



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, Zástupca primátora mesta Nitra
Číslo materiálu:	400/2024
Názov materiálu:	Správa o doručenej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	25. 01. 2024
Dátum vyhotovenia:	11. 01. 2024

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	------------------------------

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Správu o doručenej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra

s c h v a ľ u j e

obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra s podmienkou, že žiadateľ uhradí náklady na vypracovanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

T : 31. 05. 2024

K: MR

Správa
o doručenej požiadavke o obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny
Šindolka I., Nitra

Územný plán zóny Šindolka I., Nitra (ďalej ÚPNZ Šindolka I., Nitra) bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 145/2022-MZ zo dňa 21.04. 2022.

Územný plán zóny stanovil urbanistickú koncepciu územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými záväznými zásadami a regulatívmi Územného plánu mesta Nitra a zámermi a cieľmi zadávacieho dokumentu pre ÚPNZ Šindolka I., Nitra (vid' **príloha materiálu č.1 - ÚPNZ Šindolka I., Nitra - výkres priestorovej a funkčnej regulácie**).

Na financovaní obstarania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie sa podieľal väčšinový vlastník pozemkov v riešenom území zóny spoločnosť Stavabbas, s.r.o.,

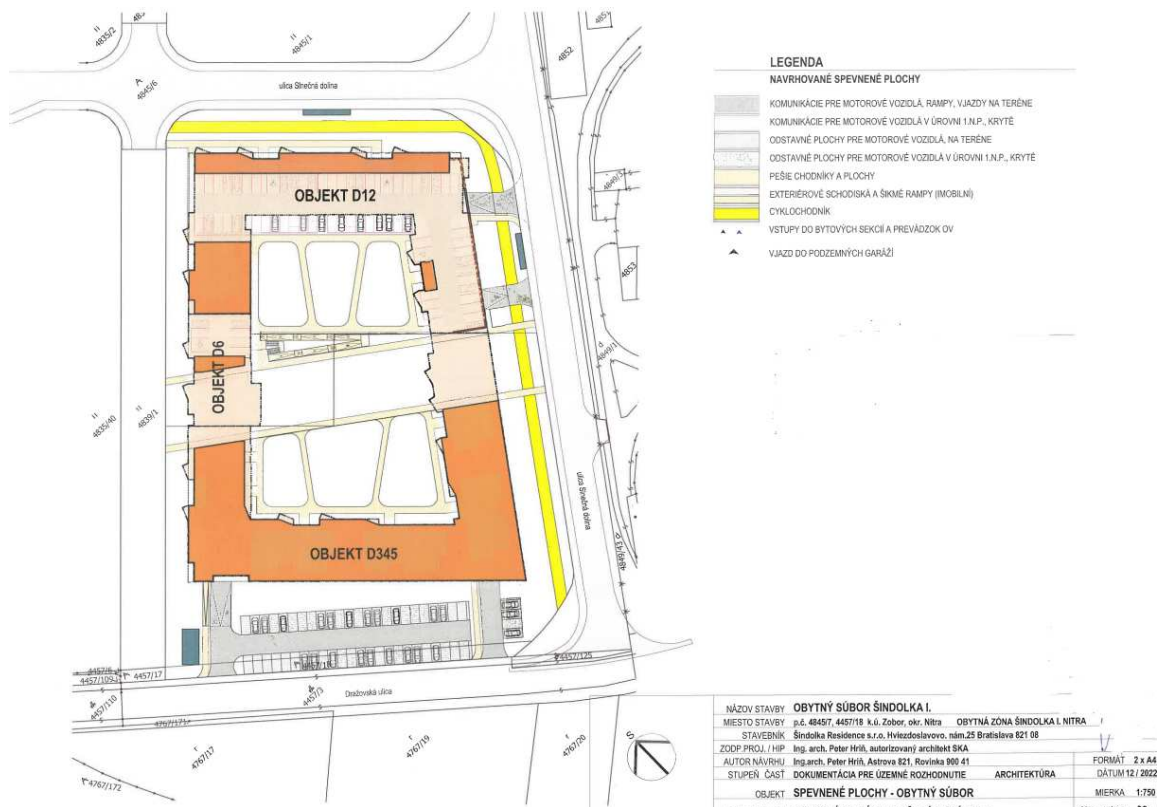
Dňa 28. 12. 2023 spoločnosť Stavabbas, s.r.o., so sídlom Kocel'ová č. 8, 949 01 Nitra, ako vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v území zóny zapísaných na LV č. 4744 v katastrálnom území Zobor, doručila Mestu Nitra žiadosť o zosúladenie regulatívov v textovej a grafickej časti schváleného Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra. Požiadavku spoločnosť Stavabbas, s.r.o., odôvodnila tým že podaniu žiadosti predchádzala príprava dokumentácie pre územné konanie v súlade s regulatívmi schváleného ÚPNZ Šindolka I., Nitra. V rámci konzultácie s dotknutými orgánmi a organizáciami pri vypracovaní dokumentácie k územnému konaniu vyplynuli dodatočné požiadavky, ktoré nie sú zohľadnené v schválenej územnoplánovacej dokumentácii zóny a majú vplyv na úpravu priestorových regulatívov v územnom pláne zóny ako sú - zmena polohy verejnoprospešnej stavby cyklotrasy v bloku D, zmeny v polohe vjazdov na pozemky a následne zosúladenie niektorých priestorových regulatívov.

Žiadosť zo dňa 28. 12. 2023 tvorí **prílohu materiálu č. 2.**

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov úpravy schválenej územnoplánovacej dokumentácie obstaráva a schvaľuje orgán územného plánovania , ktorý schválil pôvodnú územnoplánovacia dokumentáciu formou jej zmien a doplnkov.

Rámcový rozsah zmien a doplnkov č. 1 ÚPNZ Šindolka I., Nitra vyplývajúci z doručenej žiadosti:

- 1. Zmena polohy verejnoprospešnej stavby – cyklotrasy**
- 2. Úpravy v riešení statickej dopravy v blokoch D a B, C z dôvodu zmien dopravných súvislostí**
- 3. Zosúladenie priestorových regulatívov v textovej a v grafickej časti Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra.**



Obr. 1 Dokumentácia pre územné rozhodnutie- polyfunkčné bytové domy D12, D6, D345

V žiadosti spoločnosť Stavabbas a.s., uvádza, že uhradí náklady spojené s obstaraním zmien a doplnkov č. 1 ÚPNZ Šindolka I., Nitra v sume cca do 1000 euro.

Žiadosť bola prerokovaná na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť konanom dňa 10. 1. 2024.

K predloženej žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 04/2024-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

prerokovala

žiadosť spoločnosti Stavabbas, s.r.o., o zosúladenie regulatívov v textovej a grafickej časti k už schválenému dokumentu Územnému plánu zóny Šindolka I., Nitra

odporúča

mestskému zastupiteľstvu schváliť obstaranie zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra na podklade žiadosti investora a na jeho náklady.

Dôvodová správa

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ukladá povinnosť aktualizovať územnoplánovaciu dokumentáciu, ak:

- je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby,
- sa zmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady na základe, ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia,
- je potrebné zosúladiť s územným plánom vyššieho stupňa.

Orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciu dokumentáciu najmä z vlastného podnetu. Zákon však umožňuje, aby podnet na obstaranie mohli dať v odôvodnených prípadoch orgány štátnej správy a obce, ale aj fyzické a právnické osoby, (občania, podnikatelia a pod.)

Povinnosťou orgánu územného plánovania podľa § 30 ods.4 stavebného zákona je pravidelne, najmenej však raz za štyri roky preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky alebo, či netreba obstarat' nový územný plán.

Na základe preskúmania doručenej žiadosti ÚHA konštatuje opodstatnenosť obstarania zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra v uvedenom rámcovom rozsahu zmien a doplnkov.

Posúdenie podnetov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a rozhodnutie o obstaraní je výlučnou kompetenciou orgánu územného plánovania - **Mesta Nitra**.

**Stavabbas, s.r.o., sídlo: Koceľova č. 8, 949 01 Nitra, IČO: 36 701 181,
IČ DPH: SK2022282515, tel. číslo: 0911 258725**

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 05 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Datum:	28. 12. 2023
Evidenčné číslo:	17 130800
Číslo spisu:	196/2024
Prílohy/li: ay:	Vybavuje: hg. L

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta
Referát urbanizmu a architektúry
Štefánikova trieda č. 60
949 01 Nitra

V Nitre, 27.12.2023

Vec: Žiadosť o zosúladenie regulatívov v textovej a grafickej časti k už schválenému dokumentu ÚPNZ Šindolka I

Žiadateľ Stavabbas, s.r.o., so sídlom Koceľova č. 8, 949 01 Nitra, ako vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zobor, zapísaných na LV č. 4744 Vás žiada o prípadnú úpravu (opravu) už schváleného Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra (ďalej ÚPNZ Šindolka I., Nitra). Tento dokument ÚPNZ bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 145/2022-MZ zo dňa 21.04. 2022.

Našu požiadavku odôvodňujeme projekčnou prípravou dokumentácie pre územné konanie a jej súladu s regulatívami ÚPNZ. Po spracovaní dokumentácie v podrobnosti na DUR sme následne podali žiadosť o vydanie Závazného stanoviska pre územné konanie k stavbe „Obytný súbor Šindolka I - Polyfunkčné bytové domy D12,D6 a D345“. Zároveň v rámci konzultácie aj s inými dotknutými orgánmi a organizáciami pri vypracovaní dokumentácie k územnému konaniu vyplynuli dodatočné požiadavky, ktoré nie sú zohľadnené v schválenej územnoplánovacej dokumentácii zóny a majú vplyv na úpravu priestorových regulatívov v územnom pláne zóny.“

Jednalo sa hlavne o zmenu polohy verejnoprospešnej stavby – cyklotrasy v bloku D a následne aj zosúladenie niektorých priestorových regulatívov v textovej a v grafickej časti územného plánu zóny Šindolka I. Nitra.

Naša spoločnosť Stavabbas, s.r.o., ktorá bola aj pred tým ako zmluvná strana, ktorá financovala komplet obstaranie ÚPNZ medzi Mestom Nitra a spracovateľom ÚPNZ – Neutra Arch. Ing. Mizia je ochotná znášať prípadné finančné náklady spojené s obstaraním a realizovaním prípadných zmien dokumentu ÚPNZ Šindolka v sume cca do 1000.- eur.

Za kladné vybavenie našej požiadavky vopred ďakujeme.

S pozdravom

Ing. Chalid Abbás - konateľ

