

Z á p i s n i c a
z riadneho zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre zo dňa 09. 11. 2021 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : 11/2021 KV

V Nitre dňa 16.11.2021

Prítomní členovia komisie: 7
Podľa prezenčnej listiny: 7
Ospravedlnení: 5

Program:

1. Otvorenie
 2. Kontrola plnenia uznesení (materiál na úložisku)
 3. Návrh plánu práce komisie na 1. polrok 2022
 4. Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ Nitra – informácia
 5. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
 6. Informácia ÚHA – aktuálne akcie
 7. Prerokovanie materiálov a žiadostí (poradné stanoviská pre ÚHA)- Slnecná pláň, Štefánikova VÚB, Ďurková
 8. Diskusia a rôzne.
-

K bodu č.1/ Otvorenie

Predseda Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri Mestskom zastupiteľstve v Nitre Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei privítal prítomných a na zasadnutí komisie oboznámil prítomných s doplneným návrhom programu rokovania. Prítomní členovia komisie jednomyselne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č.2/ Kontrola plnenia uznesení

Správa o kontrole plnenia uznesení komisie aj so stanoviskami ÚHA k predloženým žiadostiam bola členom komisie poskytnutá k naštudovaniu na úložisko komisie s tým, že na zasadnutí komisie otvorí iba diskusiu ku kontrole.

Diskusia:

Predseda komisie Ing. arch. et Ing. Mezei – sa informoval ako postupuje príprava štúdie v lokalite Hviezdoslavova - Braneckého ul.

Za ÚHA – kolegyňa, ktorá zabezpečovala štúdie je stále na dlhodobej PN. Vzhľadom na podstav dvoch referentov urbanizmu a architektúry sú prioritné zabezpečované ÚPD v zmysle schváleného rozpočtu a agenda útvaru.

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre **zobrala na vedomie** kontrolu plnenia uznesení .

K bodu č. 3/ Návrh plánu práce komisie na 1. polrok 2022

Návrh plánu práce komisie na 1. polrok 2022 bol pre členov komisie umiestnený na úložisku komisie k nahliadnutiu.

Diskusia:

Ing. Dovičovič-navrhol vystriedať programy mesiacov 02/2022 a 03/2022

Ing. arch.et Ing. Mezei – navrhol v mesiaci 02/2022 prizvať na zasadnutie komisie Ing. Jančovičovú - vedúcu OSP - informovať komisiu o aktuálnej výstavbe v meste Nitra

K danému komisia prijala **uznesenie č. 46/2021-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
berie na vedomie

Návrh plánu práce komisie na 1. polrok 2022 vrátane zmien v zmysle diskusie

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č. 4/ Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ Nitra – informácia

Predseda komisie informoval o plánovanom stretnutí, ktoré sa uskutoční dňa 10.11.2021 na úrovni vedenia Mesta, KPÚ v Nitre a zástupcov komisie. Cieľom stretnutia je hľadať spôsob, akým by mala byť dosiahnutá dohoda, ohľadom zapracovania pripomienok Krajského pamiatkového úradu Nitra do návrhu ZaD č.2 ÚPN - CMZ Nitra.

Ing. arch. Šabík, AA - uskutočnili sa už dve stretnutia na KPÚ v Nitre, snahou je dohodnúť kompromis.

Bod č. 4 a č. 5 boli prerokované súčasne.

K bodu č.5./ Informácia o stave prípravy nového ÚPN

Ing. arch. Šabík AA informoval členov komisie - dňa 4. 11. 2021 sa už uskutočnilo na Mestskom úrade v Nitre stretnutie s obyvateľmi mestských častí Krškany, Čermáň, Klokočina Diely, Párovské Háje a Mlynárce a dňa 11. 11. 2021 o 17.00 hod. sú pozvaní obyvatelia zostávajúcich mestských častí. Následne do konca decembra Združenie PDCS vypracuje správu s priebehom participatívneho procesu tvorby nového územného plánu v rámci etapy prípravných prác.

Vo veci ďalšieho postupu obstarania ÚPN mesta informoval Ing. arch. Mezei, že sa uskutočnilo pracovné stretnutie členov komisie, na ktorom sa prítomní zhodli, že na výber vhodných kandidátov na zhotoviteľa nového ÚPN odporúčajú použiť formu ideovej súťaže (podobne ako súťaž na Starý park). Dôraz bude kladený na kvalitu. V tejto súvislosti boli nastolené viaceré otázky a odporúčania.

- čo bude požadovať z hľadiska rozsahu a obsahu nový stavebný zákon?
- zloženie poroty, aby sa neobmedzil okruh uchádzačov súťaže,
- odporúčenie objednať ako prílohu manuál na používanie..

Diskusia:

Ing. arch. Zelenický – poukázal na to, aby voľba formy súťaže (ideová /architektonická) nebola neskôr právne spochybniteľná

Ing. arch. et. Ing. Mezei – ešte sa zvažuje forma súťaže IS/AS/VOS so zadanými kritériami hodnotenia, pričom cena by nemala byť hlavným kritériom hodnotenia

Ing. arch. Jarabica – ide aj o stanovenie filozofie prístupu spracovania ÚPN

K danému komisia prijala **uznesenie č. 47/2021-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
berie na vedomie

informáciu o stave obstarania Zmien a doplnkov č.2 ÚPN - CMZ Nitra a o stave obstarania a príprave nového ÚPN mesta.

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č. 6/ Informácia ÚHA – aktuálne akcie

Plaváreň pod Borinou – Odbor majetku zabezpečuje majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v lokalite. ÚHA vypracoval dve varianty umiestnenia stavby na podklade

požiadaviek VMČ. Objekt plavárne je navrhovaný s bazénom 25 m a doplnkovou vybavenosťou typu wellness, zdravotnícke zariadenie...(možnosť využiť dotáciu MZSR).

Ing. Dovičovič- zaoberal sa zámerom aj z hľadiska návrhu optimálnej dĺžky bazéna. Na podklade konzultácii, viacerí odborníci v problematike odporúčali 25m bazén , ak nie je zámer organizovať plavecké súťaže. Prevádzkové náklady stúpajú pomerne s dĺžkou bazéna (ohrev vody, vzduchotechnika...).

Ing. arch. Kompasová – boli k tomuto účelu robené nejaké analýzy, alebo sa brali do úvahy iba ekonomické kritériá?

Priestor za CVČ Domino – požiadavka na rozšírenie je v rovine diskusie, prebieha 1. etapa – demontáž havarijných konštrukcií (oplotenie, tribúna...) a realizácia sadových úprav, mobiliáru, VO..

Súťaž Centrum Diely- Jedná sa o ideovú súťaž, ktorej výstupom bude štúdia pre určenie podmienok dostavby centra a dotvorenie verejných priestorov.

Predĺženie pešej zóny - podmienky komplexnej rekonštrukcie úseku od hotela Tatra po Štúrovú ulicu budú predmetom rokovania na pracovnom stretnutí s KPÚ v Nitre. V súčasnosti sa pripravuje výber projektanta pre rekonštrukciu priestoru v polohe chodníka pred OD Prior a VÚB.

Územno- plánovacia dokumentácia zón – v súčasnosti ÚHA zabezpečuje obstaranie návrhu Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ a návrhu ZaD č. 1 ÚPNZ Mlynárce I., Nitra. Návrh ZaD č. 1 ÚPNZ Mlynárce I., Nitra bude dňa 18. 11. 2021 predložený na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre. Súčasne útvár obstaráva Územné plány zón lokalít Šindolka I., a Šindolka II.

K bodu č.7

6/ Prerokovanie materiálov a žiadostí (poradné stanoviská pre ÚHA)

1./Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru „Slnečná pláň“-

Žiadateľ: IDAS, s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava

Spracovateľ investičného zámeru: Ateliér COMPASS, Bratislava

Investičný zámer na zasadnutí osobne prezentoval zástupca spracovateľa dokumentácie. Vysvetlil, že zámer je pokračovaním 1. etapy projektu Nitra Slnečná pláň – rezidenčné bývanie na ktorú prebieha územné konanie . Samostatne sú spracované ďalšie etapy s názvom Park a Námestie.

1. PARK

Urbanisticky nadväzuje na 1. etapu rezidenčného bývania na pozemku parc. č. 280/10 v k.ú. Kynek.

Štruktúra zástavby:

RD 10 BJ

Byty 124 BJ

Vybavenosť 1329 m2 (typu škôlka, denný stacionár, kaderníctvo, kaviareň, potraviny)

Prístup navrhnutý ukludnenou komunikáciou so zeleňou formou aleje. Riešená je izolačná barierová zeleň zo strany existujúcich areálov vybavenosti a výrobných služieb. Vo väzbe na 1. etapu situované pešie komunikácie smerujúce k objektom vybavenosti. Parkovanie prevažne integrované pod bytovými domami, na teréne parkovanie pre návštevy.

Priority riešenia: dôraz na mierku zástavby, tvorbu verejných priestorov, zeleň vnútroblokov, zadržiavanie dažďovej vody v území.

2. NÁMESTIE

Nadväzuje na 1. etapu rezidenčného bývania na pozemku parc. č. 280/86, 280/39, 280/85, 280/87 v k.ú. Kynek.

Štruktúra zástavby je riešená vo viacerých alternatívach:

Byty 41 BJ pri rešpektovaní rezervy na rozšírenie cintorína, 125 BJ variant dostavby až po súčasný cintorín.

Vybavenosť - cca 650 m² v parteroch BD ohraničujúcich námestie – verejný priestor so zeleňou a univerzálnou spevnenou plochou pre rôzne aktivity(trhy a pod) s možnosťou funkčného doladenia s Mestom Nitra.

Statická doprava prevažne integrovaná v BD.

Pripomienky komisie by chcel investor zapracovať do dokumentácie pre územné konanie.

Diskusia:

Ing. arch. Mezei – konštatoval, že uvítal spoluprácu investora s architektonickým ateliérom na riešení podrobnejšej urbanistickej koncepcie. Verí, že kvalitu predloženého zámeru neovplyvní použitie lacných materiálov. Odporučil výber občianskej vybavenosti prerokovať s Mestom z hľadiska potrieb obyvateľov mestskej časti.

Informoval sa či sú riešené vodozádržné opatrenia?

Projektant – áno , dažďová voda zostáva v území najmä v polohe parku.

Ing. arch. Kompasová – je spracovaný variant, ktorý rešpektuje rezervu pre rozšírenie cintorína?

Investor - je ochotný časť územia vypustiť na rozšírenie Cintorína na Kyneku za určitú odplatu. Jedná sa o cca 3000 m².

Ing. arch. Zelenický – bolo vypracované dopravno - kapacitné posúdenie ?

Projektant – áno bolo riešené v I. etape s určitými rezervami. Máme za to, že doprava je zvládnuteľná. Dopravno- kapacitné posúdenie na celok bude podmienkou pre územné konanie.

Ing. arch. Jarabica- bola predmetom posúdenia križovatka Hlohovecká – Trnavská?

Projektant- zatiaľ nie.

Ing. arch. Zelenický – je potrebné dopravné napojenie územia posúdiť a riešiť komplexne. Z posúdenia vyplynie potreba úprav, prípadne aj rekonštrukcie križovatiek.

Ing. arch. Csanda – upozornil na stanovené ochranné pásma cintorína v ÚPN mesta Nitra.

Ing. arch. Mezei – odporučil ÚHA pripraviť návrh preinvestovania poplatku za rozvoj v lokalite.

Ing. arch. Zelenický- odporúča, aby sa časť finančných prostriedkov vrátila do projektov v lokalite.

K danému komisia prijala **uznesenie č. 48/2021-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ

prerokovala

žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru „Slnečná pláň“

berie na vedomie

informáciu o zámere a

žiada

ÚHA o vytipovanie využitia výberu poplatku za rozvoj v súvislosti s projektom a odporúča ÚHA

dalej rokovať s investorom v zmysle diskusie

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

2./Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt Štefánikova 44“-

Spracovateľ: PROJART, s.r.o. (Ing. Róbert Šaradin – osobne odprezentoval)

Žiadateľ: Franco Real Estates, s.r.o.

Žiadateľ odkúpil nehnuteľnosť, VÚB zostáva v prenájme. Investičný zámer predstavil spracovateľ:

Vstupy:

Funkčné a priestorové regulatívy vyplývajúce z Územného plánu CMZ v Nitre – Vybavenosť a bývanie, zástavba uličná kompaktná do 4. NP., verejný priestor -pešia zóna Štefánikova a Skalná ulica. Požiadavka KPÚ v Nitre zachovať priehľad na Piaristický kostol z nárožia Palárikovej ulice.

Návrh:

- navrhované funkčné využitie vybavenosť v parteri objektu a bývanie vo vyšších podlažiach.
- v riešení zachovaný parčík pri Skalnej ulici s pamätníkom fragmentu Berlínskeho múru.
- prístupová komunikácia k parkovacím garážam zo strany Orbisu
- navrhovaná kapacita parkovacích miest 140 , výpočtová potreba v zmysle STN 100

- zeleň riešená aj formou zelených striech a v átriách.

Diskusia:

Ing. arch. Mezei – oslovil žiadateľa , či neuvažuje o súťaži k zabezpečenie viacerých architektonických návrhov na prestavbu ? Predložené riešenie odporúča posudzovať ako overovaciu štúdiu. Okrem iného je architektúra objektu veľmi uzavretá k pešiemu ťahu – Skalná ulica.

projektant – chceli podporiť námestie

Ing. Balko – konštatoval, že predložený návrh ako kontrast, nie je vhodný do daného prostredia. Pôsobí ako veľký monolit, kým ostatné objekty sa prispôbujú prostrediu členením.

Ing. arch. Jarabica – ÚPN – CMZ hovorí o kompaktnej uličnej zástavbe po Skalnú ulicu. Taktiež vo väzbe na regulatív výšky zástavby na uličnej čiare, umožňuje ustúpené podlažie až nad stanovenou výškou zástavby. Neodporúča riešiť prístupovú komunikáciu ku garážam, tak ako je navrhovaná.

projektant – z hľadiska regulatívu dostavby, až po Skalnú ulicu , nie je možné dodržať podmienku KPÚ v Nitre.

Ing. arch. Zelenický – architektúra pripomína „brutalizmus“, ktorý už vyšiel z módy. Návrh je v rozpore z ÚPN – CMZ v Nitre. Priestor od OD Mlyny po hotel Tatra je regulovaný ako priestor námestia. Odporúča riešiť súčasnú architektúru.

Ing. arch. Šabík – projekt koordinujeme asi rok. Jedná sa o novotvar , ktorý sa prispôbuje požiadavkám pamiatkarov. Taktiež navrhoval investorovi zrealizovať súťaž v spolupráci s SKA . Sústredovali sme dôraz na verejný priestor , kde dominuje secesný objekt Farská 42, Hotel Tatra a Schodisko Skalná ulica.

Ing. arch. Csanda – odporúča preveriť svetelno- technické podmienky voči Orbisu. Zároveň odporúča vychádzať z ÚPN – CMZ a požadovať variantné riešenia.

K investičnému zámeru komisia prijala **uznesenie č. 49/2021-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ

p r e r o k o v a l a

žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt Štefánikova 44“-

o d p o r ú č a

eliminovať dopravné napojenie z ulice Štefánikova, prehodnotiť výraz stavby a napojenie smerom k schodisku Skalná a objektu Orbis a využiť spracovaný materiál ako overovaciu štúdiu pre variantné riešenie v zmysle požiadavky CMZ (ideálne formou súťaže návrhov) a upozorňuje na riziko problému so svetlotechnikou.

/H: za-6, proti-0, zdržal - 0/

3./Žiadosť o vyjadrenie k architektonickej štúdii Kondomínium Ďurkova v Nitre – varianta č. 2

Žiadateľ: KAMY s.r.o.

Spracovateľ: BARAK Architekti, s.r.o.

Veľkosť pozemku 4 212m², Ďurková ulica.

Variantné riešenie dostavby pôvodnej prevažne historickej zástavby v rámci stavebného bloku ulíc Ďurková, Farská, J. Kráľa a Vikárska ulica.

Diskusia:

Ing. arch. Mezei - rozšírenie pešej komunikácie Ďurkovej ulice formou podlubia je dobré riešenie a je v zmysle ÚPN – CMZ.

Ing. arch. Zelenický - treba rokovať s KPÚ z pozície Mesta.

K danému komisia prijala **uznesenie č. 50/2021-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ

p r e r o k o v a l a

žiadosť o vyjadrenie k architektonickej štúdii Kondomínium Ďurkova v Nitre –informácia

berie na vedomie

informáciu o pripravovanom zámere,

o d p o r ú č a

pokračovať primárne vo variante „2“ (pozdĺžny vnútroblokový objekt) a pre splnenie podmienok ÚP
CMZ odporúča zvolať stretnutie s KPÚ.
/H: za-6, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č.7/ Diskusia a rôzne

Z časových dôvodov neboli prerokované materiály: Mlynárce, Štúrova

Predseda komisie Ing. arch.et Ing. Peter Mezei poďakoval prítomným za účasť a stretnutie ukončil.

Ing. arch.et. Ing. Peter Mezei v. r.
predseda komisie

Ing. arch. Eva Ligačová, v.r.
Ing. Silvia Bieliková, v.r. *jm*
sekretárky komisie