

**Nitra Invest s.r.o.**  
**Mostná 29**  
**949 01 Nitra**

Vec: **Nové územné rozhodnutie o umiestnení stavby a o využití územia**, po **zrušení** vydaného územného rozhodnutia č. SP 11022/2020-011-Ing.Br, zo dňa 07.12.2020, rozhodnutím OU Nitra, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2021/018127-002, zo dňa 19.05.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.06.2021.

## Ú Z E M N É   R O Z H O D N U T I E

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“), na základe návrhu podaného na mesto Nitra dňa 29.07.2020 navrhovateľom: **Nitra Invest s.r.o.** so sídlom **Mostná 29, 949 01 Nitra** (IČO: 36 561 690), (ďalej len „navrhovateľ“) na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia, stavby (novostavby): „**PENZIÓN SEVER**“ - *Priemyselný park Nitra – Sever* - situovanej na pozemkoch parcelné číslo: **1050/57, 1050/58, 1050/59, 1050/60, 1050/64, 1050/13, 1053/2, 1053/11, 1053/40, 1053/41, 1053/42, 1053/80, 1053/81, 1055/341, 1055/444**, katastrálne územie **Mlynárce**, prerokovalo v uskutočnenom územnom konaní podľa § 35 a § 36 stavebného zákona predložený návrh s dotknutými orgánmi a s účastníkmi konania (§ 34 stavebného zákona), zosúladiť uplatnené stanoviská a po preskúmaní návrhu podľa § 37 a § 38 stavebného zákona

**v y d á v a**

podľa § 39, § 39a) a § 39b) stavebného zákona

### **ú z e m n é   r o z h o d n u t i e   o   u m i e s t n e n í   s t a v b y   a   v y u ž i t í   ú z e m i a**

pre stavbu (novostavbu):

**„PENZIÓN SEVER“**  
*- Priemyselný park Nitra – Sever -*

v rozsahu stavby:

A/ Stavebné objekty:

**SO 01 STAVEBNÝ OBJEKT / PENZIÓN „SEVER“**

**SO 02 STAVEBNÝ OBJEKT / PENZIÓN „SEVER“**

**SO 03 Komunikácie a spevnené plochy**

**SO 03A Komunikácie, spevnené plochy**

**SO 04 Novo navrhované inžinierske siete**

**SO 04.A Vodovod**

**SO 04.A.1 Vodovodná prípojka**

**SO 04.A.2 Areálový vodovod**

**SO 04.A.3 SHZ vodovod**

**SO 04.B Kanalizácia**

**SO 04.B.1 Prípojka tlakovej splaškovej kanalizácie + ČSs**

**SO 04.B.2 Areálová splašková kanalizácia**

**SO 04.B.3 Prípojka tlakovej dažďovej kanalizácie + ČSd**

**SO 04.B.4 Areálová dažďová kanalizácia**

**SO 04.B.5 Areálová dažďová kanalizácia cez ORL**

**SO 04.C Plynovod**

**SO 04.C.1 Areálový plynovod**

**SO 04.D Prípojka NN**

**SO 04.F Vonkajšie osvetlenie**

**SO 04.G Dieselagregát – stavebná časť**

**SO 05 STROJOVNÁ SHZ**

**SO 06 Príprava územia**

**SO 07 Verejný vodovod – rozšírenie**

**SO 08 Verejná tlaková kanalizácia – rozšírenie**

*B/ Prevádzkové súbory:*

**PS 04G Dieselagregát – technická časť**

**PS 01 Výťah SO 01**

**PS 02 Výťah SO 02**

**PS 04B1 Čerpacia stanica splaškových vôd – strojno-technická časť**

**PS 04B3 Čerpacia stanica dažďových vôd – strojno-technická časť**

**PS 04G Dieselagregát – technická časť**

### **Sadovnicke úpravy**

parcelné číslo: **1050/57, 1050/58, 1050/59, 1050/60, 1050/64, 1050/13, 1053/2, 1053/11, 1053/40, 1053/41, 1053/42, 1053/80, 1053/81, 1055/341, 1055/444**

katastrálne územie: **Mlynárce**

navrhovateľ má k par. č.: **1050/58, 1050/59, 1050/60, 1050/64, 1053/2, 1053/80, 1055/341, 1055/444 –**

**vlastnícke právo na základe LV č. 7838**

**1050/57, 1053/11, 1053/81 – iné právo – súhlas spoluvlastníka PAPILOS s.r.o. zo dňa 29.07.2020**

**1050/13 - iné právo - súhlas vlastníka MH Invest s.r.o. (GP č. GDZV-192/2017 vypracoval Geodeticca Košice)**

**1053/40, 1053/41, 1053/42 – iné právo – súhlas vlastníka Mesto Nitra zo dňa 11.06.2020 a 06.04.2020**

charakter stavby:

**stavba trvalá**

účel stavby:

**SO 01, SO 02 - pozemná stavba – stavba na prechodné bývanie**

**SO 03, SO 03.A – inžinierska stavby – komunikácie a spevnené plochy**

**SO 04.A, SO 04.A.1, SO 04.A.2, SO 04.A.3, SO 04.B, SO 04.B.1, SO 04.B.2,**

**SO 04.B.3, SO 04.B.4, SO 04.B.5, SO 04.C, SO 04.C.1, SO 04.D, SO 04.E,**

**SO 04.F, SO 07, SO 08 – prípojky inžinierskych sietí**

**SO 03.B, SO 06 – terénne a sadové úpravy**

navrhovateľ:

**Nitra Invest s.r.o. so sídlom Mostná 29, 949 01 Nitra**

### **Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby: „PENZIÓN SEVER“ sa určujú tieto podmienky:**

#### **1. Architektonické a urbanistické:**

1.1 Stavba bude situovaná na pozemkoch parcelné číslo **1050/57, 1050/58, 1050/59, 1050/60, 1050/64, 1050/13, 1053/2, 1053/11, 1053/40, 1053/41, 1053/42, 1053/80, 1053/81, 1055/341, 1055/444;** v katastrálnom území **Mlynárce**, podľa zakreslenia v koordinačnej situácii stavby (spracovateľ: Rusnák Architects spol. s.r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra).

1.2 Stavba bude umiestnená v lokalite Priemyselného parku Nitra – Sever. Umiestnenie stavby je v súlade s funkčným využitím územia podľa schváleného Územného plánu.

1.3 Penzión tvoria dva osempodlažné nepodpivničené objekty kubického tvaru, ktoré sú architektonicky a funkčne takmer identické. Materiálové riešenie fasád bude presklené s doplnením fasádnym plechom. Objekt bude napojený na inžinierske siete.

1.4 V projektovej dokumentácii stavby pre stavebné povolenie musí byť dodržaná objektová skladba stavby podľa tohto územného rozhodnutia:

*A/ Stavebné objekty:*

#### **SO 01 STAVEBNÝ OBJEKT / PENZIÓN „SEVER“**

- parcelné číslo: **1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**

- Návrh rieši dva osempodlažné objekty Penziónu Sever – SO 01 a SO 02. Oba sú architektonicky a funkčne takmer identické pričom zmeny vyplývajú v dôsledku vzájomného zrkadlenia hmôt.

- Jedná sa o nepodpivničený objekt kubického tvaru s plochou nepochôdnou strechou. Fasáda objektu je navrhovaná ako presklená doplnená o horizontálny fasádný vlnitý plech.

- 1. NP bude dispozične delené na: vstupnú časť s recepciou, technickú miestnosť, kotolňu, 26 ubytovacích jednotiek (každá so samostatnou kúpeľnou a WC), komunikačné priestory pre ubytovaných (chodby, schodisko, výťahy), práčovňa, raňajkáreň, prenajímateľné priestory s hygienickými zariadeniami.

- Na 2. - 8. NP budú ubytovacie bunky (každá so samostatným hygienickým zariadením), komunikačné priestory pre ubytovaných (chodby, schodisko, výťahy), práčovňa, miestnosť pre upratovačky a spoločenská miestnosť s jedálňou. Na každom podlaží sa bude nachádzať 26 ubytovacích buniek. Počet ubytovacích miestností na 2. až 8. NP bude 182.
- Pre celý objekt je navrhnuté zakladanie na základových pásoch šírky 600 a 1200, ktoré budú uložené na základových pilótach. Zvislé nosné konštrukcie hornej stavby budú tvoriť železobetónové steny hrúbky a železobetónové stĺpy.
- Vertikálnu komunikáciu zabezpečia dva osobné výťahy a monolitické schodisko.

*Vybavenie:*

- zdravotnícka inštalácia, plynofikácia, vykurovanie, elektroinštalácia, bleskozvod, vzduchotechnika/chladenie, slaboprúdové rozvody, stabilné hasiace zariadenie;

#### **SO 02 STAVEBNÝ OBJEKT / PENZIÓN „SEVER“**

- parcelné číslo: **1050/57, 1053/11**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Návrh rieši dva osempodlažné objekty Penziónu Sever – SO 01 a SO 02. Oba sú architektonicky a funkčne takmer identické pričom zmeny vyplývajú v dôsledku vzájomného zrkadlenia hmôt.
- Jedná sa o nepodpivničený objekt kubického tvaru s plochou nepochôdnou strechou. Fasáda objektu je navrhovaná ako presklená doplnená o horizontálny fasádny vlnitý plech.
- 1. NP bude dispozične delené na: vstupnú časť s recepciou, technickú miestnosť, kotolňu, 26 ubytovacích jednotiek (každá so samostatnou kúpeľňou a WC), komunikačné priestory pre ubytovaných (chodby, schodisko, výťahy), práčovňa, raňajkareň, prenajímateľné priestory s hygienickými zariadeniami.
- Na 2. - 8. NP budú ubytovacie bunky (každá so samostatným hygienickým zariadením), komunikačné priestory pre ubytovaných (chodby, schodisko, výťahy), práčovňa, miestnosť pre upratovačky a spoločenská miestnosť s jedálňou. Na každom podlaží sa bude nachádzať 26 ubytovacích buniek. Počet ubytovacích miestností na 2. až 8. NP bude 182.
- Pre celý objekt je navrhnuté zakladanie na základových pásoch šírky 600 a 1200, ktoré budú uložené na základových pilótach. Zvislé nosné konštrukcie hornej stavby budú tvoriť železobetónové steny hrúbky a železobetónové stĺpy.
- Vertikálnu komunikáciu zabezpečia dva osobné výťahy a monolitické schodisko.

*Vybavenie:*

- zdravotnícka inštalácia, plynofikácia, vykurovanie, elektroinštalácia, bleskozvod, vzduchotechnika/chladenie, slaboprúdové rozvody, stabilné hasiace zariadenie;

#### **SO 03 Komunikácie a spevnené plochy**

##### **SO 03A Komunikácie, spevnené plochy**

- parcelné číslo: **1050/64, 1050/57, 1050/58, 1050/59, 1050/60, 1053/11, 1050/13**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Prístup do lokality zabezpečí navrhovaná prístupová komunikácia, napojená na jestvujúcu okružnú križovatku. V rámci stavby sa vybuduje miestna komunikácia, ktorá zabezpečí prístup k navrhovaným objektom penziónu. Navrhovaná prístupová miestna komunikácia cesta „1“ bude napojená na rameno jestvujúcej okružnej križovatky a bude funkčnej triedy C 3 – obslužná komunikácia, ukončená slepo. Bude kategórie MO 8,5/40 – dvojpruhová miestna komunikácia.
- V rámci objektov budú vybudované odstavňé stojiská. Prístup k nim bude zabezpečený navrhovanými prístupovými komunikáciami. Celkový počet navrhovaných stojísk je 153 miest, z toho 20 odstavňých stojísk bude integrovaných do objektov SO 01 a SO 02.  
Pred objektom SO 01 sa vybuduje prvé parkovisko s počtom odstavňých stojísk 5, pred objektom SO 02 sa vybuduje druhé parkovisko s 20 stojískami. Medzi objektmi SO 01 a SO 02 sa vybuduje tretie parkovisko s počtom 64 miest, z toho bude 6 miest vyhradených pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Po ľavej strane objektu SO 02 sa vybuduje štvrté parkovisko, ktorého súčasťou bude aj autobusové výbočisko a 44 odstavňých stojísk. Zároveň bude integrovaných v oboch objektoch po 10 kolmých odstavňých stojísk.
- V rámci spevnených plôch sa vybudujú v areáli taktiež chodníky.

#### **SO 04 Novo navrhované inžinierske siete**

##### **SO 04.A Vodovod**

###### **SO 04.A.1 Vodovodná prípojka**

- parcelné číslo: **1053/80, 1053/81, 1053/11**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Navrhovaná vodovodná prípojka bude z rúr HDPE100 D90 SDR17. V bode napojenia bude osadený zemný uzáver dimenzie DN80. Vodovodná prípojka bude vedená do navrhovanej vodomernej šachty, v ktorej bude osadená vodomerná zostava s fakturačným vodomermom.

###### **SO 04.A.2 Areálový vodovod**

- parcelné číslo: **1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**

- Od vodomernej šachty bude vedený k navrhovaným objektom areálový rozvod pitnej vody. Na trase areálového vodovodu bude vysadená odbočka, slúžiaca na dopúšťanie do strojovne SHZ. Navrhovaný rozvod pitnej vody bude vybudovaný z rúr z HDPE100 D90 a D63 SDR17. Z areálového vodovodu bude vyvedená odbočka pre zásobovanie pitnou vodou navrhovaný objekt SO 02. Vodovodné potrubie pre objekt SO 02 bude z rúr z HDPE100 D90 SDR17.

#### **SO 04.A.3 SHZ vodovod**

- parcelné číslo: **1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Areálový rozvod požiarnej vody bude zásobovať požiarňou vodou objekty Penziónu SEVER. Ako zdroj požiarnej vody bude slúžiť vnútro areálový rozvod pitnej vody v rámci SO 04.A.2. Od strojovne bude vedené potrubie požiarnej vody HDPE100 SDR17 D250, ktoré bude privedené k objektu SO 01. Na trase vodovodu bude vysadená odbočka pre objekt SO 02.

#### **SO 04.B Kanalizácia**

##### **SO 04.B.1 Prípojka tlakovej splaškovej kanalizácie + ČSs**

- parcelné číslo: **1053/80, 1053/81, 1053/11**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Súčasťou prípojky tlakovej kanalizácie je prečerpávacia stanica splaškových vôd. Z prečerpávacej stanice budú splaškové vody pod tlakom odvádzané do tlakovej kanalizácie (SO 08), ktorou budú následne privádzané do existujúcej tlakovej kanalizácie mesta Nítry. Pre tlakový systém bude použité potrubie HDPE100 PN10 SDR17 DN80 (D 90x5,4mm).

##### **SO 04.B.2 Areálová splašková kanalizácia**

- parcelné číslo: **1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Stavebný objekt rieši odvod splaškových odpadových vôd z objektov SO 01 a SO 02. Budú vybudované gravitačné časti spolu s prečerpávacou stanicou splaškových vôd. Vývody splaškových odpadových vôd z objektu budú gravitačne napojené do areálovej splaškovej kanalizácie. Následne budú odpadové vody gravitačne odvádzané stokou splaškovej kanalizácie do čerpacej stanice splaškových vôd, odkiaľ budú prečerpávané do prípojky tlakovej kanalizácie.

##### **SO 04.B.3 Prípojka tlakovej dažďovej kanalizácie + ČSd**

- parcelné číslo: **1053/81, 1053/11, 1050/13**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Dažďové vody z navrhovaného areálu budú odvádzané prioritne do vsakovacieho systému (studne s odtokom cca 11 l/s) a po naplnení vsaku sekundárne do verejnej dažďovej kanalizácie. Súčasťou prípojky tlakovej dažďovej kanalizácie je aj prečerpávacia stanica dažďových vôd. Pri návrhu sa uvažuje s osadením čerpacej stanice, do ktorej bude zaústená gravitačná časť dažďovej kanalizácie. Z prečerpávacej stanice budú dažďové vody pod tlakom odvádzané do verejnej gravitačnej dažďovej kanalizácie.

##### **SO 04.B.4 Areálová dažďová kanalizácia**

- parcelné číslo: **1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- V rámci daného stavebného objektu budú odvádzané dažďové vody pomocou kanalizačných rozvodov zo striech objektov SO 01 a SO 02 do retenčného potrubia DN800, DN1000. Retenčné potrubie je súčasťou SO 04.B.4.

##### **SO 04.B.5 Areálová dažďová kanalizácia cez ORL**

- parcelné číslo: **1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Navrhovaný objekt rieši odkanalizovanie dažďových vôd zo striech, komunikácií a parkovacích miest prislúchajúcich k objektom SO 01 a SO 02. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané prioritne do vsakovacieho systému (studne s odtokom cca 11 l/s) a po naplnení vsaku sekundárne do verejnej dažďovej kanalizácie. Dažďové vody zo spevnených plôch a parkovísk budú odvádzané do retenčných nádrží cez odlučovače ropných látok. Celkovo sú navrhnuté 4 odlučovače ropných látok.

#### **SO 04.C Plynovod**

##### **SO 04.C.1 Areálový plynovod**

- parcelné číslo: **1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Areálový STL plynovod bude napojený na plánovaný pripojovací plynovod ukončený HUP DN50. Plynovod bude od bodu napojenia vedený ku kotolni v SO 02 dimenziou PE100 D63 SDR 11. Areálový STL plynovod bude prepravovať zemný plyn o prevádzkovom tlaku do 400 kPa. Zo skrinky MZ bude vedené potrubie OC DN50, na ktorom bude po klesnutí do zeme osadená prechodka. Následne bude potrubie PE 100 D63 vedené v zemi ku kotolni v SO 02, kde bude ukončené v skrinke na fasáde objektovým uzáverom kotolne DN50. V mieste ukončenia STL pripojovacieho plynovodu PE D50 (400kPa), bude osadené odberné meracie zariadenie.

##### **SO 04.D Prípojka NN**

- parcelné číslo: **1053/2, 1055/444, 1055/341, 1053/81, 1053/11, 1050/57, 1053/80, 1053/41, 1053/42, 1053/40, 1050/13**; katastrálne územie: **Mlynárce**

- Prípojky NN pre jednotlivé objekty budú vedené z NN rozvádzača distribučnej trafostanice TS č. 1 vybudovanej v rámci stavby PANTERA RETAIL PARK – Zásobovanie el. energiou, odkiaľ budú vedené káble 2x NAYY-J 4x240mm<sup>2</sup> do skriň SR-SO01 a SR-SO02. Z daných skriň bude zabezpečené napojenie stavebných objektov SO 01, SO 02 a SO 04.G.

#### **SO 04.F Vonkajšie osvetlenie**

- parcelné číslo: **1053/81, 1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Osvetlenie parkoviska je navrhnuté LED svietidlami umiestnenými na pozinkovaných stožiaroch, na výložníkoch a na fasáde objektov SO 01 a SO 02. Rozvody verejného osvetlenia budú vedené káblami s hliníkovými jadrami typu NAYY-J 4x16 mm<sup>2</sup> a káblami s medenými jadrami typu CYKY-J 3x2,5mm<sup>2</sup>.

#### **SO 04.G Dieselagregát – stavebná časť**

- parcelné číslo: **1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Pre zaistenie nepretržitého napájania zariadení v objekte SO 01 a SO 02 a SO 05 Strojovňa SHZ bude na spevnenej betónovej ploche vedľa parkoviska objektu SO 02 vo vonkajšom prostredí nainštalovaný náhradný zdroj el. energie – dieselagregát.

#### **SO 05 STROJOVNĀ SHZ**

- parcelné číslo: **1053/11**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Strojovňa SHZ s nádržou bude situovaná v blízkosti objektu. Bude v nej umiestnené hlavné požiarne čerpadlo, doplňovacie čerpadlo, riadiace ventily a ostatné zariadenia potrebné pre správne fungovanie systému SHZ.

#### **SO 06 Príprava územia**

- parcelné číslo: **1053/81, 1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Pred zahájením hlavnej terénnej úpravy sa odstráni humus z celej plochy v hrúbke cca 0,2 m. Následne sa vykoná hlavná terénna úprava na požadované kóty nivelety, ktoré predstavujú spodnú úroveň nosných konštrukcií podláh, t.j. pod objektom a pod spevnenými plochami na úroveň 140,60 m n.m.

#### **SO 07 Verejný vodovod – rozšírenie**

- parcelné číslo: **1053/80, 1053/40**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Navrhnuté je rozšírenie distribučnej siete pre zásobovanie pitnou vodou objektov SO 01 a SO 02. V bode napojenia na existujúci verejný vodovod bude osadený uzáver DN100, od bodu napojenia bude vedené rozšírenie verejného vodovodu z rúr z HDPE100 D110 SDR17.

#### **SO 08 Verejná tlaková kanalizácia – rozšírenie**

- parcelné číslo: **1053/80, 1053/40**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Stavebný objekt rieši rozšírenie tlakovej kanalizácie splaškových odpadových vôd s bodom napojenia na verejnú tlakovú kanalizáciu. Tlakové potrubie splaškových vôd bude pozostávať z tlakových rúr uložených v zemi, navrhované výtláčné potrubie bude vyhotovené z rúr z HDPE100 D110 uložené v ryhe.

#### B/ Prevádzkové súbory:

##### **PS 01 Výťah SO 01**

##### **PS 02 Výťah SO 02**

##### **PS 04B1 Čerpacia stanica splaškových vôd – strojno-technická časť**

##### **PS 04B3 Čerpacia stanica dažďových vôd – strojno-technická časť**

##### **PS 04G Dieselagregát – technická časť**

#### **Sadové úpravy**

- parcelné číslo: **1053/81, 1053/11, 1050/57**; katastrálne územie: **Mlynárce**
- Projekt sadovníckych úprav rieši ozelenenie areálu a začlenenie stavby do okolitej krajiny.

#### Umiestnenie a architektonické riešenie SO 01 Penzión Sever je navrhnuté nasledovne:

##### **1. osadenie stavby SO 01 Penzión Sever od hraníc susedných pozemkov:**

- vo vzdialenosti 6,335m od pozemku par. č. 1050/58 k. ú. Mlynárce
- vo vzdialenosti 34,340m od pozemku par. č. 1050/64 k. ú. Mlynárce
- vo vzdialenosti 2,370m od pozemku par. č. 1053/11 k. ú. Mlynárce

##### **2. osadenie stavby od susedných stavieb:**

- vo vzdialenosti 17,680m od SO 02 Penzión Sever na pozemku par. č. 1050/57 k.ú. Mlynárce
- vo vzdialenosti 46,980m od stavby na pozemku par. č. 1053/24 k. ú. Mlynárce
- ostatné pozemky sú t. č. nezastavané

##### **3. výškové osadenie stavby:**

- stavba bude osadená na kóte ±0,000=141,00 m.n.m. (P.V.B. = podlaha 1.NP), max. výška je +26,120m od ± 0,000

##### **4. architektonické riešenie stavby:**

- objekt penziónu bude rozmerov 60,62 x 17,07m, bude mať 8 nadzemných podlaží a bude napojený na inžinierske siete.

Umiestnenie a architektonické riešenie SO 02 Penzión Sever je navrhnuté nasledovne:

**1. osadenie stavby SO 02 Penzión Sever od hraníc susedných pozemkov:**

- vo vzdialenosti 6,460m od pozemku par. č. 1053/81 k. ú. Mlynárce
- vo vzdialenosti 41,075m od pozemku par. č. 1053/82 k. ú. Mlynárce
- vo vzdialenosti 18,055m v najužšom bode od pozemku par. č. 1050/13 k. ú. Mlynárce

**2. osadenie stavby od susedných stavieb:**

- vo vzdialenosti 17,680m od SO 01 Penzión Sever na pozemku par. č. 1050/57 k.ú. Mlynárce
- vo vzdialenosti 20,770m od stavby na pozemku par. č. 1053/28 k. ú. Mlynárce
- ostatné pozemky sú t. č. nezastavané

**3. výškové osadenie stavby:**

- stavba bude osadená na kóte  $\pm 0,000 = 141,00$  m.n.m. (P.V.B. = podlaha 1.NP), max. výška je +26,120m od  $\pm 0,000$

**4. architektonické riešenie stavby:**

- objekt penziónu bude rozmerov 60,62 x 17,07m, bude mať 8 nadzemných podlaží a bude napojený na inžinierske siete.

**2. P o d m i e n k y vyplývajúce z požiadaviek dotknutých orgánov:**

**2.1 Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, odbor komunálnych činností a životného prostredia – č.: OKČaŽP/6877/2020 zo dňa 29.05.2020:**

2.1.1 Na kanalizačnú prípojku osadiť revíziu kanalizačnú šachtu (RKŠ) PVC DN 400, do ktorej bude zaústený výtlak z ČSd (čerpacia stanica dažďových vôd), z RKŠ následne gravitačný odtok do dažďovej verejnej kanalizácie potrubím PVC DN 150, zaústenie v zmysle priloženej schémy. RKŠ bude umiestnená 1,0 m od oplotenia na pozemku stavby. Vzorový rez uloženia potrubia a detail napojenia kanalizačného odbočenia na PVC potrubie je schematicky uvedený v prílohe tohto vyjadrenia.

**2.2 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA – č.: OU-NR-OSZP3-2020/037549-002 zo dňa 23.10.2020:**

2.2.1 Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie posúdil predložený návrh na začatie územného konania podľa zákona č. 50/1976 Zb. a nezistil v ňom také skutočnosti, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, alebo v rozpore s podmienkami uvedenými v rozhodnutí zo zisťovacieho konania.

**2.3 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany ovzdušia – č.: OU-NR-OSZP3-2020/014623-F44 zo dňa 27.02.2020:**

2.3.1 Pripraviť návrh prevádzkovej evidencie zdroja (ktoré údaje a akým spôsobom sa budú evidovať) v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 231/2013 Z. z., o informáciách podávaných Európskej komisii, o požiadavkách na vedenie prevádzkovej evidencie, o údajoch oznamovaných do Národného emisného informačného systému a o súbore technicko- prevádzkových parametrov a technicko-organizačných opatrení.

2.3.2 K žiadosti o súhlas na uvedenie zdroja znečisťovania ovzdušia do prevádzky ďalej predložiť:

- vypracovaný prevádzkový poriadok, resp. pokyny pre obsluhu z hľadiska ochrany ovzdušia vrátane riešenia mimoriadnych prevádzkových stavov a havárií,
- návrh výpočtu množstva emisií znečisťujúcich látok podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 411/2012 Z. z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a kvality ovzdušia v ich okolí

2.3.3 Požiadat' o súhlas podľa § 17 zákona o ovzduší na uvedenie zdrojov do prevádzky.

**2.4 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy – č.: OU-NR-OSZP3-2020/014628-02/F13 zo dňa 12.03.2020:**

2.4.1 Stavbu realizovať podľa predloženej PD a platných STN.

2.4.2 Dodržiavať ochranné pásma existujúcich inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia a pod.).

2.4.3 Pri napájaní sa do verejných rozvodných sietí (kanalizácia, vodovod) je potrebné súhlasné stanovisko vlastníka resp. prevádzkovateľa.

2.4.4 Pre odvádzanie dažďových vôd do vsakovacieho systému je potrebné vypracovať súhlasný hydrogeologický posudok od oprávnenej osoby - hydrogeologa.

- 2.4.5 Pre ORL je potrebné požiadať tunajší úrad o stavebné (vodoprávne) povolenie.
- 2.4.6 Pre stavebné objekty: SO 07 Verejný vodovod- rozšírenie, SO 08 Verejná tlaková kanalizácia- rozšírenie, SO 04. B Kanalizácia je potrebné požiadať tunajší úrad o stavebné a vodoprávne povolenie v prípade, že dôjde k zmenám v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie je potrebné požiadať tunajší úrad o opätovné vyjadrenie.
- 2.4.7 Všetky použité materiály, výrobky a zariadenia musia byť certifikované, nepriepustné a také, ktoré zamedzia prípadnému úniku znečisťujúcich látok do podzemných, povrchových vôd ako aj prípadnej kontaminácii vody určenej na pitné účely.
- 2.5 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva – č.:OSZP3-2020/013244-F42 zo dňa 10.02.2020:**
- 2.5.1 Odpady vzniknuté pri výstavbe predovšetkým zhodnotiť alebo odovzdať na zhodnotenie: pokiaľ nie je možné alebo účelné zhodnotenie odpadov, ktoré vzniknú pri realizácii investície, je potrebné zabezpečiť ich zneškodnenie oprávneným subjektom podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
- 2.5.2 Pri realizácii uvedenej investície a pri jej prevádzkovaní je nutné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku odpadového hospodárstva.
- 2.5.3 Pri výstavbe zabezpečiť, aby nedochádzalo k zmiešavaniu stavebného odpadu s odpadmi kategórie „nebezpečný“ (napr. obaly z farieb, tmelov, ...) a s komunálnymi odpadmi (riešiť pristavením vhodných nádob alebo vriec pre komunálny odpad počas výstavby objektu).
- 2.5.4 Ku kolaudačnému konaniu je potrebné vyjadrenie v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch . K žiadosti o vydanie vyjadrenia žiadateľ predloží doklady o množstve a spôsobe nakladania s odpadmi produkovanými počas realizácie stavby.
- 2.6 Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – orgán ochrany prírody a krajiny - č.: OU-NR-OSZP3-2020/014625-002 zo dňa 04.03.2020:**
- 2.6.1 Pri vykonávaní terénnych úprav a pri následnej realizácii stavby je potrebné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku ochrany prírody, dôsledne dodržiavať § 3 a § 4 zákona a STN 83 7010 ochrana prírody (ochrana, udržiavanie a ošetrovanie stromovej vegetácie).
- 2.6.2 Chránené, ako aj iné druhy živočíchov, ktoré by mohli pri realizácii akýchkoľvek stavebných prác uviaznuť na stavenisku bez možnosti samovoľného úniku, je potrebné preniesť mimo staveniska.
- 2.6.3 Podľa § 35 ods. 6 zákona o ochrane prírody a krajiny sa na nález chráneného živočícha v súvislosti s prípravou, alebo uskutočňovaním stavby vzťahujú osobitné predpisy – t. j. § 127 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 229/1997 Z. z.
- 2.7 Krajský pamiatkový úrad Nitra – č.: KPUNR-2020/3774-2/10951/NIK zo dňa 10.02.2020:**
- 2.7.1 Na predmetnej stavbe je potrebné, aby stavebník zabezpečil vykonanie archeologického výskumu. Krajský pamiatkový úrad Nitra o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7 a § 39 ods. 1 pamiatkového zákona.
- 2.7.2 K predmetnej stavbe bolo vydané Krajským pamiatkovým úradom v Nitre rozhodnutie č. KPUNR-2020/3774-4/16014/NIK zo dňa 26.02.2020.
- 2.8 Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre – č.: HZP/A/2018/03130 zo dňa 21.01.2020:**
- 2.8.1 Je možné povoliť umiestnenie tejto stavby do daného prostredia v prípade, že budú vykonané opatrenia na ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom za súčasného zabezpečenia dostatočnej výmeny čerstvého vzduchu vo vnútorných priestoroch budov, v zmysle platných noriem .
- 2.8.2 Je nutné splniť požiadavky akustickej štúdie a zvislé obvodové stavebné konštrukcie objektov výrobnjej prevádzky s ubytovaním musia spĺňať predpísanú stavebnú zvukovú nepriezvučnosť v zmysle platnej normy STN 73 0532.
- 2.8.3 Stavebná nepriezvučnosť zvislých obvodových konštrukcií platí pre zloženú stavebnú konštrukciu, teda aj vrátane výplne stavebných otvorov (dvere, okná), pričom okná musia tak isto spĺňať požiadavky uvedenej normy.
- 2.8.4 Vetrание ubytovacích priestorov musí byť riešené iným spôsobom, ako pootvorenými oknami.
- 2.8.5 Zvukoizolačné vlastnosti týchto obvodových stavebných konštrukcií musia byť dodržané za súčasného zabezpečenia dostatočnej výmeny vzduchu v obytných miestnostiach. V zmysle akustickej štúdie výsledná stavebná vzduchová nepriezvučnosť zloženej obvodovej stavebnej konštrukcie musí byť minimálne  $R'w > 33$  dB a vetranie musí byť zabezpečené iným spôsobom ako prirodzeným vetraním oknami, pričom ak bude riešené vetracími akustickými štrbinami musí byť útlm hluku týmito štrbinami min 35 dB.
- 2.8.6 Navrhované priestory na ubytovanie, u ktorých nie sú splnené požiadavky platnej normy na preslnenie vnútorných priestorov nemôžu byť určené pre trvalé bývanie a môžu slúžiť iba na prechodné ubytovanie.

- 2.8.7 Hĺbka miestností určených na ubytovanie bola skrátená tak, aby vyhovovala požiadavkám noriem na denné osvetlenie vnútorných priestorov a boli zväčšené plochy denných miestností pre ubytovaných v rámci navrhovaných objektov.
- 2.8.8 V rámci kolaudačného konania bude potrebné dokladovať splnenie požiadaviek vyplývajúcich z akustickej štúdie objektivizáciou hlukových pomerov vo vnútorných priestoroch budov, ktorá preukáže, že nedochádza k prekročovaniu prípustných hodnôt hluku stanovených Vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení Vyhlášky MZ SR č. 237/2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z.
- 2.9 Slovenská správa ciest – č.: SSC/7787/2020/2310/17233 zo dňa 03.06.2020:**
- 2.9.1 V prípade že navrhovaná komunikácia, ktorá sa napája do existujúcej turbo-okružnej križovatky, bude komunikáciou napájajúcou celé plánované územie v zmysle ÚPN - napojenie zóny, musí byť táto komunikácia komunikáciou verejnou t. j. miestnou komunikáciou vo vlastníctve mesta Nitra.
- 2.9.2 Keďže predmetné územie, kde je stavba situovaná, je v zmysle ÚPN Nitra navrhnuté ako zastavané územie a na navrhovanú miestnu obslužnú komunikáciu (MOK) sa stykovou križovatkou napája areál Penziónu Sever so 153 parkovacími stojiskami, pričom styková križovatka na navrhovanej miestnej komunikácii je od existujúcej turbo-okružnej križovatky vzdialená cca 60 m, je nutné v zmysle STN 73 6102 čl. 6.3.5 a v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 48 ods. 5 ako i z hľadiska bezpečnosti cestnej premávky navrhnuť na navrhovanej miestnej obslužnej komunikácii v stykovej križovatke s účelovou komunikáciou vedúcou do areálu penziónu Sever pruh pre odbočenie vľavo.
- 2.9.3 V križovatke ciest MOK - účelová komunikácia je potrebné výpočtovo aj graficky preukázať rozhládové pomery.
- 2.9.4 S navrhovaným dopravným značením v stykovej križovatke nesúhlasíme, nakoľko sa jedná o značenie dočasné, ktoré negatívne ovplyvní bezpečnosť cestnej premávky po zmene dočasného značenia na trvalé, ktoré zohľadní nadradenosť MOK nad účelovou komunikáciou.
- 2.9.5 Navrhované dopravné značenie je nutné aktualizovať podľa Vyhlášky MV SR č. 30/2020 Z. z. o dopravnom značení.
- 2.9.6 Nakoľko ešte nie je ukončené majetkové usporiadanie ciest v rámci stavby „Príprava strategického parku Nitra fáza 2“ požadujeme mať prístup k celému telesu navrhovanej MOK z hľadiska údržby.
- 2.10 Dopravný úrad, divízia civilného letectva v Bratislave – č.: 8507/2020/ROP-002/5522 zo dňa 02.03.2020:**
- 2.10.1 Výškové obmedzenie stavieb (objekty vrátane všetkých zariadení umiestnených na ich strechách, napr. komíny, vzduchotechnika, antény a pod.), ostatných objektov a zariadení nestavebnej povahy umiestnených v riešenom území a stavebných mechanizmov použitých pri realizácii (veža, tiahlo, maximálny zdvih) a pod., nadmorskou výškou -266,5 m n.m.Bpv, t. j. výškou cca 125,5 m od ± 0.0 (výškové obmedzenie určené OP vzletového a približovacieho priestoru).
- 2.10.2 Zákaz zriaďovať, prevádzkovať a používať laserové zariadenia, ktorých úroveň vyžarovania by prevyšovala hodnotu 50 nW/cm<sup>2</sup>, pričom žiarenie nesmie zapríčiniť vizuálne rušenie letovej posádky lietadla (OP proti laserovému žiareniu).
- 2.11 Západoslovenská distribučná, a.s. – č.: CD 117000/Pv-70/2020 zo dňa 19.02.2020:**
- 2.11.1 V záujmovom území sa nenachádzajú podzemné káblové vedenia spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie ( oboznámenie ) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
- 2.12 Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. – č.: 17617/2020 zo dňa 02.03.2020:**
- 2.12.1 ZsVS a.s. OZ Nitra, ako prevádzkovateľ verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v záujmovom území, súhlasí s vybudovaním navrhovaných stavebných objektov v rámci stavby „PENZIÓN SEVER“ pre stavebníka - Nitra Invest s.r.o., Nitra v rozsahu predloženej PD.
- 2.12.2 ZsVS a.s. OZ Nitra súhlasí s vybudovaním navrhovaného rozšírenia vodovodu HDPE 100 DN100 - dl. 126,0 metra.
- 2.12.3 Prepojenie navrhovaného verejného vodovodu s existujúcim verejným vodovodom v ulici Na pasienkoch musí byť uskutočnené odbornými pracovníkmi OZ Nitra. V mieste prepojenia navrhovaného vodovodu požadujeme vo vzniknutých vodovodných uzloch osadenie uzáverov na všetky vetvy. Navrhované vodovodné potrubie požadujeme opatriť medeným vyhľadávacím vodičom s príslušenstvom.



- 2.12.4 ZsVS a.s. OZ Nitra súhlasí s vybudovaním navrhovanej vodovodnej prípojky SO 04.A. 1 HDPE 100 D90 - dl. 10,0 metra (po vodomernú šachtu) pre prevádzku Penziónu SEVER.
- 2.12.5 ZsVS a.s. OZ Nitra súhlasí s požadovanou dodávkou vody v množstve  $Q_h = 2 \times 2,141/s$ .
- 2.12.6 Verejným vodovodom nezabezpečujeme potrebu vody pre hasenie požiarov, hydranty na verejnom vodovode slúžia v prípade potreby na plnenie cisterien oprávnených osôb.
- 2.12.7 ZsVS a.s. OZ Nitra súhlasí s odvádzaním splaškových odpadových vôd navrhovanou tlakovou kanalizáciou HDPE DI 10 - dl. 125,9 metra a navrhovanou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie v prevádzke ZsVS a.s. OZ Nitra.
- 2.12.8 Zaústenie do verejnej kanalizácie v prevádzke ZsVS a.s. OZ Nitra musí byť uskutočnené pod dohľadom odborných pracovníkov OZ Nitra.
- 2.12.9 Miestom pre odber vzoriek bude navrhovaná čerpacia stanica ČSs osadená na navrhovanej kanalizačnej prípojke pre Penzión SEVER.
- 2.12.10 V navrhovanej čerpacej stanici požadujeme osadiť čerpaciu techniku kompatibilnú s existujúcim systémom verejnej splaškovej kanalizácie v ulici Na pasienkoch.
- 2.12.11 Vlastníkom prípojky je v zmysle § 4 Zákona č. 442/2002 Z. z. osoba, ktorá zriadila prípojku na svoje náklady a to spôsobom určeným prevádzkovateľom a znáša náklady na jej údržbu a opravy.
- 2.12.12 Pripojenie na verejný vodovod a montáž fakturačného meradla musí byť uskutočnená odbornými pracovníkmi OZ Nitra, zaústenie kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizácie musí byť uskutočnené pod dohľadom odborných pracovníkov OZ Nitra, k čomu je potrebné podať žiadosť na predpísanom tlačive spolu s požadovanými dokladmi.
- 2.12.13 Odberateľ - producent je povinný v zmysle Zákona č. 442/2002 Z. z. uzatvoriť s OZ Nitra Zmluvu o dodávke vody z verejného vodovodu a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou.
- 2.12.14 V záujmovom území, na parcelách dotknutých navrhovaným rozšírením vodovodu a kanalizácie, požadujeme zriadenie vecného bremena v prospech prevádzkovateľa vodovodu a kanalizácie. Predmetné parcely musia zostať verejne prístupné.
- 2.12.15 Stavebník, na základe prísľubu na prevádzkovanie (ak mu bude udelený), uzatvorí na navrhované rozšírenie vodovodu a kanalizácie Zmluvu o prevádzkovaní vodnej stavby so ZsVS a.s. OZ Nitra. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je splnenie „ Podmienok preberania verejných vodovodov do prevádzkovania Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou a.s. Nitra “ a jednotlivých ustanovení návrhu zmluvy o prevádzkovaní.
- 2.12.16 Navrhovaná vodovodná a kanalizačná prípojka (vrátane čerpacej stanice ČSs) pre Penzión SEVER nebude predmetom Zmluvy o prevádzkovaní.
- 2.12.17 ZsVS a.s. OZ Nitra vyžaduje prítomnosť odborných pracovníkov pri všetkých prácach, ktoré v ďalšom pracovnom postupe budú zakryté alebo sa stanú neprístupné a k odovzdaniu staveniska.
- 2.12.18 V prípade, že prísľub na prevádzkovanie nebude stavebníkovi udelený, ZsVS a.s. OZ Nitra požaduje v mieste pripojenia na verejný vodovod v ulici Na pasienkoch, max. do 10 metrov (na verejne prístupnom mieste, so súhlasom vlastníka parcely) osadiť centrálnu vodomernú šachtu pre osadenie vodomernej zostavy s fakturačným meradlom.
- 2.12.19 V zmysle § 24 ods. 2 Zákona č. 442/2002 Z. z. dodávka vody kvalitou, množstvom a tlakom je splnená vtokom vody z verejného vodovodu do vodovodnej prípojky.
- 2.12.20 ZsVS a.s. OZ Nitra zodpovedá za odvádzanie splaškových odpadových vôd v mieste vtoku do verejnej kanalizácie v prevádzke ZsVS a.s. OZ Nitra.
- 2.12.21 Odvádzanie dažďových vôd ZsVS a.s. OZ Nitra požaduje riešiť mimo verejnej splaškovej kanalizácie v prevádzke ZsVS a.s. OZ Nitra.
- 2.12.22 Overené súhlasné stanovisko vlastníka verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v záujmovom území s pripojením požadujeme doložiť.
- 2.12.23 Pred realizáciou predmetnej stavby požadujeme vytýčiť všetky inžinierske siete príslušnými prevádzkovateľmi na základe objednávky stavebníka.
- 2.12.24 Pri realizácii stavby požadujeme dodržať podmienky STN EN 805, v súbehu a pri križovaní inžinierskych sietí STN 73 6005, vyhlášku č. 684/2006 Z. z. MŽP SR a pásma ochrany inžinierskych sietí §19 Zákona č. 442/2002 Z. z.
- 2.12.25 Žiadame byť prizvaní k odovzdaniu staveniska.
- 2.12.26 Vyjadrenie ZsVS, a.s. OZ Nitra je platné dva roky od dátumu vystavenia, t.j. do 02.03.2022. Po tomto termíne je nutné požiadať o predĺženie platnosti vyjadrenia.
- 2.13 Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. – č.:** CS SVP OZ PN 2270/2020/2 zo dňa 25.02.2020 a CS SVP OZ PN 182/2019/2 zo dňa 07.01.2019:
  - 2.13.1 K osadeniu regulátora prietoku v šachte K.ŠZR1 nutne prizvať zástupcu správy povodia Ing. Pavlecha (M.0905/401 428) z hľadiska vodohospodárskeho dozoru.

- 2.13.2 Najneskôr pri kolaudácii objektu dažďovej kanalizácie odovzdať správe povodia nasledovné podklady:  
dokumentáciu skutočného prevedenia objektu dažďovej kanalizácie,  
doklad o zabudovaní regulátora prietoku (technický list, doklad o zakúpení a pod.),  
titulný list prevádzkového poriadku objektu dažďovej kanalizácie s kontaktom prevádzkovateľa objektu.
- 2.13.3 Novonavrhaný objekt sa nachádza v priestore areálu PP ku ktorému z hľadiska možnosti odvedenia dažďových vôd SVP š. p. zaujal stanovisko listom zn. CS SVP OZ PN 3932/2017/2 zo dňa 28.4.2017 s limitovaným odtokom vôd z územia do toku Jelšina o množstve  $Q_{dmax} = 50$  l/s. V zmysle uvedeného, upozorňujeme na limitované množstvo pri následnej stavebnej aktivite v záujmovom území znížené o povolované množstvo 10 l/s.
- 2.14 SPP – distribúcia a.s. Bratislava – č.: TD/KS/0399/2020/Ch zo dňa 24.07.2020:**  
VŠEOBECNÉ PODMIENKY:
- 2.14.1 Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike.
- 2.14.2 Stavebník je povinný dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050.
- 2.14.3 Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení.
- 2.14.4 Pred realizáciou zemných prác alebo pred začatím vykonávania iných činností, je stavebník povinný požiadať SPP-D o presné vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení na základe písomnej objednávky, ktorú je potrebné zaslať na adresu: SPP - distribúcia, a.s., Sekcia údržby, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava, alebo elektronicky, prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D ([www.spp-distribucia.sk](http://www.spp-distribucia.sk)).
- 2.14.5 V záujme predchádzaniu poškodenia plynárenského zariadenia, ohrozenia jeho prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva bezplatne vytyčovanie plynárenských zariadení do vzdialenosti 100 m.
- 2.14.6 Stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike. Vyhlášky č. 508/2009 Z. z., Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov - súvisiacich technických noriem a Technických pravidiel pre plyn (TPP), najmä TPP 934 01.
- 2.14.7 Stavebník je povinný pri realizácii dodržať technické podmienky stanovené v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k Žiadosti o pripojenie k distribučnej sieti číslo 8000080319.
- TECHNICKÉ PODMIENKY:
- 2.14.8 Stavebník je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie stavby z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení.
- 2.14.9 Stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D (p. Jozef Árendás, tel.č. +421 37 242 3705) vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení.
- 2.14.10 Stavebník je povinný realizovať výkopové práce vo vzdialenosti menšej ako 1,0 m na každú stranu od obrýsu existujúcich plynárenských zariadení v súlade s STN 73 3050 až po predchádzajúcom vytyčení plynárenských zariadení výhradne ručne bez použitia strojových mechanizmov.
- 2.14.11 Prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D.
- 2.14.12 Odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete musia byť počas odkrytia zabezpečené proti poškodeniu.
- 2.14.13 Stavebník nesmie nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklpy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu.
- 2.14.14 každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel.č. : 0850 111 727.
- 2.14.15 stavebník je povinný zabezpečiť, aby bez súhlasu SPP-D nedošlo k zmene polohy hlavného uzáveru plynu (HUP).
- 2.14.16 Stavebník je povinný umiestniť hlavný uzáver plynu (HUP), regulátor tlaku plynu ( RTP ) a meradlo do skrinky DRZ na hranicu verejne prístupného a súkromného pozemku tak, aby boli prístupné z verejného priestranstva.

- 2.14.17 Stavebník je povinný po ukončení stavených prác odovzdať na oddelenie prevádzky SPP-D, pracovisko Nitra, všetky doklady súvisiace s výstavbou plynárenského zariadenia podľa prílohy.
- 2.14.18 Po úspešnom odovzdaní a prevzatí technicko-právnej dokumentácie bude investorovi vydané Potvrdenie, na základe ktorého bude možné požiadať o montáž meradla a uviesť plynárenské zariadenie do prevádzky.  
OSOBITNÉ PODMIENKY:
- 2.14.19 toto vyjadrenie je podmienené splnením povinnosti spoločnosti pôvodného žiadateľa Nitra Invest, s.r.o., Mostná 29, 949 01 Nitra a nového žiadateľa Proxima servis, s.r.o., Mostná 29, 949 01 Nitra vyplývajúcich zo Zmluvy o podmienkach rozšírenia distribučnej siete zo dňa 2.1.2018 ev.č. 1000171117 a Dodatku č. 1 a č. 2 k tejto zmluve zo dňa 5.9.2018 a 2.11.2018 uzatvorenej medzi SPP-distribúcia, a.s. a spoločnosťami pôvodného žiadateľa Nitra Invest, s.r.o. a nového žiadateľa Proxima servis, s.r.o.
- 2.14.20 ide o pripojenie na budúce plynárenské zariadenie ( prípojku PE D63 vysadenú z plynovodu PE D110 ) budované v rámci plynifikácie PENZIÓN - SEVER Nitra v strategickom parku na základe platnej zmluvy TPRS ev.č. 1000171117 žiadateľa Proxima servis s.r.o.
- 2.14.21 odberné plynové zariadenie žiadateľa o pripojenie bude možné pripojiť až po zriadení novej STL distribučnej siete v stanovenej prílohe č. 2 o podmienkach rozšírenia distribučnej siete ev.č. 1000171117 a jej majetko- právnom vysporiadaní - uzatvorením zmluvného vzťahu medzi SPP-distribúcia, a.s. a zriaďovateľom o spôsobe a forme prevádzkovania nového plynovodu a zároveň, ktoré spĺňa parametre určené v týchto technických podmienkach pripojenia.
- 2.14.22 odberné plynové zariadenie ( ďalej len OPZ ) musí spĺňať podmienky ochrany pred statickou elektrinou a pred bleskom ( pospojovanie a uzemnenie ).
- 2.14.23 skrinka na umiestnenie plynomeru vrátane dvierok a uzatváracieho mechanizmu, musí byť vyrobená z materiálu s vysokou životnosťou ( minimálne 30 rokov ), ktorý bude spĺňať podmienky odolnosti voči požiaru podľa STN 73 0823 ( z nehorľavého materiálu ). bude odolná voči mechanickému poškodeniu, poveternostným vplyvom, farebne stála a bez nutnosti údržby počas celej životnosti. Dvierka skrinky musia mať vhodné uzatváracie zariadenie bez nutnosti údržby počas životnosti, napr. na trojhranný kľúč, kľúč typu D a pod. a označenie nezmazateľným nápisom PLYN.
- 2.14.24 Pred samotnou realizáciou kontaktovať príslušné stredisko MaT : LC Nitra 0905 855 524. Následne minimálne 1 deň pred dohodnutou montážou predložiť nasledovné doklady, okrem papierovej aj v elektronickej forme (pdf):  
Správu o Odbornej skúške OPZ, časť plyn  
Správu o odbornej skúške OPZ, časť elektro - ochrana pred účinkami statickej a atmosférickej elektriny vystavenú odborným pracovníkom pre EZ skupiny B,  
Osvedčenú konštrukčnú dokumentáciu - časť meranie plynu (VTZ plyn),  
Osvedčenú konštrukčnú dokumentáciu - časť elektro (VTZ elektrické A/e) - posúdenú odd. TD SPP-distribúcia, a.s.,  
Informáciu o prítomnosti odborného pracovníka a vystavení povolenia pre napustenie plynu do OPZ (zabezpečí odberateľ v deň montáže meradla  
UPOZORNENIE:
- 2.14.25 Toto stanovisko reflektuje stav (existenciu plynárenských zariadení a ich ochranných a bezpečnostných pásiem) ku dňu jeho vydania.
- 2.14.26 Každú zmenu dokumentácie/umiestnenia stavby, ku ktorej dôjde po vydaní tohto stanoviska, je stavebník povinný prerokovať s SPP-D a požiadať SPP-D o vyjadrenie k navrhovanej zmene.
- 2.14.27 Stanovisko a podmienky v ňom stanovené sú platné v prípade, že návrh (žiadosť) na vydanie stavebného povolenia bude podaný najneskôr do 19. 3. 2022, ak stavebník túto lehotu zmešká, je povinný požiadať SPP-D o vydanie nového stanoviska.
- 2.15 Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o – č.: 6612029708 zo dňa 21.10.2020:**
- 2.15.1 Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
- 2.15.2 Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo k si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
- 2.15.3 Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Martin Moravčík, [martin.moravcik@telekom.sk](mailto:martin.moravcik@telekom.sk), +421 37 6566312, +421 902 719 875.

- 2.15.4 V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
- 2.15.5 Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
- 2.15.6 Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel,, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
- 2.15.7 Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.
- UPOZORNENIE:
- 2.15.8 Od 1.1.2017: V zmysle § 67e ods. 1 zákona c. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách sa zavádza povinnosť, aby všetky novopostavené budovy a budovy, ktoré prechádzajú stavebnými úpravami vnútorných rozvodov, na ktorých uskutočnenie je potrebné stavebné povolenie, boli vybavené vysokorýchlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom k nej.
- 2.16 Orange Slovensko, a.s. – č.: BA – 0590/2020 zo dňa 12.02.2020:**
- 2.16.1 Pri projektovaní stavieb dodržať priestorovú normu STN 736005 a ustanovenia zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. o ochrane sieti a zariadení.
- 2.16.2 Pri krížení sieti, tesných súbehoch, pri budovaní nových komunikácii a spevnených plôch pokiaľ nedochádza k prekládke, optickú trasu mechanicky chrániť žlabovaním.
- 2.16.3 Všetky vynútené práce výstavbou na ochrane TKZ a prekládky trasy riešiť samostatným projektom odsúhlaseným správcom PTZ Orange Slovensko, a.s.
- 2.16.4 Mechanická ochrana a prekládky budú realizované v plnej výške na náklady investora. Realizáciu prekládky PTZ Orange vykoná na základe územného rozhodnutia a " Zmluvy o preložke " so spoločnosťou Orange Slovensko a.s. nim poverená servisná organizácia. Zahájenie stavebných prác v ochrannom pásme optickej trasy oznámiť správcovi PTZ.
- 2.16.5 Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené PTZ, vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia najmä tým, že zabezpečíte:
- pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy PTZ priamo na povrchu terénu, objednať u správcu PTZ / vyznačenie podzemnej optickej trasy si prevedie objednatel' farbou, alebo kolíkmi/,
  - preukázateľne oboznámiť pracovníkov vykonávajúcich zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou PTZ, upozorniť na možnú polohovú odchýlku vytýčenia +/- 30 cm od skutočného uloženia, aby pri prácach v miestach výskytu optických vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie a hĺbiace stroje v ochrannom pásme 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy PTZ,
  - dodržanie zákazu prechádzania ťažkými vozidlami, kým sa nevykoná ochrana proti mechanickému poškodeniu,
  - nad optickou trasou dodržanie zákazu skládok a budovania zariadení, ktoré by znemožňovali prístup k PTZ,
  - vyžiadať si súhlas prevádzkovateľa a správcu pri zmene nivelety nad trasou PTZ v ochrannom pásme,
  - aby odkryté časti PTZ boli riadne zabezpečené proti prevysu, ohrozeniu a poškodeniu nepovolanou osobou,
  - pred záhrom previesť zhutnenie zeminy pod a nad HDPE trasou, obnoviť krytie a značenie (zákrytové dosky, fólia, markery),
  - aby bezodkladne oznámili každé poškodenie PTZ na tel. Číslo 033 / 77 320 32 , mob. 0907 721 378,
  - je nutné preveriť výškové a stranové uloženie PTZ ručnými sondami (vzhľadom na to, že nezodpovedáme za zmeny priestorového uloženia PTZ vykonané bez nášho vedomia),
  - pred záhrom obnažených miest PTZ prizvať pracovníka servisu ku kontrole o nepoškodení trasy.
- 2.17 Slovanet, a.s. - zo dňa 20.02.2020:**
- 2.17.1 Pred začatím prác požadujeme vytýčenie našich sietí. S požiadavkou na vytýčenie našich sietí je možné obrátiť sa na spoločnosť STAVING Levice, s.r.o.
- 2.17.2 Pri realizácii inžinierskych sietí - prípojok, požadujeme dodržať STN 73 6005.
- 2.17.3 Prípadné vynútené investície na sieti Slovanet, a.s. súvisiace s predmetnou stavbou (prekládka kábla Slovanet), všetky škody na majetku Slovanet, a.s. a prípadné škody v dôsledku výpadku služieb

spôsobené stavebnou činnosťou počas realizácie predmetnej stavby budú nákladom posudzovanej stavby (investora/navrhovateľa).

### **3. Ďalšie podmienky:**

- 3.1.1 K stavebnému konaniu žiadame doložiť stanovisko cestného správneho orgánu k napojeniu stavby na miestnu komunikáciu v zmysle cestného zákona.
- 3.1.2 K stavebnému konaniu žiadame doložiť výkaz plôch - plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch a plocha zelene.
- 3.1.3 Stavebné objekty žiadame riešiť zo stavebných materiálov s kvalitnou povrchovou úpravou exteriéru.
- 3.1.4 Z uvedeného dôvodu žiadame pred realizáciou predložiť na odsúhlasenie Útvary hlavného architekta MsÚ Nitra materiálové a farebné riešenie exteriéru stavebných objektov na podklade konkrétnych vzoriek zvolených materiálov.
- 3.1.5 Stavebník je povinný zrealizovať na svojom pozemku potrebný počet parkovacích miest podľa prepočtu v zmysle STN 736110/Z2. K stavebnému konaniu žiadame doložiť prepočet parkovacích miest vypracovaný oprávnenou osobou.
- 3.1.6 Úpravu plôch a priestranstiev v okolí stavebných objektov žiadame navrhnuť podľa samostatného projektu sadových úprav, ktorý bude odsúhlasený Útvaram hlavného architekta MsÚ Nitra. V sadových úpravách žiadame prednostne uvažovať so vzrastlou stromovou zeleňou vo väčších funkčných celkoch, ktorá bude zároveň plniť funkciu izolačnej zelene.
- 3.2 Pri vypracovaní projektovej dokumentácie stavby je nutné dodržať všetky STN vzťahujúce sa na navrhované stavebné konštrukcie, časti a technické zariadenia.
- 3.3 Splnenie podmienok územného rozhodnutia je potrebné dokladovať k žiadosti o vydanie stavebného povolenia ich zapracovaním do projektu stavby pre stavebné povolenie a stanoviskami dotknutých orgánov k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie.
- 3.4 Navrhovateľ je povinný splniť podmienky samostatných rozhodnutí, ktoré vydali dotknuté orgány a ktoré súvisia s navrhovanou stavbou a najneskôr pri kolaudácii preukázať ich splnenie.
- 3.5 Projektovú dokumentáciu pre vydanie stavebného povolenia spracovať podľa § 9 a § 13 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, pričom jej súčasťou musí byť aj statika navrhovanej stavby, statické posúdenie staticky rozhodujúcich konštrukcií a projekt organizácie výstavby. V projekte organizácie výstavby je potrebné vyznačiť aj dopravné trasy pre odvoz stavebnej sutiny a trasy pre prísun materiálu na stavenisko.
- 3.6 Pre umiestnenie reklamných stavieb je stavebník povinný požiadať Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre o vydanie povolenia v zmysle § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 3.7 Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona, územné rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.
- 3.8 O vydanie stavebného povolenia pre stavebné objekty **SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, SO 03A Komunikácie, spevnené plochy** je potrebné požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad (§120 stavebného zákona) – podľa § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“), vykonáva pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne komunikácie a účelové komunikácie obec, ako prenesený výkon štátnej správy.
- 3.9 O vydanie stavebného povolenia na stavebné objekty **SO 07 Verejný vodovod - rozšírenie, SO 08 Verejná tlaková kanalizácia - rozšírenie, SO 04.B Kanalizácia – SO 04.B.1 Prípojka tlakovej splaškovej kanalizácie + ČSs, SO 04.B.2 Areálová splašková kanalizácia, SO 04.B.3 Prípojka tlakovej dažďovej kanalizácie + ČSd, SO 04.B.4 Areálová dažďová kanalizácia, SO 04.B.5 Areálová dažďová kanalizácia cez ORL** je potrebné požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad – Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – orgán štátnej vodnej správy.

### **4. Podmienky vyplývajúce z ochranných pásiem:**

- 4.1 Pri spracovaní projektovej dokumentácie k stavebnému konaniu musia byť dodržané ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení inžinierskych sietí

### **5. Zoznam účastníkov konania:**

Nitra Invest s r.o., Mostná 29, 949 01 Nitra  
PAPILOS s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava  
MH Invest s.r.o., Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislav  
Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra  
DAIDONG SLOVAKIA s.r.o., Dolné Hony 21, 949 01 Nitra

Foxconn Slovakia, spol. s r.o., Dolné Hony 29, 949 01 Nitra  
ELcomp s.r.o., Pražská 2, 949 01 Nitra  
Anna Angermayerová, Martinova 20, 951 88 Lúčnica nad Žitavou  
Helena Slezáková, Hornohorská 25, 949 01 Nitra  
Mária Palková, Topoľčianska 67, 949 01 Nitra  
Viera Hunková, Koniarovce 205, 956 13 Koniarovce  
Zlatica Klbiková, Bizetova 41, 949 11 Nitra  
Ľuboš Smida, Považská 15, 94911 Nitra  
Lucia Janotová, Štefánikova 98, 949 01 Nitra  
Ing. Jozef Smida, Zoborská 15, 949 01 Nitra  
Júlia Verešová, Komenského 10, 942 23 Dolné Vestenice  
Mgr. Zuzana Martišková, Výstavná 17, 949 01 Nitra  
Roman Cerulík, Štefánikova tr. 59, 949 01 Nitra

## **6. R o z h o d n u t i e o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:**

**6.1 Dotknutá verejnosť – Roman Cerulík, Štefánikova tr. 59, 949 01 Nitra**, ako účastník konania, podal na podateľňu mesta Nitra vyjadrenie účastníka stavebného konania, prijaté na podateľni mesta Nitra dňa 22.10.2020. Jedná sa o nasledovné pripomienky:

### **Pripomienka č. 16.1.1**

Citujem: „*Mesto Nitra, odbor stavebného poriadku vydalo Oznámenie o začatí územného konania a umiestnení stavby a o využití územia navrhovateľa Nitra Invest s.r.o so sídlom Mostná 29, 949 01 Nitra pre stavbu „Penzión Sever.“ s ústnym pojednávaním a miestnym zisťovaním, ktoré sa má konať 22.10.2020 o 9:00 hod, mne bolo oznámenie doručené dňa 16.10.2020, t.j. 6 kalendárnych a len 4 pracovné dni pred predmetným ústnym pojednávaním. Namietam, že to je skutočne krátka doba na prípravu pri takejto závažnej stavbe, o ktorej som ja presvedčený, že sa jedná o megaubytovňu, ktorá ani v zmysle územného plánu a ani podľa medializovaného prehlásenia aj primátora mesta Nitra Mareka Hattasa nemá v Nitre čo robiť.“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

### **Pripomienka č. 16.1.2**

Citujem: „*Dôležité je samozrejme aj to, že Slovensko sa nachádza v núdzovom stave, kde sa môže stretávať maximálne 6 ľudí a namietal som, že je absolútne nevhodné, aby za takejto situácie sa uskutočnilo ústne pojednávanie, ktoré môže trvať samozrejme reálne dlhší čas a dostávali sa tak účastníci konania pod hrozbu nákazy koronavírusu Covid 19. Ja osobne takéto nebezpečenstvo striktne odmietam a teda konanie, pokiaľ sa uskutoční dňa 22.10.2020, považujem za oslabovanie procesných práv účastníka a teda aj mňa.“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

### **Pripomienka č. 16.1.3**

Citujem: „*Ja, účastník konania, Roman Cerulík, Štefánikova trieda č. 59, 949 01 Nitra, k oznámeniu navrhovateľa Nitra Invest s.r.o so sídlom Mostná 29, 949 01 Nitra pre stavbu „Penzión Sever.“ v zákonnej lehote podávam tieto pripomienky, stanoviská, námietky a zásadné námietky.*

*Ako vlastník pozemkov a stavieb v k. ú. Zobor vedených na LV č. 3560, 3719 a 4656 v celkovej výmere pôvodne 28,6ha (o výmere cca 15ha priamo v strategickom parku, tak ako to nižšie definujem s poukazom na osvedčenie MH SR a ďalšie pozemky v kontaktnom území - v blízkosti cca 7,2 ha a 6,4 ha, teda spolu 28,6 ha), časť pozemkov v k. ú. Zobor o výmere 36 761 m<sup>2</sup> mi bolo pre MH Invest s.r.o. a teda pre investíciu strategického parku a automobilky Jaguar Land Rover násilne vyvlastnených, podanými žalobami sa domáham prinavrátania pozemkov.*

*Tak isto som vlastníkom aj v k. ú. Lužianky, pozemku na L V č. 3967 o celkovej výmere 2 560 m<sup>2</sup>, kde som bol vyvlastnený a následne som bol nútený podať žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia o vyvlastnení, ktorej bolo aj vyhovené rozsudkom Najvyššieho súdu SR a predmetný pôvodne vyvlastnený pozemok mi bol, k dnešnému dňu už právoplatne do vlastníctva prinavrátaný.*

*V tejto súvislosti zdôrazňujem aj spoluprácu Nitra Invest s.r.o. na začiatku so SARIO-om neskôr s MH Invest a podobne pre účely „Vybudovanie Strategického parku“ resp. automobilového podniku - závodu Jaguar Land Rover. Z tohto je jasné, že toto enormné zaťaženie celého územia je aj za veľkého príspevnia Nitra Invest s.r.o. a tiež je od začiatku jasné že nesúhlasím s takýmto nezákonným zničením nášho mesta Nitra a samozrejme aj mojich legitímnych zámerov.*

*Aktívne som sa zapojil do dopravného riešenia dvojpruhovej cesty na širšiu dvojpruhovú komunikáciu s kruhovým objazdom na Prvosienkovej ulici v úseku medzi križovatkami Šindolka a Okružná križovatka PP a bol som účastníkom konania v územnom konaní pre stavebníka SSC č. SP 1771/2012-006-Ing.Ki. S týmto technickým riešením som súhlasil a dokonca pre tento účel ma aj vyvlastňovali, je však doteraz záhadou prečo*

mesto Nitra - stavebný úrad a menovite Ing. Kimleová nepredložila predmetné územné rozhodnutie žiadateľa SSC Bratislava a toto vhodné riešenie sa nezrealizovalo, čiže rozšírený dvojpruh s kruhovým objazdom.

Som účastníkom konania riešenia cesty 1/64 - I. etapa a nesúhlasím s týmto brutálnym zásahom do územia a trasovaním štvorpruhovej cesty s obrovskou mimoúrovňovou križovatkou cez obytné územia a územia určené na bývanie a namietam celý tento nezákonný postup vedený na Okresnom úrade navrhovateľa MH Invest, s.r.o.. Pre tento účel dokonca si dovolila táto spoločnosť MH Invest, s.r.o. nezákonne zmanipulovať vyvlastňovací proces mojich lukratívnych pozemkov určených na vybavenosť a bývanie v Nitre na Zobore, ktoré sú určené na inú funkciu a to opakujem na funkciu vybavenosti a bývania do 6 NP + 1 NP.“

- Stavebný úrad berie na vedomie, nakoľko sa stanovisko netýka predmetného konania, nebude sa ním zaoberať.

#### **Pripomienka č. 16.1.4**

Citujem: „Na základe toho, tak ako sa v oznámení na str.6/8 píše, že uvedená stavba bola predtým Výrobná prevádzka s ubytovaním a teraz je premenovaná - zmenený názov na Penzión Sever, a že v projekte sú len drobné zmeny a tieto nezakladajú rámec na nové posudzovanie.

Už Mesto Nitra v svojom stanovisku č. UHA 6704/2018 predložené do konania EIA konštatuje, že navrhovaná činnosť, a to hlavne ubytovňa - 8 NP nie je v súlade s územným plánom mesta Nitra.

Jedna zo zásadných námietok do tohto konania je, že aj keď v zmenách a doplnkoch č.6 ÚPNO Mesta Nitra bola schválená možnosť umiestnenia dominanty v tomto území, tak predmetná novostavba nespĺňa náležitosti pre dominantu, ktoré sú uvedené ako podmienka v ÚPNO Mesta Nitra.

Tu poukazujem aj na nasledovné (sú to moje námietky v konaní): mesto Nitra vo svojom vyjadrení - stanovisku zo dňa 27.02.2020, č. 3617/2020 a ktoré vybavoval Ing. arch. Kondrila, žiada investora k stavebnému povoleniu doložiť potvrdenie MH Invest, že navrhovaná stavba je súčasťou strategického parku. A v poznámke uviedlo, že navrhované funkčné využitie pozemkov je v súlade so schváleným ÚPN Nitra namietam - postupom podľa § 140b ods. 5 Stavebného zákona a žiadam konanie prerušiť a vyriešiť súlad s územným plánom.

Tiež potom z toho stanoviska vyplýva, že stavba nebude mať verejný charakter, ale bude vyhradeným zariadením pre potrebu strategického parku - bude teda ubytovacím zariadením pre strategický park - bude to vo svojej podstate teda podľa mňa jednoznačne ubytovňa.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.5**

Citujem: „Je tu za daných okolností, pokiaľ stavba má väzbu so strategickým parkom a pre potreby strategického parku, ktoré zabezpečuje spoločnosť MH Invest, s.r.o., ktorá spadá pod Ministerstvo hospodárstva SR potrebné zvážiť, či mesto Nitra je príslušný orgán na vydanie rozhodnutia, alebo vo veciach významnej investície musí aj v územnom konaní rozhodovať okresný úrad v sídle kraja na prvom stupni konajúci podľa § 117b Stavebného zákona.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.6**

Citujem: „V návrhu sa znížil počet parkovacích miest z titulu, že sa uvažuje so zvýšeným podielom návštevníkov využívajúcich autobusovú dopravu - potom z toho vyplýva, že sa bude jednať o podnikovú prepravu ubytovaných do výrobnéj zóny - v objekte budú ubytovaní pracovníci výrobných prevádzok v priemyselnom parku? - potom objekt tzv. „penziónu“ bude vo svojej podstate ubytovacím zariadením t.j. ubytovňou pre pracovníkov v priemyselnom - strategickom parku...“ - zariadenie penziónu bude oplotené? - ak áno, tak stráca charakter verejného zariadenia a naznačuje, že bude vyhradeným prevádzkovým zariadením pre danú skupinu ubytovaných - bude vo svojej podstate ubytovňou.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.7**

Citujem: „Ak predmetný zámer - stavba bude plniť funkciu ubytovne pre pracovníkov priemyselného - strategického parku potom ako je preukázané splnenie podmienok v zmysle ÚPNO jeho záväznej časti a to konkrétne požiadavky bodov:

1.14.1 Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovní na území mesta, umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách.

Bol vôbec vydaný nejaký súhlas Mestského zastupiteľstva v Nitre? Vie vôbec mestské zastupiteľstvo o podľa mňa v snahe len zmeniť názov z ubytovne na penzión a ako orgán územného plánovania sa touto tematikou v zastupiteľstve zaoberal tak, ako to predpokladajú podmienky, ktoré sú či už všeobecne stanovené alebo konkrétne v platnom územnom pláne mesta Nitra.“

*Jednoznačne moje námietky a zásadné námietky smerujú proti akémukoľvek kladnému záväznému stanovisku dotknutého orgánu, alebo mesta Nitra, ako takého vôbec pokiaľ z neho vyplýva, že predmetná navrhovaná stavba Penzión Sever do výšky 8 NP a cca 416 izieb je v súlade s územným plánom mesta Nitra a žiadam obsah tejto mojej námietky vyhodnotiť ako námietku smerujúcu k napadnutiu záväzného stanoviska č. 3617/2020 o súlade s územným plánom a žiadam postup podľa § 140b ods. 5 Stavebného zákona, konanie prerušiť a vysporiadať sa s otázkou súladu stavby s územným plánom.“*

*1.16 Urbanistickú štúdiu, ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPNO Nitra spracovať pre: h) zónu vybavenosti v medzipriestore priemyselného parku sever a cestou RIA: Umiestneniu stavby predchádzalo spracovanie urbanistickej štúdie širšie vymedzeného územia?*

*Podľa ÚPNO je v území prípustná zástavba do 4. nadzemných podlaží, prípustné je umiestnenie výškovej stavby s charakterom miestnej urbanistickej dominanty - navrhovaná stavba má 8. nadzemných podlaží. Ako je preukázané splnenie podmienok v zmysle ÚPNO jeho smernej časti a to konkrétne požiadavky pre výškové stavby - dominanty:*

*V ÚPNO sa uvádza (kapitola 2.2.4 Urbanistické dominanty)*

*... Zásadné podmienky, ktoré je potrebné splniť sú nespochybniteľné a všeobecne známe: dominanty musia predovšetkým označovať urbanistické priestory, ktoré pre mesto tvoria ideový, spoločenský, strategický a najcharakteristickejší bod, a tak vlastne tvoria základný orientačný prvok mesta...*

*... Ich umiestnenie je potrebné považovať všade tam, kde je dôležité, aby sme „mali dôvod sem ísť“, označuje nám miesta kam „idú všetci“ a tvoria estetický vrchol stavebnej štruktúry. Z uvedených predpokladov je podmienkou, aby takéto dominanty obsahovali najmä vybavenostnú všeobecne prístupnú funkciu ...*

*V zmysle vyššie uvedených podmienok a predpokladov je otázka na mesto Nitra či posúdilo, že predmetná stavba je v súlade s uvedenými podmienkami a či je v danej polohe vhodným stavebným objektom - je to reprezentatívna stavba? urbanistická a stavebná dominanta mesta? Som presvedčený, že určite nie a stavba nespĺňa požadované podmienky a opakujem, mesto Nitra aj ústami primátora Mareka Hattasa sa jednoznačne aj v médiách vyjadrilo, že megaubytovňu na svojom území mesto Nitra nechce a nechcem samozrejme takúto megaubytovňu ani ja, ako vlastník okolitých pozemkov, pre podobné stavby v súvislosti so strategickým parkom, ktorého dokonca vyvlastnili a naďalej vyvlastňujú.“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.8**

*Citujem: „Samozrejme, že nie je pre mňa žiaduce ako pre obyvateľa a vlastníka pozemkov v Nitre, aby sa nedodržiavali pravidlá a vznikali prevádzky, ktoré nevhodne zatažujú okolie sféry aj právneho záujmu konkrétne aj mojej osoby. Ubytovanie pre zamestnancov Jaguaru Land Rover ako aj jeho pridružených prevádzok Gestamp, ProLogis a iné by malo byť riešené tak, aby sem zamestnanci mohli prísť s celými rodinami, ktoré sa integrujú do života mesta a nebudú tu len prespávať. Na tieto účely sú už dlhodobo pripravené legitímne projekty.“*

- Stavebný úrad berie na vedomie, nakoľko sa stanovisko netýka predmetného konania, nebude sa ním zaoberať;

#### **Pripomienka č. 16.1.9**

*Citujem: „Tu je podstatné, že neevidujem žiadne uznesenie mestského zastupiteľstva Nitra k tejto veci, ktoré by odhlasovalo a tým dalo súhlas na umiestnenie k výstavbe predmetnej ubytovni na území mesta, a to v tejto vyhradenej lokalite v enormnej kapacite cca 416 izieb a viac ako 1000 lôžok. Je totiž zrejmé, že my obyvatelia a vlastníci v Nitre na Zbori sa oprávnené môžeme obávať zvýšenia možnej kriminality a tým pádom zníženia bezpečnosti nás obyvateľov v danej lokalite. Je teda logické, že o takéto nezákonné umiestňovanie nevhodných prevádzok nemám ani v najmenšom záujem, a to aj v súvislosti so znehodnotením mojich dlhodobých a legitímnych zámerov s nehnuteľnosťami, ktoré vlastním v okolí.*

*Namietam súlad s ÚPNO Nitra a to z toho hľadiska, že nie je doložený súhlas Mesta Nitra v zmysle jeho záväznej časti bod 1.14. a to:*

*1.14. Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj 'stavbu nových objektov ubytovní na území mesta, umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách.*

*Aj keď sa projekt v tomto konaní tvári ako Penzión, vychádza z posudzovanej činnosti v zisťovacom konaní, ktoré bolo vedené ako Výrobná prevádzka s ubytovaním, čo je dokladované aj vo vyjadrení OÚ - NR - OSZP3 - 2020/012312-02. V projekte sú urobené len také kozmetické úpravy, aby tento bol nazvaný ako penzión a nie ubytovňa a aby nemusel byť schvaľovaný Mestom Nitra v zmysle bodu 1.14. ÚPNO Nitra, jeho záväznej časti.“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.10**

*Citujem: „Z toho dôvodu dávam zásadnú námietku a to že uvedený projekt nespĺňa všetky náležitosti, štandardy a prevádzky stavby ako penziónu, aj v zmysle VYHLÁŠKY 259/2008 z 18. júna 2008 a 210/2016 o*



podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia pričom žiadam doložiť, že to tak nie je.“

Som presvedčený, že sa jedná o ubytovacie zariadenie v zmysle ubytovne (viď zdroj Wikipedia): Ubytovna je obecné označení pro budovu či soubor budov, které slouží pro hromadné ubytování osob.

Obvykle se používá pouze jakožto označení pro nějaké bližšie nespécifikované ubytovací zařízení, u kterého je předpokládána jistá přechodnost a nouzovost poskytovaného ubytování (nejedná se tedy o běžný rodinný obytný objekt jako např. rodinný dům, vilu, chatu, chalupu, byt a jiné jim podobné zařízení pro trvalé bydlení). Dále se také obvykle jedná o specializované ubytovací zařízení, které obvykle není primárně určeno jakožto komerční ubytovací služba, jedná se tedy obvykle o ubytovací zařízení, které má funkci podpůrnou či pomocnou v jiném společenském systému (např. ubytovna pro brigádníky, ubytovna pro stavební dělníky, nemocniční ubytovna pro zdravotníky, ubytovna pro cizince a uprchlíky, turistická ubytovna). Jeho použití pak velmi často vyplývá z kontextu celého sdělení.

Za ubytovny obvykle pak neoznačujeme hotely, motely, botely, penzióny, hostely, vysokoškolské koleje, internáty, horské boudy, kasárna, nemocnice, věznice a trestanecké tábory, domovy pro matky s dětmi, dětské domovy, domovy pro seniory, rekreační tábory, prostory pro rekreační táboření (campingy), nocležny pro pracovníky v dopravě apod.

Charakter ubytovny ale mohou mít kupříkladu azylové domy, útulky pro bezdomovce a jim podobné sociální služby..“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.11**

Citujem: „Nesúhlasím s názorom navrhovateľa v zisťovacom konaní, že doprava zo smeru Topoľčany obchvatom Dražoviec bude na kruhovom objazde odklonená do priemyselného parku a následne k ubytovni. Naopak som absolútne presvedčený, že pri nezákonnom dobudovaní alebo aj zákonnom, 4-prúdovej cesty 1/64, bude doprava zahusťovaná práve cez moje pozemky určené vo veľkej miere aj na bývanie a to už či toho času pre úrad notoricky známy cca 15 ha pozemok - čiže celý roh - pozemok 1/64-R1A a okolité moje ďalšie pozemky v tesnom susedstve v tejto zahusťovanej cesty - 1/64. Čiže jedná sa o výmeru cca 23 000 m<sup>2</sup> stavebných pozemkov, dlhodobo v mojom výlučnom vlastníctve.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.12**

Citujem: „Aj keď prebehlo stavebné konanie navrhovateľa MH Invest, s.r.o. na vyústenie cesty 1/64, a to tzv. úsek 1/64 - 1. etapa, čiže úsek cca 700 m dlhý, ktorý má viesť cez moje pozemky (dočasne mi časť násilne vyvlastnili), a to proti mojej vôli (momentálne pripravujem žalobu voči rozhodnutiu - úsek 1/64). Rozhodnutie ktoré bolo vydané v zisťovacom konaní a stavebnom konaní, zasahuje výrazne do mojich práv a právom chránených záujmov. Ako vlastníka cca 23 ha pozemkov, ktoré sú určené na vybavenosť a bývanie v tejto obytnej časti Nitra - Zobor, resp. určené aj na obytnú funkciu a ďalších pozemkov - cca 7 ha na funkciu bývania. Z tohto dôvodu je teda zjavné, že nemám záujem, aby sa zasahovalo do mojich pozemkov tým, že sa budú znehodnocovať nejakou pozemnou komunikáciou, ktorá nie je v zmysle platného územného plánu, a to ani transportom nadmernej osobnej, prípadne hromadnej dopravy, ktorá by vznikla realizovaním investície, ktorá je predmetom mnou napádaného konania, pretože tento stav považujem za nezákonný. Zákonný stav považujem rozšírenie predmetnej cesty 1/64 v tomto úseku na dvojpruh s kruhovým objazdom tak, ako bolo vydané územné rozhodnutie pre SSC.“

Odhliadnuc od vyššie uvedeného dňa 25. februára 2016 sa v súvislosti s investíciou automobilky Jaguar Land Rover, pre účely ktorej vlastne existuje aj predmetné Osvedčenie, uskutočnila tlačová beseda v Priemyselnom parku v Nitre, vysielaná v priamom prenose na spravodajskej televíznej stanici TA3, čiže v médiu s celoslovenskou pôsobnosťou, na ktorej sa zúčastnili vrcholní predstavitelia štátu - , okrem iných aj bývalý predseda vlády Róbert Fico (ako aj splnomocnenec Vlády pre strategické parky Viktor Stromček, ktorý je zároveň štátnym tajomníkom Ministerstva dopravy a predsedom dozornej rady MH Invest s.r.o.; primátor mesta Nitra Jozef Dvonč a viceprimátor mesta Nitra Martin Nemky), ktorý vyhlásil, že štát moje pozemky nepotrebuje a že si môžem realizovať svoje zámery a nikto mi v tom brániť nebude. Pre mňa bolo toto vyhlásenie - verejný prísľub najvyššieho predstaviteľa vlády SR, premiéra Róberta Fica plne akceptovateľné nakoľko ubezpečil mňa, ako aj všetkých občanov SR, že moje pozemky štát nepotrebuje, môžem si realizovať svoje zámery a nikto mi v tom brániť nebude a plne som sa na neho aj spoľahol; jedná sa aj o tieto predmetné pozemky. Je pre mňa až zarážajúce, že vzhľadom na medzinárodné právo a tiež zakotvené práva občanov a samozrejme aj vlastníkov v Ústave SR, a to hlavne v časti právnych istôt (legitímnych očakávaní) sú moje pozemky stále zaradené v Osvedčení a vyvodzujú sa z toho také právne ťarchy ako je v tomto prípade predmetné predkupné právo.

Poukazujem v tejto súvislosti na teóriu legitímnych očakávaní ako významnú súčasť rozhodovacej praxe tak Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj ústavných súdov naprieč celou Európskou úniou. Primárna oblasť, v ktorej sa táto základná teória aplikuje, je oblasť verejného - správneho (napr. podľa Barak-Erez, D.: *The Doctrine of Legitimate Expectations and the Distinction between the Reliance and Expectation Interests. European Public Law, Volume 11, Issue 4. Kluwer Law International, 2005. p. 584.*) a ústavného práva. Podľa predmetnej teórie je okrem jej iných čiastkových zložiek tiež vyžadované, aby výkonné orgány vždy naplňali požiadavku legitímnych očakávaní, z čoho nemožno vyňať ani ich vyhlásenia učinené nie v rámci súkromného prejavu, ale z pozície moci a funkcie, ktorú zastávajú. Uvedený záver vychádza z doktríny postavenej na rozhodovacej praxi uvedených súdnych autorít (Berge, Gio ten; Widdershoven, R.J.G.M. (1998) *Netherlands reports to the fifteenth international congress of comparative law / Rapports néerlandais pour le quinzième congrès international de droit comparé*, pp. 421 - 452 (Conference report), pp. 424.), pričom záver doktríny je tiež ten, že princíp ochrany legitímnych očakávam má podstatný význam aj pri očakávaniach vytvorených vyhláseniami... (*The principle of legitimate expectations which requires that executive bodies fulfil legitimate expectations wherever possible; this principle is of particular relevance to the expectations created by promises and policy rules.* “ in Berge, Gio ten; Widdershoven, R.J.G.M. (1998) *Netherlands reports to the fifteenth international congress of comparative law / Rapports néerlandais pour le quinzième congrès international de droit comparé*, pp. 421 - 452 (Conference report), pp. 424.). Okrem doktrinálneho ukotvenia poukazovaného princípu je jeho presah citeľný aj v rozhodovacej praxi súdov, ako som to už uvádzal, napr.: „Ústavní soud pak v tomto nálezu jedním dechem hovoril o legitimním očekávání i v kontextu obecných principů charakteristických pro správní právo, tj. ve smyslu ochrany očekávání určitého postupu orgánu (orgánů) veřejné moci, které tento orgán svými předchozími akty v adresátu veřejné moci vyvolal nebo v němž adresáta utvrzoval a podie něhož adresát veřejné moci jednal, resp. přizpůsobil mu své jednání. “ (Ústavný soud České republiky vo věci vedenej pod sp. zn. IV. ÚS 525/02). Z tohto pohľadu je potom ústavne neprijateľné, akékoľvek vyvodzovanie dôsledkov v podobe právnych skutočností zasahujúcich moje subjektívne práva..“

- Stavebný úrad berie na vedomie, nakoľko sa stanovisko netýka predmetného konania, nebude sa ním zaoberať;

#### **Pripomienka č. 16.1.13**

Citujem: „Žiadam kladné územné rozhodnutie nevydať vzhľadom k tomu, že by to bolo nezákonné a zasahujúce aj do mojich vlastníckych práv a tým samozrejme aj do základných ľudských práv v zmysle Ústavy SR; Listiny základných práv a slobôd a Dohovoru o ľudských právach.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.14**

Citujem: „Žiadam, aby som bol o priebehu konania a o všetkých úkonoch osobitne písomne oboznámený zaslaním oznámenia na moju adresu doporučenou poštou.“

- Pripomienke stavebný úrad **vyhovet** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

#### **Pripomienka č. 16.1.15**

Citujem: „Žiadam, aby mi správny orgán z titulu môjho účasti v konaní a teda zachovania môjho práva na prístup k správnejmu orgánu v rámci rozhodovacieho procesu podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku ešte pred vydaním rozhodnutia umožnil vyjadriť sa ku všetkým podkladom rozhodnutia v úradnom spise a navrhnúť doplnenie podkladov rozhodnutia. V nadväznosti na toto zákonné ustanovenie žiadam, aby ma správny orgán upovedomil, ak bude považovať podklady rozhodnutia za dostatočné na vydanie rozhodnutia, že môžem využiť spomínané zákonné právo.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

**6.2 Účastníci konania – Mgr. Zuzana Martišková, Výstavná 17, 949 01 Nitra a Helena Slezáková ako splnomocnený zástupca: Márie Palkovej, Anny Angermayerovej a Viery Hunkovej** ako účastníci konania, podali na podateľňu mesta Nitra vyjadrenie účastníka stavebného konania, prijaté na podateľni mesta Nitra dňa 19.10.2020. Jedná sa o nasledovné pripomienky:

#### **Pripomienka č. 16.2.1**

Citujem: „Proti výstavbe uvedeného penziónu nemám žiadne pripomienky, nakoľko jeho realizácia je navrhnutá výlučne na pozemkoch Nitra Investu vrátane prípojných zariadení vodovodu, elektriny, plynu a pod. Parcela č.1050/65 v L V 8368 k. ú. Mlynárce bola vyčlenená ako samostatný pozemok, ktorý vznikol vykúpením spoločnosťou MH Invest, kvôli výstavbe kruhového objazdu v súvislosti s realizáciou výstavby automobilky JLR. V rámci projektu bola z kruhového objazdu vytvorená prístupová cesta na parcelu č. 1050/65, nakoľko v pôvodnom návrhu nebola, keďže uvedená parcela patrila neoprávnene Nitra Investu. Preštudovaním projektu je však z vytvorenej prístupovej cesty na parcelu č. 1050/65 naprojektovaná dvojprúdová cesta vedúca k novostavbe a to po parcele č. 1050/64, ktorej vlastníkom je Nitra Invest ale podľa projektu nie je zrejmé, kde sa

„stratila“ pôvodná prístupová cesta na parcelu č. 1050/65. Tento stav je z môjho pohľadu zároveň ako pripomienka - /zo zákona musí byť prístupová cesta/, ktorú je potrebné vyriešiť /ak doteraz nebola/ prepracovaním projektu, ak nie, tak so súčasným návrhom cesty tak ako je v projekte nemôžem súhlasiť. Jedná sa pritom o cestu prístupovú motorovým vozidlám - šírka min.3m, ktorá nebude v rozpore s navrhovateľom projektu a majiteľmi parcely č. 1050/65.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z dôvodov uvedených v odôvodnení tohto rozhodnutia;

Podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona toto územné rozhodnutie o umiestnení stavby a o využití územia **platí dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti**. Územné rozhodnutie nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie stavby umiestnenej týmto rozhodnutím alebo podaná žiadosť o predĺženie platnosti územného rozhodnutia pred uplynutím lehoty.

### O d ô v o d n e n i e

Na mesto Nitra, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „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“), podal dňa 29.07.2020 navrhovateľ: **Nitra Invest s.r.o.** so sídlom **Mostná 29, 949 01 Nitra** (IČO 36 561 690) v konaní zastúpená splnomocneným zástupcom: **TECHNICKÁ KANCELÁRIA s.r.o.** so sídlom Úzka 6A, 949 01 Nitra (ďalej len „navrhovateľ“), na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia, stavby (novostavby): „**PENZIÓN SEVER**“ - *Priemyselný park Nitra – Sever* - situovanej na pozemkoch parcelné číslo: **1050/57, 1050/58, 1050/59, 1050/60, 1050/64, 1050/13, 1053/2, 1053/11, 1053/40, 1053/41, 1053/42, 1053/80, 1053/81, 1055/341, 1055/444**, katastrálne územie **Mlynárce**. Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby bolo na stavebnom úrade začaté územné konanie o umiestnení stavby a o využití územia.

Stavebný úrad v súlade s § 35 ods. 2 stavebného zákona, novelizovaného zákonom č. 314/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, listom č. SP 11022/2020-002-Ing.Br zo dňa 12.08.2020, zverejnil kópiu návrhu na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 29.07.2020 a údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Nitra č. OU-NR-OSZP3-2018/003834 zo dňa 01.08.2018 (právoplatné dňa 02.10.2018), vydaného v zisťovacom konaní (zisťovacie konanie podľa § 29 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Údaje sú zverejnené na úradnej tabuli mesta Nitra a na internetovej stránke mesta Nitra, [www.nitra.sk](http://www.nitra.sk) do právoplatnosti územného rozhodnutia.

Združenie domových samospráv Bratislava, dňa 18.08.2020 cestou elektronickej podateľne vyjadril pripomienky k územnému konaniu a požiadal o zaslanie elektronickej kópie spisu, v rozsahu týkajúcom sa ním uplatnených pripomienok. Stavebný úrad dňa 09.09.2020 odpovedal Združeniu domových samospráv Bratislava, v tomto znení cit:

*Váž. P. Slávik*

*ako predseda Združenia domových samospráv ste na mesto Nitra, odbor stavebného poriadku ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dňa 17.08.2020 prostredníctvom elektronickej pošty zaslali podanie označené ako „Vyjadrenie účastníka územného konania podľa § 37 ods. 3 Stavebného zákona“.*

*Vaše vyjadrenie sa týkalo územného konania o umiestnení stavby „PENZIÓN SEVER“ - Priemyselný park Nitra – Sever, vedenej na stavebnom úrade pod spisovým číslo SP 11022/2020.*

*V predmetnom vyjadrení uvádzate, že Združenie domových samospráv malo byť v súvislosti s umiestňovanou stavbou dotknutou verejnosťou v rámci konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a od tohto svojho tvrdenia odvodzujete svoje postavenie účastníka územného konania.*

*Stavebný úrad Vám oznamuje, že preveril Vami uvádzané skutočnosti a zistil, že Združenie domových samospráv pri posudzovaní vplyvov vyššie uvedenej stavby na životné prostredie nemalo postavenie dotknutej verejnosti v zmysle ust. § 24 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o EIA“), nakoľko ste neprejavili záujem v rámci navrhovanej činnosti žiadnym zo spôsobov uvedených v ust. § 24 ods. 3 a 4 Zákona o EIA. Ak ste nemali postavenie dotknutej verejnosti, nemôže Vám byť v zmysle ust. § 24 ods. 2 Zákona o EIA priznané postavenie účastníka konania v následných povoľovacích konaniach (vrátane územného a stavebného konania).*

*Okruh účastníkov územného konania je taxatívne vymedzený v ust. § 34 stavebného zákona a nie je ho možné rozširovať.*

*Združenie domových samospráv nespĺňa žiadne kritérium pre postavenie účastníka územného konania, keďže nie je ani navrhovateľom, ani obcou, ani subjektom, ktorému by postavenie účastníka konania priznával Zákon o EIA a ani právnickou osobou, ktorej vlastnicke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.*

*Z vyššie uvedených dôvodov Vám teda oznamujeme, že Združenie domových samospráv nie je účastníkom územného konania o umiestnení stavby „PENZIÓN SEVER“ - Priemyselný park Nitra – Sever - a preto na Vaše podanie, ktoré ste uskutočnili prostredníctvom elektronickej pošty zo dňa 17.08.2020 nebudeme prihliadať“*

*Stavebný úrad v novom územnom rozhodnutí o umiestnení stavby a o využití územia, po zrušení vydaného územného rozhodnutia č. SP 11022/2020-011-Ing.Br, zo dňa 07.12.2020, rozhodnutím OU Nitra, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2021/018127-002, zo dňa 19.05.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.06.2021, vydal rozhodnutie č. SP 11022/2020-021 zo dňa 4.1.2022, ktorým rozhodol že právnická osoba Združenie domových samospráv so sídlom Rovniankova 14, P.O.BOX 218,851 02 Bratislava, nie je účastníkom konania.*

*Rozhodnutie o tom, že právnická osoba Združenie domových samospráv so sídlom Rovniankova 14, P.O.BOX 218,851 02 Bratislava, nie je účastníkom konania č. SP 11022/2020-021-Ing. Br., zo dňa 04.01.2022 nadobudlo právoplatnosť dňa 10.02.2022.*

Stavebný úrad podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby a o využití územia účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámením č.: SP 11022/2020-005-Ing.Br zo dňa 21.09.2020 a súčasne nariadil k prejednaniu predložený návrh na ústne konanie, ktoré sa uskutočnilo dňa 22.10.2020.

Účastníci konania boli upozornení, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté (§ 36 ods. 1 stavebného zákona). Rovnako boli upozornení, že podľa § 42 ods. 4 stavebného zákona sa v odvolacom konaní neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania poučil, kde je možné nahliadnuť do podkladov konania.

Dotknuté orgány mohli v rovnakej lehote (§ 36 ods. 3 stavebného zákona) oznámiť svoje stanoviská. Taktiež boli upozornení, že ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámil svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, predpokladá sa, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Do dňa ústneho pojednávania žiadny dotknutý orgán nepožiadala o predĺženie lehoty.

Dňa 26.10.2020 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie OkÚ ŽP Nitra, EIA č. OU-NR-OSZP3-2020/037549-002 zo dňa 23.10.2020, v ktorom sa uvádza súlad predložených dokumentov s podmienkami rozhodnutia zo zisťovacieho konania.

Na ústnom pojednávaní k predloženému návrhu dňa 22.10.2020 sa zúčastnili účastníci konania a zástupcovia dotknutých orgánov tak, ako je uvedené v Zápisnici č. SP 11022/2020-007-Ing.Br a v prezenčnej listine. Stavebný úrad má za to, že účastníci konania a dotknuté orgány, ktorí sa ústneho rokovania nezúčastnili, súhlasia s vydaním územného rozhodnutia bez pripomienok. Prítomní boli oboznámení s rozsahom návrhu, so všetkými podkladmi návrhu, s navrhovaným účelom stavby, spôsobom napojenia stavby na inžinierske siete. Rovnako boli stručne oboznámení s rozsahom jednotlivých stavebných objektov podľa predloženého návrhu.

Do podkladov rozhodnutia - predloženej projektovej dokumentácie, dokladov, stanovísk a posúdení dotknutých orgánov bolo účastníkom konania umožnené nahliadnuť v priebehu konania.

Počas stanovenej lehoty boli uplatnené nasledovné námietky a pripomienky účastníkov konania:

**Dotknutá verejnosť - Roman Cerulík, Štefánikova tr. 59, 949 01 Nitra**, ako účastník konania, podal na podateľňu mesta Nitra vyjadrenie účastníka stavebného konania, prijaté na podateľni mesta Nitra dňa 22.10.2020. Jedná sa o nasledovné pripomienky, ktorými sa stavebný úrad zaoberal a rozhodol o nich tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia (**bod 16. Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania**) z nasledovných dôvodov :

#### **Pripomienka č. 16.1.1**

Citujem: „Mesto Nitra, odbor stavebného poriadku vydalo Oznámenie o začatí územného konania a umiestnení stavby a o využití územia navrhovateľa Nitra Invest s.r.o so sídlom Mostná 29, 949 01 Nitra pre stavbu „Penzión Sever.“ s ústnym pojednávaním a miestnym zisťovaním, ktoré sa má konať 22.10.2020 o 9:00 hod, mne bolo oznámenie doručené dňa 16.10.2020, t. j. 6 kalendárnych a len 4 pracovné dni pred predmetným ústnym pojednávaním. Namietam, že to je skutočne krátka doba na prípravu pri takejto závažnej stavbe, o ktorej som ja presvedčený, že sa jedná o megaubytovňu, ktorá ani v zmysle územného plánu a ani podľa medializovaného prehlásenia aj primátora mesta Nitra Mareka Hattasa nemá v Nitre čo robiť.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

- Oznámenie o zahájení územného konania č. SP11022/2020-005-Ing.Br zo dňa 21.09.2020 bolo z MsÚ Nitra expedované dňa 22.9.2020, zásielka bola následne uložená na príslušnej pobočke Slovenskej pošty. Zásielka bola prevzatá dňa 16.10.2020. Stavebný úrad oznámil zahájenie územného konania v zmysle §36 ods. 1 stavebného zákona.

#### **Pripomienka č. 16.1.2**

Citujem: „Dôležité je samozrejme aj to, že Slovensko sa nachádza v núdzovom stave, kde sa môže stretávať maximálne 6 ľudí a namietal som, že je absolútne nevhodné, aby za takejto situácie sa uskutočnilo ústne pojednávanie, ktoré môže trvať samozrejme reálne dlhší čas a dostávali sa tak účastníci konania pod hrozbu nákazy koronavírusu Covid 19. Ja osobne takéto nebezpečenstvo striktne odmietam a teda konanie, pokiaľ sa uskutoční dňa 22.10.2020, považujem za oslabovanie procesných práv účastníka a teda aj mňa.“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

- Úrad verejného zdravotníctva SR vydal dňa 14.10.2020 Opatrenie Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia, v ktorom sa uvádza že podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám – podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb. Tento zákaz sa nevzťahuje na zasadnutia (schôdze) a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona. Stavebný úrad oznámil zahájenie územného konania o umiestnení stavby a využití územia spojené s ústnym pojednávaním v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

#### **Pripomienka č. 16.1.3**

Citujem: „Ja, účastník konania, Roman Cerulík, Štefánikova trieda č. 59, 949 01 Nitra, k oznámeniu navrhovateľa Nitra Invest s.r.o so sídlom Mostná 29, 949 01 Nitra pre stavbu „Penzión Sever.“ v zákonnej lehote podávam tieto pripomienky, stanoviská, námietky a zásadné námietky.

Ako vlastník pozemkov a stavieb v k. ú. Zobor vedených na LV č. 3560, 3719 a 4656 v celkovej výmere pôvodne 28,6ha (o výmere cca 15ha priamo v strategickom parku, tak ako to nižšie definujem s poukazom na osvedčenie MH SR a ďalšie pozemky v kontaktnom území - v blízkosti cca 7,2 ha a 6,4 ha, teda spolu 28,6 ha), časť pozemkov v k.ú. Zobor o výmere 36 761 m<sup>2</sup> mi bolo pre MH Invest s.r.o. a teda pre investíciu strategického parku a automobilky Jaguar Land Rover násilne vyvlastnených, podanými žalobami sa domáham prinavrátania pozemkov.

Tak isto som vlastníkom aj v k. ú. Lužianky, pozemku na L V č. 3967 o celkovej výmere 2 560 m<sup>2</sup>, kde som bol vyvlastnený a následne som bol nútený podať žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia o vyvlastnení, ktorej bolo aj vyhovené rozsudkom Najvyššieho súdu SR a predmetný pôvodne vyvlastnený pozemok mi bol, k dnešnému dňu už právoplatne do vlastníctva prinavrátený.

V tejto súvislosti zdôrazňujem aj spoluprácu Nitalvest s.r.o. na začiatku so SARIO-om neskôr s MH Invest a podobne pre účely „Vybudovanie Strategického parku“ resp. automobilového podniku - závodu Jaguar Land Rover. Z tohto je jasné, že toto enormné zaťaženie celého územia je aj za veľkého príspevku Nitra Invest s.r.o. a tiež je od začiatku jasné že nesúhlasím s takýmto nezákonným zničením nášho mesta Nitra a samozrejme aj mojich legitímnych zámerov.

Aktívne som sa zapojil do dopravného riešenia dvojpruhovej cesty na širšiu dvojpruhovú komunikáciu s kruhovým objazdom na Prvosienkovej ulici v úseku medzi križovatkami Šindolka a Okružná križovatka PP a bol som účastníkom konania v územnom konaní pre stavebníka SSC č. SP 1771/2012-006-Ing.Ki. S týmto technickým riešením som súhlasil a dokonca pre tento účel ma aj vyvlastňovali, je však doteraz záhadou prečo mesto Nitra - stavebný úrad a menovite Ing. Kimleová nepredĺžila predmetné územné rozhodnutie žiadateľa SSC Bratislava a toto vhodné riešenie sa nezrealizovalo, čiže rozšírený dvojpruh s kruhovým objazdom.

Som účastníkom konania riešenia cesty 1/64 - I. etapa a nesúhlasím s týmto brutálnym zásahom do územia a trasovaním štvorpruhovej cesty s obrovskou mimoúrovňovou križovatkou cez obytné územia a územia určené na bývanie a namietam celý tento nezákonný postup vedený na Okresnom úrade navrhovateľa MH Invest, s.r.o.. Pre tento účel dokonca si dovolila táto spoločnosť MH Invest, s.r.o. nezákonne zmanipulovať vyvlastňovací proces mojich lukratívnych pozemkov určených na vybavenosť a bývanie v Nitre na Zobore, ktoré sú určené na inú funkciu a to opakujem na funkciu vybavenosti a bývania do 6 NP + 1 NP.“

- Stavebný úrad berie na vedomie, nakoľko sa stanovisko netýka predmetného konania, nebude sa ním zaoberať.

#### **Pripomienka č. 16.1.4**

Citujem: „Na základe toho, tak ako sa v oznámení na str.6/8 píše, že uvedená stavba bola predtým Výrobná prevádzka s ubytovaním a teraz je premenovaná - zmenený názov na Penzión Sever, a že v projekte sú len drobné zmeny a tieto nezakladajú rámec na nové posudzovanie.

Už Mesto Nitra v svojom stanovisku č. UHA 6704/2018 predložené do konania EIA konštatuje, že navrhovaná činnosť, a to hlavne ubytovňa - 8 NP nie je v súlade s územným plánom mesta Nitra.

Jedna zo zásadných námietok do tohto konania je, že aj keď v zmenách a doplnkoch č.6 ÚPNO Mesta Nitra bola schválená možnosť umiestnenia dominanty v tomto území, tak predmetná novostavba nespĺňa náležitosti pre dominantu, ktoré sú uvedené ako podmienka v ÚPNO Mesta Nitra.

Tu poukazujem aj na nasledovné (sú to moje námietky v konaní): mesto Nitra vo svojom vyjadrení - stanovisku zo dňa 27.02.2020, č. 3617/2020 a ktoré vybavoval Ing. arch. Kondrla, žiada investora k stavebnému povoleniu doložiť potvrdenie MH Invest, že navrhovaná stavba je súčasťou strategického parku. A v poznámke uviedlo, že navrhované funkčné využitie pozemkov je v súlade so schváleným ÚPN Nitra namietam - postupom podľa § 140b ods. 5 Stavebného zákona a žiadam konanie prerušiť a vyriešiť súlad s územným plánom.

Tiež potom z toho stanoviska vyplýva, že stavba nebude mať verejný charakter, ale bude vyhradeným zariadením pre potrebu strategického parku - bude teda ubytovacím zariadením pre strategický park - bude to vo svojej podstate teda podľa mňa jednoznačne ubytovňa. “

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:  
- Stavebný úrad v **Novom územnom rozhodnutí o umiestnení stavby a o využití územia, opätovne posúdil návrh a jeho súlad s územnoplánovacou dokumentáciou**

• Stavebnému úradu bolo doručené stanovisko OkÚ Nitra, odboru ŽP č. OU-NR-OSZP3-2020/037549-002 zo dňa 23.10.2020, v ktorom sa uvádza, že po posúdení predloženého návrhu sa v ňom nezistili také skutočnosti, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie alebo v rozpore s podmienkami uvedenými v rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. OU-NR-OSZP3-2018-003834 zo dňa 01.08.2018. Stavebnému úradu bolo predložené stanovisko mesta Nitra, MsÚ v Nitre, útvaru hlavného architekta č. 3617/2020 zo dňa 27.2.2020, v ktorom sa uvádza, že navrhované funkčné využitie pozemkov je v súlade so schváleným ÚPN Nitra.

• V zmysle Územného plánu mesta Nitra /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03 – MZ zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších zmien a doplnkov + až 5 a Všeobecne záväzného nariadenia /VZNI mesta Nitra č.3 /2003 v znení neskorších dodatkov č.1 až 5 sú predmetné parcely súčasťou plôch priemyselného parku Nitra- Sever určeného pre priemyselnú výrobnú zástavbu. Na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia výrobných priemyselných prevádzkových zariadení areálového charakteru so zameraním na výrobné, servisné a skladové činnosti, ktoré majú zvýšenú mieru negatívneho vplyvu na obytnosť prostredia. Nevylučuje sa umiestnenie doplnkových funkcií vybavenosti, administratívy, prechodného a služobného ubytovania a zariadenia dopravy, ak tieto podporujú prevládajúcu výrobnú funkciu, alebo sú na ňu prevádzkovo viazané a sami nie sú prevádzkou prevládajúcej funkcie negatívne ovplyvňované. Na vymedzených plochách nie sú prípustné funkcie trvalého bývania a funkcie verejnej vybavenosti a rekreácie.

#### **Pripomienka č. 16.1.5**

Citujem: „Je tu za daných okolností, pokiaľ stavba má väzbu so strategickým parkom a pre potreby strategického parku, ktoré zabezpečuje spoločnosť MH Invest, s.r.o., ktorá spadá pod Ministerstvo hospodárstva SR potrebné zvážiť, či mesto Nitra je príslušný orgán na vydanie rozhodnutia, alebo vo veciach významnej investície musí aj v územnom konaní rozhodovať okresný úrad v sídle kraja na prvom stupni konajúci podľa § 117b Stavebného zákona. “

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:  
• Pre predmetnú stavbu nebolo Ministerstvom hospodárstva SR vydané Osvedčenie v zmysle zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v z.n.p.

• Stavebný úrad postupoval v zmysle §117 odst.1 stavebného zákona, *stavebným úradom je obec*. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Stavebný úrad nanovo posúdil súlad návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou a uvádza, že uvedená stavba nie je ani diaľnicou ani rýchlostnou cestou, nie je to stavba, ktorej uskutočnenie je významnou investíciou podľa osobitného predpisu, aby pôsobnosť stavebného úradu vo veciach územného konania a stavebného konania prešiel na obvodný úrad v sídle kraja.

#### **Pripomienka č. 16.1.6**

Citujem: *V návrhu sa znížil počet parkovacích miest z titulu, že sa uvažuje so zvýšeným podielom návštevníkov využívajúcich autobusovú dopravu - potom z toho vyplýva, že sa bude jednať o podnikovú prepravu ubytovaných do výrobnéj zóny - v objekte budú ubytovaní pracovníci výrobných prevádzok v priemyselnom parku ? - potom objekt tzv. „penziónu“ bude vo svojej podstate ubytovacím zariadením t.j. ubytovňou pre pracovníkov v priemyselnom - strategickom parku... “ - zariadenie penziónu bude oplotené? - ak áno, tak stráca charakter verejného zariadenia a naznačuje, že bude vyhradeným prevádzkovým zariadením pre danú skupinu ubytovaných - bude vo svojej podstate ubytovňa. “*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:
- Projektová dokumentácia stavby je vypracovaná odborne spôsobilým projektantom. V PD stavby a ani v objektovej skladbe sa nenachádza Oplotenie predmetnej stavby.

#### **Pripomienka č. 16.1.7**

Citujem: „Ak predmetný zámer - stavba bude plniť funkciu ubytovne pre pracovníkov priemyselného - strategického parku potom ako je preukázané splnenie podmienok v zmysle ÚPNO jeho záväznej časti a to konkrétne požiadavky bodov:

1.14.1 Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj výstavbu nových objektov ubytovní na území mesta, umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách.

Bol vôbec vydaný nejaký súhlas Mestského zastupiteľstva v Nitre? Vie vôbec mestské zastupiteľstvo o podľa mňa v snahe len zmeniť názov z ubytovne na penzión a ako orgán územného plánovania sa touto tematikou v zastupiteľstve zaoberal tak, ako to predpokladajú podmienky, ktoré sú či už všeobecne stanovené alebo konkrétne v platnom územnom pláne mesta Nitra. “

Jednoznačne moje námietky a zásadné námietky smerujú proti akémukoľvek kladnému záväznému stanovisku dotknutého orgánu, alebo mesta Nitra, ako takého vôbec pokiaľ z neho vyplýva, že predmetná navrhovaná stavba Penzión Sever do výšky 8 NP a cca 416 izieb je v súlade s územným plánom mesta Nitra a žiadam obsah tejto mojej námietky vyhodnotiť ako námietku smerujúcu k napadnutiu záväzného stanoviska č. 3617/2020 o súlade s územným plánom a žiadam postup podľa § 140b ods. 5 Stavebného zákona, konanie prerušiť a vysporiadať sa s otázkou súladu stavby s územným plánom.

1.16 Urbanistickú štúdiu, ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPNO Nitra spracovať pre: h) zónu vybavenosti v medzi priestore priemyselného parku sever a cestou RIA: Umiestneniu stavby predchádzalo spracovanie urbanistickej štúdie širšie vymedzeného územia?

Podľa ÚPNO je v území prípustná zástavba do 4. nadzemných podlaží, prípustné je umiestnenie výškovej stavby s charakterom miestnej urbanistickej dominanty - navrhovaná stavba má 8. nadzemných podlaží. Ako je preukázané splnenie podmienok v zmysle ÚPNO jeho smernej časti a to konkrétne požiadavky pre výškové stavby - dominanty:

V ÚPNO sa uvádza (kapitola 2.2.4 Urbanistické dominanty)

... Zásadné podmienky, ktoré je potrebné splniť sú nespochybniteľné a všeobecne známe: dominanty musia predovšetkým označovať urbanistické priestory, ktoré pre mesto tvoria ideový, spoločenský, strategický a najcharakteristickejší bod, a tak vlastne tvoria základný orientačný prvok mesta....

... Ich umiestnenie je potrebné považovať všade tam, kde je dôležité, aby sme „mali dôvod sem ísť“, označuje nám miesta kam „idú všetci“ a tvoria estetický vrchol stavebnej štruktúry. Z uvedených predpokladov je podmienkou, aby takéto dominanty obsahovali najmä vybavenostnú všeobecne prístupnú funkciu ...

V zmysle vyššie uvedených podmienok a predpokladov je otázka na mesto Nitra či posúdilo, že predmetná stavba je v súlade s uvedenými podmienkami a či je v danej polohe vhodným stavebným objektom - je to reprezentatívna stavba? urbanistická a stavebná dominanta mesta? Som presvedčený, že určite nie a stavba nespĺňa požadované podmienky a opakujem, mesto Nitra aj ústami primátora Mareka Hattasa sa jednoznačne aj v médiách vyjadrilo, že megaubytovňu na svojom území mesto Nitra nechce a nechcem samozrejme takúto megaubytovňu ani ja, ako vlastník okolitých pozemkov, pre podobné stavby v súvislosti so strategickým parkom, ktorého dokonca vyvlastnili a naďalej vyvlastňujú. “

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

Stavebný úrad v **Novom územnom rozhodnutí o umiestnení stavby a o využití územia, opätovne posúdil návrh a jeho súlad s územnoplánovacou dokumentáciou**

- Projektová dokumentácia stavby Penzión Sever je spracovaná odborne spôsobilým projektantom a spĺňa potrebné ustanovenia normy a vyhlášky, tak ako je uvedené v textových správach a výkresovej časti. Stavebnému úradu bolo predložené stanovisko mesta Nitra, MsÚ v Nitre, útvaru hlavného architekta č. 3617/2020 zo dňa 27.2.2020, v ktorom sa uvádza, že navrhované funkčné využitie pozemkov je v súlade so schváleným ÚPN Nitra.

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 sa pozemky „C“ **KN č. 1050/57, 1050/58, 1050/59, 1050/60, 1050/64, 1050/13, 1053/2, 1053/11, 1053/40, 1053/41, 1053/42, 1053/80, 1053/81, 1055/341, 1055/444 k.ú. Mlynárce** nachádzajú v lokalite určenej na zastavanie v zmysle § 139a ods.8 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

### **Navrhované funkčné využitie: vybavenostná zástavba**

#### **zástavba uličná voľná, územie vyčlenené pre výškové stavby**

**zastavanosť 60%** /plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch/

Funkcia **vybavenostná zástavba** znamená, že na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v celej šírke druhovostnej skladby zariadení obchodu, služieb, administratívy, prechodného ubytovania, školstva, zdravotníctva; sociálnej starostlivosti, kultúry a telovýchovy. Na vymedzených plochách majú takéto zariadenia hlavnú a prevládajúcu funkciu - majú byť v prevládajúcom pomere čo do plochy a objemu zástavby. Nevylučuje sa však na týchto plochách umiestnenie doplnkových funkcií a to bývania, zariadení statickej dopravy a technického zariadenia ak tieto podporujú prevládajúcu funkciu, negatívne neovplyvňujú prevládajúcu funkciu a samé nie sú prevádzkarni prevládajúcej funkcie negatívne ovplyvňované. Na vymedzených plochách nie sú prípustné poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie, areálové skladové prevádzky, individuálne formy rodinného bývania a areálové dopravné zariadenia.

#### **Pripomienka č. 16.1.8**

Citujem: „*Samozrejme, že nie je pre mňa žiaduce ako pre obyvateľa a vlastníka pozemkov v Nitre, aby sa nedodržiavali pravidlá a vznikali prevádzky, ktoré nevhodne zaťažujú okolie sféry aj právneho záujmu konkrétne aj mojej osoby. Ubytovanie pre zamestnancov Jaguaru Land Rover ako aj jeho pridružených prevádzok Gestamp, ProLogis a iné by malo byť riešené tak, aby sem zamestnanci mohli prísť s celými rodinami, ktoré sa integrujú do života mesta a nebudú tu len prespávať. Na tieto účely sú už dlhodobo pripravené legitímne projekty....“*

- Stavebný úrad berie stanovisko na vedomie, nakoľko sa netýka predmetného konania, nebude sa ním zaoberať.

#### **Pripomienka č. 16.1.9**

Citujem: „*Tu je podstatné, že neevidujem žiadne uznesenie mestského zastupiteľstva Nitra k tejto veci, ktoré by odhlasovalo a tým dalo súhlas na umiestnenie k výstavbe predmetnej ubytovni na území mesta, a to v tejto vyhradenej lokalite v enormnej kapacite cca 416 izieb a viac ako 1000 lôžok. Je totiž zrejme, že my obyvatelia a vlastníci v Nitre na Zobori sa oprávnené môžeme obávať zvýšenia možnej kriminality a tým pádom zníženia bezpečnosti nás obyvateľov v danej lokalite. Je teda logické, že o takéto nezákonné umiestňovanie nevhodných prevádzok nemám ani v najmenšom záujme, a to aj v súvislosti so znehodnotením mojich dlhodobých a legitímnych zámerov s nehmuteľnosťami, ktoré vlastním v okolí.*

*Namietam súlad s ÚPNO Nitra a to z toho hľadiska, že nie je doložený súhlas Mesta Nitra v zmysle jeho záväznej časti bod 1.14. a to:*

*1.14. Začiatok prevádzky existujúcich a za týmto účelom neprevádzkovaných objektov, ako aj stavbu nových objektov ubytovni na území mesta, umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra vo vyhradených lokalitách.*

*Aj keď sa projekt v tomto konaní tvári ako Penzión, vychádza z posudzovanej činnosti v zisťovacom konaní, ktoré bolo vedené ako Výrobná prevádzka s ubytovaním, čo je dokladované aj vo vyjadrení OÚ - NR - OSZP3 - 2020/012312-02. V projekte sú urobené len také kozmetické úpravy, aby tento bol nazvaný ako penzión a nie ubytovňa a aby nemusel byť schvaľovaný Mestom Nitra v zmysle bodu 1.14. ÚPNO Nitra, jeho záväznej časti.“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov;

- Stavebnému úradu bolo predložené stanovisko mesta Nitra, MsÚ v Nitre, útvaru hlavného architekta č. 3617/2020 zo dňa 27.2.2020, v ktorom sa uvádza, že navrhované funkčné využitie pozemkov je v súlade so schváleným ÚPN Nitra. Taktiež bolo doručené stanovisko OkÚ Nitra, odboru ŽP č. OU-NR-OSZP3-2020/037549-002 zo dňa 23.10.2020, kde predložený návrh Penzión Sever nie je v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie alebo v rozpore s podmienkami uvedenými v rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. OU-NR-OSZP3-2018-003834 zo dňa 01.08.2018.

#### **Pripomienka č. 16.1.10**

Citujem: „*Z toho dôvodu dávam zásadnú námietku a to že uvedený projekt nespĺňa všetky náležitosti, štandardy a prevádzky stavby ako penziónu, aj v zmysle VYHLÁŠKY 259/2008 z 18. júna 2008 a 210/2016 o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia pričom žiadam doložiť, že to tak nie je.“*

*Som presvedčený, že sa jedná o ubytovacie zariadenie v zmysle ubytovne (viď zdroj Wikipedia): Ubytovňa je obecné označenie pro budovu či soubor budov, které slouží pro hromadné ubytování osob.*

*Obvykle se používá pouze jakožto označení pro nějaké bližšie nespécifikované ubytovací zařízení, u kterého je předpokládána jistá přechodnost a nouzovost poskytovaného ubytování (nejedná se tedy o běžný rodinný obytný objekt jako např. rodinný dům, vilu, chatu, chalupu, byt a jiné jim podobné zařízení pro trvalé bydlení). Dále se také obvykle iedná o specializované ubytovací zařízení, které obvykle není primárně určeno jakožto*



*komerční ubytovací služba, iedná se tedy obvykle o ubytovací zařízení, které má funkci podpůrnou či pomocnou v jiném společenském systému (např. ubytovna pro brigádníky, ubytovna pro stavební dělníky, nemocniční ubytovna pro zdravotníky, ubytovna pro cizince a uprchlíky, turistická ubytovna). Jeho použití pak velmi často vyplývá z kontextu celého sdělení.*

*Za ubytovny obvykle pak neoznačujeme hotely, motely, botely, penzióny, hostely, vysokoškolské koleje, internáty, horské boudy, kasárna, nemocnice, věznice a trestanecké tábory, domovy pro matky s dětmi, dětské domovy, domovy pro seniory, rekreační tábory, prostory pro rekreační táboření (campingy), nocležny pro pracovníky v dopravě apod.*

*Charakter ubytovny ale mohou mít kupříkladu azylové domy, útulky pro bezdomovce a jim podobné podobné sociální služby..“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre vydal k umiestneniu stavby súhlasné záväzné stanovisko č. HZP/A/2018/03130 zo dňa 21.01.2020. Projektovú dokumentáciu skúmal v zmysle platných vyhlášok a noriem a taktiež posudkov a štúdií, ktoré mu boli predložené.

#### **Pripomienka č. 16.1.11**

*Citujem: „Nesúhlasím s názorom navrhovateľa v zisťovacom konaní, že doprava zo smeru Topoľčany obchvatom Dražoviec bude na kruhovom objazde odklonená do priemyselného parku a následne k ubytovni. Naopak som absolútne presvedčený, že pri nezákonnom dobudovaní alebo aj zákonnom, 4-prúdovej cesty 1/64, bude doprava zahusťovaná práve cez moje pozemky určené vo veľkej miere aj na bývanie a to už či toho času pre úrad notoricky známy cca 15 ha pozemok - čiže celý roh - pozemok 1/64-R1A a okolité moje ďalšie pozemky v tesnom susedstve v tejto zahusťovanej cesty - 1/64. Čiže jedná sa o výmeru cca 23 000 m<sup>2</sup> stavebných pozemkov, dlhodobo v mojom výlučnom vlastníctve.“*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

- Stavebnému úradu bolo doručené stanovisko OkÚ Nitra, odboru ŽP č. OU-NR-OSZP3-2020/037549-002 zo dňa 23.10.2020, v ktorom sa uvádza, že po posúdení predloženého návrhu sa v ňom nezistili také skutočnosti, ktoré by boli v rozpore so zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie alebo v rozpore s podmienkami uvedenými v rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. OU-NR-OSZP3-2018-003834 zo dňa 1.08.2018 (právoplatné dňa 02.10.2018).

#### **Pripomienka č. 16.1.12**

*Citujem: „Aj keď prebehlo stavebné konanie navrhovateľa MH Invest, s.r.o. na vyústenie cesty 1/64, a to tzv. úsek 1/64 - 1. etapa, čiže úsek cca 700 m dlhý, ktorý má viesť cez moje pozemky (dočasne mi časť násilne vyvlastnili), a to proti mojej vôli (momentálne pripravujem žalobu voči rozhodnutiu - úsek 1/64). Rozhodnutie ktoré bolo vydané v zisťovacom konaní a stavebnom konaní, zasahuje výrazne do mojich práv a právom chránených záujmov. Ako vlastníka cca 23 ha pozemkov, ktoré sú určené na vybavenosť a bývanie v tejto obytnej časti Nitra - Zobor, resp. určené aj na obytnú funkciu a ďalších pozemkov - cca 7 ha na funkciu bývania. Z tohto dôvodu je teda zjavné, že nemám záujem, aby sa zasahoval do mojich pozemkov tým, že sa budú znehodnocovať nejakou pozemnou komunikáciou, ktorá nie je v zmysle platného územného plánu, a to ani transportom nadmernej osobnej, prípadne hromadnej dopravy, ktorá by vznikla realizovaním investície, ktorá je predmetom mnou napádaného konanie, pretože tento stav považujem za nezákonný. Zákonný stav považujem rozšírenie predmetnej cesty 1/64 v tomto úseku na dvojpruh s kruhovým objazdom tak, ako bolo vydané územné rozhodnutie pre SSC.“*

*Odhliadnuc od vyššie uvedeného dňa 25. februára 2016 sa v súvislosti s investíciou automobilky Jaguar Land Rover, pre účely ktorej vlastne existuje aj predmetné Osvedčenie, uskutočnila tlačová beseda v Priemyselnom parku v Nitre, vysielaná v priamom prenose na spravodajskej televíznej stanici TA3, čiže v médiu s celoslovenskou pôsobnosťou, na ktorej sa zúčastnili vrcholní predstavitelia štátu - , okrem iných aj bývalý predseda vlády Róbert Fico (ako aj splnomocnenec Vlády pre strategické parky Viktor Stromček, ktorý je zároveň štátnym tajomníkom Ministerstva dopravy a predsedom dozornej rady MH Invest s.r.o.; primátor mesta Nitra Jozef Dvonč a viceprimátor mesta Nitra Martin Nemky), ktorý vyhlásil, že štát moje pozemky nepotrebuje a že si môžem realizovať svoje zámery a nikto mi v tom brániť nebude. Pre mňa bolo toto vyhlásenie - verejný prísľub najvyššieho predstaviteľa vlády SR, premiéra Róberta Fica plne akceptovateľné nakoľko ubezpečil mňa, ako aj všetkých občanov SR, že moje pozemky štát nepotrebuje, môžem si realizovať svoje zámery a nikto mi v tom brániť nebude a plne som sa na neho aj spoľahol; jedná sa aj o tieto predmetné pozemky. Je pre mňa až zarážajúce, že vzhľadom na medzinárodné právo a tiež zakotvené práva občanov a samozrejme aj vlastníkov v Ústave SR, a to hlavne v časti právnych istôt (legitímnych očakávaní) sú moje pozemky stále zaradené v Osvedčení a vyvodzujú sa z toho také právne ťarchy ako je v tomto prípade predmetné predkupné právo.*

*Poukazujem v tejto súvislosti na teóriu legitímnych očakávaní ako významnú súčasť rozhodovacej praxe tak Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj ústavných súdov naprieč celou Európskou úniou. Primárna oblasť,*

v ktorej sa táto základná teória aplikuje, je oblasť verejného - správneho (napr. podľa Barak-Erez, D.: *The Doctrine of Legitimate Expectations and the Distinction between the Reliance and Expectation Interests. European Public Law, Volume 11, Issue 4. Kluwer Law International, 2005. p. 584.*) a ústavného práva. Podľa predmetnej teórie je okrem jej iných čiastkových zložiek tiež vyžadované, aby výkonné orgány vždy naplňali požiadavku legitímnych očakávaní, z čoho nemožno vyňať ani ich vyhlásenia učinené nie v rámci súkromného prejavu, ale z pozície moci a funkcie, ktorú zastávajú. Uvedený záver vychádza z doktríny postavenej na rozhodovacej praxi uvedených súdnych autorít (Berger, Gio ten; Widdershoven, R.J.G.M. (1998) *Netherlands reports to the fifteenth international congress of comparative law / Rapports néerlandais pour le quinzième congrès international de droit comparé*, pp. 421 - 452 (Conference report), pp. 424.), pričom záver doktríny je tiež ten, že princíp ochrany legitímnych očakávaní má podstatný význam aj pri očakávaní vytvorených vyhláseniami... (*The principle of legitimate expectations which requires that executive bodies fulfil legitimate expectations wherever possible; this principle is of particular relevance to the expectations created by promises and policy rules.* “ in Berger, Gio ten; Widdershoven, R.J.G.M. (1998) *Netherlands reports to the fifteenth international congress of comparative law / Rapports néerlandais pour le quinzième congrès international de droit comparé*, pp. 421 - 452 (Conference report), pp. 424.). Okrem doktrinálneho ukotvenia poukazovaného princípu je jeho presah citeľný aj v rozhodovacej praxi súdov, ako som to už uvádzal, napr.: „ Ústavný súd pak v tomto nálezu jedním dechem hovoril o legitímním očekávání i v kontextu obecných principů charakteristických pro správní právo, tj. ve smyslu ochrany očekávání určitého postupu orgánu (orgánů) veřejné moci, které tento orgán svými předchozími akty v adresátu veřejné moci vyvolal nebo v němž adresáta utvrzoval a podle něhož adresát veřejné moci jednal, resp. přizpůsobil mu své jednání. “ (Ústavný soud České republiky vo věci vedenej pod sp. zn. IV. ÚS 525/02). Z tohto pohľadu je potom ústavne neprijateľné, akékoľvek vyvodzovanie dôsledkov v podobe právnych skutočností zasahujúcich moje subjektívne práva. “

- Stavebný úrad berie stanovisko na vedomie, nakoľko sa netýka predmetného konania, nebude sa ním zaoberať.

#### **Pripomienka č. 16.1.13**

Citujem: „*Žiadam kladné územné rozhodnutie nevydať vzhľadom k tomu, že by to bolo nezákonné a zasahujúce aj do mojich vlastníckych práv a tým samozrejme aj do základných ľudských práv v zmysle Ústavy SR; Listiny základných práv a slobôd a Dohovoru o ľudských právach.*“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

Stavebný úrad, postupoval v zmysle stavebného zákona posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že umiestnením stavby nebude nad mieru prípustnú zákonom narušené životné prostredie, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu, ochrany zdravia, bezpečnosti a pod.. Stavebný úrad v územnom konaní zosúladiť stanoviská dotknutých orgánov a rozhodol o námietkach a pripomienkach účastníkov konania.

Dňa 01.08.2018 bolo vydané rozhodnutie č. OU-NR-OSZP3-2018/003834-F36, (právoplatné 2.10.2018), ktorým rozhodol, že navrhovaná činnosť „**Výrobná prevádzka s ubytovaním**“, ktorú predložil navrhovateľ sa po vykonanom zisťovacom konaní podľa §29 zákona EIA – nebude posudzovať a toto rozhodnutie oprávňuje navrhovateľa podľa §29 ods.12 požiadať o povoľovacie konanie navrhovanej činnosti, za predpokladu splnenia podmienok vydaných v danom rozhodnutí.

#### **Pripomienka č. 16.1.14**

Citujem: „*Žiadam, aby som bol o priebehu konania a o všetkých úkonoch osobitne písomne oboznámený zaslaním oznámenia na moju adresu doporučenou poštou.*“

- Pripomienku stavebný úrad **vyhoviel** z nasledovných dôvodov:

- Účastník konania (ako dotknutá verejnosť) bol o oboznámený osobitne, písomne a doporučene na adresu.

#### **Pripomienka č. 16.1.15**

Citujem: „*Žiadam, aby mi správny orgán z titulu môjho účasti v konaní a teda zachovania môjho práva na prístup k správnejmu orgánu v rámci rozhodovacieho procesu podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku ešte pred vydaním rozhodnutia umožnil vyjadriť sa ku všetkým podkladom rozhodnutia v úradnom spise a navrhovať doplnenie podkladov rozhodnutia. V nadväznosti na toto zákonné ustanovenie žiadam, aby ma správny orgán upovedomil, ak bude považovať podklady rozhodnutia za dostatočné na vydanie rozhodnutia, že môžem využiť spomínané zákonné právo.*“

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

- **Koncentračná zásada**

*Koncentračná zásada vo všeobecnosti, nastoľuje požiadavku, aby určité procesné úkony, procesné strany realizovali (uplatnili) – skoncentrovali v určitom procesnom štádiu a dokonca do určitého procesného momentu, ktorý môže byť naviazaný na rôzne procesné skutočnosti.*

V zmysle §36 ods. 1 stavebného zákona.

(1) *Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.*

**Účastníci konania – Mgr. Zuzana Martišková, Výstavná 17, 949 01 Nitra a Helena Slezáková ako splnomocnený zástupca: Márie Palkovej, Anny Angermayerovej a Viery Hunkovej, ako účastníci konania, podali na podateľňu mesta Nitra vyjadrenie účastníka stavebného konania, prijaté na podateľni mesta Nitra dňa 19.10.2020. Jedná sa o nasledovné pripomienky, ktorými sa stavebný úrad zaoberal a rozhodol o nich tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia (**bod 16. Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania**) z nasledovných dôvodov :**

#### **Pripomienka č. 16.2.1**

Citujem: „*Proti výstavbe uvedeného penziónu nemám žiadne pripomienky, nakoľko jeho realizácia je navrhnutá výlučne na pozemkoch Nitra Investu vrátane prípojných zariadení vodovodu, elektriny, plynu a pod. Parcela č.1050/65 v L V 8368 k. ú. Mlynárce bola vyčlenená ako samostatný pozemok, ktorý vznikol vykúpením spoločnosťou MH Invest, kvôli výstavbe kruhového objazdu v súvislosti s realizáciou výstavby automobilky JLR. V rámci projektu bola z kruhového objazdu vytvorená prístupová cesta na parcelu č. 1050/65, nakoľko v pôvodnom návrhu nebola, keďže uvedená parcela patrila neoprávnene Nitra Investu. Preštudovaním projektu je však z vytvorenej prístupovej cesty na parcelu č. 1050/65 naprojektovaná dvojprúdová cesta vedúca k novostavbe a to po parcele č. 1050/64, ktorej vlastníkom je Nitra Invest ale podľa projektu nie je zrejmé, kde sa „stratila“ pôvodná prístupová cesta na parcelu č. 1050/65.*

*Tento stav je z môjho pohľadu zároveň ako pripomienka - /zo zákona musí byť prístupová cesta/, ktorú je potrebné vyriešiť /ak doteraz nebola/ prepracovaním projektu, ak nie, tak so súčasným návrhom cesty tak ako je v projekte nemôžem súhlasiť. Jedná sa pritom o cestu prístupovú motorovým vozidlám - šírka min.3m, ktorá nebude v rozpore s navrhovateľom projektu a majiteľmi parcely č. 1050/65. “*

- Pripomienku stavebný úrad **zamietol** z nasledovných dôvodov:

- Pozemok p. č. 1050/65 k. ú. Mlynárce priamo susedí s pozemkom p. č. 1050/13 k. ú. Mlynárce, ktorý je na LV č. 8279 vedený ako – zastavaná plocha a nádvorie, pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – diaľnica, rýchlostná cesta a jej súčasťou. Vlastníkom pozemku je spoločnosť MH Invest, s.r.o. so sídlom Mlynské Nivy 44/A Bratislava. Priamo cez pozemok p. č. 1050/13 je možno zabezpečiť prístup na pozemok p. č. 1050/65. Technické riešenie zabezpečenia prístupu na pozemok p. č. 1050/65 k. ú. Mlynárce a vydanie povolenia na pripojenie tohto pozemku na stavbu umiestnenú na pozemku p. č. 1050/13 k. ú. Mlynárce je v kompetencii vlastníkov pozemku p. č. 1050/65 k. ú. Mlynárce.
- Zároveň majú vlastníci pozemku p. č. 1050/65 k. ú. Mlynárce možnosť dohodnúť sa na využívaní navrhovanej prístupovej komunikácie SO 03 Komunikácie a spevnené plochy s navrhovateľom, spoločnosťou Nitra Invest s.r.o. so sídlom Mostná 29 Nitra.
- V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie bude riešený systém odvodnenia navrhovanej komunikácie SO 03 Komunikácie a spevnené plochy. Dažďové vody budú musieť byť odvedené tak, aby neovplyvňovali pozemok p.č. 1050/65 k.ú. Mlynárce.
- V stavebnom konaní môžu účastníčky konania Mgr. Zuzana Martišková, Výstavná 17, 949 01 Nitra a Helena Slezáková ako splnomocnený zástupca: Márie Palkovej, Anny Angermayerovej a Viery Hunkovej uplatniť pripomienky a námietky (opäť budú účastníci konania).

Uvedený zámer posúdil Okresný úrad Nitra v zisťovacom konaní podľa § 29 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vydal rozhodnutie č.: OU-NR-OSZP3-2018/003834 zo dňa 01.08.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.10.2018.

Uvedený dokument je prístupný na stránke: <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/priemyselny-park-nitra-sever>.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní viedol aj konanie o využívaní územia podľa § 39b stavebného zákona. Sadové úpravy nie sú v zmysle § 43 stavebného zákona stavbou (*stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu*), taktiež nie sú zahrnuté v § 43a stavebného zákona (Členenie stavieb) a nie sú ani zahrnuté vo vyhláske Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z. Klasifikácia stavieb.

Stavebný úrad v podmienkach územného rozhodnutia určil podmienky pre spracovanie projektu stavby pre stavebné povolenie. Rovnako zapracoval do podmienok územného rozhodnutia tie podmienky dotknutých orgánov, ktoré sa týkajú projektovej prípravy stavby.

V územnom rozhodnutí však nie sú uvedené tie podmienky zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sa týkajú už stavebného konania stavby resp. jej samotnej realizácie. Tieto podmienky budú vyhodnotené v rámci stavebného konania a prenesené do podmienok stavebného povolenia.

Dokumentáciu k predloženému návrhu vypracovala osoba odborne spôsobilá v zmysle zákona č. 136/1995 Zb. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že umiestnením stavby nebude nad mieru prípustnú zákonom narušené životné prostredie, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu, ochrany zdravia, bezpečnosti a pod.. Stavebný úrad v územnom konaní zosúladil stanoviská dotknutých orgánov a rozhodol o námietkach a pripomienkach účastníkov konania.

Umiestnenie stavby je v súlade s funkčným využitím územia podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra.

Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia boli nasledovné doklady:

- Projektová dokumentácia stavby pre územné konanie, spracovateľ: Rusnák Architects spol. s r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra
- Kópia katastrálnej mapy vydaná Okresným úradom v Nitre, Katastrálnym odborom
- Splnomocnenia na zastupovanie v územnom konaní
- Súhlasy s umiestnením stavby
- Súhlas s napojení na dažďovú kanalizáciu zo dňa 11.06.2020
- Súhlas s uložením prípojky IS zo dňa 06.04.2020
- Vyjadrenie spoločnosti MH Invest s.r.o. zo dňa 06.03.2020
- Rozhodnutie Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, č.: OU-NR-OSZP3-2018-003834 zo dňa 01.08.2018
- Vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v zisťovacom konaní – podľa rozhodnutia Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, č.: OU-NR-OSZP3-2018/003834-F36 zo dňa 01.08.2018
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, č.: OU-NR-OSZP3-2020/037549-002 zo dňa 23.10.2020
- Stanovisko mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, odbor komunálnych činností a životného prostredia k napojeniu dažďovej kanalizácie č. OKČaŽP/6502229 zo dňa 29.05.2020
- Záväzné stanovisko mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, odbor komunálnych činností a životného prostredia, č. 6877/2020/OKČaŽP/Pa zo dňa 13.05.2020
- Stanovisko mesta Nitra, Mestského úradu v Nitre, Útvaru hlavného architekta, referát urbanizmu a architektúry č.: 3617/2020 zo dňa 27.02.2020
- Záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, č.: HZP/A/2018/03130 zo dňa 21.01.2020
- Odborná pomoc Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-NR-OSZP3-2020/012312-002 zo dňa 04.02.2020
- Súhlas Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-NR-OSZP3-2020/014623-F44 zo dňa 27.02.2020
- Vyjadrenie Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy, č. OU-NR-OSZP3-2020/014628-02/F13 zo dňa 12.03.2020
- Vyjadrenie Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OSZP3-2020/013244-F42 zo dňa 10.02.2020
- Vyjadrenie Okresného úradu Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany prírody a krajiny, č. OU-NR-OSZP3-2020/14625-002 zo dňa 04.03.2020
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Nitra, odboru krízového riadenia, č. OU-NR-OKR1-2020/014523-2 zo dňa 19.02.2020
- Záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre, č. KPUNR-2020/3774-2/10951/NIK zo dňa 10.02.2020

- Rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Nitre, č.: KPUNR-2020/3774-4/16014/NIK zo dňa 26.02.2020
- Rozhodnutie mesta Nitra, č. SP 11022/2020-021- Ing Br. zo dňa 4.1.2022 ( právoplatné dňa 10.02.2022)
- Stanovisko Krajského riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Nitre, č. KRHZ-NR-2020/000008-002 zo dňa 17.03.2020
- Vyjadrenie Ministerstva obrany SR, č. ASM-41-304/2020 zo dňa 10.02.2020
- Stanovisko Dopravného úradu, divízia civilného letectva, č. 8507/2020/ROP-002/5522 zo dňa 02.03.2020
- Stanovisko Slovenskej správy ciest, č. SSC/7787/2020/2310/17233 zo dňa 03.06.2020
- Stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š. p., č. CS SVP OZ PN 2270/2020/2 zo dňa 25.02.2020 a CS 2SVP OZ PN 182/2019/2 zo dňa 07.01.2019
- Vyjadrenie SPP – distribúcia a.s., č. TD/KS/0399/2020/Ch zo dňa 24.07.2020
- Vyjadrenie Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s., č. 17617/2020 zo dňa 02.03.2020
- Vyjadrenie Západoslovenskej distribučnej a.s., č. CD 117000/Pv-70/2020 zo dňa 19.02.2020
- Vyjadrenie Slovak Telecom, a.s. Bratislava č. 6612029708 zo dňa 21.10.2020
- Vyjadrenie ORANGE SLOVENSKO a.s., č. BA-0590/2020
- Stanovisko Slovanet, a.s. zo dňa 20.02.2020
- Doklad o zaplatení správneho poplatku

Na základe vyššie uvedeného a na základe výsledkov konania bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### **P o u č e n i e**

Podľa § 53 a nasl. ustanovení správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote **15 dní odo dňa oznámenia** rozhodnutia účastníkovi konania.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona proti tomuto rozhodnutiu má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu (§ 29 ods. 12, § 37 ods. 1 a § 19 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Podľa § 140c ods.9 stavebného zákona je odvolanie možné podať v **lehote 15 pracovných dní** odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 54 ods.1 správneho poriadku odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, t.j. na **mesto Nitra** so sídlom na **Mestskom úrade v Nitre, Odbor stavebného poriadku, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra**.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

**Marek H a t t a s**  
primátor mesta

Príloha pre navrhovateľa: 1x overená dokumentácia pre územné rozhodnutie

**Doručí sa účastníkom konania** do vlastných rúk - k územnému rozhodnutiu č.: SP 11022/2020-011-Ing.Br – 01.12.2020:

1. Nitra Invest, s.r.o., Mostná 29, 949 01 Nitra
2. PAPILOS s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava - preberie splnomocnený zástupca TECHNICKÁ KANCELÁRIA s.r.o., Úzka 6A, 949 01 Nitra
3. MH Invest s.r.o., Turčianska 2, Apollo Business Center II., blok F, 821 09 Bratislava
4. Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
5. DAIDONG SLOVAKIA s.r.o., Dolné Hony 21, 949 01 Nitra
6. Foxconn Slovakia, spol. s.r.o., Dolné Hony 29, 949 01 Nitra
7. ELcomp s.r.o., Pražská 2, 949 01 Nitra
8. Anna Angermayerová, Martinova 20, 951 88 Lúčna nad Žitavou
9. Helena Slezáková, Hornohorská 25, 949 01 Nitra

10. Mária Palková, Topoľčianska 67, 949 01 Nitra
11. Viera Hunková, Koniarovce 205, 956 13 Koniarovce
12. Zlatica Klbiková, Bizetova 41, 949 11 Nitra
13. Ľuboš Smida, Považská 15, 94911 Nitra
14. Lucia Janotová, Štefánikova 98, 949 01 Nitra
15. Ing. Jozef Smida, Zoborská 15, 949 01 Nitra
16. Júlia Verešová, Komenského 10, 942 23 Dolné Vestenice
17. Mgr. Zuzana Martišková, Výstavná 17, 949 01 Nitra
18. Roman Cerulík, Štefánikova tr. 59, 949 01 Nitra

**Doručí sa dotknutým orgánom:**

19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Nitre, Štefánikova 58, Nitra
20. Okresný úrad Nitra, Odbor krízového riadenia, Štefánikova tr. 69, Nitra
21. Krajský pamiatkový úrad v Nitre, Námestie Jána Pavla II. č. 8, Nitra
22. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o ŽP, Štefánikova tr.69, Nitra
23. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, Nitra
24. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku Bratislava, Kutuzovova 8, Bratislava
25. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
26. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
27. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra, Nábřežie za hydrocentrálou 4, Nitra
28. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
29. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
30. Orange Slovensko a.s. Metodova 8, 821 08 Bratislava
31. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 820 05 Bratislava
32. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., OZ Piešťany, Nábr. I. Krasku 3/834, 921 80 Piešťany
33. Slovanet, a.s. Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
34. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, odbor komunálnych činností
35. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, odbor životného prostredia
36. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, odbor majetku

*Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia:*

37. Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, EIA, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra
38. Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky, Mierová 19, 827 15 Bratislava 212

**Na vedomie:**

39. Mesto Nitra, MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta

**Zverejnenie rozhodnutia** - podľa § 42 ods. 6 stavebného zákona - odo dňa jeho vydania až do nadobudnutia jeho právoplatnosti:

1. **Mesto Nitra** – tabuľa oznamov

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

2. **Internetová stránka** [www.nitra.sk](http://www.nitra.sk).

Zverejnené dňa: .....

Ukončenie zverejnenia dňa: .....