

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	119/2023
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (zriadenie vecného bremena v kat. úz. Nitra, Jurkovičova ul.)
Spracovateľ:	Angela Marková referent majetkoprávneho usporiadania
Napísal:	Angela Marková referent majetkoprávneho usporiadania
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	19.06.2023
Dátum vyhotovenia:	25.05.2023

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 (zriadenie vecného bremena v kat. úz. Nitra, Jurkovičova ul.)

s c h v a ľ u j e

podľa § 5 bod 2 ods. y) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení

zriadenie vecného bremena na častiach verejného pozemku označených ako diel č. 1 o výmere 55 m² a diel č. 2 o výmere 55 m² od parcely reg. C KN č. 7572/7 – druh pozemku ostatná plocha o celkovej výmere 39632 m², kat. úz. Nitra, zapísanej v liste vlastníctve č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, v podiele 1/1, ako povinného z vecného bremena, stanovených na základe geometrického plánu č. 21/2023 – GEO-EKON, s.r.o., Ulica poľovníkov 4583/4, 949 01 Nitra, IČO 46 448 276, úradne overeného pod G1-757/2023 dňa 15.05.2023, spočívajúce v práve vlastníka budúcej stavby na parc. reg. C KN č. 7577 a 7572/8 kat. úz. Nitra – Katarína Tóthová, s.r.o., Jazerná 671/18, 949 01 Nitra, IČO: 54 525 195, ako oprávneného z vecného bremena, presiahnuť stavbou aj nad zaťaženú parcelu.

Záber vecného bremena predstavuje spolu výmeru 110 m², za jednorázovú odplatu vo výške 20,12 EUR/m² + DPH.

Náklady spojené s návrhom na vklad zmluvy o zriadení vecného bremena do KN znáša oprávnený z vecného bremena.

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.06.2023

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra
(zriadenie vecného bremena v kat. úz. Nitra, Jurkovičova ul.)

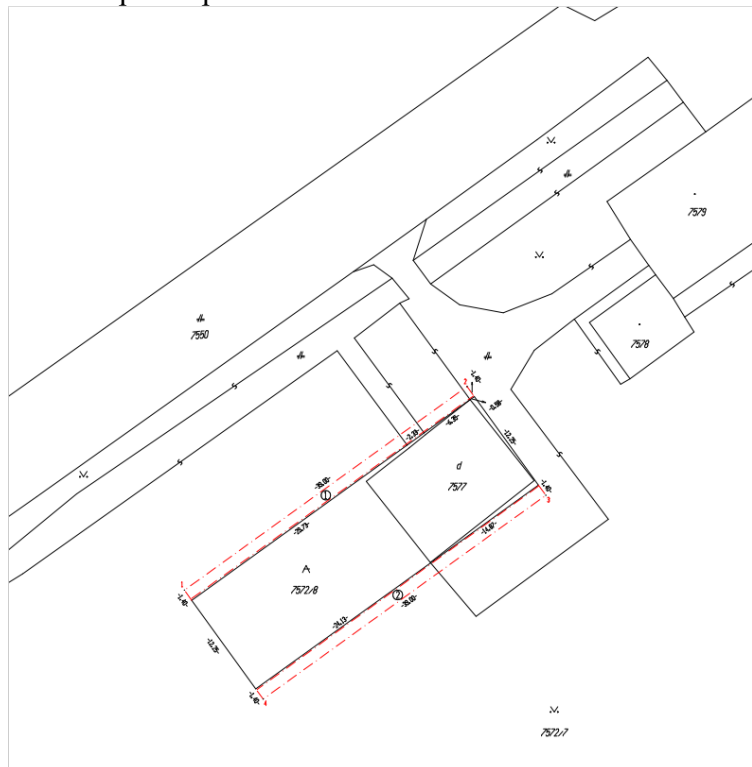
V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, odbor majetku eviduje žiadosť:

- **Katarína Tóthová, s.r.o.**, Jazerná 671/18, 949 01 Nitra, IČO: 54 525 195, v zastúpení: Marián Volek a Ing. Patrik Jurík,

o zriadenie vecného bremena na časť pozemku o výmere **cca 110 m²** z **parc. reg. C KN č. 7572/7** – *ostatná plocha o výmere 39632 m² na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.*

Situácia podľa predloženého návrhu GP č. 21/2023 – GEO-EKON, s.r.o.:



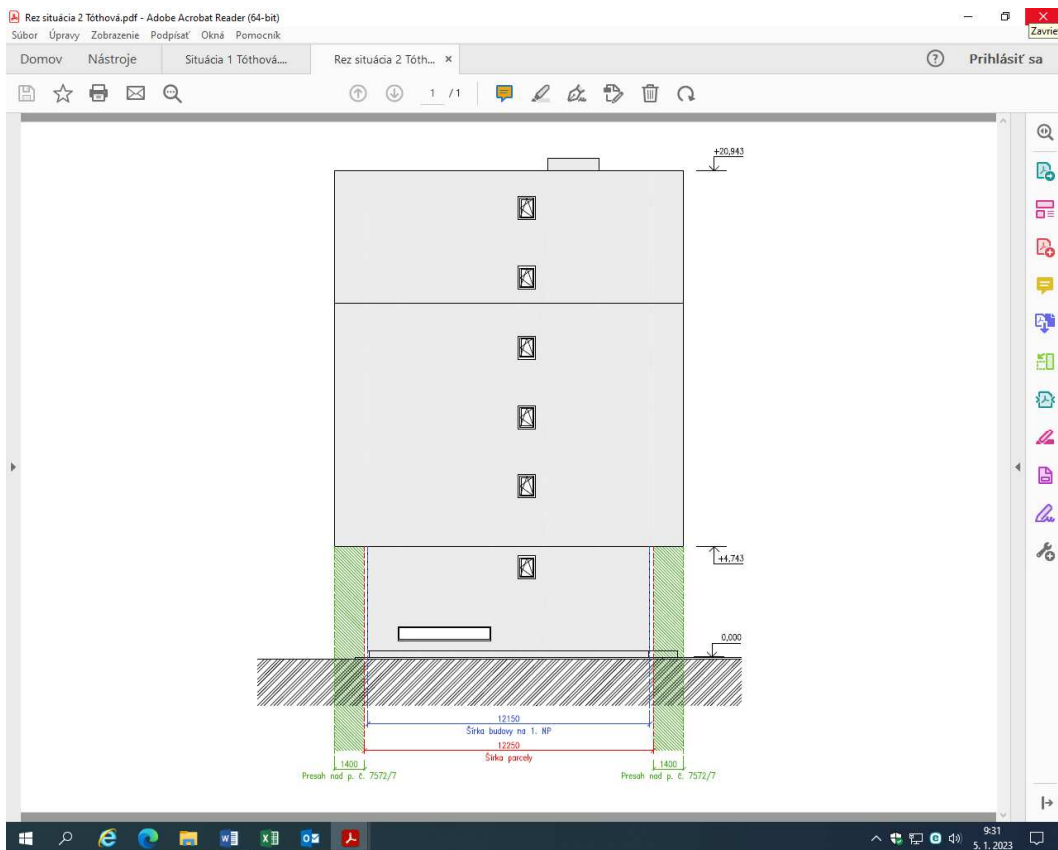
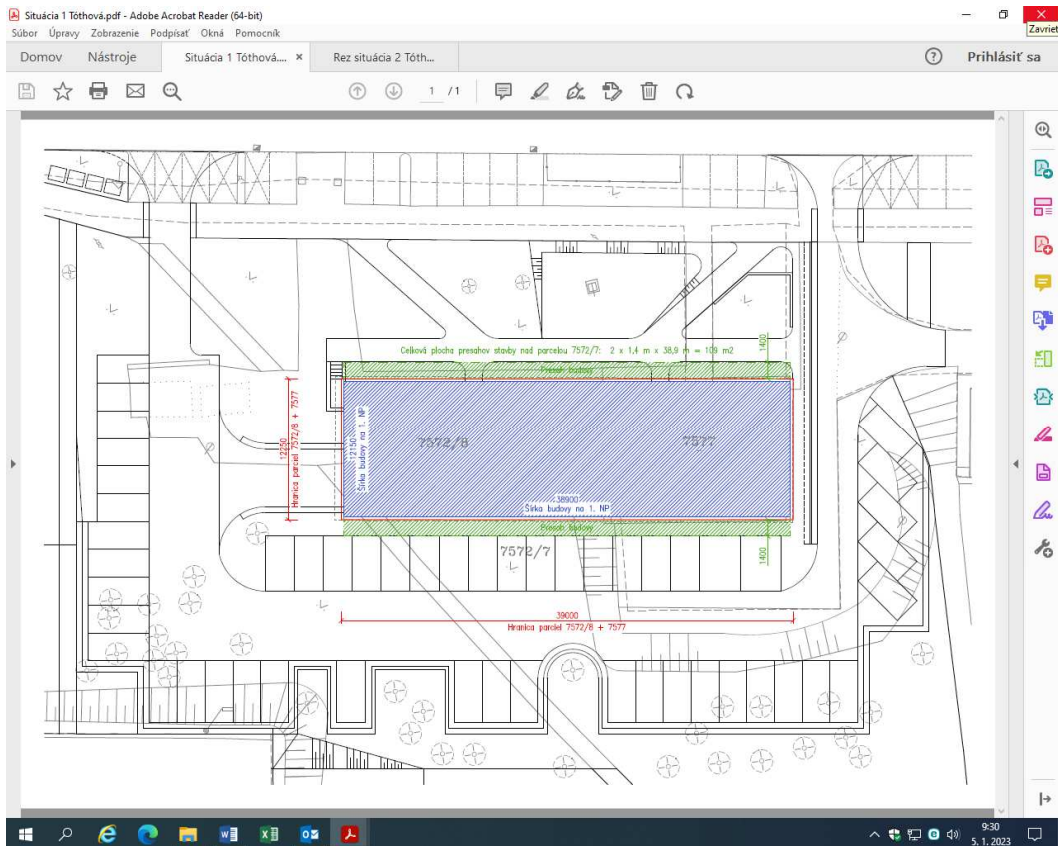
K predmetnému pozemku je na časť o výmere cca 3920 m² uzatvorená Nájomná zmluva č. j. 316/2007/SM zo dňa 09.05.2007 v znení dodatku č. 1 a č. 2 z dôvodu vybudovania parkovacích a spevnených plôch spolu s realizáciou výsadby zelene k stavbe „**Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže**“ (*d ďalej len „stavba“*) na pozemkoch reg. C KN parc. č. 7572/7, 7572/8 a 7577 vo vlastníctve žiadateľa v mestskej časti Klokočina.

- K uvedenej stavbe je Odborom stavebného poriadku MsÚ v Nitre vydané Územné rozhodnutie č. SP 3616/2022-012-Ing. SÁ právoplatné dňa 25.11.2022.
- K investičnému zámeru z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou pre územné rozhodnutie vydal stanovisko pod č. 578/2022 zo dňa 13.01.2022 Útvar hlavného architekta – Referát urbanizmu a architektúry MsÚ v Nitre

Dôvod aktuálnej žiadosti:

- *Stavba* bude financovaná aj z bankových zdrojov VÚB, ktorá žiada predložiť súhlas vlastníka pozemku *parc. reg. C KN č. 7572/7* kat. úz. Nitra *k zriadeniu vecného bremena* kvôli **presahu budovy a balkónov stavby**

- *Stavba nad pozemkom parc. reg. C KN č. 7572/7 presahuje z každej strany budovy záber plochy v rozmeroch : 2x – šírka 1,40 m x dĺžka 38,9 m, t. j. spolu cca 109 m²*
- výška presahu balkónov a stavby je 4,75 m
 - *grafické znázornenie vid' nižšie*



• **Územné rozhodnutie č. SP 3616/2022-012-Ing. Sá zo dňa 20.10.2022**

MESTO NITRA,
Mestský úrad v Nitre, odbor stavebného poriadku
Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

Číslo: SP 3616/2022-012-Ing.Sá V Nitre dňa 20.10.2022

TíTl
Katarína Tóthová s.r.o.
Jazerná 671/18
949 01 Nitra

MESTO NITRA
Mestský úrad v Nitre
odbor stavebného poriadku
Foto rozhodnutia je prístupné
dňom: 25.11.2022
V Nitre úloha: 29.11.2022

V e c: Územné rozhodnutie o umiestnení stavby a využívaní územia

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE
- verejná vyhláška -

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“), na základe návrhu podaného na Mesto Nitra dňa 21.02.2022 navrhovateľkou: **Katarína Tóthová, Pod Zlatým Brehom 18, 949 01 Nitra**, v konaní zastúpená splnomocneným zástupcom **Ing. Zita Oremusová, bytom Biela 9, 949 01 Nitra**, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby (novostavby) a využívaní územia: **„BYTOVÝ DOM s doplnkovou vybavenosťou-garáže“** situovanej na ulici Jurkovičova, v obci Nitra, časť Klokočina, na pozemkoch par. č. 7577, 7572/8, 7572/7, 7550 a 7668 reg. „C“, katastrálne územie Nitra.

Dňa 07.09.2022 prišla žiadosť o zmenu navrhovateľa v územnom konaní evidovaná pod č.j.: 3616/2022-007-Ing.Sá. Nový navrhovateľ: **Katarína Tóthová s.r.o., Jazerná 671/18, 949 01 Nitra, IČO: 54 525 195** (ďalej len „navrhovateľ“), zapísaná v Obchodnom registri Okresný súd Nitra, v odd: Sro, reg.č.: Sro/57085/N, konatelia spoločnosti: Marián Volek, Pod Zlatým Brehom 812/18, 949 01 Nitra, Ing. Patrik Jurik, Lukovská 251/54, 949 01 Nitra, v konaní zastúpený splnomocneným zástupcom: **Ing. Zita Oremusová, Biela 9, 949 01 Nitra**

Stavebný úrad predložený návrh posúdil podľa § 37 stavebného zákona a prerokoval v uskutočnenom územnom konaní podľa § 35 a § 36 stavebného zákona s dotknutými orgánmi a s účastníkmi konania (§ 34 stavebného zákona), zosúladil stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a na základe uskutočneného konania,

v y d á v a

podľa § 39 a § 39a stavebného zákona

územné rozhodnutie o umiestnení stavby a využívaní územia
pre stavbu (novostavba):

„BYTOVÝ DOM s doplnkovou vybavenosťou-garáže“
- ulica Jurkovičova, Nitra -

situovanej v Nitre - Klokočina na pozemkoch par. č. 7577, 7572/8, 7572/7, 7550 a 7668 reg. „C“, katastrálne územie Nitra.

Zaujímavé územie bolo pôvodne funkčne využité na provízorne a dočasné drobné stavby, ako posledná sa nachádzala jednopodlažná predajňa potravín v provízornej stavbe s nízkou kvalitou, ktorá bola odstránená na základe právoplatného Rozhodnutia na odstránenie stavby, vydaným Mestom Nitra, Mestským úradom v Nitre, OSP pod č.j.: SP 20071/2019-004-Ing.Sá zo dňa 04.02.2020 právoplatné dňa 24.02.2020. Stavebný úrad dňa 07.07.2022 vydal Potvrdenie o neexistencii stavieb č.j.: SP 5649/2022-004-Ing.Sá.

• **Stanovisko ÚHA MsÚ v Nitre č. 578/2022 zo dňa 13.01.2022**, ktorým žiada v PD pre územné rozhodnutie dodržať nasledovné podmienky vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a príslušných právnych predpisov :

1. *Z hľadiska priestorového usporiadania je navrhovaná stavba v zmysle ÚPN mesta Nitra umiestnená v lokalite so stanovenou zástavbou uličnou kompaktnou s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$, vrátane spevnených plôch a komunikácií (požadovaný podiel zelene na teréne 20%). Výška zástavby do 6 NP.*
2. *Stavebník je povinný v riešenom území zrealizovať potrebný počet parkovacích miest podľa prepočtu vypracovaného v zmysle STN 736110/Z2. K územnému konaniu žiadame doložiť prepočet parkovacích miest vypracovaný oprávnenou osobou.*
3. *Stavebník je povinný požiadať Odbor dopravy MsÚ Nitra o povolenie vjazdu na pozemok z miestnej komunikácie – Jurkovičova ulica.*
4. *Úprava plôch a priestranstiev v okolí navrhovanej stavby žiadame navrhnuť podľa samostatného projektu sadových úprav odsúhlaseného Odborom životného prostredia MsÚ Nitra v ďalšom stupni PD. Nezastavateľné plochy sú určené v celom rozsahu pre umiestnenie funkcie zelene, na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokryvnosť drevinami v minimálnom podiele 60%.*
5. *Stavebný objekt žiadame riešiť z materiálov s kvalitnou povrchovou úpravou fasády.*
6. *Investor je povinný podmienky napojenia na inžinierske siete odsúhlasiť s vlastníkmi a správcami týchto zariadení.*
7. *K územnému konaniu žiadame doložiť majetkové vyrovnanie na pozemku parc. č. 7572/7 k. ú. Nitra – vlastník Mesto Nitra.*

Umiestnenie stavby za dodržania horeuvedených podmienok je v súlade s ÚPN mesta 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 ÚPN 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. 7572/7, 7572/8, 7577 kat. úz. Nitra, nachádzajú v lokalite funkčne určenej na bývanie, zástavba uličná kompaktná do 6 NP, zastavanosť 80% /plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch/.

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

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:

na riadnom zasadnutí konanom dňa 11.01.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 12/2023 odporúča zriadenie vecného bremena k časti cca 110 m² z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7572/7 – ostatná plocha o výmere 39632 m² v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, v prospech spoločnosti Katarína Tóthová, s.r.o., Jazerná 671/18, 949 001 Nitra, IČO: 54 525 195 za jednorazovú odplatu vo výške 20,12 €/m² + DPH, pričom Mesto Nitra, ako povinný z vecného bremena, bude povinné strpieť na vybranej časti predmetného pozemku v rámci stavby „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ presah budovy a balkónov plánovanej stavby.

Mestská rada v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 11.04.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č.289/2023-MR odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zriadenie vecného bremena v prospech spoločnosti Katarína Tóthová, s.r.o., tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (zriadenie vecného bremena v kat. úz. Nitra, Jurkovičova ul.) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.