

MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Nitra, 21. 09. 2011

Číslo materiálu: 325/2011

Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre

K bodu: **Správa o stave a evidovaných žiadostiach na zmeny a doplnky
Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre.**

Predkladá:

JUDr. Igor Kršiak
prednosta MsÚ v Nitre

Spracovali:

Ing. arch. Stanislav Babčan
hlavný architekt mesta Nitra

Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent referátu urbanizmu
a architektúry

Napísala:

Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent referátu urbanizmu
a architektúry

Prizvaní:

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre
p r e r o k o v a l o
Správu o stave a evidovaných
žiadostiach na zmeny a doplnky č.1
Územného plánu Centrálnaj mestskej
zóny v Nitre
s c h v a ľ u j e
navrhovaný rozsah požiadaviek,
ktoré budú predmetom obstarania
dokumentácie zmien a doplnkov č.1
Územného plánu Centrálnaj mestskej
zóny v Nitre
podľa bodov 1. až 12

.....
podpis predkladateľa

Správa o stave Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a evidovaných žiadostiach na zmeny a doplnky.

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007-MZ zo dňa 21.6.2007. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre nadobudlo účinnosť dňa 25.07.2007.

Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ďalej len ÚPN – CMZ v Nitre) stanovuje rozvojové zámery v území pre obdobie **do roku 2015**.

Útvar hlavného architekta na základe sledovania a vyhodnotenia územno-technických podmienok a urbanistického vývoja v území Centrálnej mestskej zóny v Nitre a schváleného rozpočtu mesta Nitry pre rok 2011, odporúča obstaranie zmien a doplnkov č.1 ÚPN – CMZ v Nitre v nasledovnom rozsahu riešenia:

1. Zosúladienie záväznej časti ÚPN – CMZ v Nitre so záväznou časťou Územného plánu mesta Nitry a jeho zmenami a doplnkami , týkajúcich sa stanovených lokalít pre možnosť umiestnenia výškových dominánt na území centrálnej mestskej zóny.
2. Premietnutie regulatívov pre dostavbu Svätoplukovho námestia v Nitre, odporučených vyhodnocovacou komisiou verejnej urbanisticko – architektonickej súťaže zrealizovanej Mestom Nitra v roku 2010.
3. Prehodnotenie spôsobu dostavby Palárikovej ulice v Nitre.
4. Prehodnotenie funkčného využitia a priestorového usporiadania areálu a spôsobu prestavby Železničnej stanice v Nitre vo väzbe na autobusovú stanicu.
5. Prehodnotenie vedenia trasy vnútorného dopravného okruhu Centrálnej mestskej zóny v Nitre a návazne organizácie dopravy v CMZ.
6. Prehodnotenie šírkových parametrov miestnej komunikácie Veternej ulice v Nitre pre možnosť riešenia uličnej zástavby.
7. Zpracovať do ÚPN – CMZ v Nitre zrealizované urbanistické riešenie Námestia Kráľovnej pokoja.

Útvar hlavného architekta, referát urbanizmu a architektúry eviduje i nasledovné požiadavky na zmeny a doplnky ÚPN – CMZ v Nitre doručené Mestu Nitra zo strany fyzických a právnických osôb, ktorých pripravené stavebné zámery predložené Mestu Nitra sú v rozpore s funkčným využitím resp. priestorovým územia podľa ÚPN – CMZ v Nitre:

8. EUROPALT Nitra s.r.o., Novozámocká 185/A, 949 08 Nitra

Žiadosť o **zmenu podlažnosti** na parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v katastrálnom území Nitra, **na 3NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.**

V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je na parc. č. 1616, 1617/1, 1617/2 v k. ú. Nitra stanovená podlažnosť 2NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

9. PharmDr. Karol Michalák, Urbancova 35, 94901 Nitra

Žiadosť o **zmenu funkčného využitia** parc. č. 1558 v katastrálnom území Nitra, **na funkciu vybavenosť a bývanie**. Zámerom vlastníka pozemku je dostavba kancelárskych priestorov v dvorovej časti pozemku. V zmysle schváleného Územného plánu CMZ v Nitre parc. č. 1558 v k. ú. Nitra je funkčne určená, ako zeleň vnútrobloková, jedná sa o neverejnú plochu zelene viazanú na účelové využitie

priestoru pozemku, súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

10. Špeciálka s.r.o., Janka Kráľa 4, 949 01 Nitra

Žiadosť o zmenu podlažnosti objektu PKO Nitra na 3 nadzemné podlažia, v zmysle predloženého investičného zámeru nadstavby v roku 2009. Podľa schváleného Územného plánu CMZ v Nitre je pre objekt PKO Nitra stanovená podlažnosť max. 2NP. + ustúpené podlažie alt. strecha.

11. Mgr. Zuzana Matušková a Ing. Juraj Matuška, Vašinova 55, 949 01 Nitra

Žiadosť o prehodnotenie funkčného využitia parc. č. 1174/9 v katastrálnom území Nitra v nároží Piaristickej a Veternej ulice. Vlastníci pozemku majú zámer realizovať na parc. č. 1174/9 objekt vybavenosti - administratívnu budovu. Schválený Územný plán CMZ v Nitre v polohe parc. č. 1174/9 v k.ú. Nitra neumožňuje realizovať výstavbu administratívnej budovy, nakoľko parcela č. 1174/9 tvorí územnú rezervu pre verejnoprospešnú stavbu: „Realizácia komunikácie Veternej ulice“. VPS stanovuje rozšírenie súčasnej komunikácie aj na pozemky vo vlastníctve žiadateľov.

12. Ľudovít Pastier – LEIO, Veľký Lapáš 261

Žiadosť o zmenu funkčného využitia parc. č. 1986 v katastrálnom území Nitra na funkciu bývanie a vybavenosť. Zámerom vlastníka pozemku je dostavba Polyfunkčného domu s hlavnou funkciou bývania a s doplnkovou funkciou - detské centrum. Pre predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie v roku 2006. V zmysle Územného plánu CMZ v Nitre schváleného v roku 2007 je parc. č. 1986 v k. ú. Nitra funkčne určená, ako zeleň vnútrobloková, jedná sa o neverejné plochy zelene viazané na účelové využitie priestoru pozemku, súčasťou môžu byť spevnené plochy, ihriská a prvky malej architektúry.

Na podklade Mestským zastupiteľstvom v Nitre schváleného rozsahu požiadaviek na zmeny a doplnky č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre, útvar hlavného architekta zabezpečí vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie – „Návrh zmien a doplnkov č. 1 ÚPN – CMZ v Nitre“, v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. Predmetná dokumentácia bude verejne prerokovaná v zmysle ustanovení stavebného zákona. Prerokovaný Návrh zmien a doplnkov č.1 ÚPN – CMZ v Nitre, bude upravený podľa výsledkov prerokovania a predložený Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na schválenie.

Dôvodová správa

Stavebný zákon v § 30 ustanovuje sústavné sledovanie vývoja v území, patriace k základným povinnostiam orgánov územného plánovania. Jedná sa o činnosti, ktoré ustanovuje § 2 ods. 2 písm. a) SZ, t.j. sledovanie, vyhodnocovanie a evidencia údajov a informácií o území. Stavebný zákon určuje povinnosť obciam pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať aktuálnosť schváleného územného plánu. V prípade, ak je rozpor medzi oprávnenými požiadavkami na využitie územia, resp. rozvojovými zámermi a schválenou územnoplánovacou dokumentáciou (jej záväznou časťou), alebo je potrebné zosúladiť územný plán s územným plánom hierarchicky vyššieho stupňa a jeho zmenami a doplnkami, alebo je urbanistická koncepcia prekonaná, je povinnosťou obstarávateľa zabezpečiť zodpovedajúci stupeň aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie resp. obstaráť nový územný plán. Rozhodnutie o obstaraní a rozsahu obstarania zmien a doplnkov ÚPD je výlučne v kompetencii obstarávateľa – Mesta Nitra.

V roku 2008 Mesto Nitra obstaralo Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu mesta Nitra, ktorých záväzná časť sa týka i územia CMZ.

V priebehu roku 2008 a 2009 bola Mestom Nitra zrealizovaná verejná urbanisticko – architektonická súťaž „Dostavba Svätoplukovho námestia v Nitre“. Vyhodnocovacia komisia formulovala odporúčania pre následný postup riešenia danej problematiky:

Výsledky súťaže potvrdili potrebu uzatvoriť priestor dnešného Svätoplukovho námestia novou zástavbou tak, aby vo vyvrcholení Štefánikovej ul. vzniklo jasne urbanisticky vymedzené nové námestie ako najvýznamnejší verejný priestor mesta, ktorý bude spĺňať pobytové a zhromažďovacie funkcie a bude rešpektovať vstup do divadla.

Súťaž potvrdila, že nová severná hrana zástavby námestia nemá klesnúť nižšie ako je vstup do divadla. Vymedzenie západnej hrany námestia môže tvoriť nová zástavba, alebo forma líniovej zelene, ktorá by v náznakoch mala sledovať stopu pôvodnej ulice.

Porota (v zmysle všetkých ocenených návrhov) odporúča doriešiť východnú stranu námestia medzi divadlom a historickou budovou Mestského domu vsunutím nového objektu, ktorý bude rešpektovať pohľad na fasádu Mestského domu a priehľad na budovu pošty. Z ocenených návrhov tento problém najcitlivejšie rieši návrh č.10. Premiestnenie morového stĺpa sa v tejto súvislosti nevylučuje.

Do štruktúry mestských priestorov je potrebné výraznejšie zapojiť priestor Mostnej ulice, kde je vhodné v intenciách návrhu č.10 ustúpenie stavebnej čiary tak, aby táto časť ulice sa stala pomocou spojovacích uličiek a pasáží integrálnou súčasťou pešej zóny mesta. Toto riešenie vhodne reaguje na súčasnú pozíciu divadla k Mostnej ulici a umožňuje zachovať časť dnešnej zelene v severnej časti námestia. Dôležité bude preto venovať pozornosť parteru a architektúre fasád aj od Mostnej ulice.

Pre dotvorenie priestorov na zadnej strane divadla prináša najlepšie východiská návrh č.10, ktorý priznáva solitérne pôsobenie divadla, zachováva zeleň a jednoznačne uzatvára blok zástavby na Kmeťkovej ulici.

Všetky ocenené návrhy preukázali vymedzenie priestoru nového námestia a jeho ťažisko, a vracajú mestotvornú podobu na mieste, kde pôvodná štruktúra bola asanovaná. Celkové vymedzenie nového námestia a uličky na východnej strane námestia v ocenených návrhoch reaguje na stopy pôvodnej uličnej siete.

Z dôvodu zachovania typickej panorámy centra mesta gradujúcej v pohľadoch na hradný kopec súťaž priniesla poznatok, že z tohto hľadiska je v smere pohľadu na hrad optimálna výška zástavby novej severnej hrany námestia najviac 4 nadzemné

podlažia. Medzi pozorovacie stanoviská hradného kopca bude vhodné zapojiť aj verejne prístupné strešné terasy novej zástavby. Pri posudzovaní kritérií zachovania pohľadu na panorámu hradného kopca a dotvorenia mestotvorných priestorov preferovala porota kritérium dotvorenia mestotvorných priestorov, keďže pohľad na hradný kopec sa otvoril až dôsledku veľkoplošnej asanácie územia. Vhodnú možnosť vytvorenia priehľadu na dominantu hradu z námestia prináša návrh č.10. Architektonické merítka nových stavieb, však už má reagovať na celkovú novú mierku priestoru a na proporcie divadla, bývalej Radnice a pošty.

V predloženej informatívnej správe sú zapracované žiadosti fyzických a právnických osôb, ktorých pripravované stavebné zámery predložené Mestu Nitra sú v rozpore s funkčným využitím, alebo priestorovým usporiadaním územia podľa schváleného Územného plánu CMZ v Nitre.

Mestská rada v Nitre na svojom 14. zasadnutí konanom dňa 27. 9. 2011 prerokovala Správu o stave a evidovaných žiadostiach na zmeny a doplnky Územného plánu Centrálnnej mestskej zóny v Nitre a k predloženému materiálu prijala uznesenie č. 566/2011 – MR.

Poznámka: Grafická príloha s vyznačením požiadaviek na zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Centrálnnej mestskej zóny v Nitre bude premietnutá na zasadnutí mestskej rady a mestského zastupiteľstva.

MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Nitra, 21.09.2011

Číslo materiálu: 325/2011

Mestskej rade
v Nitre

K bodu: **Správa o stave a evidovaných žiadostiach na zmeny a doplnky
Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v Nitre.**

Predkladá:

JUDr. Igor Kršiak
prednosta MsÚ v Nitre

Spracovali:

Ing. arch. Stanislav Babčan
hlavný architekt mesta Nitra

Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent referátu urbanizmu
a architektúry

Napísala:

Ing. arch. Eva Ligačová
odborný referent referátu urbanizmu
a architektúry

Prizvaní:

Návrh na uznesenie:

Mestská rada v Nitre
p r e r o k o v a l a
správu o stave a evidovaných
žiadostiach na zmeny a doplnky č.1
Územného plánu Centrálnaj mestskej
zóny v Nitre
o d p o r ú č a
Mestskému zastupiteľstvu v Nitre
s c h v á l i ť
navrhovaný rozsah riešenia a
požiadaviek, ktoré budú
predmetom obstarania
dokumentácie zmien a doplnkov č.1
Územného plánu Centrálnaj mestskej
zóny v Nitre
podľa bodov 1. až 12.

.....
podpis predkladateľa