

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	skupina poslancov Mestského zastupiteľstva v Nitre
Číslo materiálu:	392/2023
Názov materiálu:	Návrh na spolufinancovanie investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska v rámci stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ (Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105)
Spracovateľ:	Skupina poslancov MZ
Napísal:	
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	14.12.2023
Dátum vyhotovenia:	11.12.2023
Návrh na uznesenie:	na osobitnej strane
Podpis predkladateľa:	JAN GREŠČO Peter Kusnár PETER HODRICH František Holý MARTINA DUBAHOVÁ GOLKOVÁ JANA KURČOVÁ DEJAN VIERAL KATARINA WELNITZOVÁ PETER OREHÁŠ LUDOMÍR MORAVČÍK Edita VANIČOVÁ MARTA ZÁCOVÁ

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na spolufinancovanie investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska v rámci stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ (Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105)

schvaľuje

spolufinancovanie investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska realizovanej v rámci stavby „Obytná zóna Pod Borinou“, ktorej stavebníkom je spoločnosť Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105, formou použitia výnosu z poplatku za miestny rozvoj vyrubeného Mestom Nitra pre:

1. stavebníka spoločnosť Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105 za stavbu „Obytná zóna Pod Borinou“ a
2. stavebníka spoločnosť TOPNR2 s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825 za stavbu „Obytná zóna Hviezdoslavova“

pričom investorom výstavby bytového a administratívneho komplexu v Nitre v lokalite pod Párovským cintorínom je spoločnosť Púpava, a.s., so sídlom Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 881 787, ako materská spoločnosť vyššie uvedených spoločností.

ukladá

vedúcej odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.06.2024

K: MR

Návrh na spolufinancovanie investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska v rámci stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ (Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105)

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 a
 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., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 881 787 je materskou spoločnosťou obidvoch uvedených spoločností

Súčasťou dokumentácie potrebnej k vydaniu územného rozhodnutia k druhej etape je aj „Záväzné stanovisko v rámci územného konania“ (viď. príloha), vydané Mestom Nitra, Odborom dopravy dňa 5.9.2023. Záväzné stanovisko ukladá v časti podmienok k vydanému súhlasu v bode č. 8 podmienku, v zmysle ktorej je pre vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby obytnej zóny nutné doložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie k úprave okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Železničiarska, Hanulova.

Vzhľadom k tomu, že investor bol po celý čas vybavovania dokumentácie v kontakte s príslušnými odbormi Mestského úradu v Nitre, o vyššie uvedenej podmienke sa investor dozvedel ešte pred vydaním Záväzného stanoviska. Na základe tejto informácie investor požiadal o zorganizovanie pracovného stretnutia vo veci financovania tejto podmienky.

Dňa 16.6.2023 sa uskutočnilo pracovné stretnutie za účasti vedúceho odboru dopravy MsÚ Nitra, zamestnancov odboru majetku a predsedov komisií MZ v Nitre, a to komisie pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, komisie pre mestskú mobilitu a komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť a zástupcov investora. Na stretnutí zástupca investora deklaroval výsledky dopravnokapacitného posúdenia, podľa záverov ktorého uvedenú lokalitu zaťažuje z dôvodu výstavby oboch obytných zón 7,1% automobilov navyše v porovnaní so súčasným stavom. Zároveň požiadali zástupcovia investora o možnosť spolufinancovania zo strany Mesta Nitra, nakoľko dopravná situácia v uvedenej lokalite je už dlhšiu dobu nepriaznivá.

Na základe vyššie spomenutého Záväzného stanoviska zo dňa 5.9.2023, ktoré nezohľadňuje pripomienky investora z pracovného stretnutia, sa investor obrátil so žiadosťou o prehodnotenie Záväzného stanoviska na odbor dopravy MsÚ Nitra dňa 21.9.2023 a zároveň dňa 25.10.2023 zaslal svoje Stanovisko k jednotlivým podmienkam Komisie MZ v Nitre pre mobilitu. Listom zo dňa 26.10.2023 taktiež požiadal Komisiu MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť a Komisiu MZ v Nitre pre mobilitu o prerokovanie možnosti spolufinancovania uvedenej podmienky zo strany mesta Nitra.

Na rokovaní Komisie MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť dňa 9.11.2023 sa zúčastnil aj zástupca investora, ktorý prezentoval členom komisie celkové investičné náklady v zmysle projektovej dokumentácie vrátane ceny za vyhotovenie projektovej dokumentácie na realizáciu okružnej križovatky vo výške 677.500 €.

Zároveň investor informoval o celkovej výške poplatku za rozvoj, ktorá za obidve etapy predstavuje sumu vo výške 495.077 €.

Na základe diskusie, berúc do úvahy súčasný stav križovatky a taktiež výšku poplatku za rozvoj, komisia prijala uznesenie č. 217/2023, ktorým odporúča spolufinancovanie investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska v rámci stavby „Obytná zóna Pod Borinou“, pričom investor zaplatí 20 % z celkovej výšky investície vrátane finančných nákladov spojených s vyhotovením projektovej dokumentácie okružnej križovatky a inžinieringu spojeného s vydaním stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia a Mesto Nitra zaplatí 80 % z celkovej výšky predmetnej investície (do výšky uhradeného poplatku za rozvoj za tento projekt).

Komisia MZ v Nitre pre mestskú mobilitu prerokovala žiadosť dňa 14.11.2023 a vyjadrila sa, že z dopravného hľadiska odporúča držať sa Záväzného stanoviska zo dňa 5.9.2023. K možnosti spolufinancovania sa komisia nevyjadrila.

Vzhľadom k vyššie uvedenému predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na spolufinancovanie investície okružnej križovatky Hollého, Hviezdoslavova, Hanulova, Železničiarska v rámci stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie, t. j. spolufinancovanie formou použitia výnosu z poplatku za miestny rozvoj vyrubeného Mestom Nitra pre stavebníka spoločnosť Pod Borinou, s.r.o., Šelpice 252, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, IČO: 51 440 105 za stavbu „Obytná zóna Pod Borinou“ a stavebníka spoločnosť TOPNR2 s.r.o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 551 825 za stavbu „Obytná zóna Hviezdoslavova“, pričom finančné náklady na zvyšnú časť investície predmetnej stavby okružnej križovatky bude znášať investor spoločnosť Púpava, a.s., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 50 881 787, resp. jeho dcérske spoločnosti.

217/2023

KM 9.11.



Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre	
950 06 NITRA, Štefánikova trieda 60	
Dátum:	- 6. 11. 2023
Extenzia:	Číslo
Číslo:	Číslo
Prílohy/Prílohy:	



Ing. Vladislav Graus
vedúci úseku projektov

+421 911 915 081
graus@pupava.com

V Nitre pre inancovanie, spracovanie
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“ prispejú 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:

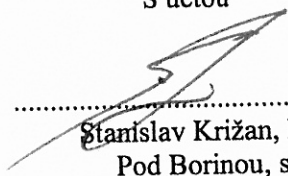
- a) zariadenia starostlivosti o deti, b) slúžiacou na poskytovanie sociálnych, športových a kultúrnych služieb, c) sociálneho bývania, d) školského zariadenia a zariadenia slúžiaceho na praktické vyučovanie, e) zdravotníckeho zariadenia, f) verejne prístupného parku, úpravou verejnej zelene, g) miestnej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



**Mesto
Nitra**

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 rámci územného konania,

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:

Vlastník nehnuteľnosti:

Zodpovedný projektant:

žiadateľ

Obytná zóna Pod Borinou

SO 01.9 Podzemná garáž

Okružná križovatka

žiadateľ

Ing. Jüray 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 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 užívanie 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



MESTO NITRA

Mestský úrad v Nitre
Útvar hlavného architekta

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

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
ÚHA-3616/2/2018

Vybavuje/linka
Ing. Ján Pánský/248

Nitra
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 komunikácií na miestne komunikácie

Hviezdoslavova (parc. č. 7186/1, k.ú. Nitra) a **Železničiarska** (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 Železničiarska - jednostranné pripojenie pravostranného výjazdu z obytnej zóny na Železničiarsku 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,

Zaujmová 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 čerpaciej 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. 4.7.18

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 komunikácií musí byť zrealizované v súlade s STN 736110, projektovou dokumentáciou a technickou správou.
2. Zriadením trvalých pripojení účelových komunikácií, nesmie byť ohrozená bezpečnosť cestnej premávky na miestnych komunikáciách Hviezdoslavova a Železničiarska.
3. V prípade poškodenia verejných komunikácií pri budovaní vjazdu, je investor povinný túto uviesť do pôvodného stavu.
4. Zriadením trvalých pripojení účelových komunikácií sa nesmú zmeniť odtokové pomery na prilahlých miestnych komunikáciách Hviezdoslavova a Železničiarska.
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 komunikácií 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 rozhládové 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 rozhládu 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: SK2220261

PREJATÉ 09.07.2018 13:19

Na vedomie:

Krajský dopravný inšpektorát Nitra, Pieskova 32, Nitra

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

Jozef Dvonč
primátor mesta Nitra

adp



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.

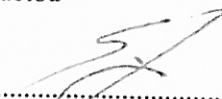
Naše projekty „OZ Hviezdoslavova“ a „OZ Pod Borinou“ prispievajú do rozpočtu mesta Nitra vo forme poplatku za rozvoj približne 500.000 EUR. Podľa zákona 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj je Poplatok za rozvoj príjmom rozpočtu obce a výnos z poplatku za rozvoj je možné použiť na úhradu kapitálových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

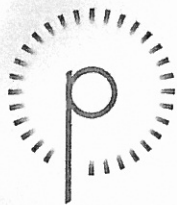
Preto by sme Vás chceli požiadať o prehodnotenie Záväzného stanoviska v rámci územného konania zo dňa 5.9.2023 a vydanie stanoviska k projektovej dokumentácii za účelom vydania územného rozhodnutia stavby „Obytná zóna Pod Borinou“ a dopravného pripojenia na účelovú komunikáciu.

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 križovatkú 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

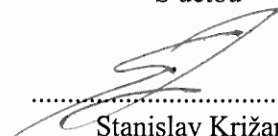

Stanislav Križan, konateľ
Pod Borinou, s.r.o.

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 $13\,278\text{ m}^2 * 20\text{€} = 265\,560\text{€}$

OZ POD BORINOU - podlahová plocha podľa zákona 447/2015 $11\,475,9\text{ m}^2 * 20\text{€} = 229\,517\text{€}$

630

Σ 495 077 €