



---

Marek HATTAS

---

PRIMÁTOR  
MESTA NITRY

Číslo: 14319

Nitra, dňa 6. marca 2023

**Vec**

**Oznámenie o výsledku prešetrovania petície**

Mestu Nitra bola dňa 23. 01. 2023 doručená petícia, ktorá bola zaevidovaná v centrálnej evidencii petícií pod por. č. 4/2023. Doručená petícia obsahuje celkovo dva petičné hárky, na ktorom je spolu 66 podpisov podporovateľov predmetnej petície.

Občania podanou petíciou vyjadrili svoju požiadavku na Mesto Nitra ako stavebný úrad, pána primátora aby nepovolili realizáciu stavby na pozemku č. 2216 a ponechali ho na výstavbu rodinného domu (viď žiadosť o zmenu územného plánu z 3 a 5/2021). Ďalej žiadajú poslancov Mestského zastupiteľstva v Nitre aby zmenili územný plán Nitry tak, aby tento pozemok aj ostatné pozemky ulíc Oravská a nad Baňou boli vyňaté z určenia na občiansku vybavenosť a čiastočnú občiansku vybavenosť a boli ponechané na individuálnu bytovú výstavbu.

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

Po prešetroaní predmetu petície Vám oznamujeme nasledovné:

**Útvar hlavného architekta dáva nasledovné vyjadrenie:**

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. **2251, 2252, 2253 k.ú. Zobor** 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)

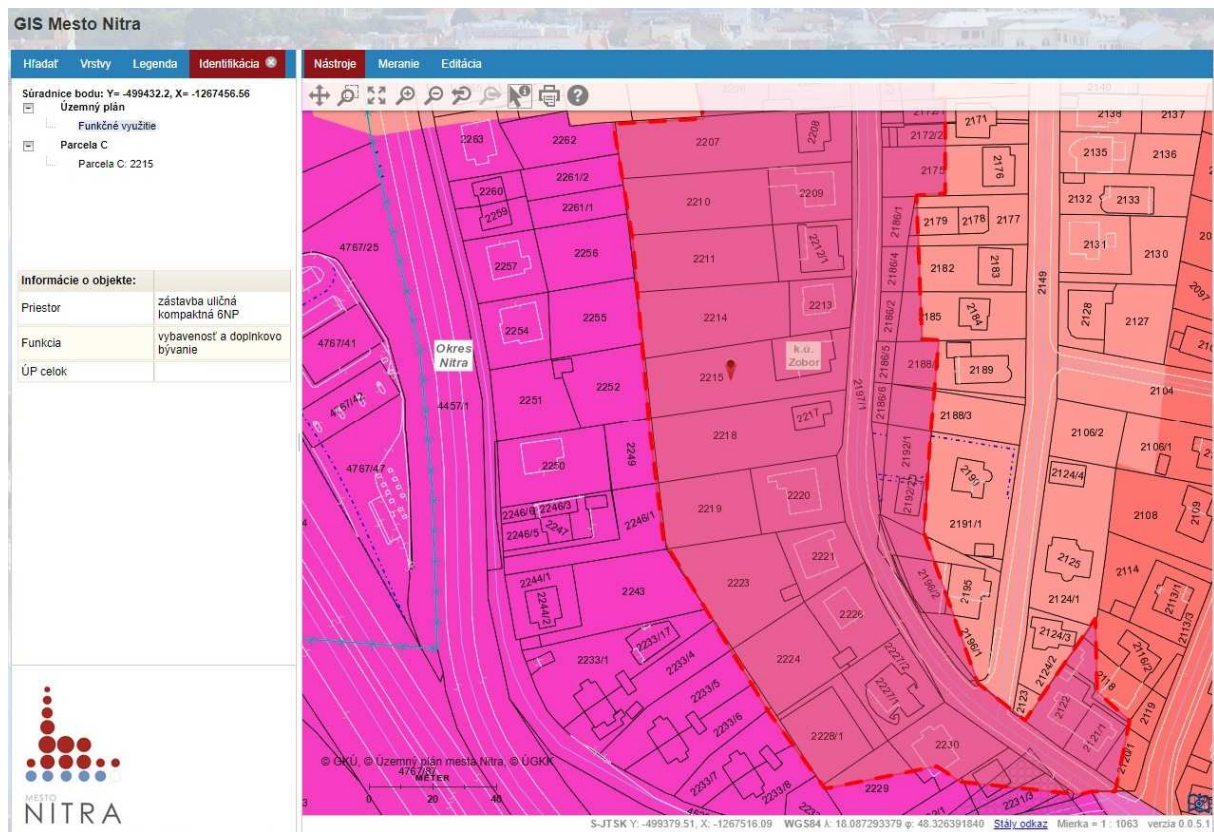
**Navrhované funkčné využite: vybavenosťnú zástavbu**

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. **2215, 2216 k.ú. Zobor** 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 a doplnkovo bývanie**

### Grafická časť ÚPN mesta Nitra parcela „C“ KN č. 2251, 2252, 2253, 2215, 2216 k.ú. Zobor



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 takého 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 bývanie, 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 bývanie a areálové dopravné zariadenia);

Funkcia **vybavenostná zástavba a doplnkovo bývanie** znamená, že na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosti s trvalým bývaním. Pri lokalizácii zariadení vybavenosti sa musí prihliadať na potreby bývanie a zachovanie obytnosti prostredia hlavne z aspektu zachovania kľudového prostredia. Zariadenia vybavenosti svojím prevádzkovým charakterom nemôžu pôsobiť v danom prostredí rušivo (hluk, intenzívna obslužná doprava a pod.);

Útvar hlavného architekta vydal dňa 23.09.2021 stanovisko k predloženej projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie pod č. 12963/2021 k stavbe:

miesto stavby: **Športovo – relaxačné centrum**  
**parcely „C“ KN č. 2251, 2252, 2253, 2251, 2216 k.ú. Zobor,**  
ulica Nad baňou  
stavebník: PE-PA s.r.o., Dolné Hámre 843, 966 61 Hodruša-Hámre

**V projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie žiadal dodržať nasledovné podmienky vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a príslušných právnych predpisov:**

1. Stavebník je povinný dodržať percento zastavanosti celého pozemku max: 80 %  
/Plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch/  
K územnému konaniu žiadame doložiť výkaz plôch
2. Úpravu plôch a priestranstiev v okolí stavebných objektov žiadame navrhnuť podľa samostatného projektu sadových úprav, ktorý bude odsúhlasený Odborom životného prostredia MsÚ Nitra. Nezastavateľné plochy sú určené v celom rozsahu pre umiestnenie funkcie zelene, na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokryvnosť drevinami v minimálnom podiele 60%.
3. Stavebník je povinný na svojom pozemku zrealizovať priestor na parkovanie podľa prepočtu vypracovaného v zmysle STN 736110/Z2  
K územnému konaniu žiadame doložiť prepočet parkovacích miest vypracovaný oprávnenou osobou.
4. Stavebník je povinný požiadať Odbor dopravy MsÚ Nitra o povolenie vjazdu na pozemok z miestnej komunikácie
5. **K územnému konaniu žiadame doložiť svetlotechnický posudok na zistenie možného vplyvu stavby na susedné nehnuteľnosti**
6. **K územnému konaniu žiadame doložiť akustický posudok na zistenie možného vplyvu vonkajších, vnútorných a iných zdrojov hluku**
7. Oplotenie v polohe vjazdu na pozemok žiadame riešiť max. do výšky 1,8 m v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70.
8. Oplotenie medzi pozemkami žiadame realizovať max. do výšky 2,1 m - pletivo prípadne pletivo v kombinácii so živým plotom.  
Časť oplotenia je možné riešiť ako plný barierový.

**Navrhované funkčné využitie pozemkov za dodržania horeuvedených podmienok je v súlade so schváleným ÚPN mesta Nitra uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších Zmien a doplnkov.**

Útvar Hlavného architekta MsÚ Nitra eviduje žiadosť Mgr. Silvie Žbodákovej, v zastúpení vlastníkov RD na Oravskej ulici a Nad Baňou na zmenu Územného plánu mesta Nitra v znení: „Žiadosť o preklasifikovanie územia na individuálnu bytovú výstavbu.“



Útvar Hlavného architekta v súčasnosti zabezpečuje prípravné práce na výber spracovateľa Nového územného plánu mesta Nitra.

## **Odbor stavebného poriadku dáva nasledovné vyjadrenie:**

Dňa 24.1.2023 ste Mesto Nitra ako príslušný stavebný úrad požiadali vyjadrenie k petícii „Neberte nám pokojné bývanie“ z dôvodu, že na parc.č.2216 kat.úz. Zobor vlastník PE-PA s.r.o. má byť povolená stavba „športová škôlka pre 30 detí“.

Podľa ust. § 34 zákona 50/1976. Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

(1) Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

(2) V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

(3) Účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov

Podľa ust. § 34 zákona 50/1976. Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov:

(1) Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

(2) V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

(3) Účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

Podľa ust. § 36 stavebného zákona:

(1) Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie 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.

(2) Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

(3) Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

(4) Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

(5) S dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktorých stanoviská a vyjadrenia k návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli zabezpečené pred začatím územného konania, obmedzí stavebný úrad prerokovanie návrhu podľa miery, v akej boli ich požiadavky splnené.

Z uvedeného dôvodu účastníci územného konania budú môcť svoje námietky a pripomienky predložiť na meste Nitra po oznámení začatia konania o umiestnení stavby. K dnešnému dňu stavebný úrad neoznámil začatie konania, pretože doklady nie sú úplné. V prípade doplnenia potrebných podkladov, stavebný úrad oznámi začatie konania s ústnym rokovaním. V prípade, že navrhovateľ požadované podklady nedoplní, stavebný úrad konanie zastaví.

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

V územnom konaní mesto Nitra ako stavebný úrad posúdi návrh na umiestnenie predmetnej stavby predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov a preskúma návrh a jeho súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Nitra je:

**Územný plán mesta Nitra** v znení zmien a doplnkov, a tiež

**Územný plán centrálnej mestskej zóny Nitra** v znení zmien a doplnkov,

oba schválené Mestským zastupiteľstvom v Nitre formou všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra v zmysle § 27 ods. 3 stavebného zákona a § 11 ods. 3 písm. c) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Z uvedených stanovísk vyplýva, že umiestnenie stavby je v súlade so schváleným územným plánom mesta Nitra. Vaša požiadavka na zmenu územného plánu je na úrade hlavného architekta evidovaná a bude vyhodnocovaná v rámci procesu spracovania nového územného plánu. Útvar hlavného architekta aktuálne zabezpečuje prípravné práce na výber spracovateľa nového územného plánu mesta Nitra.

V súčasnej dobe prebieha podľa Zákona č. 50/1976 Zb. zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku územné konanie, počas ktorého bol navrhovateľ vyzvaný na doplnenie dokladov potrebných k posúdeniu návrhu o umiestnení stavby.

Petícii sa *nevyhovuje* a týmto považujeme petíciu za vybavenú.

Zároveň Vám oznamujem, že výsledok vybavenia petície je zverejnený v súlade so zákonom č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení zmien, § 5 ods. (7) aj na webovom sídle Mesta Nitry – [www.nitra.sk](http://www.nitra.sk).

Marek Hattas  
primátor mesta Nitry