

217/2023

KM 9.11.



Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	- 6. 11. 2023
Uradné číslo:	17
Číslo spisu:	
Prílohy/úpravy:	



Ing. Vladislav Graus  
vedúci úseku projektov

+421 911 915 081  
graus@pupava.com

v Nitre pre manažovanie, správu  
majetku a podnikateľskú činnosť

Štefánikova trieda 60  
950 06 Nitra

V Trnave dňa 26.10.2023

**VEC: Žiadosť o spolufinancovanie „vyvolanej investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničarska“, predloženie podkladov na prerokovanie Mestským zastupiteľstvom.**

Spoločnosť Pod Borinou, s.r.o. je investorom developerského projektu Obytná zóna Pod Borinou. V rámci územného konania bol oslovený cestný správny orgán, ktorý vydal dňa 5.9.2023 **Záväzné stanovisko**. Záväzné stanovisko povoľuje pripojenie k verejnej účelovej cesty a úpravu okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničarska“. **Obsahuje 11 podmienok, vyvolaných investícií, rádovo vo výške niekoľko miliónov EUR.** ( kópia Záväzného stanoviska zo dňa 5.9.2023 tvorí príloha č. 1)

Týmto predkladáme **Žiadosť o spolufinancovanie „vyvolanej investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničarska“**, a **žiadame o prerokovanie materiálu na najbližšom Mestskom zastupiteľstve.**

1. Máme za to, že vydané **Záväzné stanovisko** v rámci územného konania zo dňa 5.9.2023 **nie je odpoveďou na našu žiadosť o vydanie stanoviska k projektovej dokumentácii za účelom vydania územného rozhodnutia stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ a dopravného pripojenia na účelovú komunikáciu.**

V Záväznom stanovisku sú naopak stanovené podmienky, vyvolané investície a podmienené realizácie stavebných objektov na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve spoločnosti Pod Borinou, s.r.o., a ani k nim naša spoločnosť nevlastní iné právo k pozemkom.

Naše projekty „OZ Hviezdoslavova“ a „OZ Pod Borinou“ prispievajú do rozpočtu mesta Nitra vo forme poplatku za rozvoj približne 500.000 EUR. Podľa zákona 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj je Poplatok za rozvoj príjmom rozpočtu obce a výnos z poplatku za rozvoj je možné použiť na úhradu kapitálových výdavkov súvisiacich so stavbou vrátane vysporiadania pozemku na tento účel:

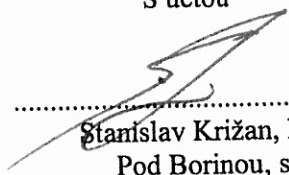
- a) zariadenia starostlivosti o deti, b) slúžiacou na poskytovanie sociálnych, športových a kultúrnych služieb, c) sociálneho bývania, d) školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie, e) zdravotníckeho zariadenia, f) verejne prístupného parku, úpravou verejnej zelene, g) miestnej komunikácie, parkovacích plôch a technickej infraštruktúry.

**Podmienky, vyvolané investície a podmienené realizácie stavebných objektov, ktoré sú stanovené vo vydanom Záväznom stanovisku zo dňa 5.9.2023 považujeme za témy v rámci kapitálových výdavkov mesta Nitra, ktoré je možné použiť z výnosov poplatku za rozvoj.**

**Z toho titulu sme podali dňa 28.9.2023 Žiadosť o prehodnotenie Záväzného stanoviska, kópia žiadosti tvorí prílohu č. 3**

2. Dňa **29.6.2018** nám bolo vydané **Záväzné stanovisko k pripojeniu účelových komunikácií na miestne komunikácie**. (príloha č. 2) Máme za to, že vjazd účelovej komunikácie na miestnu komunikáciu je deklarováný Súhlasným stanoviskom a **Záväzné stanovisko zo dňa 5.9.2023** je iba výpočet **podmienok vyvolaných investícií ktoré nám ukladá mesto**. V neposlednom rade, takéto dodatočné podmienky cestného správneho orgánu nie sú v súlade s EIA. (čo sa týka dopravy, máme podmienku vytvoriť územnú rezervu pre cyklotrasy). S vyvolanými investíciami nesúhlasím, resp. podrobne ich rozoberáme v Stanovisku investora k podmienkam vydaným Mestským úradom k záväznému stanovisku, ktorý tvorí prílohu č. 4.
3. Prikladáme stanovisko investora k podmienkam vydaným Mestským úradom k záväznému stanovisku, kde v bode 8 popisujeme náš **návrh participácie na nákladoch budúcej investície okružnej križovatky**: „sme ochotní podieľať sa na financovaní výstavby okružnej križovatky – mimo financovania poplatku za rozvoj, navyiac v **maximálnej výške 10% z ceny diela**, nakoľko naše projekty OZ Hviezdoslavova a OZ Pod Borinou **dopravne zaťažujú dané územie priemerne 7%** (výsledok dopravno-kapacitného posúdenia)

S úctou

  
.....  
Stanislav Križan, konateľ  
Pod Borinou, s.r.o.

Prílohy:

- Príloha č. 1: kópia Záväzného stanoviska zo dňa 5.9.2023
- Príloha č. 2: kópia Záväzného stanoviska k pripojeniu účelových komunikácií na miestne komunikácie Hviezdoslavova zo dňa 29.6.2018
- Príloha č. 3: kópia Žiadosti o prehodnotenie Záväzného stanoviska zo dňa 28.9.2023
- Príloha č. 4: Stanovisko investora k podmienkam vydaným Mestským úradom k záväznému stanovisku zo dňa 5.9.2023
- Príloha č. 5: situácia DUR

toré sú  
ámci  
i.



Mestský úrad Nitra

Mestský úrad  
Štefánikova trieda 60  
950 06 Nitra

037 / 65 02 111  
0911 / 990 256  
podatelna@msunitra.sk

TOMEX Nitra, s.r.o.  
95143 Jelšovce 449

**Váš list číslo/zo dňa**

**Naše číslo**

OD-5188/6/2022

**Vybavuje/linka**

Ing. Pánský/kl.248

Ing. Maruniak/kl.248

**Nitra**

05.09.2023

Vec:

**Závazné stanovisko.**

Mesto Nitra, zastúpené primátorom mesta, podľa § 3b, ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov **vydáva**

**z á v ä z n é   s t a n o v i s k o ,  
v r á m c i ú z e m n é h o k o n a n i a ,**

ktorým sa povoľuje

1. pripojenie z verejnej účelovej cesty Obytnej skupiny Pod Borinou na parc. č. 7740/2, reg. „C“ k. ú. Nitra k parkovacím miestam v podzemnej garáži
2. úpravu okružnej križovatky miestnych ciest Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska na parc. č. 2409/4, 2647/5, 2647/10, 2651, 2408/1, reg. „C“, 2409/5, 2647/3, reg. „E“

**Ž I A D A T E Ľ :**

**Pod Borinou, s.r.o.**

**Šelpice 252**

**91909 Bohdanovce nad Trnavou**

zastúpený konateľom spoločnosti Stanislavom Križanom, bytom Štefánikova 48, 91701 Trnava, ktorý splnomocnil konať v tejto veci spoločnosť TOMEX Nitra, s.r.o., so sídlom 95143 Jelšovce 449, splnomocnením zo dňa 24.11.2021

Investor stavby:

**žiadateľ**

Názov stavby:

**Obytná zóna Pod Borinou**

Stavebný objekt:

**SO 01.9 Podzemná garáž**

**Okružná križovatka**

Vlastník nehnuteľnosti:

**žiadateľ**

Zodpovedný projektant:

**Ing. Juraj Čaňo, Ing. Boris Aresta**

Stredisko mestských služieb odporúča úpravu okružnej križovatky miestnych ciest a taktiež zriadenia pripojenia. Stanovisko č. SMS-10498/2023-002 zo dňa 16.03.2023

**Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta  
s ú h l a s í**

s predloženou dokumentáciou za dodržania nasledovných podmienok:

1. Závazné stanovisko pre zriadenie pripojenia parkovacích miest v podzemnej garáži a úpravu okružnej križovatky sa vydáva s ohľadom na ochranu dotknutej verejnej účelovej cesty, úpravy okružnej križovatky a na bezpečnosť premávky na nich.
2. Pripojenie parkovacích miest a úprava križovatky musí byť zrealizovaná v súlade s STN 736110 a predloženej odsúhlasenej dokumentácie a technickej správy.

3. Zriadením pripojenia a úpravou okružnej križovatky nesmie byť ohrozená bezpečnosť cestnej premávky.
4. Úpravou okružnej križovatky sa nesmú zmeniť odtokové pomery na miestnych cestách a je potrebné realizovať také opatrenia na pozemku žiadateľa, aby sa uvedenému zabránilo a zabezpečilo dôkladné odvodnenie. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie predložiť PD odvodnenia okružnej križovatky, ako samostatný stavebný objekt.
5. Pre zriadenie pripojenia a úpravy križovatky bolo v zmysle cestného zákona, § 3b, ods. 4, vydané súhlasné stanovisko Krajským dopravným inšpektorátom v Nitre, stanoviskom č. KRPZ-NR-KDI2-22-060/2023-Ing zo dňa 19.07.2023, doručené 26.07.2023.
6. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie je potrebné predložiť pre oba stavebné objekty:
  - projekt organizácie výstavby,
  - projekt organizácie dopravy,
  - návrh umiestnenia trvalého dopravného značenia, spolu s technickou správou, použitého počas trvalého užívania stavby, samostatné pre jednotlivé stavebné objekty
  - návrh umiestnenia dočasného dopravného značenia, samostatne pre jednotlivé stavebné objekty.
7. Úpravu okružnej križovatky realizovať súbežne s výstavbou obytnej zóny.
8. Vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby obytnej zóny je podmienené vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia k úprave okružnej križovatky, úprava okružnej križovatky je vyvolanou investíciou stavby „Obytná zóna Pod Borinou“, nakoľko bez úpravy predmetnej križovatky by nebolo možné realizovať pripojenie predmetného súboru.
9. Zpracovať požiadavky Komisie pre mestskú mobilitu v Nitre zo dňa 11.01.2023:
  - samostatne naprojektovať PD cyklotrasy v trase od križovatky Dolnočermánska - Hviezdoslavova po okružnú križovatku Hollého – Hviezdoslavova - Železničarska, Hanulova ( zo strany investora zabezpečiť potrebné povolenia pre ÚR a SP),
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie posunúť súčasnú autobusovú zastávku v smere od okružnej križovatky k ul. Braneckého a doplniť dopravný tieň, ktorý oddelí AZ od pripojovacieho pruhu,
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie definovať a navrhnuť plochy pre zásobovanie polyfunkčných objektov, na komunikácii k zásobovaniu upraviť polomery,
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zabezpečiť bezbariérový prístup,
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie preveriť dĺžku zastávok MHD vzhľadom na očakávaný zvýšený dopyt po službách MHD vo vzťahu k novej výstavbe,
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zosúladiť PD s projektom BUS pruh Kavcova (Hviezdoslavova) a PD Reorganizácia ulice Hollého.
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zväziť zrušenie napojenia rodinného domu na Hviezdoslavovu, rodinný dom napojiť cez účelovú cestu.
  - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zväziť úpravu ramena na Hollého ulici, tak aby spojovacia vetva bola napojená cez odbočovací pruh tzn. na železničnom nadjazde a následne zväziť úpravu organizácie dopravy na Hollého ulici,

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie doplniť napojenie súčasných cyklotrás,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zosúladiť predmetný zámer s plánovaným investičným zámerom na p.č. 2410/5, k.ú. Nitra.

10. Z posúdenia navrhovanej zmeny okružnej križovatky vyplýva, že pre výhľadové obdobie rok 2044 je uvažované s výstavbou mimoúrovňového križovania železničného priestestia na miestnej ceste Hviezdoslavova a predpokladá sa zníženie zaťažiteľnosti navrhovanej križovatky. Investorom je mesto Nitra. V prípade ak sa uvedené mimoúrovňové križovanie nebude realizovať, investor je povinný, hľadať iné možnosti zníženia zaťažiteľnosti miestnych ciest, prípadne sa finančne spolupodieľať na realizácii mimoúrovňového križovania.

11. Rešpektovať strategický dokument Plán udržateľnej mobility mesta Nitra.

Uvedené záväzné stanovisko nenahrádza ostatné povolenia v zmysle zákona o pozemných komunikáciách – uzávierky, zvláštne užívania a pod., o ktoré je potrebné samostatne požiadať príslušný odbor pri mestskom úrade. Taktiež toto záväzné stanovisko nenahrádza ďalšie povolenia a vyjadrenia nevyhnutné pre vydanie územného rozhodnutia a nepodmieňuje vydanie územného rozhodnutia, v prípade iných nesúhlasných stanovísk.



**Marek Hattas**  
primátor mesta Nitra

**Doručí sa :**

MsÚ Nitra, Stredisko mestských služieb, Janka Kráľa 122, Nitra (SMS-10498/2023-002)  
Krajský dopravný inšpektorát, Piesková 32, 94901 Nitra (KRPZ-NR- KD12-22-060/2023-Ing)  
pre spis



# MESTO NITRA

Mestský úrad v Nitre  
Útvar hlavného architekta

TOMEX Nitra, s.r.o.  
95143 Jelšovce 449

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	ÚHA-3616/2/2018	Ing. Ján Pánský/248	29. 06. 2018

## Vec: Závazné stanovisko

Mesto Nitra, zastúpené primátorom mesta vydáva podľa § 4 odst.3, písmeno d/ zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súčinnosti s § 3b, ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva:

### Z á v ä z n é   s t a n o v i s k o

k pripojeniu účelových komunikácii na miestne komunikácie

**Hviezdoslavova** (parc. č. 7186/1, k.ú. Nitra) a **Železničiariska** (parc. č. 2409/2, k.ú. Nitra)  
**stavby Obytná zóna Hviezdoslavova – 1. etapa**

nasledovne:

na miestnu komunikáciu **Hviezdoslavova** - pravostranné pripojenie obytnej zóny spoločným vjazdom a výjazdom z jednosmernej dvojpruhovej vozovky zriadením samostatného pruhu pre pravé odbočenie,

na miestnu komunikáciu **Železničiariska** - jednostranné pripojenie pravostranného výjazdu z obytnej zóny na Železničiarisku ulicu pred zastávkou MHD v smere cez malú okružnú križovatku Hanulova - Hollého

**Miesto stavby:** k.ú. Nitra - parc. č. 7723 a následne parc. č. 7729; 7740/4 a následne 7186/23 ,

**Stupeň PD:** územné konanie

**Vlastník nehnuteľnosti:**

Parc. č. 7729, 7740/4, 7186/23, k.ú. Nitra, spoločnosť TOPNR2 s.r.o., so sídlom Mikovíniho 10, 91705 Trnava.

**Investor:** vlastník nehnuteľnosti

**Štatutárny orgán:** konatelia spoločnosti

Miloš Hačko, bytom Chrenová ulica 8622/10, 91705 Trnava,

Ing. Eduard Gerek, bytom Orechová ulica 8930/25, 91705 Trnava,

Ing. Branislav Baroš, bytom Lúčna ulica 7407/41, 91705 Trnava,

Miloš Hačko splnomocnil vo veci konať spoločnosť TOMEX Nitra, s.r.o., so sídlom, Dunajská 14/24, 94911 Nitra, splnomocnením zo dňa (bez uvedenia dátumu).

**Zodpovedný projektant:** Ing. Štefan Lisý, autorizovaný stavebný inžinier,

Záujmová lokalita pre výstavbu obytnej zóny s občianskou vybavenosťou je situovaná na voľnom nezastavanom území v pôvodnom zelenom poraste Šibeničného vrchu pod lokalitou Borina pri Párovskom cintoríne. Územie je v kontakte s trasou jednosmernej dvojpruhovej miestnej komunikácie Hviezdoslavovej ulice. Na opačnej strane územia sú prevádzkované objekty čerpacie stanice Shell, autoumyvárne a stavebnín. Tieto sú sprístupnené zo zaslepenej MK Braneckého ulice. Jestvujúca infraštruktúra na sídlisku Klokočina (poliklinika, kostol, nákupné strediská Billa, Lidl, Kaufland a iné drobné prevádzky so službami) je v blízkom dosahu predmetného územia. Výhodou je aj blízkosť spojení s MHD, železničnou stanicou a autom sa dá presunúť do centra mesta za cca 3 minúty.

Zámerom stavebníka je vybudovať v rámci 1.etapy na tomto území objekty bývania formou viacpodlažnej zástavby a potrebný počet parkovacích miest pre rezidentov bytových domov s komplexnou technickou infraštruktúrou a dopravne ho pripojiť na jestvujúci komunikačný systém.

Adresa: Mestský úrad  
Štefánikova tr. 60  
950 06 Nitra

tel. spoj.: (037) 6502 kl.: 111

fax: (037) 6502 331

exp. 4. 9. 18

V 1. etape sa budú realizovať :

- bytové domy objektov D1, D2, E1, E2, F1, F2, F3 vrátane podzemnej garáže pod všetkými objektmi (celkovo 242 bytov)
- parkovacie miesta na teréne v trase vonkajších komunikácií na pozemku obytnej zóny 301 parkovacích miest, z toho:
  - 230 v garáži bytových domov,
  - 71 na teréne v pozdĺžnom i kolmom radení po oboch stranách obslužnej prístupovej komunikácie
- obe dopravné pripojenia na jestvujúce miestne komunikácie,
- chodníka v trase vonkajších komunikácií na pozemku obytnej zóny.

Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta

**s ú h l a s í**

s predloženou dokumentáciou za dodržania nasledovných podmienok:

1. Trvalé pripojenie účelových komunikácii musí byť zrealizované v súlade s STN 736110, projektovou dokumentáciou a technickou správou.
2. Zriadením trvalých pripojení účelových komunikácii, nesmie byť ohrozená bezpečnosť cestnej premávky na miestnych komunikáciách Hviezdoslavova a Železničarska.
3. V prípade poškodenia verejných komunikácií pri budovaní vjazdu, je investor povinný túto uviesť do pôvodného stavu.
4. Zriadením trvalých pripojení účelových komunikácii sa nesmú zmeniť odtokové pomery na prilahlých miestnych komunikáciách Hviezdoslavova a Železničarska.
5. Pre uvedený stavebný objekt bude vydávať stavebné povolenie špeciálny stavebný úrad pre dopravné stavby pri Mestskom úrade Nitra.
6. Pred vydaním stavebného povolenia žiadame predložiť návrh prenosného dopravného značenia použitého v čase výstavby pripojenia stavby križovatkou. Súčasťou návrhu dopravného značenia musí byť podrobná technická správa.
7. Pred vydaním stavebného povolenia žiadame predložiť návrh trvalého dopravného značenia a zariadenia použitého v čase trvalého užívania stavby. Súčasťou návrhu dopravného značenia a zariadenia musí byť podrobná technická správa s parametrami komunikácii a to tak, aby si uvedené nevyžadovalo výnimky na odlišné riešenie STN.
8. V rámci stavebného povolenia všeobecným stavebným úradom predložiť projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy.
9. Stanovisko správcu miestnych komunikácií č. 4PD/2018 zo dňa 06.03.2018 – „z hľadiska správcu miestnych komunikácií v tejto etape sa nevyjadrujeme“.
10. Pre zriadenie vjazdu bol v zmysle cestného zákona, §3b, ods. 4 vydaný súhlas na zriadenie vjazdu Krajským dopravným inšpektorátom v Nitre spisom Č. p.: KRPZ-NR-KDI2-1-037/2018-ING z 15.06.2018 s podmienkami:
  - súhlasné záväzné stanovisko sa vydáva len za podmienky, že zároveň budú realizované úpravy a rešpektované požiadavky, ktoré majú podstatný vplyv na úroveň bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky v riešenej lokalite a ktoré sú popísané v technickej správe. Táto dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Vykonanie stanovených úprav a dodržanie podmienok má priamy vplyv na rozľadové pomery, kapacitné zaťaženie križovatiek v riešenom území, a teda sú podstatným činiteľom pre dodržanie adekvátnej úrovne bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky v predmetnej lokalite, bez ktorej by nové napojenia nebolo možné akceptovať. Konkrétne ide o zabezpečenie realizácie dopravného značenia v súlade s podmienkami výpočtu rozľadu a zabezpečenia úpravy križovatiek.
- Cestný správny sa stotožňuje so záväzným stanoviskom dopravného inšpektorátu, ktorý vystupuje v rámci územného konania ako dotknutý orgán.
11. Cestný správny orgán požaduje, aby následne počas užívania stavby bolo preverené reálne dopravné zaťaženie komunikácií a v prípade preukázania, že zrealizované úpravy komunikácií nepostačujú a vyžadujú ďalšie opatrenia a úpravy z hľadiska dopravnej situácie, bude navrhovateľ resp. investor zaviazaný tieto dobudovať na vlastné náklady.

**TOMEX Nitra, s.r.o.**

Dunajská 24, 949 11 Nitra

IČO: 36611352, IČ DPH: SK220261

PRÍJEMNÉ ČÍSLO: 25 79

Na vedomie:

Krajský dopravný inšpektorát Nitra, Pieskova 32, Nitra

Odbor kom. činností a ŽP, stredisko mestských služieb, TU!

**Jozef Dvonč**  
primátor mesta Nitra

ni objektmi  
v 301

3



Pod Borinou, s.r.o.  
Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

IČO: 51440105  
IČ DPH: SK2120713914

Mesto/Nitra	Mestský úrad	Nitra
950 06 Nitra, Štefánikova trieda 60		
Datum	28.09.2023	
Prílohy/		

Mestský úrad Nitra  
Štefánikova trieda 60  
950 06 Nitra

V Trnave dňa 21.9.2023

**VEC: Žiadosť o prehodnotenie „Záväzného stanoviska v rámci územného konania zo dňa 5.9.2023“**

Máme zato, že vydané Záväzné stanovisko v rámci územného konania zo dňa 5.9.2023 nie je odpoveďou na našu žiadosť o vydanie stanoviska k projektovej dokumentácii za účelom vydania územného rozhodnutia stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ a dopravného pripojenia na účelovú komunikáciu.

V Záväznom stanovisku sú naopak stanovené podmienky, vyvolané investície a podmienené realizácie stavebných objektov na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve spoločnosti Pod Borinou, s.r.o., a ani k nim naša spoločnosť nevlastní iné právo k pozemkom.

Naše projekty „OZ Hviezdoslavova“ a „OZ Pod Borinou“ prispievajú do rozpočtu mesta Nitra vo forme poplatku za rozvoj približne 500.000 EUR. Podľa zákona 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj je Poplatok za rozvoj príjmom rozpočtu obce a výnos z poplatku za rozvoj je možné použiť na úhradu kapitálových výdavkov súvisiacich so stavbou vrátane vysporiadania pozemku na tento účel:

- a) zariadenia starostlivosti o deti, b) slúžiacou na poskytovanie sociálnych, športových a kultúrnych služieb, c) sociálneho bývania, d) školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie, e) zdravotníckeho zariadenia, f) verejne prístupného parku, úpravou verejnej zelene, g) miestnej komunikácie, parkovacích plôch a technickej infraštruktúry.

Podmienky, vyvolané investície a podmienené realizácie stavebných objektov, ktoré sú stanovené vo vydanom Záväznom stanovisku zo dňa 5.9.2023 považujeme za témy v rámci kapitálových výdavkov mesta Nitra, ktoré je možné použiť z výnosov poplatku za rozvoj.

Preto by sme Vás chceli požiadať o prehodnotenie Záväzného stanoviska v rámci územného konania zo dňa 5.9.2023 a vydanie stanoviska k projektovej dokumentácii za účelom vydania územného rozhodnutia stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ a dopravného pripojenia na účelovú komunikáciu.

S úctou

Stanislav Križan  
konateľ Pod Borinou, s.r.o.

Prílohy:

- Príloha č. 1: kópia Záväzného stanoviska zo dňa 5.9.2023
- Príloha č. 2: kópia Záväzného stanoviska k pripojeniu účelových komunikácií na miestne komunikácie Hviezdoslavova zo dňa 29.6.2018
- Príloha č. 3: situácia DUR





**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu  
Štefánikova trieda 60  
950 06 Nitra**

V Trnave dňa 25.10.2023

**VEC: Stanovisko investora k podmienkam vydaným Mestským úradom k záväznému stanovisku v rámci územného konania**

- Bod 1 - akceptujeme
- Bod 2 - akceptujeme
- Bod 3 - akceptujeme
- Bod 4. - akceptujeme – doplníme PD odvodnenia okružnej križovatky ako samostatný SO
- Bod 5. - akceptujeme
- Bod 6 - akceptujeme:  
Projekt organizácie dopravy  
Návrh umiestnenia trvalého dopravného značenia vrátane technickej správy trvalého užívania stavieb pre obidva objekty  
Návrh dočasného dopravného značenia pre obidva objekty
- Bod 7 - Nemôže sa podmieňovať kolaudácia nášho objektu, kolaudáciou okružnej križovatky, pretože nebudeme jej výhradný investor a nemáme voči pozemkom navrhovanej okružnej križovatky žiadny majetko-právny vzťah
- Bod 8 - sme ochotní podieľať sa na financovaní výstavby okružnej križovatky – mimo financovania takmer v plnom rozsahu poplatkom za rozvoj, navyše v maximálnej hodnote 10% z ceny diela, nakoľko dopravná záťaž na križovatku OZ Hviezdoslavova a OZ Pod Borinou bude v priemere 7%

Prepočet dopravnej záťaže:

Ranná špička 2024 - úroveň zaťaženia dopravy zo zámeru (OZ Pod Borinou + OZ Hviezdoslavova) = 7,9%

Poobedná špička 2024 = 7,1%

Ranná špička 2034 - nárast dopravy mesta , avšak doprava zo zámeru ostáva rovnaká = 7,2%

Poobedná špička 2034 = 6,5%

#### Bod 9

- nemôžeme projektovať PD cyklotrasy nakoľko v danom území, ide o súkromných vlastníkov pozemkov s ktorými nemáme majetko-právny vzťah. Dodatočné podmienky Cestného správneho orgánu mesta nie sú v súlade s EIA.
- PD zóny a okružnej križovatky nerieši polohu zastávky – opäť nemáme na danom pozemku žiadny majetko-právny vzťah. Zároveň KDI posudzoval v súčasnosti navrhovaný stav pre územné konanie, mimo posunu zastávky a v ďalšom stupni – stavebnom konaní nie je dotknutý orgán stavebných objektov, ktoré sú predmetom žiadosti o vydanie územného rozhodnutia. Dodatočné podmienky Cestného správneho orgánu mesta nie sú v súlade s EIA.
- V ďalšom stupni PD zadefinujeme a navrhujeme plochy pre zásobovanie. Polomery pre navrhované zásobovanie boli schválené KDI.
- Bezbariérový prístup je zabezpečený
- Riešenie MHD nie je v súlade s EIA
- V ďalšom stupni môžeme zosúladiť PD okružnej križovatky iba pri majetko-právnom vysporiadaní mesta so súkromnými vlastníkami pozemkov v dotknutom území PD Bus pruh a PD Reorganizácia Hollého ul.
- KDI schválil navrhované riešenie pripojenia rodinného domu na cestu v OZ Hviezdoslavova. Bude riešené samostatným stavebným objektom SO12.
- PD OZ Pod Borinou nerieši PD a organizáciu dopravy Hollého ulice. Úpravu križovatky a možnosti dopravného riešenia okružnej križovatky schválil KDI 19.7.2023
- V ďalšom stupni PD budeme riešiť iba napojenie OZ na navrhované cyklotrasy v zmysle EIA
- Neevidujeme investičný zámer mesta na pozemku 2410/5

#### Bod 10

- Na výstavbe mimoúrovňového riešenia zníženia dopravnej záťaže celej mestskej časti Klokočina sa investor nemôže podieľať. Majetko-právny vzťah k daným pozemkom má Slovenská republika, Nitriansky samosprávny kraj a Mesto Nitra a takáto vyvolaná podmienka je účelová a neoprávnená hodnotou dopravnej záťaže celej mestskej časti.

#### Bod 11

- Súhlasíme

S úctou

  
.....  
Stanislav Križan, konateľ  
Pod Borinou, s.r.o.

## SCHÉMA FINANČNEJ PODPORY VÝSTAVBY OKRUŽNEJ KRIŽOVATKY

1)

PÚPAVA DEVELOPMENT (Pod Borinou s.r.o.)

- PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA DUR - cca 4800€
- PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA DSP - cca 19 tis. €
- V prípade potreby návrh prekládky IS cca 15,5tis. € /DSP/ + 2500€ /DUR/
- VÝKAZY VÝMER

Celkové investičné náklady cca 677 500€

/	\
Púpava development	Mesto + ďalší investori
(dopravné zaťaženie križovatky 7%)	(BD - Zelené dvory (Hornostavská ul.) - Jurkovičova - Panorama (Kmeťova ul.)

=

Maximálna výška investície 10% z hodnoty realizácie – Σ Proj. dokumentácie

2)

POPLATOK ZA ROZVOJ:

OZ HVIEZDOSLAVOVA podlahová plocha podľa zákona 447/2015 13 278 m<sup>2</sup> \* 20€ = 265 560€

OZ POD BORINOU - podlahová plocha podľa zákona 447/2015 11 475,9 m<sup>2</sup> \* 20€ = 229 517€

630

Σ 495 077 €