

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 10. 05. 2022 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : 5/2022 KV

V Nitre dňa 17. 05. 2022

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

Program:

1. Otvorenie
2. Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)
3. „Cyklotrasy na území mesta“ – informácia
4. Návrh plánu práce komisie na 2. polrok 2022
5. ÚPNZ Šindolka II., Nitra a Nová Chrenová
6. Manuál VP- informácia ÚHA o stave rozpracovanosti a konzultácií
7. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
8. Prerokovanie materiálov a žiadostí
9. Diskusia-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 a oboznámil prítomných s návrhom programu rokovania. Členovia komisie jednomyselne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č. 2/ Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)

Správa o kontrole plnenia uznesení komisie bola členom komisie poskytnutá k naštudovaniu na úložisko komisie. Na zasadnutí ÚHA podrobnejšie informoval členov komisie o stave plnenia najmä trvalo sledovaných uznesení komisie.

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

K bodu č. 3/ „Cyklotrasy na území mesta“ – informácia

Prítomných členov komisie informoval Ing. arch. Mezei, predseda komisie na podklade informatívnej správy vypracovanej Odborom investičnej činnosti MsÚ v Nitre. Kompletná správa je prístupná na úložisku komisie.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 23/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ **p r e r o k o v a l a** informáciu o realizácii investičnej akcie „Cyklotrasy na území mesta“ **b e r i e n a v e d o m i e** predloženú informáciu.

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č.4/ Návrh plánu práce komisie na 2. polrok 2022

Komisia prerokovala predložený Návrh plánu práce komisie na 2. polrok 2022, ktorý bol členom komisie sprístupnený na úložisku.

Ing. arch. Peter Mezei – informoval, že na zasadnutí v mesiaci júl navrhuje prerokovať procesy medzi jednotlivými odbormi MsÚ v Nitre a stavebným úradom, štruktúru a rozsah ÚPI a tiež procesy prípravy územných plánov zón.

V mesiaci august navrhuje zaoberať sa nájomným bývaním s tým, že od ÚHA očakáva pripraviť návrh lokalít pre výstavbu nájomných bytov s podporou ŠFRB.

Zároveň požiadal prítomných členov komisie o prípadné doplnenie návrhu plánu práce.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 24/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a

Návrh plánu práce komisie na 2. polrok 2022

s ú h l a s í

Návrhom plánu práce komisie na 2. polrok 2022

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č. 5 / ÚPNZ Šindolka II., Nitra a Nová Chrenová

ÚHA informoval o postupe prác - vypracované sú prieskumy a rozboru územia a návrh zadania. Na zasadnutie bol prizvaný spracovateľ predmetnej územnoplánovacej dokumentácie Ing. arch. Mrázek. Oboznámil prítomných členov komisie s navrhovaným konceptom urbanistického riešenia územia na podklade prezentácie, ktorá je prístupná na úložisku komisie.

Diskusia:

Ing. arch. Zelenický – informoval sa, či mal spracovateľ k dispozícii demografický rozbor.

Ing. arch. Mrázek – predpoklad pre Nitru je, že počet obyvateľov už nebude klesať, nárast minimálny.

Ing. arch. Dulík – uvažuje sa aj s umiestnením dominánt a s parkovacími domami ?

Ing. arch. Mrázek – Riešenie parkovania formou parkovacích domov osobne nepreferuje z dôvodu veľkej koncentrácie dopravy. Dopravu treba rozdeľovať, preto parkovanie rieši v rámci bloku. Z hľadiska výškových stavieb tieto si vyžadujú kvalitný pred - priestor.

Ing. arch. Csanda – z koncepčného hľadiska odporúča:

- územie by malo mať centrum v lokalite Šindolka,
- riešiť námestia v uzlových bodoch a viac verejných priestorov,
- stavebný blok regulovať vo vzťahu k verejnému priestoru,
- zosúladiť funkčnú náplň lúčnej osi,
- odsadiť hlavnú komunikáciu popri rieke Nitra

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 28/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a a b e r i e n a v e d o m i e

predloženú informáciu o obstaraní ÚPNZ Šindolka II., Nitra

ž i a d a

ÚHA predložiť písomnú informáciu o návrhu ďalšieho postupu riešenia - Termín: **31. 5. 2022**

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č.6/ Manuál VP- informácia ÚHA o stave rozpracovanosti a konzultácií

Komisia požiadala ÚHA o písomnú informáciu o stave konzultácií a prípravy Manuálu VP a príkladoch používania MVP v štruktúre MsÚ pri typických investičných akciách Mesta alebo investorov - **Termín: 31.5.2022**

K bodu č.7/ Informácia o stave prípravy nového územného plánu

Komisia požiadala ÚHA o písomnú informáciu o návrhu postupu riešenia obstarania nového Územného plánu mesta Nitra a ÚPNZ Nová Chrenová **Termín: 31.5.2022**

K bodu č.8/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./Žiadosť Odboru majetku k ponuke na odkúpenie pozemku parc. č. 2453/22 v k.ú. Chrenová navrhovateľa a vlastníka pozemku Mgr. Mareka Rovňáka. Pozemok čiastočne zasahuje územná rezerva pre VPS č. 1.45 „Prepojovacia komunikácia Priemyselná – Dlhá ulica“

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 25/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ **p r e r o k o v a l a** návrh predložený Odborom majetku na odkúpenie pozemku parc. č. 2453/22 v k.ú. Chrenová navrhovateľa a vlastníka pozemku Mgr. Mareka Rovňáka **o d p o r ú ě a** preveriť potrebu kúpy pre plánovanú komunikáciu (VPS č. 1.45 „Prepojovacia komunikácia Priemyselná – Dlhá ulica“) /H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

2./Žiadosť odboru dopravy - Parkovisko pri ZŠ Alexyho (rozšírenie plôch parkoviska)

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 26/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ **p r e r o k o v a l a** predložený návrh **n e o d p o r ú ě a** predložené chaotické rozčleňovanie verejného priestoru a v prípade rozširovania parkovacích miest žiada o ucelené riešenie konzultované s ÚHA /H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

3./Návrh Podzemného parkoviska na Pribinovom námestí predložené RKC Biskupstvom Nitra v súvislosti so zámenou pozemkov v areáli mestského kúpaliska.

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 27/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ **p r e r o k o v a l a** predložený návrh **o d p o r ú ě a**

1. zámenu pozemkov vzhľadom na významnú polohu v Meste podmieniť uzavretím vhodného partnerstva/zmluvy o budúcej zmluve s Mestom a prípravením konkrétneho vhodného riešenia s cieľom:

2. výstavbu realizovať na základe výsledkov architektonickej súťaže overenej SKA s účasťou Mesta a KPÚ v hodnotiacej komisii a pri tvorbe a odsúhlasovaní zadania súťaže. Po zrealizovaní parkovacieho domu zrušiť parkovacie miesta na teréne - celú potrebu parkovania riešiť v podzemnom podlaží.

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

4./Bytový dom - WOODROW HAUS

Investor predložil zámer výstavby bytového domu v nároží ulíc v priamom kontakte s územnou rezervou pre VPS č. 1.6 – Prepojovacia komunikácia Hodžovej ulice a Akademickkej ulice, vrátane mostného objektu k dopravnému prepojeniu PFCelku Agrokomplex a PFCelku Nové mesto. Na zasadnutí sa zúčastnil zástupca investora, ktorý predstavil zámer na podklade predloženej štúdie. Zámer bol sprístupnený členom komisie na úložisku.

Diskusia :

Ing. arch. Šabík – investor zámer konzultoval s ÚHA a zo strany útvaru bola investorovi poskytnutá územnoplánovacia informácia s podmienkami na dopracovanie zámeru. Upozornil, že v lokalite ÚHA eviduje petíciu obyvateľov na zachovanie individuálnej bytovej výstavby, konkrétne vilovej štvrte.

Ing. arch. Mezei – konštatoval, že vhodným riešením objektu by mohlo dôjsť k oživeniu nábrežia má však pocit, že pozemok neumožňuje až takú rozsiahlu zástavbu aká je navrhovaná a ktorá nerešpektuje uličnú a ani stavebnú čiaru vytýčenú existujúcou zástavbou. Taktiež nie je presvedčený, že takto navrhovaný objekt spĺňa hygienické podmienky z hľadiska svetlotekniky najmä vo väzbe na existujúce budovy z hľadiska insolácie (preslnenia) a denného osvetlenia budov. Informoval sa, z akých podmienok investor vychádzal a či boli z jeho strany dodržané.

zástupca investora – o vstupné podmienky dostavby investor požiadal útvar hlavného architekta a odbor dopravy. Svetloteknický posudok bude vypracovaný.

Ing. arch. Dulík – konštatoval, že navrhovaný objekt je objemovo predimenzovaný vzhľadom na existujúcu zástavbu. Taktiež odporúča aj výškovo prispôsobiť objekt existujúcej štruktúre.

Ing. arch. Zelenický – je potrebné lokalitu viac precítiť a stavbu prispôsobiť kontextu územia.

Ing. arch. Csanda – vzniesol ďalšie pripomienky

- navrhovaný objekt zasahuje do koridoru Hodžovej ulice,
- Wilsonovo nábrežie je potrebné rešpektovať a zachovať,
- chýbajú štítové deliace steny pre možnosť priradenia vedľajšej zástavby v zmysle regulatívu kompaktnej uličnej zástavby územia

zástupca investora – prepojenie kompaktnej zástavby je možné v úrovni 1 NP.

Ing. arch. Mezei – pripúšťa alternatívnu možnosť solitérnej dostavby pozemku za dodržania prepojenia ulíc Wilsonovo nábrežie a Hodžová ulica podľa ÚPN mesta Nitra.

K investičnému zámeru komisia prijala **uznesenie č. 21/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a

predložený investičný zámer Bytový dom - WOODROW HAUS

o d p o r ú č a

1. preveriť svetloteknické pomery smerom k RD
2. umožniť pokračovanie kompaktnej uličnej zástavby v zmysle ÚPN a rešpektovať existujúcu stavebnú čiaru Hodžovej ulice a Wilsonovho nábrežia, alternatívne preveriť prepojenie Wilsonovho nábrežia a Hodžovej ulice a vzniku samostatného nárožného objektu ideálne formou súťaže

3. preveriť splnenie požiadavky na zastavanosť v zmysle ÚPN vrátane podzemného podlažia a spevnených plôch

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

5./Polyfunkčný objekt - WILSON

Investor predložil investičný zámer výstavby polyfunkčného domu na podklade urbanisticko – architektonickej štúdie. Investor a autor štúdie sa zúčastnili na zasadnutí a oboznámili členov komisie so zámerom čiastočnej dostavby a prestavby bloku v polohe CMZ v Nitre. Na pozemkoch stavby sa v súčasnosti nachádzajú tri objekty starších rodinných domov a jeden objekt garáže.

Navrhovaný polyfunkčný objekt v riešenom území bude vytvárať disponibilné priestory pre umiestnenie občianskej vybavenosti - obchodných prevádzok a služieb (na prízemí), disponibilné priestory pre byty resp. apartmány rôzneho plošného štandardu (na poschodiach) a priestory na parkovanie resp. odstavenie osobných automobilov v uzavretej hromadnej garáži (v suteréne objektu). Urbanisticko – architektonická štúdia bola členom komisie sprístupnená na úložisku.

Diskusia:

Ing. arch. Jarabica – informoval sa odkiaľ je navrhovaný prístup do garáží.

Spracovateľ – z Wilsonovho nábrežia

Ing. arch. Šabík – informoval sa , či investor komunikuje s vlastníkmi susedných nehnuteľností. Investor – áno, snažíme sa so všetkými susedmi dohodnúť riešenie.

Ing. arch. Csanda – upozornil, že aj apartmány vyžadujú svetlotechnické posúdenie. Odporúča pre zlepšenie pôsobenia a svetlotechniky „vypustiť“ apartmány č. 11 a č. 15 štvrtého nadzemného podlažia.

K investičnému zámeru komisia prijala **uznesenie č. 22/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a

predložený investičný zámer Polyfunkčný dom - WILSON, Wilsonovo nábrežie –
Sládkovičova ulica, Nitra

b e r i e n a v e d o m i e

informáciu a

o d p o r ú č a

1. preveriť svetlotechnické pomery smerom k RD
2. preveriť splnenie požiadavky na zastavanosť v zmysle ÚPN vrátane podzemného podlažia a spevnených plôch - 80% (resp.15% zelene)
3. pre zlepšenie svetlotechniky “vypustiť” priestory č.11 a č. 15 štvrtého nadzemného podlažia.

/H: za-7, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č.9/ Diskusia -rôzne

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.

sekretárky komisie

