



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitra
Číslo materiálu:	924/2025
Názov materiálu:	Návrh spolupráce pri financovaní verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj (TOPNR2 s.r.o.)
Spracovateľ:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	29.05.2025
Dátum vyhotovenia:	20.05.2025

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

Návrh spolupráce pri financovaní verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj (TOPNR2 s.r.o.)

1. alternatíva

s c h v a ľ u j e

vyčleniť po jeho zaplatení výnos z miestneho poplatku za rozvoj zo stavebného projektu Obytná zóna Pod Borinou a Obytná zóna Hviezdoslavova, ktorej stavebníkmi sú spoločnosti Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105 a TOPNR2 s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825, v plnej výške na:

- obnovu ulice Hviezdoslavova

- rekonštrukciu ulice Hollého

nakol'ko uvedené ulice budú súvisiacou výstavbou bytov dopravne zaťažené

ž i a d a

Mestský úrad v Nitre v zmysle § 16 ods. 2 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. zabezpečiť vykonanie tohto uznesenia a zabezpečiť rozpočtové opatrenie v rozpočte mesta

o d p o r ú č a

primátorovi mesta v zmysle § 16 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. uložiť vykonanie úloh podľa výrokovej časti tohto uznesenia vedúcim dotknutých organizačných jednotiek MsÚ tak, aby bolo uznesenie vykonané v zmysle jeho výrovej časti

alebo

2. alternatíva

s c h v a ľ u j e

vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť Mesta Nitra a stavebníkov TOPNR2 s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825 a Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105 pri financovaní obnovy ulice Hviezdoslavova a rekonštrukcie ulice Hollého za týchto podmienok:

a) názov stavebného projektu: Obytná zóna Pod Borinou (ktorého súčasťou bude obnova ulice Hviezdoslavova a rekonštrukcia ulice Hollého) a Obytná zóna Hviezdoslavova

a) celkový výnos poplatku za rozvoj zo stavebného projektu: ku dňu 20.05.2025 vo výške 251.230,- € (predpokladaný celkový výnos po zaplatení všetkých rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj vo výške 493.860,- €, z toho suma 264.340,- € je v zmysle rozhodnutia o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj v súvislosti so stavbou Obytná zóna Hviezdoslavova a suma 229.520,- € je v zmysle projektovej dokumentácie k vydaniu územného rozhodnutia pre stavbu Obytná zóna Pod Borinou)

b) predmet vzájomnej spolupráce: okružná križovatka Braneckého-Hollého-Železničarska-Hanulova

c) rozsah finančnej spoluúčasti zo strany mesta:

- použitie výnosu poplatku za rozvoj vo výške maximálne 50 % zo zaplateného výnosu poplatku v zmysle rozhodnutia o vyrubení miestneho poplatku č. 0345222/2025 zo dňa 06.03.2025 vystaveného mestom Nitra pre stavbu Obytná zóna Hviezdoslavova pre stavebníka TOPNR2 s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825

- použitie výnosu poplatku za rozvoj vo výške maximálne 50 % zo zaplateného výnosu poplatku v zmysle rozhodnutia o vyrubení miestneho poplatku, ktorý bude vystavený Mestom Nitra pre stavbu Obytná zóna Pod Borinou pre stavebníka Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105 na realizáciu investície podľa písm. c)
- navýšenie finančnej spoluúčasti mesta o 0,- € na realizáciu investície podľa písm. c)
- d) rozsah finančnej spoluúčasti stavebníka vo výške potrebnej na dokončenie predmetu vzájomnej spolupráce definovaného v písm. c) schvaľovacej časti tohto uznesenia
- e) rozsah ďalších podmienok spolupráce:
 - finančná spoluúčasť zo strany mesta bude použitá na náklady investície preukázateľné zvyšujúce jej kvalitu nad rámec minimálnych požiadaviek na vyvolanú investíciu vyplývajúcu zo stanoviska dotknutých orgánov a cestného správneho orgánu
 - zvyšná časť poplatku za rozvoj (246.930,- € = 50% výnosu) bude použitá na rekonštrukciu príľahlých verejných priestorov (chodníky, cesta a pod.) na základe odporúčania Útvary hlavného architekta a schválenia Komisie MZ v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť
 - k plneniu spolupráce dôjde najskôr po zaplatení plnej výšky poplatku za rozvoj a začatí stavebných prác na súvisiacej výstavbe podliehajúcej poplatku za rozvoj
 - žiadateľ zabezpečí spracovanie PD vrátane konzultácií na MsÚ v Nitre a získanie potrebných povolení na objekt okružnej križovatky Braneckého-Hollého-Železničarska-Hanulova

ž i a d a

Mestský úrad v Nitre v zmysle § 16 ods. 2 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. zabezpečiť vykonanie tohto uznesenia, zabezpečiť rozpočtové opatrenie v rozpočte mesta a zabezpečiť uzatvorenie zmluvy o vzájomnej spolupráci a finančnej spoluúčasti pri financovaní verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj v zmysle tohto uznesenia

o d p o r ú ě a

primátorovi mesta v zmysle § 16 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. uložiť vykonanie úloh podľa výrokovej časti tohto uznesenia vedúcim dotknutých organizačných jednotiek MsÚ tak, aby bolo uznesenie vykonané v zmysle jeho výrokovej časti

Návrh spolupráce pri financovaní verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj
(TOPNR2 s.r.o., Pod Borinou, s.r.o.)

Dôvodová správa

Spoločnosť **púpava, a.s.**, so sídlom Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 881 787 developersky a investične zastrešuje výstavbu bytového a administratívneho komplexu v Nitre v lokalite pod Párovským cintorínom ohraničenej ulicami Hviezdoslavova, Kavcova a Urbánkova v dvoch etapách, a to:

1. prvá etapa: stavba „**Obytná zóna Hviezdoslavova**“, ktorej stavebníkom je spoločnosť **TOPNR2 s.r.o.**, Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825,
2. druhá etapa: stavba „**Obytná zóna Pod Borinou**“, ktorej stavebníkom je spoločnosť **Pod Borinou, s.r.o.**, Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105,

pričom spoločnosť **púpava, a.s.** je materskou spoločnosťou obidvoch uvedených spoločností.

Spoločnosť Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105 listom zo dňa 26.11.2024 požiadala o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť pri financovaní verejnej infraštruktúry v zmysle Stratégie financovania mestskej verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj, ktorá bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 270/2024-MZ na zasadnutí dňa 27.06.2024 (ďalej len „stratégia financovania“).

Kópia žiadosti je súčasťou tohto materiálu označená (príloha č. 1).

Mestom Nitra bolo pre stavebníka TOPNR2 s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825 vydané rozhodnutie č. 0345222/2025 zo dňa 06.03.2025, ktorým bol vyrubený miestny poplatok za rozvoj v sume 264.340,- € pre stavbu „Obytná zóna Hviezdoslavova“.

Ku dňu 20.05.2025 bol zaplatený miestny poplatok vo výške 251.230,- €, pričom v zmysle rozhodnutia č. 0345222/2025/OS-PaVP/CH/spl zo dňa 08.04.2025 bolo stavebníkovi povolené uhradiť miestny poplatok za rozvoj v splátkach a posledná splátka vo výške 13.110,- € je so splatnosťou ku dňu 07.04.2026.

Po zaplatení všetkých rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj zo strany obidvoch stavebníkov, t. j. TOPNR2 s.r.o. a Pod Borinou, s.r.o., sa predpokladá výnos z poplatku za rozvoj **v úhrnnej výške 493.860,- €** (pozostáva zo sumy 264.340,- € v zmysle rozhodnutia o vyrubení miestneho poplatku za rozvoj v súvislosti so stavbou Obytná zóna Hviezdoslavova a sumy 229.520,- € v zmysle projektovej dokumentácie k vydaniu územného rozhodnutia pre stavbu Obytná zóna Pod Borinou).

Spoločnosť TOPNR2 s.r.o. dodatočne požiadala o spolufinancovanie, nakoľko obidve spoločnosti (TOPNR2 s.r.o. a Pod Borinou, s.r.o.) sú obchodne prepojené v rámci spoločného developerskeho projektu, ktorý zastrešuje spoločnosť púpava, a.s. (príloha č. 2).

Stanovisko odboru dopravy MsÚ v Nitre k úprave okružnej križovatky Braneckého-Hollého-Železničiarska-Hanulova, ktorá je vyvolanou investíciou, najmä z nasledujúcich dôvodov:

- návrh vychádza z vypracovaného dopravno-kapacitného posúdenia, v rámci ktorého je deklarovaný výhľadový stav pre kapacitu križovatky v zmysle príslušných TP a STN, bez úpravy okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska by pripojenie stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ nebolo možné povoliť v zmysle § 3b ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov, nakoľko by neboli splnené požiadavky v zmysle uvedených právnych predpisov (najmä TP102, STN 736110, zákon č. 135/1961 Zb. §2 ods. 4),
- uvedené dopravno-kapacitné posúdenie k navrhovanej stavbe „Obytná zóna Pod Borinou“ vyhovuje po úprave okružnej križovatky v horizonte +20 rokov (v zmysle TP a STN) i vďaka tomu, že dopravný inžinier počítal vo výhľadovom období, teda o 20 rokov, už bude vybudovaný podjazd Braneckého – Hviezdoslavova,
- bolo pre zriadenie pripojenia pre stavbu „Obytná zóna Pod Borinou“ a úpravy križovatky, v súlade s § 3b ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. Krajským dopravným inšpektorátom v Nitre vydané súhlasné stanovisko č. KRPZ-NR-KDI2-22-060/2023-Ing. zo dňa 19.07.2023, bez navrhovaných úprav okružnej križovatky by nebolo vydané súhlasné stanovisko,
- je potrebné rešpektovať bod 7 záväzného stanoviska č. OD-5188/8/2022, OD-21959/2023 zo dňa 06.02.2024 (príloha č. 3),
- realizácia okružnej križovatky je definovaná i v podmienkach **územného rozhodnutia č. SP 16797/2024-011-Ing.Sá zo dňa 20.12.2024** vydaného Mestom Nitra pre stavbu „Obytná zóna Pod Borinou“ (**právoplatné dňa 07.02.2025**) v zmysle:
 - bodu 2.14.7: Úpravu okružnej križovatky realizovať súbežne s výstavbou obytnej zóny.
 - bodu 2.14.8: 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.

Podľa čl. 4 ods. 1 stratégie financovania je možné výnos poplatku za rozvoj použiť na financovanie a/alebo spolufinancovanie verejných investičných externalít, pričom v spojitosti s čl. 3 ods. 4 predstavujú verejné investičné externality vo vzťahu k investícii stavebníka a vo vzťahu k vyvolaným investíciám stavebného projektu nepriame investičné náklady.

Podľa čl. 4 ods. 2 stratégie financovania nie je možné použiť výnos poplatku za rozvoj na financovanie a/alebo spolufinancovanie stavebného projektu a ani vyvolaných investícií stavebného projektu, ktoré priamo súvisia s týmto konkrétnym projektom a sú priamo podľa osobitného predpisu preukázateľne vyvolané jeho realizáciou.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 04.12.2024 uznesením č. 199/2024 **prerokovala** žiadosť spoločnosti Pod Borinou, s.r.o. o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť.

Vzhľadom k vyššie uvedenému predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh spolupráce pri financovaní verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Mesto Nitra Mesto Nitra, Mestská rada Nitre Mestské zastupiteľstvo v Nitre 950 00 NITRA, Štefánikova trieda 60 - poslanci MZ podľa rozdeľovníka	
Dátum:	26. 11. 2024
Evidenčné číslo: 1/	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Vec

Žiadosť o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť

Mesto Nitra, Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 270/2024-MZ zo dňa 27.6.2024 schválilo Stratégiu financovania mestskej verejnej infraštruktúry z výnosu poplatku za rozvoj v súlade so zákonom č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Cieľom stratégie je definovať základný rámec pre vzájomnú spoluprácu mesta a stavebníkov (investorov) pri výstavbe na území mesta a súčasne definovať konkrétne oblasti spolufinancovania zo zdrojov poplatku za rozvoj, ktoré budú zamerané najmä na spoločné investície mesta a stavebníka a/alebo na kompenzáciu externalít vzniknutých v súvislosti s realizovaním konkrétneho stavebného projektu, konkrétnou výstavbou v meste a zabezpečením finančných zdrojov na zvyšovanie kvality mestského prostredia, ktorými sú :

- a) verejne prístupné parky
- b) detské a športové ihriská
- c) verejné priestranstvá
- d) školské zariadenia
- e) infraštruktúra udržateľnej mestskej mobility

ako aj spolupodieľanie sa na rozvoji mesta na celomestskej úrovni formou rozvoja celomestskej infraštruktúry vrátane kúpy pozemkov za týmto účelom.

V zmysle uvedenej stratégie sa

- verejnou investičnou externalitou rozumie spoločný a dobrovoľný záväzok mesta a stavebníka (investora, poplatníka poplatku za rozvoj), ktorého zámerom je spoločná investícia súvisiaca so stavebným projektom a/alebo spojená s vyvolanou investíciou súvisiacou s realizáciou stavebného projektu, určenou na zásah do verejnej infraštruktúry a/alebo na základe požiadaviek samosprávy určenou na podporu mestských lokálnych zámerov
- stavbou vo verejnom záujme rozumie podľa § 5 písm. w) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní stavba dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry, stavba určená na vybavenosť v oblasti výchovy a vzdelávania, sociálnych služieb, zdravotnej starostlivosti a verejnej správy, stavba určená na výrobu, ochranu kultúrneho dedičstva, historického dedičstva, prírodného dedičstva a ochranu a tvorbu krajiny a stavba určená na rozvoj alebo ochranu územia štátu, regiónu, obce alebo zóny vymedzená v územnoplánovacej dokumentácii mesta
- stavbou v záujme mestského rozvoja rozumie stavba definovaná § 11 ods. 2 zákona o poplatku za rozvoj, ktorá prináša majetkový alebo užívateľský prospech širokej verejnosti, vplýva na územný rozvoj, kvalitu života, ekologickú a dopravnú stabilitu a navodzuje také regulatívne priestorového usporiadania a funkčného využívania územia dotknutého stavbou, ktoré sú v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja mesta.

Spoločnosť Pod Borinou, s.r.o. so sídlom Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 51440105 je stavebníkom stavebného projektu s názvom: Obytná zóna Pod Borinou a Obytná zóna Hviezdoslavova.

Mesto Nitra písomnosťou zn. OD-5188/6/2022 zo dňa 5.9.2023 vydalo záväzné stanovisko v rámci územného konania, v ktorom Mesto Nitra zastúpené primátorom mesta súhlasilo s predloženou dokumentáciou.

Mesto Nitra vo veci stavebného projektu súčasne vo svojom stanovisku určilo ďalšie podmienky, okrem iného nasledovné:

- realizovať úpravu okružnej križovatky súbežne s výstavbou obytnej zóny
- vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby obytnej zóny je podmienené vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia k úprave okružnej križovatky
- zapracovať podmienky komisie pre mestskú mobilitu v Nitre zo dňa 11.1.2023 v určenom rozsahu.

Máme za to, že splnenie, resp. plnenie uvedených podmienok napĺňa obsahový rámec vyššie uvedenej mestskej stratégie, nakoľko je nesporné, že

- uvedené podmienky nemajú charakter vyvolanej investície, ktorou sa v zmysle stratégie rozumie obstaranie majetku alebo služby, ktorých obstaranie je vyvolané realizáciou konkrétneho stavebného projektu podľa osobitných predpisov, kedy ide o investície, ktoré je potrebné realizovať s odkazom na konkrétnu zákonnú normu v priamej príčinnej súvislosti so vznikom a budúcou realizáciou konkrétneho stavebného projektu a ktorej uskutočnenie spolu s vlastným stavebným projektom má povinnosť plne znášať priamo stavebník
- uvedené podmienky majú charakter verejnej investičnej externality, ktorou je stavba vo verejnom záujme, resp. stavba v záujme mestského rozvoja.

Uvedené odôvodňuje najmä skutočnosť, že podmienky určené v záväznom stanovisku zn. OD-5188/6/2022 zo dňa 5.9.2023 vyplynuli z požiadaviek odborných útvarov mesta, ako aj od odbornej poradnej komisie MZ pre mestskú mobilitu a ako také nemajú povahu vyvolanej investície.

V tejto veci upozorňujeme na základné východiská Vašej mestskej stratégie, podľa ktorej sa stavbou v záujme mestského rozvoja rozumie stavba, ktorá napĺňa znaky stavby vo verejnom záujme alebo stavby v záujme mestského rozvoja, pričom podmienky jej realizácie vyplývajú

- a) z územnoplánovacích podkladov, zadání alebo dokumentácie, alebo
- b) zo strategických dokumentov mesta, alebo
- c) zo záväzného stanoviska útvaru hlavného architekta alebo inak dotknutého odborného útvaru mesta k stavebnému projektu; a ktorá bude spôsobilá byť obsahom zmluvného záväzku alebo individuálneho správneho aktu (napr. stavebného povolenia).

Podľa čl. 4 bod 4 mestskej stratégie podmienkami vzájomnej spolupráce s použitím poplatku za rozvoj pri verejnej investičnej externalite súvisiacej so stavbou vo verejnom záujme /alebo stavbou v záujme mestského rozvoja s primárnym dopadom investície pre širokú verejnosť a sekundárnym dopadom investície pre rezidentov územia dotknutého stavebným projektom sú:

- minimálny výnos poplatku za rozvoj zo stavebného projektu stavebníka je 50 000 eur
- minimálne náklady na verejnú investičnú externalitu (spoločnú investíciu mesta a stavebníka) sú 50 000 eur
- maximálna finančná spoluúčasť mesta na realizáciu verejnej investičnej externality (spoločnej investície mesta a stavebníka) je 85% nákladov na verejnú investičnú externalitu, na krytie ktorej mesto môže použiť 100% výnosu poplatku za rozvoj, v prípade potreby aj ďalšie prostriedky mesta schválené mestským zastupiteľstvom.

Na základe uvedeného Vás žiadame o prerokovanie našej žiadosti o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť s nasledovnými východiskami:

- a) názov stavebného projektu:
Obytná zóna Pod Borinou a Obytná zóna Hviezdoslavova
- b) celkový výnos poplatku za rozvoj zo stavebného projektu:
495 080 eur
z toho 229 520 eur – Obytný súbor Pod Borinou, 265 560 eur – Obytný súbor Hviezdoslavova
- c) predmet vzájomnej spolupráce - stavba:
Okružná križovatka Hollého, Branckého, Hanulova, Železničarska
(celkové predpokladané náklady na stavbu: 730.000 eur)
- d) rozsah finančnej spoluúčasti zo strany mesta:
 - použitie výnosu poplatku za rozvoj vo výške 495 080 eur na realizáciu investície podľa písm. c)
 - navýšenie finančnej spoluúčasti mesta o 124.920 eur na realizáciu investície podľa písm. c)

- e) rozsah finančnej spoluúčasti stavebníka vo výške 110.000 eur na realizáciu investície podľa písm. c)
- f) rozsah ďalších podmienok spolupráce:
 - stavebník obstará PD a stavebné povolenie k stavbe
 - Mesto Nitra zabezpečí realizáciu stavby(bližšia špecifikácia podmienok bude obsahom zmluvy o vzájomnej spolupráci a finančnej spoluúčasti).

V záujme, aby sme riadne a včas plnili naše investičné termíny a súčasne, aby sme riadne a včas obstarali plnenie povinností predpokladaných zo vzájomnej spolupráce, žiadame Vás o našej žiadosti rozhodnúť podľa možnosti bez časového odstupu a podľa možnosti nám zaslať Vaše rozhodnutie do 31.12.2024.

V záujme spolupráce ostávame s pozdravom.

Pod Borinou, s.r.o.
Šelpice 252 919 09
Bohdanovce nad Trnavou
IČO: 51440105 DIČ: 2120713914

Stanislav Križan
konateľ spoločnosti

Mesto Nitra

- Marek Hattas, primátor mesta

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

- poslanci MZ podľa rozdeľovníka

Vec

Doplnenie žiadosti o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť zo dňa 26.11.2024

Žiadame Vás o doplnenie Žiadosti o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť, podanej dňa 26.11.2024 o nasledovné:

- Úvodná časť – zámer žiadosti: Na základe schválenej Stratégie financovania mestskej verejnej infraštruktúry s výnosu poplatku za rozvoj a zároveň na základe odporúčania primátorovi mesta vyčleniť finančné prostriedky na realizáciu okružnej križovatky na ul. Hollého z rozpočtu mesta Nitry v Uznesení Mestského zastupiteľstva číslo 135/2025-MZ si Vás dovoľujeme požiadať o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť medzi mestom Nitra a spoločnosťami Pod Borinou, s.r.o. a TOPNR2, s.r.o. na vybudovaní Okružnej križovatky Hollého, Braneckého, Hanulova a Železničarska. Spoločnosti realizujú v danej lokalite stavebné projekty Obytná zóna Pod Borinou a Obytná Zóna Hviezdoslavova, s celkovým predpokladaným výnosom poplatku za rozvoj 493 860 €. Návrh na spoluprácu a spoluúčasť by zahrňoval obstaranie projektovej dokumentácie a stavebného povolenia zo strany stavebníkov a zabezpečenie realizácie stavby zo strany Mesta, pričom na realizáciu stavby by boli použité výnosy s poplatku za rozvoj v plnej miere, navýšené o finančnú spoluúčasť mesta.
- Doplnenie spoločnosti TOPNR2 s.r.o., so sídlom Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825, ako stavebníka projektu s názvom Obytná zóna Hviezdoslavova, ktorého výnos z poplatku za rozvoj v celkovej výške 264 340 € žiadame uplatniť na predmet vzájomnej spolupráce – stavbu okružnej križovatky, na základe prepojenia projektov spoločnou infraštruktúrou v lokalite

Kontaktná osoba za žiadateľov:

- Viktor Lampert
- Tel. číslo: +421 917 640 576
- E-mail: lampert@pupava.com

V prílohe prikladáme kópiu Žiadosti o vzájomnú spoluprácu a finančnú spoluúčasť, podanú dňa 26.11.2024.

V záujme spolupráce ostávame s pozdravom,

TOPNR2 s.r.o.
Mikovíniho 10, 917 01 Trnava
IČO: 50 551 825 DIČ: 2120372870

Pod Borinou, s.r.o.
Šelpice 252 919 09
Bohdanovce nad Trnavou
IČO: 51440105 DIČ: 2120713914

Ing. Pavol Groško a Stanislav Križan
Konatelia spoločností
TOPNR2 s.r.o. a Pod Borinou, s.r.o.

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

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OD-5188/8/2022
OD-21959/2023

Vybavuje/linka
Ing. Pánský/kl.248
Ing. Maruniak/kl.248

Nitra
06.02.2024

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 rámci územného konania, ktorým sa mení záväzné stanovisko č.
OD-5188/6/2022 zo dňa 05.09.2023

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, Železničarska 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:
Názov stavby:
Stavebný objekt:

žiadateľ
Obytná zóna Pod Borinou
SO 01.9 Podzemná garáž
Okružná križovatka

Vlastník nehnuteľnosti:
Zodpovedný projektant:

žiadateľ
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. Záväzné 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,
 - 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 zvážiť zrušenie napojenia rodinného domu na Hviezdoslavovu, rodinný dom napojiť cez účelovú cestu.

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zvážiť úpravu ramena na Hollého ulici, tak aby spojovacia vetva bola napojená cez odbočovací pruh tzn. na železničnom nadjazde a následne zvážiť 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 priecestia 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 Nitry

Doručí sa :

MsÚ Nitra, Stredisko mestských služieb, Janka Kráľa 122, Nitra (SMS-10498/2023-002)
Krajský dopravný inšpektorát, Piesková 32, 94901 Nitra (KRPZ-NR- KDI2-22-060/2023-Ing)
pre spis