

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 08. 06. 2021 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : **6/2021 KV**

V Nitre dňa 15.06.2021

Prítomní členovia komisie: 8
Podľa prezenčnej listiny: 8
Ospravedlnení: 4

Program:

1. Otvorenie
 2. Kontrola plnenia uznesení (materiál na úložisku)
 3. Prerokovanie materiálov a žiadostí (Kondomínium Ďurková, IZ Rázusova)
 4. ZaD ÚPZ Nové Mlynárce (príloha)
 5. 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 jednomyseľne 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.

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

K bodu č. 3/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./ Opätovné prerokovanie - Žiadosť o vyjadrenie k architektonickej štúdii Kondomínium Ďurkova v Nitre

Žiadateľ: KAMY s.r.o.

Spracovateľ: BARAK Architekti, s.r.o.

Veľkosť pozemku 4 212m², Ďurková ulica.

Štúdia rieši dostavbu pôvodnej prevažne historickej zástavby v rámci stavebného bloku ulíc Ďurková, Farská, J. Kráľa a Vikárska.

Blok „D“ – rieši dostavbu preluky uličnej radovej zástavby, počet podlaží 2 NP + podkrovia, funkcia služby

Blok „A“ a blok „B“ Bytový dom , podlažnosť 4NP + podkrovia , 30 b.j.

„C1-C7“ radové rodinné domy, podlažnosť 2NP

Parkovanie v počte 70 parkovacích miest je riešené v rámci 1PP s prístupom rampou z Ďurkovej ulice.

Diskusia:

Ing. arch. Jarabica – odporúča vypracovať variantu, predstavu mesta o rozvoji bloku formou hmotovej štruktúry a túto odobriť na úrovni komisie pre ÚPAVPa IČ a predložiť aj KPÚ v Nitre k odsúhlaseniu. Odporúča výškovú úroveň zástavby na Farskej ulici.

Ing. arch. Dulík – v prípade podmienene zastavateľných území KPÚ dovoľí iba to, čo má spracované v Zásadách ochrany pamiatkovej zóny Nitra.

Ing. arch. Kompasová – odporúča rokovať s pamiatkovým úradom s cieľom dohodnúť koncepčne riešenie bloku.

Ing. arch. Zelenický – konštatoval, že je potrebné vyjadriť názor na blok a mať víziu a argument Mesta. Odporúča zamerať sa aj na vytvorenie ulice pre pešiaka.

Ing. arch. Csanda – odporúča vypracovať alternatívu formou vizualizácie, ktorú by chcelo realizovať Mesto a riešenie podľa pamiatkarov je už v podstate vypracované. Na podklade oboch alternatív následne rokovať s KPÚ v Nitre, neblokovať investora.

K danej žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 20/2021-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

o d p o r ú č a

spracovať variantné riešenie ulice Ďurková s hmotovým riešením bloku, ktoré bude podkladom pre posúdenie riešenia v zmysle požiadavky ÚP CMZ a následného rokovania s KPÚ.

/H: za-8, proti-0, zdržal - 0/

2./ Žiadosť o vyjadrenie k Investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt Rázusova 2021“

Investor: PEMAS, s.r.o. (v zastúpení žiadateľa: Helpinvest International, s.r.o.)

Spracovateľ: Ing. arch. et Ing. Peter Mezei a kol. (osobne odprezentoval)

Pozemok je umiestnený v okrajovej časti lokality v dotyku s navrhovaným námestím, v MČ Staré mesto ul. Rázusova

Podľa ÚPN mesta Nitra je možnosť realizovať zástavbu do 6NP s cieľom priestor postupne formovať do kompaktnej uličnej zástavby s vytvorením novej uličnej fronty a vyformovaním lokálneho centra lokality- Kalvária.

Usporiadanie objektov – preberá pôvodné pravouhlé usporiadanie lokality vo väzbe na koncepčné riešenie Novej Nitry nadväzujúce na okolité štruktúry bytových domov v členení:

Blok A- nebytové priestory

Bloky B,C- bytové domy (prevažne 2izbové) s lodžiou

Podzemné parkovanie 80% plochy - zelená strecha 0,5m výška substrátu, 20% rastlý terén

Investičný zámer bol odprezentovaný aj na zasadnutí VMČ Staré mesto.

Diskusia:

Ing. arch. Dulík – konštatoval, že pokiaľ by investor využil pôvodnú stavbu, mohlo vzniknúť veľmi zaujímavé riešenie loftového bývania.

Ing. arch. Csanda – v rámci územia centra Kalvária územný plán stanovil umiestniť prevažne vybavenosť. Vie si predstaviť transformovanie územia na bývanie. Odporúča dopovedať názor na riešenie verejného priestoru vo väzbe na zámer ÚPN- CMZ - vybudovanie novej komunikácie Novozámocká - Staničná.

Ing. arch. Zelenický - odporúča urobiť si názor aj na vedľajší pozemok.

K danej žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 21/2021-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 Rázusova 2021“

o d p o r ú č a

do pripravovaného ÚPN územie pretransformovať na funkciu polyfunkcie s prevahou bývania
/H: za-6, proti-0, zdržal - 2/

K danej žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 22/2021-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 Rázusova 2021“

s ú h l a s í

s predloženým riešením

/H: za-5, proti-0, zdržal - 3/

K bodu 4/ Návrh ZaD č. 1 ÚPZ Mlynárce I, Nitra

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
sa na svojom zasadnutí 06/2021 uzniesla po pripomienkach spracovateľa na nasledovných korekciách
svojich pripomienok (prvotné pripomienky modrou, nové vyznačené zelenou, vypúšťa sa preškrtnuté):

Komisia sa jednotlivými pripomienkami podrobne zaoberala a prijala **uznesenie č. 23/2021-KV**

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

o d p o r ú ě a

do návrhu zmien a pripomienok č.1 ÚPZ Mlynárce I, Nitra

zapracovať nasledovné pripomienky:

strana 44

cyklodoprava

-doplniť schému cyklistických chodníkov do správy

-doplniť :

– pre objekty bývania zabezpečiť parkovacie miesta pre bicykle v počte 50% parkovacích
miest automobilov

- Doplniť informáciu – podľa potreby príslušnej STN pre parkovanie. Hromadne v rámci objektu.
Nevzťahuje sa na objekty parkovacích domov. Pre objekty vybavenosti môže byť časť miest
spadajúcich v dimenzovaní počtu podľa STN do kategórie „návštevy“ umiestnených na teréne/ulici –
verejne prístupných

-pre objekty polyfunkcia a vybavenosti bývania zabezpečiť parkovacie miesta pre bicykle v počte 50%
parkovacích miest automobilov -parkovacie miesta pre bicykle riešiť ako súčasť objektu alebo združiť
do parkovacieho domu v dostupnej vzdialenosti

strana 68 bod 31

architektonická dominanta – architektonické riešenie, výška /podlažnosť/objektu a jeho funkcia musia
byť predmetom osobitného posudzovania. Architektonické riešenie blokov s architektonickými
dominantami a blokov pozdĺž rieky Nitra musí byť vybrané z otvorenej architektonickej súťaže
overenej SKA „na základe zadania ÚHA v spolupráci s investorom v súlade s rozsahom objektu
v platnom ÚPZ vrátane príľahlého verejného priestranstva – námestia. 20% podiel úžitkovej plochy
dominant musí byť vyčlenených pre funkciu kultúrnych a spoločenských zariadení.

str. 33, 35, 68

zastavacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb

ozelenenie (v). minimálny percentuálny podiel vegetácie na vymedzenej pľparcele resp. pľbloku.

vegetácia môže byť umiestnená na rastlom teréne alebo na konštrukcii objektu (strecha, stena a pod.).

80% vegetácie musí byť umiestnenej na rastlom teréne, 20% vegetácie môže byť na konštrukcii
objektu (strecha, stena a pod.) pre objekty/bloky funkcie/prevažnej funkcie bývania. pri umiestnení na

konštrukcii objektu je potrebné zohľadniť spôsob zápočtu do celkového podielu. v rámci pľch

zástavby je stanovený minimálny percentuálny podiel vegetácie (ozelenenie) pre každý typ:

- pre kompaktnú uličnú zástavbu je tento podiel stanovený na 20%, v miestach kde je navrhovaná
stavebná dominanta

na 10%, min. 30% na obytnej ulici.

- pre voľnú uličnú zástavbu je tento podiel stanovený na 30% pri vybavenostnej zástavbe a 40% pri zástavbe technickej vybavenosti.

spôsob zápočtu vegetácie do celkového podielu:

rastlý terén	100%
konštrukcia objektu, min. 60cm 100cm substrátu	75%
konštrukcia objektu, min. 40cm 50-100cm substrátu	50%
konštrukcia objektu, min. 20cm 20-50cm substrátu	25%
konštrukcia objektu, vertikálna zelená stena a menej ako 20cm na streche.....	10%

na vymedzených plochách vegetácie musí podiel vzrastlej vegetácie dosahovať podiel min. 40%

80% na teréne - Pre bývanie zachovať 80% na rastlom teréne. Vypustiť povinnosť pre technickú infraštruktúru (trafostanice a pod.) Pre vybavenosť vypustiť požiadavku min 80% na rastlom teréne.

str.33, 68

zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb

vodozadržné prvky (h)

časť dažďovej vody v prípade priaznivých geologických pomerov môže **musí** byť využívaná na vsakovanie v danom území a na prípadné zavlažovanie zelené v rámci objektu.

Str.35,

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

Ozelenenie. Minimálny percentuálny podiel vegetácie na vymedzenej PFParcele resp. PFBloku. Vegetácia musí byť umiestnená na rastlom teréne. Na vymedzených plochách verejných priestranstiev musí podiel vzrastlej vegetácie dosahovať podiel min. 10% na verejných priestranstvách typu ulica, a 20% na verejných priestranstvách typu námestie, min. 30% na Obytnej ulici.

Doplniť upresnenie vzrastlej vegetácie (napr. kostrové dreviny a pod.)

str. 35

podmienky na tvorbu a umiestnenie sídelnej vegetácie

vegetácia vybavenostná a/alebo rekreačná;

v rámci plôch zástavby je možné vegetáciu umiestniť na rastlom teréne alebo na konštrukcii objektu (je potrebné zohľadniť spôsob zápočtu vegetácie). 80% vegetácie musí byť umiestnenej na rastlom teréne, 20% vegetácie môže byť na konštrukcii objektu (strecha, stena a pod.). v rámci plôch verejných priestranstiev je možné vegetáciu umiestniť výhradne na rastlom teréne.

Upraviť tak aby sa to vzťahovalo na priestor ulice

str. 37

plošné údaje o zastavateľných a nezastavateľných plochách a ich funkčných prvkoch

uvedené regulatívy je možné naplniť realizáciou obytnej / účelovej vegetácie umiestnenej na teréne resp. umiestnenej na streche objektu 80% vegetácie musí byť umiestnenej na rastlom teréne, 20% vegetácie môže byť na konštrukcii objektu (strecha, stena a pod.) s určeným koeficientom započítania.

str. 40

profil „m“ – obytná ulica 1-13

- cesta d1, upokojená komunikácia (tzv. obytná ulica) 18/20;

- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, zjazdový chodník, s integrovanou funkciou automobilového, cyklistického a pešieho prístupu k objektom bývania.

- v rámci profilu „m“ obytná ulica, môže byť alternatívne realizovaná aj komunikácia vo funkčnej triede e3 s obojstrannými kolnými parkovacími stojiskami a obojstrannými chodníkmi v šírke min. 2,0m

~~-v rámci takéhoto priestranstva nie je možné umiestňovať statickú dopravu.~~

Požadovať regulatív D1 – obytná ulica, 30% zelene, max 15% plochy ulice určených na parkovanie áut (myslia sa len parkovacie stojiská, tj. bez zápočtu komunikácie D1)

str. 42

statická doprava

návrh statickej dopravy na území zóny

návrh predpokladá navrhovanie a umiestnenie potrebného počtu odstavovaných a parkujúcich vozidiel pre každý stavebný blok samostatne, tak aby nároky statickej dopravy boli uspokojené v každom stavebnom bloku v požadovanej kapacite [alebo v parkovacom dome v dochádzkovej vzdialenosti](#).

K bodu č.5/ Diskusia a rôzne

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

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

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