

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 04. 10. 2023 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : 10/2023 KV

V Nitre dňa 11.10.2023

Prítomní členovia komisie: 9
Podľa prezenčnej listiny: 9
Ospravedlnení: 2

Program:

1. Kontrola plnenia uznesení (*písomne na úložisku*)
2. Pumptrack – návrh na umiestnenie - informácia (*prezentácia Ing. Roman Kaločay – Bike ING, s.r.o.*)
3. Návrh vhodných lokalít pre výstavbu nájomných bytov vrátane doplnkovej vybavenosti - *informácia ÚHA*
4. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
5. Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí (Zadanie ÚPNZ Janíkovce I- Nitra, Návrh ÚPNZ Šindolka II – Nitra)
6. Diskusia-rôzne

Predseda Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri Mestskom zastupiteľstve v Nitre Ing. Štefan Štefek privítal prítomných a oboznámil ich s návrhom programu rokovania v zmysle pozvánky.

Členovia komisie **jednomyselne súhlasili** s navrhovaným programom rokovania.

Člen komisie : Ing. arch. Vladimír Jarabica , JUDr. Igor Kršiak sa ospravedlnili z neúčasti na zasadnutí komisie.

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

Informácia o kontrole plnenia prijatých uznesení komisie k predloženým žiadostiam a materiálom na ostatnom zasadnutí, ako aj informácia ÚHA o stave obstarania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie je dostupná v úložisku 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 /Pumptrack – návrh na umiestnenie - informácia

O vystúpenie na zasadnutí komisie požiadal a s prezentáciou sa osobne zúčastnili zástupcovia spoločnosti Bike ING, s.r.o. Ing. Roman Kaločay a Petra Kaločayová.

V krátkej prezentácii predstavili realizácie mestských bikeparkov – pumptrackového charakteru s využitím pre širšiu komunitu rekreačných bikerov, skejterov, kolobežkárov... , ktoré firma zrealizovala v mestách ako sú Nové Zámky, Trnava, Liptovský Mikuláš...

Informovali, že spoločnosť má dlhoročné skúsenosti s realizáciou pumptrackových športovísk, ktoré sú svojimi parametrami vhodné aj na športové súťaže - spĺňajú normy pre aj pre medzinárodné preteky. Konštatoval, že realizácia dráhy nie je jednoduchá, nakoľko vyžaduje skúsenosti a precíznosť pri konfigurácii terénu ihriska, ktorého detaily sa modelujú priamo na mieste výstavby.

V informácii bolo spomenuté:

- pre krajské mestá odporúča kombinovať rekreačnú dráhu s dráhou pretekárskou, riešiť doplnkovú vybavenosť v min. rozsahu: parkovisko, mobiliár pre návštevníkov – lavičky, odpadkové koše, prístrešok,
- údaje o plošných nárokoch na dráhu a náklady realizácie porovnaním uskutočnených stavieb dráh (základná dráha pre deti: 20x50m – náklady cca 50 000,00 €, Nové Zámky 1000 m² asfaltová dráha- náklady 200 000 € + infraštruktúra, Trnava - multifunkčný komplex s plochou 6000m²- náklady cca 1 mil. € vrátane odvozu sute, nie je riešené parkovisko, pre ihrisko nadregionálneho charakteru odporúča plochu nad 3000 m²), rozpočtové náklady dráhy sa líšia podľa rozsahu plochy, charakteru využitia (hoby/profi) a použitých materiálov.
- použité materiály a technológie (od asfaltu až po betónové konštrukcie...)

Ako vhodnú lokalitu na umiestnenie odporučil Ing. Koločay napr. lokalitu v blízkosti letiska Nitra – Janikovce.

Diskusia:

Ing. Štefek - poďakoval hosťom za účasť a profesionálnu prezentáciu, prítomným členom komisie pripomenul, že MZ v Nitre schválilo na júnovom zasadnutí položku na vypracovanie PD Pumptrack, z uvedeného dôvodu prezentáciu považuje za vhodnú vstupnú informáciu do danej problematiky. Odporúča pumptrackovú dráhu realizovať aj v Nitre a v spolupráci s hlavným architektom nájsť vhodnú lokalitu.

Ing. arch. Zelenický – dal prítomným do pozornosti, že v r. 2021 bola vypracovaná štúdia na využitie areálu uzavretej mestskej skládky Katruša na podobný účel.

Ing. Sitkey – navrhol – lokalita umiestnenia by mala byť na okraji mesta v jeho tesnom dotyku.

Ing. Guzmický – odporučil považovať aký typ takejto vybavenosti by bol pre mesto Nitra vhodný. Pri zámere realizovať vybavenosť regionálneho významu odporúča nájsť partnera, zvažiť, či investíciu bude mesto vedieť udržiavať a vytipovať vhodnú lokalitu. zástupca spoločnosti – mestá sa spravidla spájajú s občianskymi združeniami.

K danému komisii prijala **uznesenie č.37/2023-KV**

Komisii pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

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

informáciu o Pumptrackovom ihrisku

u k l a d á

hlavnému architektovi na najbližšie zasadnutie komisie predložiť návrh lokality pre umiestnenie športoviska - pumptrackové ihrisko na pozemku Mesta Nitra, alebo pozemku vo vlastníctve RKC (cca 12 000 m² vrátane zázemia športoviska).

/H: za-8 , proti-0, zdržal-1/

K bodu č. 3/ Návrh vhodných lokalít pre výstavbu nájomných bytov vrátane doplnkovej vybavenosti -

Útvar hlavného architekta predstavil prezentáciu – návrh vhodných lokalít pre výstavbu nájomných bytov vrátane doplnkovej vybavenosti na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Nitra funkčne určených Územným plánom Mesta Nitra pre bývanie, alebo polyfunkciu bývania a vybavenosti.

Návrh odprezentoval Ing. arch. Milan Csanda - hlavný architekt mesta. V prezentácii bolo zobrazených 9 lokalít z toho 8 na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Nitra a jedna lokalita na pozemku RKC (areál bývalých Zoborských kasární). Materiál je k dispozícii na úložisku komisie.

Ing. arch. Csanda – vyslovil názor , že je potrebné dopovedať, čo sa sleduje daným dokumentom, či to má byť katalógová práca, alebo detailný rozbor každej z navrhovaných lokalít, čo by vyžadovalo väčšiu časovú náročnosť spracovania a ideálne by si každá lokalita zaslúžila mini štúdiu realizovateľnosti. Zároveň konštatoval, že úloha je trvalejšieho charakteru a že ÚHA bude priebežne hľadať ďalšie možnosti pre rozvoj nájomného bývania v meste.

Diskusia:

Ing. Guzmický – kritizoval urbanizmus na Klokočine

Ing. arch. Zelenický - výstavba nájomných bytov v zmysle schválenej koncepcie bytovej politiky by mala zahŕňať aj fázu odkupov cudzích pozemkov , ktoré nie sú vo vlastníctve Mesta a s tým súvisí aj dostatočné zabezpečenie finančných prostriedkov. Odporúča hľadať lokality pre sústredenú bytovú výstavbu.

Ing. Vnučková – pripomenula, že v MČ Zobor Dražovce sa v centrálnej časti nachádzajú domy a pozemky, ktoré sú vlastníkami opustené a postupne chátrajú. Konštatovala, že tieto nehnuteľnosti by boli vhodné na výstavbu nájomných bytových domov menšieho rozsahu s architektúrou primeranou k prostrediu s riešením aj chýbajúcej občianskej vybavenosti.

Ing. arch. Zelenický - pripomenul, že v minulom období bola vypracovaná štúdia riešiacia rozvoj bývania v centre Dražoviec.

Ing. Štefek – konštatoval, že z vypracovanej analytickej a návrhovej časti dokumentu:

„ Program rozvoja bývania Mesta Nitra do roku 2030“, ktorý prezentovala na zasadnutí komisie vedúca odboru sociálnych služieb PhDr. Naďa Šimová vyplynula potreba mesta Nitra vo väzbe na dopyt po nájomnom bývaní min. 500 b. j., z toho 220 b. j. sa uvažovalo v lokalite ul. Tehelná, v príprave je PD BD Ďumbierska 33 b.j.. Zároveň upozornil na potrebu riešiť aj sociálne byty nižšieho štandardu a preveriť možnosti rozšírenia bývania v lokalite Orechov dvor a riešiť prestupné bývanie.

Ing. Dovičovič – výstavbu 220 b.j. v lokalite Tehelná považuje min. za problémovú z dôvodu nedodrzaných podmienok, ktoré vyplynuli zo zmluvy so spoločnosťou Dynamik.

Ing. arch. Csanda – prezentované lokality boli vytipované odborným útvarom, je možné po konzultácii s VMČ doplniť daný materiál o nové lokality- nevyužitú pozemky a budovy vhodné na transformáciu. Konštatoval, že dnešný komerčný štandard rozlohy b.j. sa takmer zhoduje s požadovaným štandardom k možnosti financovania z prostriedkov ŠFRB, čo otvára cestu diskutovať s investormi o možnej spolupráci pri výstavbe nových bytov. Otvára sa možnosť ísť cestou súkromný investor postaví a Mesto odkúpi postavené byty.

Ing. Dovičovič – tento model nevyšiel práve so spoločnosťou Dynamik.

Ing. Sitkey – požiadal o informáciu o príprave BD Ďumbierska.

K predloženému materiálu komisia prijala **uznesenie č. 38/2023-KV**

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

prerokovala

útvarom hlavného architekta predložený materiál: „ Pozemky vhodné pre bytovú výstavbu“
berie na vedomie

predložený materiál k prerokovanej problematike návrhu vhodných lokalít pre výstavbu nájomných bytov vrátane doplnkovej vybavenosti.

/H: za-9 , proti-0, zdržal-0/

K bodu č.4/ Informácia o stave prípravy nového územného plánu

Hlavný architekt mesta informoval, že spoločnosti Obstaráme s.r.o., ktorá bude zabezpečovať VO na výber spracovateľa boli poskytnuté vyžiadané podklady a informácie. Dňa 13. 09. 2023 bolo zvolané stretnutie so zástupkami spoločnosti, za účelom stanoviť/spodrobiť obsah zadania súťaže na zhotoviteľa ideovej časti nového Územného plánu mesta Nitra (ďalej ako „nový ÚPN“) a stanoviť termíny plnenia záväzkov.

Harmonogram práce: výber spracovateľa ideovej časti Nového ÚPN sa odhaduje cca. 03/2024-08/2024 výber formou súťažného dialógu. Vyhlásenie súťaže: 12/2023 - otvorenie súťažného dialógu.

Zámer je vypracovať nový ÚPN mesta Nitra už podľa ustanovení nového zákona o územnom plánovaní.

Mesto pripravuje spoluprácu so zástupcami UKF v Nitre (z filozofickej fakulty), ktorých plánovaný prieskum pomôže mestu pri prieskumoch a rozboroch pre spracovateľa.

Ing. Štefek- požiadal hlavného architekta vypracovať časovú os a predpokladané náklady na predmetnú územnoplánovaciú dokumentáciu.

K informácii komisia prijala **uznesenie č.39/2023-KV**

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

berie na vedomie

informáciu o stave prípravy nového Územného plánu mesta Nitra

/H: za-9 , proti-0, zdržal-0/

K bodu č.5/ Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí

1./ ÚPNZ Janíkovce I-Nitra – Zadanie

Spracovateľ ÚPD Ing. arch. Rastislav Kočajda – osobne odprezentoval problematické témy vypracovaného Zadania Územného plánu zóny Janíkovce I., Nitra, ktoré budú predmetom riešenia Návrhu územného plánu zóny ako sú najmä :

- zabezpečenie dopravného prístupu do riešeného územia, vrátane výhľadu rozvoja územia miestnej časti,
- protipovodňové opatrenia a odvedenie dažďových vôd v kontexte celého územia miestnej časti Janíkovce

ÚHA informovalo o verejnom prerokovaní Zadania, vyhodnotení pripomienok a samostatnom prerokovaní jednotlivo s obyvateľmi miestnej časti Janíkovce, ktorí pripomienkovali návrh Zadania.

Pripomienky občanov smerované proti prístupu do riešeného územia cez ul. Wilermova, Hanácka a Okružná (jestvujúce ulice sú úzke 3m), z čoho vyplýva potreba hľadať novú prístupovú komunikáciu v šírkových parametroch uličného priestoru stanovených v ÚPN mesta Nitra min 11,5 m ...zokruhovanie komunikácií...

K predloženému návrhu územnoplánovacej dokumentácie komisia prijala **uznesenie č.40/2023-KV**

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

prerokovala

návrh Zadania ÚPNZ Janíkovce, Nitra a návrh na vyhodnotenie pripomienok z prerokovania berie na vedomie

návrh Zadania ÚPNZ Janíkovce, Nitra a návrh na vyhodnotenie pripomienok z prerokovania /H: za-9 , proti-0, zdržal-0/

2./Návrh ÚPNZ Šindolka II.,Nitra

Koncepciu návrhu územného plánu zóny komisii predstavil spracovateľ Ing. arch. Mrázek na podklade návrhu záväznej grafickej časti – Priestorová a funkčná regulácia nasledovne:

- hlavné koncepcie prvky územia sú: Lúčna os a Jelšinská os
- napojenie riešeného územia na dopravný systém mesta v 4 miestach s realizáciou v závislosti na etapizácii výstavby v území na podklade dopravno-kapacitného posúdenia
- otvorenie kanála Jelšina s vytvorením parku pozdĺž kanála , ako zelenej kostry územia
- zástavba bloková do 6 N.P. + ustúpené podlažie s funkciou vybavenosť a bývanie,
- lokalizované výškové a interierové dominanty (výškové prevýšenie nárožia), priestory verejné a neverejné
- pre umiestnenie výškových dominant nutné zabezpečiť osobitnú štúdiu, alebo súťaž
- zameranie regulatívov na tvorbu verejných priestorov
-

Diskusia:

Ing. Sitkey – informoval sa ohľadne vplyvu ochranného pásma R1a na riešenie ÚPNZ.. Spracovateľ- navrhované je ochranné pásmo 50 m s potrebou požiadať o výnimku.

Ing. arch. Zelenický – informoval sa o uzáverách perspektív uličných rádoov smerom na hrad

Ing. Dulík – informoval sa ohľadom identifikácie plôch – ako je zaregulovaný verejný priestor, parametre zelene, Centrálny park Jelšina – samostatný regulačný priestor

Spracovateľ- regulatívy zosúladijeme so záväznými regulatívmi schváleného ÚPNZ Mlynárce I., Nitra.

K predloženému návrhu územnoplánovacej dokumentácie komisia prijala **uznesenie č.41/2023-KV**

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

prerokovala

Návrh ÚPNZ Šindolka II., Nitra

berie na vedomie

Návrh ÚPNZ Šindolka II., Nitra

/H: za-9 , proti-0, zdržal-0/

K bodu č.6/Diskusia a rôzne

1./ Žiadosť Ing. Koniara – o možnosť vystúpenia na komisii k bodu č.1 komunikácia Dobšinského a verejný priestor pozdĺž tejto komunikácie k oploteniu

Hlavný motív a podstata problému :

1)zabrániť opätovnému splavovaniu kameniva, ílu,... na cestné teleso ulice Dobšinského pri privalových dažďoch

z verejnej plochy a pozemku mesta Nitry t.j. plochy medzi telesom vozovky a oplotením areálu kasární

2)zabrániť znehodnoteniu a znehodnocovaniu v súčasnosti prebiehajúcej rekonštrukcie obrusnej AB vrstvy a príľahlej krajnice šírky 50 cm naplavovaním kameniva, skál, ílu, podmývaním z verejnej plochy a pozemku mesta Nitry t.j. plochy medzi telesom vozovky a oplotením areálu kasární

(Samotnej dažďovej povrchovej vode pri privalovom daždi sa v súčasnosti bez náročného technického a investičného riešenia nedá zabrániť – to je zrejmý fakt a realita)

Je obrovské a zvýšené bezpečnostné riziko pre chodcov a cyklistov, poškodenie a vymytie novej krajnice a podmytie novopoloženej asfaltovej obrusnej vrstvy, ktorá sa položí priebehu týchto dní ak Mesto Nitra neurobí okamžité opatrenia v zmysle bodov 1), 2)

Navrhol:

Nutné okamžité stretnutie zodp. zástupcu mesta, zástupcu Biskupského úradu, zástupcu RÚSC, zhotoviteľa rekonštrukcie a rozhodnutie-dohoda, čo momentálne s daným verejným priestorom, aby sa splnili body 1),2) Prípadné ďalšie návrhy, definitívne riešenia, nové jazdné pruhy?, riešenia kanalizačnej siete?, investícií?, definitívneho rozhodnutia mesta (MZ) o využití danej plochy (parkovanie?, mestská zeleň?, chodník?, architektonické riešenie?.....

Komisia si vypočula návrhy Ing. Koniara a tieto zobrala na vedomie.

2./ Žiadosť členky komisie Ing. Vnučkovej o prejednanie návrhu na prijatie uznesenia.

A./ preskúmať možnosť vyhlásenia za pamätihodnosť objekty na p.č. 108/11 p.č. 108/1 k.ú. Dražovce na ulici Jána Zelenáka.

Objekt na p.č.108/11 tzv. „Dražovský domček“, ktorý pre svoju činnosť využíva OZ „Pre Dražovce“, objekt na p.č. 108/1, ktorý využívajú pre svoju činnosť organizácie: Záhradkári-Dražovce, Združená lesná spoločnosť – pozemkové spoločenstvo, Nitra- Dražovce,

B./ posúdiť aj objekt v súkromnom vlastníctve Júliusa Šaturu parc.č. 186/1 k.ú. Dražovce na ul. Jána Zelenáka.

Vo všetkých prípadoch ide o domčeky, ktoré prezentujú pôvodnú kultúru bývania obyvateľov pred 2.svetovej vojny, pričom sú tam umiestnené predmety súvisiace s tradíciami našich predkov.

K danému návrhu komisia prijala **uznesenie č.42/2023-KV**

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

o d p o r ú č a

ÚHA v spolupráci s Odd. kultúry MsÚ v Nitre

- preskúmať možnosť vyhlásenia za pamätihodnosť objekty na p. č. 108/11 p.č. 108/1 k.ú. Dražovce na ulici Jána Zelenáka.
- Posúdiť aj objekt v súkromnom vlastníctve Júliusa Šaturu parc.č. 186/1 KÚ Dražovce na ul. Jána Zelenáka.

/H: za-8 , proti-0, zdržal-0/

C./ Požiadavka-posúdiť možnosti predĺženia cyklotrasy z komunikácie Kultúrna ul. cez parc.č. 298/3 a 134/1 pokračovaním cez parc.č.300 Topoľčianska ul. smerom ku križovatke ul. Topoľčianska, Ščasného, Zoborská a ďalej ku kostolíku sv. Michala po ul. Ambrova, riešením odvodnenia v časti parc. č.298/3 a zbúraním neobývatel'ného objektu na parc. č. 134/1, ktorý patrí Mestu Nitra. Ide o objekt, ktorý sa stal neobývatel'ným aj z dôvodu pravidelného podmývania v čase dažďov a nezrealizovaného odvodnenia tohto územia zo strany Slovenskej správy ciest. Objekt je natoľko poškodený, že ohrozuje susediaci dom, ktorý je s ním stavebne spojený.

K danému návrhu komisia prijala **uznesenie č.43/2023-KV**

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

o d p o r ú č a

Odd. dopravy MsÚ v Nitre posúdiť možnosti predĺženia cyklotrasy z komunikácie Kultúrna ul. cez parc.č. 298/3 a 134/1 pokračovaním cez parc.č.300 Topoľčianska ul. smerom ku križovatke ul. Topoľčianska, Ščasného, Zoborská a ďalej ku kostolíku sv. Michala po ul. Ambrova s riešením odvodnenia v časti parc. č.298/3 a zbúraním neobývatel'ného objektu na parc. č. 134/1, ktorý je vo vlastníctve Mesta Nitra.

/H: za-7 , proti-0, zdržal-1/

Predseda komisie Ing. Štefan Štefek poďakoval prítomným a rokovanie komisie ukončil.

Ing. Štefan Štefek v.r.
predseda komisie

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