolo zastavanie predmetného územia. Výsledkom bol koncept zastavania územia Obytnou skupinou Nitra – Čermáň, dostavba územia. Následne k umiestneniu stavby „*Obytná skupina Nitra - Čermáň, dostavba územia*“ bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby Okresným úradom v Nitre pod č.j. 98/29426-F14 zo dňa 11.6.1998.

K realizácii stavby bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Nitre, odborom životného prostredia č. A/2000/03390-004/F14/A/2001/00606-004/F14 zo dňa 15.11.2001 (s predĺženou dobou výstavby), kde bolo povolených viacero stavebných objektov, ktoré sú realizované postupne po jednotlivých objektoch. V súčasnosti sa dokončuje stavba Obytného bloku E.

K umiestneniu stavby „Obytný súbor Čermáň – Mikrorajón“ bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby (zmena územného rozhodnutia) č.j. SP 16216/2008-008-Ing.Za zo dňa 08.09.2008 (právoplatné dňa 13.10.2008) a k realizácii stavby „Obytný súbor Čermáň – Mikrorajón“ bolo vydané stavebné povolenie Mestom Nitra č.j. SP 5143/2009-009-Ing.Za zo dňa 22.05.2009 (právoplatné 25.06.2009), kde bolo povolených viacero stavebných objektov, ktoré sú realizované postupne po jednotlivých objektoch.

Ku každému bytovému domu boli povolené parkovacie miesta, v zmysle prepočtu parkovacích miest, podľa vtedy platných právnych predpisov. Budovanie nových parkovacích miest je limitované novovznikajúcimi bytmi, ku ktorým boli povolené parkovacie miesta v zmysle prepočtu parkovacích miest v čase vydávania stavebného povolenia.

Stavebník môže v ktorejkoľvek etape výstavby požiadať o zmenu územného rozhodnutia príp. o zmenu stavby pred dokončením v zmysle stavebného zákona a prislúchajúcich vykonávacích vyhlášok spolu s predložením projektovej dokumentácie a kladnými vyjadreniami dotknutých orgánov. Za súčasného dodržania regulatívov určených v platnom územnom pláne mesta Nitra. Po tom, ako stavebník o vydanie stavebného povolenia predložil kompletnú žiadosť (resp., po jej oprave či doplnení), a teda po splnení zákonných predpokladov vydá stavebný úrad rozhodnutie, ktorým je stavebník oprávnený uskutočňovať povolenú stavbu (stavebné povolenie). Vydaním právoplatného stavebného povolenia stavebník získal právo uskutočniť stavbu.

Súčasný stavebný zákon inštitút zastavenia výstavby zostávajúcich bytových resp. polyfunkčných objektov vo vydanom stavebnom povolení nepozná.

Požiadavka občanov smerujúca k zastaveniu bytovej výstavby o obytnom súbore Nitra - Čermáň, sa mohla posudzovať pri schvaľovaní územného plánu mesta Nitra, kedy je pripomienkovanie návrhov pred schválením územného plánu otvorené aj pre všetky fyzické osoby.

Činnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy, preto po podaní návrhu/žiadosti na umiestnenie stavby sa stavebný úrad zaoberá posúdením súladu navrhovanej stavby s platnými schválenými územnoplánovacími podkladmi, pričom stavebný úrad už nemá žiadnu právnu možnosť regulovať, či obmedzovať výstavbu alebo rozhodovať o vhodnosti umiestnenia stavieb. Stavebný úrad je podľa zákona povinný o podanom návrhu rozhodnúť, pričom skúma súlad stavby s územnoplánovacími dokumentmi. Stavebný úrad je oprávnený konať iba ak mu takáto povinnosť vyplýva z platného právneho predpisu t.j. stavebného zákona a príslušných vykonávacích vyhlášok.

Útvar hlavného architekta (ďalej len „ÚHA“) vo svojom vyjadrení k podanej petícii uviedol, že na základe žiadosti o stanovisko k stavbe „Dostavba námestia III. etapa“ obytnej skupiny Nitra – Čermáň, k.ú. Nitra vydal listom zo dňa 16.11.2018 (zn. 9188-1/2018) vyjadrenie, v ktorom žiada pre odsúhlasenie tejto stavby dodržanie stanovených funkčných a priestorových regulatívov v zmysle schváleného ÚPN mesta Nitry a Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. (ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie) z hľadiska urbanisticko-architektonického a najmä podmienok územného rozhodnutia č. 98/29426-F14 zo dňa 11.6.1998. ÚHA vo vyjadrení tiež uviedol, že na základe predchádzajúcich podaní obyvateľov Južnej ul. v Nitre, ktorými poukazovali na stav v obytnom súbore a viaceré žiadosti týkajúce sa najmä riešenia parkovania v tomto území sa prehodnocoval počet parkovacích miest s návrhom nových parkovacích plôch, ktoré posudzovalo aj referát dopravného urbanizmu a inžinieringu. Z týchto dôvodov ako aj z dôvodu predkladania nových žiadostí zo strany spoločnosti Martinák, s.r.o. o posúdenie stavieb pred dokončením a nových navrhovaných zámerov, bola spoločnosť vyzvaná k spolupráci a ÚHA žiadal predložiť návrh riešenia nedostatočného počtu parkovacích miest. Riešenie vzniknutej situácie ohľadom parkovania na Južnej ul. v Nitre je vecou prijatia viacerých opatrení, ktoré pomôžu riešiť vzniknutú situáciu v tomto obytnom súbore. Mesto Nitra pri vydávaní stanovísk k investičným zámerom vždy dbá najmä na

podmienky dodržiavania Vyhlášky 532/2002 Z.z., ktorá rieši okrem iného aj normovú potrebu vytvorenia parkovacích miest pri bytových domoch.

ÚHA vo svojom stanovisku tiež uviedol, že má záujem na zlepšení obytného prostredia obyvateľov existujúcich bytových domov tohto obytného súboru a vzhľadom k existujúcim problémom s nevybudovaným potrebným počtom parkovacích miest nebude podporovať ďalšiu výstavbu bytových domov v obytnom súbore, ktoré neboli predmetom pôvodného územného rozhodnutia č. 98/29426-F14 zo dňa 11.6.1998.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Vlastnícke právo je najvýznamnejším vecným právom, definíciu ktorého obsahuje priamo zákon. Vlastníctvom alebo vlastníckym právom treba rozumieť právo ovládať vec, najmä ju držať, užívať, požívať a nakladať s ňou vlastnou mocou, ktorá nie je závislá od žiadnej inej moci kohokoľvek k tej istej veci. Preto budovanie nových parkovacích miest na úkor už povolených bytových domov resp. ponechať územie ako rezervu pre športovo - rekreačné využitie je vo výlučnej kompetencii stavebníka.

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.

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 je zverejnený v súlade so zákonom č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení zmien, § 5 ods. (7) aj na webovom sídle Mesta Nitra - www.nitra.sk.

S pozdravom

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

