

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 15. 07. 2022 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : 7/2022 KV

V Nitre dňa 18. 07. 2022

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

Program:

1. Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)
2. Procesy pri vydávaní ÚR a SP a spolupráca ÚHA a Stavebného úradu a návrh štruktúry a rozsah ÚPI
3. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
4. Proaktívne spracovanie územných plánov zón – informácia ÚHA
5. Prerokovanie materiálov a žiadostí
6. Diskusia-rôzne

K bodu č. 1/ Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)

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.

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.2/ Procesy pri vydávaní ÚR a SP a spolupráca ÚHA a Stavebného úradu a návrh štruktúry a rozsah ÚPI

Problematiku uviedol predseda komisie. Konštatoval, že zámerom Mesta je zefektívniť konania na stavebnom úrade v prospech stavebníkov a eliminovať postupy, ktoré sú byrokraticky nad rámec stavebného zákona.

Ing. Jančovičová , vedúca stavebného úradu - informovala komisiu o zrealizovaných krokoch po dohode s vedením úradu a ÚHA:

- vyjadrenia ÚHA z hľadiska súladu s ÚPD mesta Nitra, stanoviská odboru dopravy a odboru ŽP pri väčších stavbách sú riešené v rámci interných pracovných stretnutí. S vyššie uvedenými odborníkmi a s ÚHA konzultujeme najmä PD pre územné rozhodnutie, projekty rodinných domov si posudzujeme sami.

Konštatovala, že zamestnancov stavebného úradu veľmi časovo zatťažujú žiadosti o informácie podľa zákona č. 211/2000 Z.z. .

ÚHA – informoval, že zároveň boli po konzultácii s prednostom úradu a so stavebným úradom aktualizované žiadosti útvaru k územnoplánovacej informácii a k investičnému zámeru. Vo veci investičného zámeru je žiadateľ informovaný, že - predloženie investičného

zámeru na podklade štúdie **nie je povinné**, pokiaľ nevyplýva zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta, alebo iných právnych predpisov. Odporúča sa jeho vypracovanie najmä pri zámeroch výstavby, ktoré podliehajú posudzovaniu ich vplyvu na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z., pri zámeroch výstavby v území centrálnej mestskej zóny a pri podstatnej dostavbe alebo prestavbe častí územia mesta.

Diskusia:

Ing. arch. Mezei – konštatoval, že sa zlepšila rýchlosť komunikácie medzi odborními MsÚ v Nitre a stavebným úradom.

Ing. Moravčík – upozornil, že každé vyjadrenie je zdržanie investorov.

Ing. arch. Mezei – pokiaľ si nie je investor istý, či zámer je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou má možnosť podať žiadosť na ÚHA na overenie správnosti.

Ing. arch. Zelenický – odporúča možnosť poskytnutia služby vyjadrenia k investičnému zámeru.

Ing. arch. Dulík – základ tvorí kvalitne vypracovaná UPI. Dal do pozornosti štruktúru UPI podľa predloženého vzoru vypracovaného Ing. arch. Csandom. Zároveň odporučil poskytnúť možnosť investorom zámer konzultovať s Mestom, nakoľko ísť priamo do územného konania je podľa jeho názoru riskantné. Do UPI navrhuje zapracovať odporúčanie vypracovať investičný zámer pre určité stavby.

Ing. arch. Csanda – odporúča vychádzať z podmienky územného konania posúdenia súladu s ÚPN. Referent stavebného úradu by mal zistiť súlad návrhu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Odporúča upraviť interným predpisom, že v rámci spisovej dokumentácie riešeného návrhu je potrebné stanovisko z hľadiska súladu návrhu s ÚPD, formou internej informácie.

Dôležitá pre investorov je vstupná UPI. Formu a obsah informácie je potrebné nastaviť. Odporúča zapracovať aj nepovinné – smerné alebo odporúčacie regulatívy, aby sa vplývalo na povedomie stavebníkov v širších súvislostiach.

Uviedol príklad akým spôsobom by formuloval vyjadrenie s odkazom na VZN, ktorou sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN. : „..... nebol splnený bod 1. 12 b) VZN č. 3/2003 ...“.

Ing. Moravčík – taktiež navrhuje formulovať v UPI okrem záväzných regulatívov aj odporúčania - predstavu Mesta a grafiku zo záväznej časti. Odporučil vychádzať zo vzoru od Ing. arch. Csandu. Upozornil, že žiadatelia potrebujú UPI pred kúpou nehnuteľnosti, pri plánovanom stavebnom zámere a pod., táto by mala mať trvalý charakter a byť nemenná, uložená v informačnom systéme mesta. Navrhol zväziť v UPI zapracovať aj informácie o pripravovanej resp. prebiehajúcej výstavbe v kontaktnom území stavby napr. „...odporúčame konzultovať investičný zámer na ÚHA, alebo stavebnom úrade z dôvodu pripravovanej výstavby na susedných parcelách“.

Navrhol na stránke mesta zverejniť postupy pre žiadateľov a stavebníkov.

Ing. arch. Mezei – uviedol, že odporúčania je možné tiež formulovať tak, aby mal stavebník deklarovanú výhodu napr.:“pri dodržaní Mestom Nitra požadovaného parametra komunikácie odporúčime prevzatie komunikácie do vlastníctva resp. správy Mesta.....“

Členovia komisie odporučili postup pri konaniach ÚK a SK Stavebného úradu:

- A) doručenie návrhu na ÚR alebo SP stavebnému úradu- Odbor stavebného poriadku MsÚ v Nitre,
- B) preskúmanie kompletnosti návrhu referentom stavebného úradu a posúdenie súladu s ÚPN v spolupráci s ÚHA interne !
- C) V prípade neúplnosti resp. nesúladu – kontaktovanie stavebníka o doplnenie/konzultáciu a následne výzva alebo zamietnutie návrhu v zmysle ustanovení SZ

Ing. arch. Mezei – požiadal v GIS doplniť koeficient zastavanosti a podrobnejšie výkresy zo záväzného výkresu ÚPN

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 37/2022-KV**

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

procesy pri vydávaní ÚR a SP a spolupráca ÚHA a stavebného úradu a návrh štruktúry a rozsah ÚPI

žiada ÚHA spracovať a predložiť systémové riešenie procesov povoľovania stavieb a posudzovania zámerov vrátane novej štruktúrovanej formy ÚPI a stanoviska k IZ.

/H: za-8, proti-0, zdržal - /

K bodu č. 3/ Informácia o stave prípravy nového územného plánu

ÚHA predstavil návrh alternatívneho riešenia obstarávania ÚPD s rozdelením na ideovú a realizačnú časť (textová časť bola umiestnená v úložisku komisie).

Ing. arch. Šabík informoval o pokračujúcom procese výberu zhotoviteľa na určenie PHZ

K bodu č. 4/ Proaktívne spracovanie územných plánov zón – informácia ÚHA

V procese prípravy návrhu riešenia:

1. ÚHA organizuje pracovné stretnutie so Združením Nový Tormoš - ohľadom ÚPZ Nová Chrenová (Janikovce)
2. Zóna Braneckého

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