

Číslo: 158525/2024

Nitra, dňa 27. septembra 2024

Vec

Oznámenie o výsledku prešetrenia petície

Mestu Nitra bola dňa 20. 08. 2024 doručená petícia, ktorá bola zaevidovaná v centrálnej evidencii petícií pod por. č. 3/2024. Doručená petícia obsahuje celkovo sedem podpisových hárkov, na ktorých je spolu 97 platných podpisov podporovateľov predmetnej petície.

Občania podanou petíciou vyjadrili svoju žiadosť na Mesto Nitra „na nedanie súhlasu na stavebné povolenie výstavby – Terasového bytového domu, Nitra Čermáň“ na ulici Dolnočermánska / Hlboká.

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 prešetrení predmetu petície Vám oznamujeme nasledovné:

Vyjadrenie útvaru hlavného architekta mesta Nitra:

Podľa Územného plánu mesta Nitra (ďalej ako „UPNO NR“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších zmien a doplnkov UPNO NR a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6, pre parcely zapísané v katastri nehnuteľností v registri „C“ KN parc. č. 4839, 4840, 4841/1 v katastrálnom území Nitra, (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:

UPNO NR určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- v zastavanom území mesta

UPNO NR ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity:

Regulácia časti priestorového usporiadania:

- kompaktná uličná zástavba do 6 NP, zastavanosť 80 %

Regulácia funkčného využívania:

- bývanie

UPNO NR ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“):

- pozemok nie je dotknutý verejno-prospešnou stavbou

Poznámka:

Novonavrhovaná stavba musí v zmysle UPNO NR okrem iného preukázať:

1. Pri novej výstavbe rezervovať koridor pre nové miestne a účelové komunikácie funkčnej triedy C3 v kategórii MO 7/40 v priestorovom usporiadaní s obojstranným chodníkom v šírke minimálne 2,0m a zeleným pásom v šírke minimálne 1,5m – celý profil ulice v šírke minimálne 11,0m. (záväzná časť UPNO NR bod I/7.68)
2. Pozemok sa nachádza v území s potrebou obstarat' a schváliť územný plán zóny pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. V prípade, že pozemok je dotknutý potrebou obstarat' podrobnejší územnoplánovací podklad, je potrebné preukázať, že zámerom nepríde k znemožneniu využitia územia v zmysle územného plánu. (Záväzná časť UPNO NR bod I/1.13.4)

Výpis z územného plánu je samostatnou prílohou tohto vyjadrenia.

Výpis zo záväznej časti UPNO NR nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k dopytovaným parcelám. Tento výpis nie je vyjadrením k územnému konaniu alebo ku konaniu k získaniu stavebného povolenia.

Výpis zo záväznej časti UPNO NR platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Vyjadrenie odboru stavebného poriadku:

Na stavbu „Terasový bytový dom, Nitra – Čermáň“ bolo vydané mestom Nitra územné rozhodnutie verejnou vyhláškou pod č. SP 1309/2022-004-Ing.Dk dňa 16.11.2022 (právoplatné dňa 23.12.2022).

Stavebný úrad preskúmal návrh a jeho súlad s územnoplánovacími podkladmi, konkrétne pre územie, v ktorom sa nachádza pozemok dotknutý umiestňovanou stavbou. Návrh bol spracovaný v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Podľa Územného plánu mesta Nitry a Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mesta Nitry č. 3/2003, zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra, sa pozemky s parcelným číslom 4839, 4840, 4841/1 (reg. „C“), v katastrálnom území Nitra, nachádzajú v lokalite funkčne určenej na zastavanie v zmysle § 139a ods. 8 písm. d) stavebného zákona. Navrhované funkčné využitie: bývanie, výška zástavby do 6. NP, zastavanosť 80% (plocha všetkých stavebných objektov stavby vrátane spevnených plôch).

Funkcia obytná zástavba – bývanie znamená, že na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia v individuálnych a skupinových formách – táto funkcia je prevládajúca. Na vymedzených plochách sa nevyklučuje umiestnenie doplnkových funkcií zložiek vybavenosti v monofunkcii a aj v integrácii s objektmi bývania, v charaktere lokálnych rekreačných zariadení, verejnej zelene a zariadení technickej vybavenosti, ak tieto negatívne nevlývajú na priestory a prostredie bývania. Na vymedzených plochách nie sú prípustné areálové poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie, skladové prevádzky, areálové dopravné zariadenia a v rámci vybavenosti prevádzky charakteru herní a pohostinských zariadení.

Stavebný úrad posúdil súlad stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím územia. Navrhovaná stavba je v súlade so schváleným Územným plánom mesta Nitra a v súlade s funkčným využitím územia v danej lokalite.

Stavebník MC – Real s.r.o. Kupecká 9, 949 01 Nitra v zast. EAGLE s.r.o. Južná 6, 949 01 Nitra požiadal dňa 28.11.2023 Mesto Nitra ako príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia. Stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou začatie stavebného konania pod č.SP 24735/2023-004-Ing.Tr dňa 24.7.2024 účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Nakoľko ide o verejnú vyhlášku, za deň doručenia oznámenia účastníkom konania sa považuje posledný deň jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Nitra, VMČ.3 a internetovej stránke mesta a na CUET-e. Posledný deň podania námietok uplynul dňa 20.8.2024.

Stavebný úrad bude ďalej postupovať v zmysle stavebného zákona.

K uvedenému Mesto Nitra dodáva, že ťažiskovým podkladom na vydanie územného a stavebného povolenia je územnoplánovacia dokumentácia. Obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie sú obce/mestá a jej schvaľovanie prináleží obecným/mestským zastupiteľstvám. Obce a mestá majú tak vytvorené zákonné predpoklady, aby prostredníctvom tohto nástroja – územného plánu mohli regulovať výstavbu a stanoviť všeobecné i konkrétne podmienky na výstavbu. Ak stavebník splní všetky podmienky,

obmedzenia, limity a regulatívy stanovené v príslušnej územnoplánovacej dokumentácii a pripravovaný projekt spĺňa aj všetky náležitosti technických noriem či ďalších legislatívnych predpisov, čo deklarujú stanoviská a vyjadrenia príslušných orgánov štátnej správy predkladané do stavebného konania, stavebný úrad je povinný vydať stavebné povolenie. V prípade že tak neurobí, vystavuje sa vážnemu riziku, že voči nemu bude uplatnený niektorý z prostriedkov prokurátorského dozoru (napr. upozornenie prokurátora) alebo žaloby vo veci náhrady škody podané zo strany stavebníka v zmysle ustanovení zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci, nevynímajúc ani možný trestnoprávny postih zodpovedných osôb za zneužívanie právomoci verejného činiteľa, resp. marenie úlohy verejným činiteľom.

Rozumiem a chápem vašej situácii, no na základe hore uvedených zistení sa petícii
nevyhovuje.

Týmto považujeme petíciu za vybavenú a zároveň Vám oznamujem, že výsledok vybavenia petície je zverejnená 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 Nitry