



Ing. Darina KESELYOVÁ

HLAVNÝ KONTROLÓR
MESTA NITRY

ÚHK: č.9/2020-pet.

Nitra, dňa 15.01.2021

Vec: Oznámenie o vybavení petície

Útvaram hlavného kontrolóra bolo dňa 8.12.2020 zaevidované v centrálnej evidencii petícií pod č. 9/2020-pet. doručené podanie pod názvom „Petícia proti plánovanej výstavbe kaviarne, cukrárne ... v priestoroch na prízemí navrhovanej stavby “STRAČIA” navrhovateľa NR PHARM, s.r.o., so sídlom Čajkovského 46, Nitra” v ktorom občania podporujúci petíciu vyjadrili požiadavku na primátora mesta Nitra Mareka Hattasa, aby prehodnotil umiestnenie stavby "STRAČIA"- objekt SO 6303 DOM C v Nitre na Stračejskej ceste v rozsahu *prízemie objektu SO 303-dom C – Funkcia prenajímateľný priestor s terasou /prízemie objektu SO 303-dom C/, pravdepodobne cukráreň, resp. kaviareň resp. zariadenie podobného typu*. Celkový počet podpisov na petičných hárkoch spolu je 180.

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 podľa Územného plánu mesta Nitra /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.5.2003 a neskorších Zmien a doplnkov územného plánu mesta Nitra a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitra č. 3/2003 zo dňa 22.5.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra sa pozemky p. č.3725, 3726, 3727, 3728, 3729/1 k.ú. Nitra nachádzajú v lokalite funkčne určenej na obytná zástavba – bývanie.

Funkcia obytná zástavba – bývanie znamená, že na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia v individuálnych a skupinových formách – táto funkcia je prevládajúca. Na vymedzených plochách sa nevyklučuje umiestnenie doplnkových funkcií zložiek vybavenosti v monofukcii a aj v integrácii s objektmi bývania, v charaktere lokálnych rekreačných zariadení, verejnej zelene a zariadení technickej vybavenosti ak tieto negatívne neovplyvňujú na priestory a prostredie bývania. Na vymedzených plochách nie sú prípustné areálové poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie a skladové prevádzky a areálové dopravné zariadenia a v rámci vybavenosti prevádzky charakteru herní a pohostinských zariadení.

Predloženú architektonickú štúdiu prerokovala dňa 4.6.2019 Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť MsZ v Nitre, s predloženým investičným zámerom nesúhlasila a odporučila prepracovať projekt so zreteľom na miestotvornosť daného priestoru.

Útvar hlavného architekta MsÚ Nitra vydal na základe predloženej architektonickej štúdie nesúhlasné stanovisko č. 7851/2019 dňa 20.6.2019.

V stanovisku č. 7851/2019 uvádza:

1. Predloženú architektonickú štúdiu prerokovala dňa 4.6.2019 Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť MsZ v Nitre, s predloženým investičným zámerom nesúhlasila a odporučila prepracovať projekt so zreteľom na miestotvornosť daného priestoru.
2. Prepracovanú projektovú dokumentáciu v zmysle požiadaviek ÚHA požiadala doručiť na nové vyjadrenie.

Ďalej Útvar hlavného architekta MsÚ Nitra vydal na základe výsledkov prerokovania architektonickej štúdie STRAČIA, stanovisko č. 7851-1/2019 dňa 27.6.2019, v ktorom okrem iného žiada v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie dodržať nasledovné podmienky:

- V objekte C (objekt na južnej strane pozemku) na úrovni 1NP bude namiesto bytu riešená vybavenostná prevádzka – napr. kaviareň, čajovňa a pod., ktorá bude orientovaná smerom do mestského pozemku "C" KN č. 3729/1 k.ú. Nitra, kde sa nachádza v súčasnosti park.
- Nové ideové riešenie parku a jeho organizácia bude navrhnutá zo strany ÚHA.
- V projekte pre územné rozhodnutie stavebník predloží samostatný projekt sadových úprav parku na pozemku "C" KN č. 3729/1 k.ú. Nitra na podklade ideového návrhu ÚHA

Ďalej Útvar hlavného architekta MsÚ Nitra k predloženej projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie vydal stanovisko č. 2862-1/2020 dňa 6.3.2020, v ktorom žiada dodržať nasledovné podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať percento zastavanosti celého pozemku max: 60% /Plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch/
2. Stavebník je povinný na svojom pozemku zrealizovať potrebný počet parkovacích miest pre bývanie a vybavenosť podľa prepočtu vypracovaného v zmysle STN 736110/Z2 K územnému konaniu žiadame doložiť prepočet parkovacích miest vypracovaný oprávnenou osobou.
3. Stavebník je povinný požiadať Referát dopravného urbanizmu a inžinieringu ÚHA o povolenie vjazdu na pozemok z verejnej miestnej komunikácie – Stračia ulica
4. Úpravu plôch a priestranstiev v okolí stavebných objektov žiadame navrhnuť podľa samostatného projektu sadových úprav, ktorý bude odsúhlasený Útvaram hlavného architekta MsÚ Nitra v ďalšom stupni PD. Nezastavateľné plochy sú určené v celom rozsahu pre umiestnenie funkcie zelene, na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokrývnosť drevinami v minimálnom podiele 60%
5. Sadové úpravy na pozemku vo vlastníctve mesta Nitra p.č. 3729/1 k.ú. Nitra zrealizuje investor na svoje náklady
6. Stavebné objekty žiadame riešiť zo stavebných materiálov s kvalitnou povrchovou úpravou exteriéru
7. Investor je povinný podmienky napojenia na inžinierske siete odsúhlasiť s vlastníkmi a správcami týchto zariadení
8. Prípadné oplotenie medzi pozemkami žiadame realizovať max. do výšky 2,1 m – pletivo prípadne pletivo v kombinácii so živým plotom

Odbor stavebného poriadku MsÚ Nitra vo svojom vyjadrení k podanej petícii uviedol, že návrh o vydanie územného rozhodnutia a využiti územia bol na odbore stavebného poriadku zaevidovaný v podateľni mesta Nitry dňa 4.5.2020. Stavebný úrad oznámením č.j. SP 6782/2020-002-Po zo dňa 10.6.2020 oznámil začatie územného konania spojené s ústnym pojednávaním navrhovateľovi, známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, v ktorom oznámil dátum a miesto pojednávania. V oznámení boli účastníci konania ako aj dotknuté orgány poučení, kde a kedy môžu nahliadať do spisu a termín ústneho pojednávania na 7.7.2020. Na ústnom pojednávaní boli prejednané písomné pripomienky a námietky, ktoré



Ing. Darina KESELYOVÁ

HLAVNÝ KONTROLÓR
MESTA NITRY

účastníci konania vzniesli po nahliadaní do spisu. Jednou z námietok bolo aj umiestnenie neobytných priestorov prízemnia v objekte "SO 303-dom C". Navrhovateľ k predloženému návrhu o vydanie územného rozhodnutia predložil:

- Stanovisko Útvary hlavného architekta mesta Nitra k investičnému zámeru z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou č. 7851-1/2019, zo dňa 27.6.2019 (výsledky prerokovania architektonickej štúdie)
- Stanovisko k investičnému zámeru z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou č. 2862-1/2020, zo dňa 6.3.2020 (na základe predloženej projektovej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia).

Na základe súhlasných stanovísk ÚHA mesta Nitra stavebný úrad vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. j. SP6782/2020-010-Po, zo dňa 4.11.2020

Na územné rozhodnutie o umiestnení stavby, na stavbu "STRAČIA" boli na odbor stavebného poriadku podané písomné odvolania účastníkov konania, jednotlivo v dňoch 20.11.2020 a 23.11.2020.

Odbor stavebného poriadku následne rozposiela účastníkom konania upovedomenie o odvolaní, na prípadné vyjadrenie niektorého z účastníkov. Následne kompletný spis odošle na odvolací orgán - Okresný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky.

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.

K vyššie uvedenému Vám ďalej oznamujem, že do kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra, v zmysle § 18d ods. 3 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa nevzťahuje 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 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) na webovom sídle Mesta Nitry - www.nitra.sk.

S pozdravom

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