

Číslo: 167235/2025

Nitra, dňa 29. septembra 2025

Vec

Oznámenie o výsledku prešetrovania petície

Mestu Nitra bola dňa 28. 08. 2025 doručená petícia, ktorá bola zaevidovaná v centrálnej evidencii petícií pod por. č. 3/2025. Doručená petícia obsahuje celkovo dvadsaťdva podpisových hárkov, na ktorých je spolu stodvanásť podpisov podporovateľov predmetnej petície.

Občania podanou petíciou vyjadrili svoju žiadosť na Mesto Nitra „proti plánovanému investičnému zámeru výstavby bytového domu uprostred existujúcej zástavby rodinných domov“.

V zmysle § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990, Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov je príslušný orgán verejnej moci povinný prešetriť a vybaviť petíciu tak, aby zistil skutočný stav veci, jeho súlad alebo rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom. Výsledok vybavenia petície písomne oznámi do 30 pracovných dní od doručenia petície alebo od odstránenia jej nedostatkov. Vo zvlášť zložitých prípadoch, príslušný orgán verejnej moci písomne oznámi zástupcovi, že petícia sa vybaví v lehote najskôr do 60 pracovných dní ...“).

Po prešetroaní predmetu petície Vám oznamujeme nasledovné:

Vyjadrenie útvaru hlavného architekta mesta Nitra:

V rámci petície boli predložené dve požiadavky:

- 1.) Žiadosť na primátora mesta Nitra a zároveň útvar hlavného architekta (ďalej len „ÚHA“) aby vydalo nesúhlasné stanovisko a vykonalo právne kroky, ktoré umožňuje právny poriadok SR, smerujúce k vydaniu zamietavého územného rozhodnutia o umiestnení plánovanej stavby bytového domu.
- 2.) Žiadosť na primátora mesta Nitra a na kompetentné osoby, aby všetkými zákonnými prostriedkami, najmä v príslušnom Územnom pláne mesta Nitra, čo najvhodnejšie zabezpečili, aby sa na príľahlých pozemkoch, kde je už realizovaná zástavba rodinných domov, v budúcnosti

nerealizovala žiadna výstavba bytového domu alebo polyfunkčného domu, ktoré by narušili už existujúcu zástavbu.

ÚHA na dané pozemky vydal nasledovné stanovisko:

Odpoveď k prvej požiadavke.

Mesto Nitra ako orgán územného plánovania v zmysle § 20 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „stavebný zákon“) má pri prerokovaní stavebného zámeru v súlade s § 21 stavebného zákona postavenie dotknutého orgánu, ktorý v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní vydáva záväzné stanovisko, uplatňuje verejné záujmy chránené osobitnými predpismi a chráni záujmy ostatných účastníkov konania, medzi inými aj vlastníkov nehnuteľností v danom území.

Záväzným stanoviskom posudzuje orgán územného plánovania súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Záväzné stanovisko obsahuje odôvodnenie vyhodnotenia splnenia podmienok priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Zároveň Vás upozorňujeme na skutočnosť že v zmysle Čl. 2 ods. 2 zákona č. 460/1992 Zb. ÚSTAVA SLOVENSKEJ REPUBLIKY (ďalej len „Ústava“) „Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.“ Hoci obce nie sú štátne orgány, ale orgány územnej samosprávy, vykonávajú aj funkcie štátnej správy v prenesenom výkone. Mesto Nitra, ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“), je povinný v zmysle § 24 zákona č. 200/2022 zákona o územnom plánovaní v platnom znení na účely vydania záväzného stanoviska posudzovať súlad vždy so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie najnižšieho dostupného stupňa t.j. VZN mesta Nitra č. 3/2003 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 až 7.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že postavenie orgánu územného plánovania je striktné vymedzené a pri posudzovaní záväzných stanovísk postupuje výhradne v legislatívnom znení. V prípade, že orgán územného plánovania po posúdení predloženého stavebného zámeru skonštatuje, že spĺňa všetky regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti, vydá súhlasné stanovisko a naopak ak skonštatuje, že nespĺňa min. jeden regulatív vyplývajúci zo záväznej časti, vydá nesúhlasné stanovisko.

V danom prípade na parcelách registra „C“ KN parc. č. 372/2, 373/2, 373/3 k.ú. Mlynárce, obec Nitra, okres Nitra, *orgán územného plánovania záväzné stanovisko k stavebnému zámeru nevydal*. Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k predmetnej stavbe zatiaľ nebola podaná. V prílohe Vám súčasne predkladáme výpis zo záväznej časti pre predmetné parcely.

V zmysle Čl. 2 ods. 3 Ústava stanovuje, že každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá, preto za predpokladu dodržania všetkých zákonných podmienok nie je dobre možné niekomu brániť v súkromnej investičnej činnosti.

V súlade s § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) je účastníkom konania ten, „o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach,

právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý a to až do času, kým sa preukáže opak.“

Svoje námietky a pripomienky týkajúce sa prerokovania stavebného zámeru si preto môžete uplatniť priamo v predmetnom konaní. V zmysle §21, odst. 15 zákona 25/2025 Z.z. účastník konania iný ako stavebník, môže namietat obsah záväzného stanoviska podaním odvolania proti rozhodnutiu o stavebnom zámere.

Odpoveď k druhej požiadavke.

Mesto Nitra, v zmysle §6 zákona o územnom plánovaní ako orgán územného plánovania obstaráva, prerokúva a schvaľuje zadanie a návrh územného plánu obce, zadanie a návrh územného plánu zóny, návrh zmien a doplnkov územného plánu obce a územného plánu zóny a najmenej raz za štyri roky vypracúva správu o stave územného plánu obce a územného plánu zóny, na ktorej podklade vypracúva zadanie.

Územný plán mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 až 7 (ďalej ako „UPNO NR“) v predmetnom území dlhodobu (od roku 2003) uplatňuje koncepciu priestorového usporiadania s usporiadaním vo forme kompaktnej a/alebo voľnej uličnej zástavby s podlažnosťou do 6NP vo väzbe na verejno-prospešnú stavbu „1.25 Prepojovacia komunikácia Kynek-Diely.“ Z celkového koncepcného hľadiska nie je vhodné pristúpiť k autonómnym zmenám, ktoré by túto koncepciu narúšali.

Vzhľadom na kontext urbanisticko-architektonického prostredia bol v rámci zmien a doplnkov č. 7 k Územnému plánu mesta Nitra prijatý nasledovný regulatív:

bod 1.17.3 písm. b) Regulatív výšky zástavby:

Umiestnenie zámeru novej zástavby na rozhraní regulovanej podlažnosti 8. NP - 2 NP, 6.NP – 2. NP a pri susediacej existujúcej zástavbe s priestorovým usporiadaním do 2. nadzemných podlaží a funkčným využitím bývanie nesmie prevýšiť výškovú hladinu existujúcej alebo regulovanej podlažnosti, alebo existujúcej výšky zástavby o viac ako jedno podlažie, 20m od hranice tohto pozemku. Podlažnosť vyššia viac ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlo-technických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20m od hranice takéhoto pozemku. Regulatív platí ak nie je v rozpore s rozsahom výškového usporiadania, ktoré určuje vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

Záväzná časť UPNO NR horeuvedeným záväzným regulatívom chráni záujmy existujúcej zástavby rodinných domov.

O zmenu UPNO NR je potrebné požiadať samostatnou žiadosťou. Žiadosť o zmenu územnoplánovacej dokumentácie mesta Nitra je zverejnená na internetovej stránke mesta link: <https://nitra.sk/tlaciva-a-formulare/>

O pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje podľa §3b ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.

Vzhľadom na uvedené je žiadateľ povinný v prípade zriadenia/úpravy dopravného napojenia požiadať o záväzné stanovisko/rozhodnutie príslušný cestný správny orgán.

Vyjadrenie odboru stavebného poriadku:

Po preskúmaní podania na odbore stavebného poriadku Vám oznamujeme, že stavebný úrad neeviduje žiadne územné rozhodnutie, stavebné povolenia ani stavebný zámer k uvedenej stavbe.

Na základe vyššie uvedených skutočností sa Petícii *nevyhovuje* a týmto považujeme petíciu za vybavenú.

Zároveň Vám oznamujem, že výsledok vybavenia petície je zverejnený v súlade so zákonom č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení zmien, § 5 ods. (7) aj na webovom sídle Mesta Nitry – www.nitra.sk.

Marek Hattas
primátor mesta Nitra

