



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1312/2022-1
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko)
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	20.12.2022
Dátum vyhotovenia:	23.11.2022

Návrh na uznesenie:	<i>„na osobitnej strane“</i>
----------------------------	------------------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko)

s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m² odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m² zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele ½-ina k celku, za účelom využitia ako stavebného pozemku na plánovanú výstavbu polyfunkčného objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m² v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 6857.

Žiadatelia svoju žiadosť odôvodňujú tým, že na pozemkoch „C“ KN parc. č. 2410/5 a 2410/8 v k. ú. Nitra majú zámer stavať polyfunkčný objekt s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Kupujúci uhradia náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.03.2023

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti, ktorú predložili JUDr. Ing. Michal Juhás, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artem Fecko, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov.

Odbor majetku eviduje žiadosť JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov o odkúpenie časti pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 267 m² v k. ú. Nitra, zapísanom na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele 1/2-ina k celku za účelom využitia ako stavebného pozemku na plánovanú výstavbu polyfunkčného objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Žiadatelia k svojej žiadosti doložili GP č. 28/2021 úradne overený dňa 27.12.2021 pod č. G1-2841/2021, na základe ktorého sa z pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m² oddelil pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m², ktorý je predmetom odpredaja.

Žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m² v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 6857.

Žiadatelia svoju žiadosť odôvodňujú tým, že na pozemkoch „C“ KN parc. č. 2410/5 a 2410/8 v k. ú. Nitra majú zámer stavať polyfunkčný objekt s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Projekt „POLYNITRA – polyfunkčný objekt“ v rámci dopravného riešenia ráta s dopravným napojením polyfunkčného objektu na miestnu komunikáciu Kavcova ul. a parkovania, a to na časti pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 267 m² v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.

Stanovisko MsÚ v Nitre:

Vyjadrenie ÚHA:

Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre vydal k umiestneniu stavby – POLYNITRA – polyfunkčný objekt s medicínskym centrom stanovisko č. 1075/2021 zo dňa 29.11.2021, v ktorom v bode 8. uvádza nasledovné:

Na zabezpečenie dopravného napojenia polyfunkčného objektu na miestnu komunikáciu Kavcova ulica a parkovania je potrebné riešiť majetkové vyrovnanie na pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku predložil predmetnú žiadosť na zasadanie VMČ č. 3 – Čermán, ktoré sa konalo dňa 20.04.2022 a VMČ sa žiadosťou zaoberal. Na základe v minulosti vyjadreného nesúhlasu obyvateľov s IA „výstavba kaviarne“ žiada výbor OM, aby písomne oslovil majiteľov dotknutých pozemkov a požiadal ich o vyjadrenie k predmetnému zámeru žiadateľov. VMČ sa vyjadrí následne po vyjadrení majiteľov dotknutých pozemkov.

Odbor majetku k požiadavke VMČ podáva nasledovné vyjadrenie:

Do kompetencie odboru majetku nepatrí skúmať, či majitelia dotknutých pozemkov súhlasia s predmetným zámerom.

Toto je úlohou stavebného úradu, ktorý tieto skutočnosti zisťuje v rámci stavebného konania v zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

V § 59 je uvedené, kto je účastníkom konania a § 60 a nasl. upravuje priebeh stavebného konania. K stavebnému konaniu sú prizvané dotknuté subjekty, t. j. vlastníci susedných parciel, ktorí môžu počas stavebného konania predkladať námietky k zamýšľanej stavbe.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 11.05.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 85/2022 **odporúča neschváliť** zámer odpredaja novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m² odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m² na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala J. a Dr. Ing. Artema F.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 272/2022-MZ na svojom 44. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 23.06.2022 schválilo

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredať novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m² odčlenený GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m² zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele 1/2-ina k celku, za účelom využitia ako stavebného pozemku na plánovanú výstavbu polyfunkčného objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m² v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 6857.

Žiadatelia svoju žiadosť odôvodňujú tým, že na pozemkoch „C“ KN parc. č. 2410/5 a 2410/8 v k. ú. Nitra majú zámer stavať polyfunkčný objekt s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Kupujúci uhradia náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre prijalo ***Uznesenie číslo 272/2022-MZ***, ktorým schválilo zámer odpredaja predmetného pozemku, ale vzhľadom na dopravný vplyv stavby na dopravnú situáciu tohto dopravného uzla, požaduje doplniť stanovisko odboru dopravy, nakoľko sa v tomto území pripravuje výstavba väčšieho rozsahu.

Stanovisko Odboru dopravy MsÚ v Nitre zo dňa 15.07.2022:

- parc. č. 2410/8 v k. ú. Nitra je určená na rozšírenie miestnej cesty Kavcova v parametroch ako je v napojení na okružnú križovatku a taktiež aj v pokračovaní na miestnu cestu Urbánkova. Územná rezerva pre vybudovanie miestnej cesty je 10 m. Uvedené je taktiež v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou (príloha),
- ***v prípade odpredaja uvedeného pozemku je potrebné zmluvne zaviazať investora, že vybuduje miestnu cestu v parametroch ako pri napojení na okružnú križovatku. Podľa predloženého návrhu umiestnenia objektu, tejto podmienke nevyhovuje.***

Podľa predloženého návrhu sú tu navrhnuté 4 parkovacie miesta, pravdepodobne je časť parkovacích miest umiestnených v rámci objektu. Dopravný vplyv stavby na dopravnú situáciu na okružnej križovatke nevieme posúdiť, nakoľko nie sú známe podrobnejšie informácie k uvedenej stavbe. Dopravný prístup k stavbe v smere od centra (MC Hollého) je prostredníctvom MC Švecova, prípadne otočenie na MC Hviezdoslavova, čím sa ešte viac dopravne zaťažá tento dopravný uzol, aj v súvislosti s pripravovanou výstavbou bytových domov pod Párovským cintorínom.

V tomto štádiu rozpracovanosti nesúhlasíme s odpredajom pozemku podľa predloženej žiadosti.

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 30.08.2022 predmetný materiál prerokovala a odporučila neschváliť

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m² odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m² zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele ½-ina k celku.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 238/2022-MZ na svojom 45. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 08.09.2022 prerokovalo Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko) a ***vrátilo materiál na dopracovanie.***

Návrh žiadateľov na riešenie po konzultácii s Odborom dopravy MsÚ v Nitre zo dňa 23.09.2022 k Návrhu na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko):

Návrh "Námestie":

Riešime revitalizáciu okolitého prostredia medzi ulicami Kavcová a Železničiarska. Aktuálne je priestor zarastený a nevyužívaný. Návrh Námestia prináša zveľadenie danej lokality, prepája peších z ul. Železničiarska na ul Kavcová a vytvára námestie s oddychovou funkciou. Terén riešenej časti je svahovitý čo sa podarilo zakomponovať do návrhu a vytvoriť kaskádovitý oddychový priestor. Pre umocnenie zážitku sa navrhlo pod-svietenie schodiska a kaskád čo vytvára príjemné prostredie aj v nočných hodinách. Spevnená časť námestia prináša možnosť využitia pre najmenších a oddych na lavičkách pre starších. Do prostredia boli zvolené prírodné materiály ako drevo, ktoré sú použité na lavičky. V neposlednom rade je návrh dotvorený plošnou aj vertikálnou zeleňou.

Návrh "Križovatky":

Navrhujeme zrekonštruovanie križovatky Kavcová a Železničiarska. Návrh rieši dvojpruhovú cestu so šírkou pruhu 2,75m. Zároveň budeme riešiť vybudovanie a predĺženie chodníkov na oboch stranách komunikácie. Vytvorí sa peší prechod pre chodcov s úpravami pre imobilných, vrátane rekonštrukcie zastávky MHD s vybudovaním prístrešku.

Stanovisko Odboru dopravy MsÚ v Nitre zo dňa 28.09.2022:

Za odbor dopravy v súčasnosti **nemáme námietky** k odpredaju pozemku do ktorého zasahuje zámer „POLYNITRA“, za dodržania nasledujúcich podmienok:

- dodržať podmienky stanovené v rozhodnutí príslušného cestného správneho orgánu, ktoré sa budú týkať realizácie vjazdu,
- dodržať podmienky stanovené v určení dopravného značenia,
- predložiť daný zámer na Komisiu mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu,
- vzhľadom na zvýšenie atraktivity v predmetnom území zapracovať v rámci daného zámeru úpravu zastávky MHD spolu s prístreškom v zmysle jednotného vizuálu, ktorý bude odsúhlasený tak útvaram hlavného architekta, ako i odborom dopravy,
- dopracovať chodníky pre chodcov a priechody pre chodcov, čo bude stanovené v rámci povoloňovacieho procesu.

Na základe požiadavky Odboru dopravy MsÚ v Nitre predložili žiadatelia do Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu „Zámer „POLYNITRA“.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu na zasadnutí konanom dňa 08.11.2022 prerokovala „Zámer POLYNITRA“ a uznesením č. **38/2022** žiada o zapracovanie pripomienok v zmysle diskusie:

- dopravno kapacitné posúdenie,
- doriešiť zadnú časť Kavcovej ulice tak, aby spĺňala podmienky na obojsmernú premávku,
- zosúladiť projektovú dokumentáciu s cyklotrasou,
- vyústenie Hviezdoslavovej ulice na Kavcovu stavebným prahom,
- vo vyššom stupni PD bude predložená na ďalšie prerokovanie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra, a to na základe vyjadrenia Odboru dopravy MsÚ v Nitre ako aj Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu.

Parcela registra C, 2410/8

ODPREDAJ NOVOUTVORENÉHO
POZEMKU 1/2" KÚ par.č. 2410/12

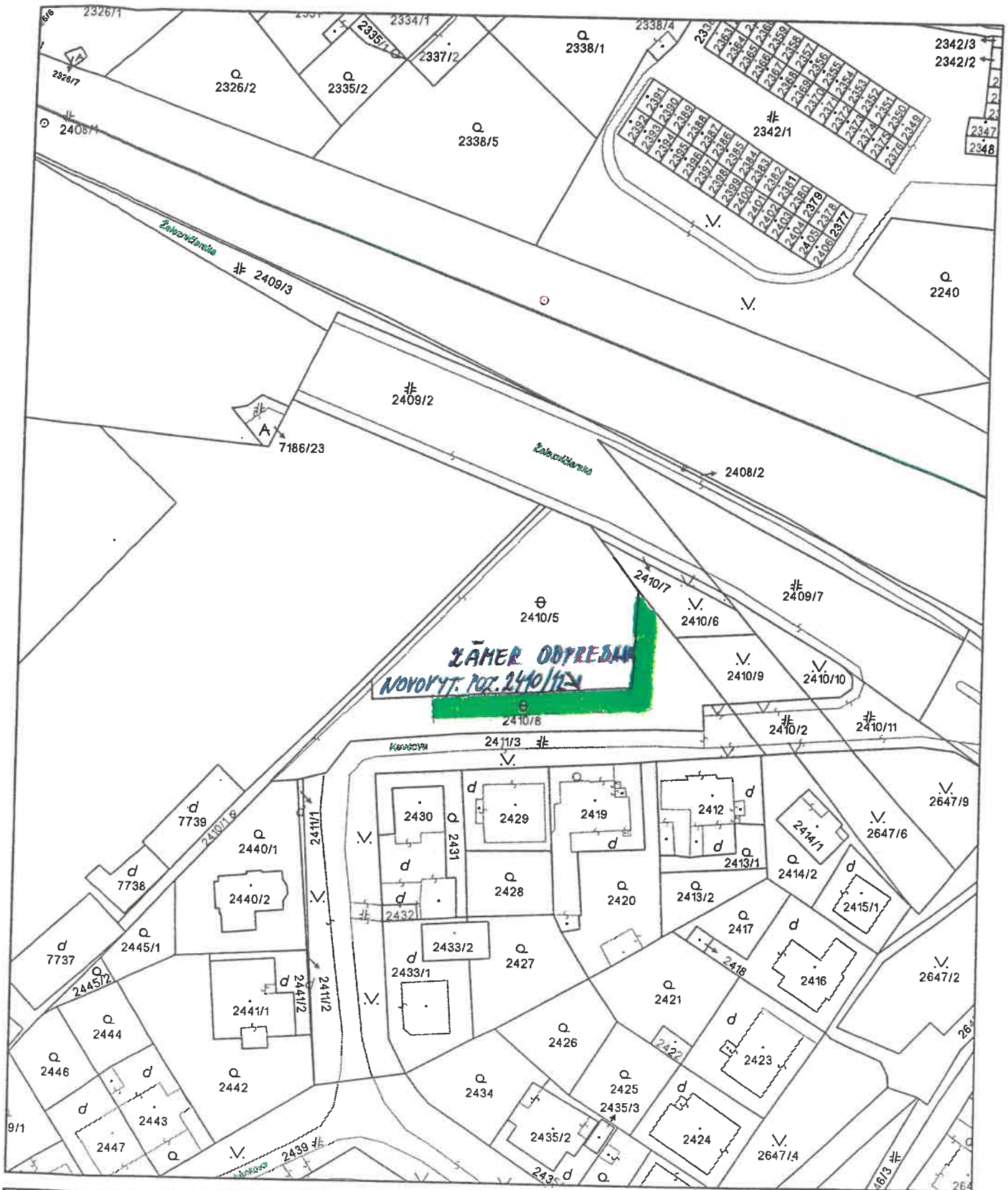
Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nitra	Obec Nitra	Katastrálne územie Nitra	
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2410/5 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	<i>mat. č. 1312/2022</i>			
Dátum a čas vyhotovenia				Spôsob autorizácie
Údaje platné k				Bez autorizácie

mat. č. 1312/2022

LEGENDA:



ZASTAVANÁ PLOCHA



PLOCHA ZELENE



SADOVÉ ÚPRAVY



RIEŠENÉ ÚZEMIE

ODPREDAJ NOVÝM VORENÉHO
POZEMKU „Č. KN parc. 2410/12

PLOŠNÉ UKAZOVATELE

Plocha pozemku	Výmera	Koef.
KN-C parc. č. 2410/5	1088 m ²	
KN-C parc. č. 2410/8	266 m ²	
Plocha riešeného pozemku	1354 m ²	100%
Zastavaná plocha spolu	769,14 m ²	57%
Plochy zelene	584,86 m ²	43%

POROVNANIE KOEFICIENTOV S UPI Z 20.05.2021

1. Stavebník je povinný dodržať percento zastavanosti celého pozemku; max 60%, plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch.

Dá sa konštatovať, že navrhovaná štúdia objektu POLYNITRA spĺňa požiadavky zastavanosti podľa platného územného plánu mesta Nitra. Navrhovaný objekt má celkovú zastavanosť 57% < max. 60%

