

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. arch. Peter Mezei, zástupca primátora mesta
Číslo materiálu:	654/2024
Názov materiálu:	Informatívna správa – návrh na obstaranie Územného plánu zóny Klokočina – Dolnočermánska ulica
Spracovateľ:	Ing. arch. Milan Csanda, Hlavný architekt mesta Nitra
Napísal:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	26. 09. 2024
Dátum vyhotovenia:	27. 08. 2024
Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Informatívnu správu - návrh na obstaranie Územného plánu zóny Klokočina –
Dolnočermánska ulica

s c h v a ľ u j e

obstaranie Územného plánu zóny Klokočina – Dolnočermánska ulica, formou
spolufinancovania vlastníkmi pozemkov v záujmovom území zóny, podľa vlastníckych
podielov

o d p o r ú č a

hlavnému architektovi mesta v spolupráci s vedúcim odborom ekonomiky a rozpočtu
zabezpečiť finančné prostriedky na spolufinancovanie obstarania ÚPNZ Klokočina –
Dolnočermánska ulica, rozpočtovým opatrením z kapitoly OVaR položka : „ PD Plaváreň
Klokočina “ do kapitoly ÚHA položka: „ÚPNZ Klokočina – Dolnočermánska ulica“.

Informatívna správa

Návrh na obstaranie Územného plánu zóny Klokočina – Dolnočermánska ulica.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 314/2018 – MZ zo dňa 18. 10. 2018 rozhodlo o umiestnení plaveckej haly na pozemkoch vo vlastníctve mesta Nitra v rámci obvodového centra mestskej časti Klokočina. Uznesením č. 311/2020 - MR zo dňa 25. 08. 2020 Mestská rada v Nitre uložila hlavnému architektovi predložiť výsledný materiál o vysporiadaní pozemkov v okolí parcely č. 7220/1 v k. ú. Nitra a predložiť na schválenie finálne znenie výzvy na spracovanie štúdie realizovateľnosti projektu Plaváreň pod Borinou.

Mesto Nitra je vlastníkom prevažnej časti nezastavaných pozemkov v Obvodovom centre Klokočina, v lokalite Klokočina – Dolnočermánska ulica. Záujmové územie je ohraničené juhozápadnou hranicou obvodového centra Klokočina, vrátane vymedzeného úseku Dolnočermánskej ulice, areálom hasičského záchranného zboru, lesoparkom Borina, areálom Farnosti sv. Gorazda, nehnuteľnosťami obchodných prevádzok spoločností Billa reality Slovensko s.r.o., Bratislava a CPI Retails THREE a.s., Ružomberok (obrázok č. 1).

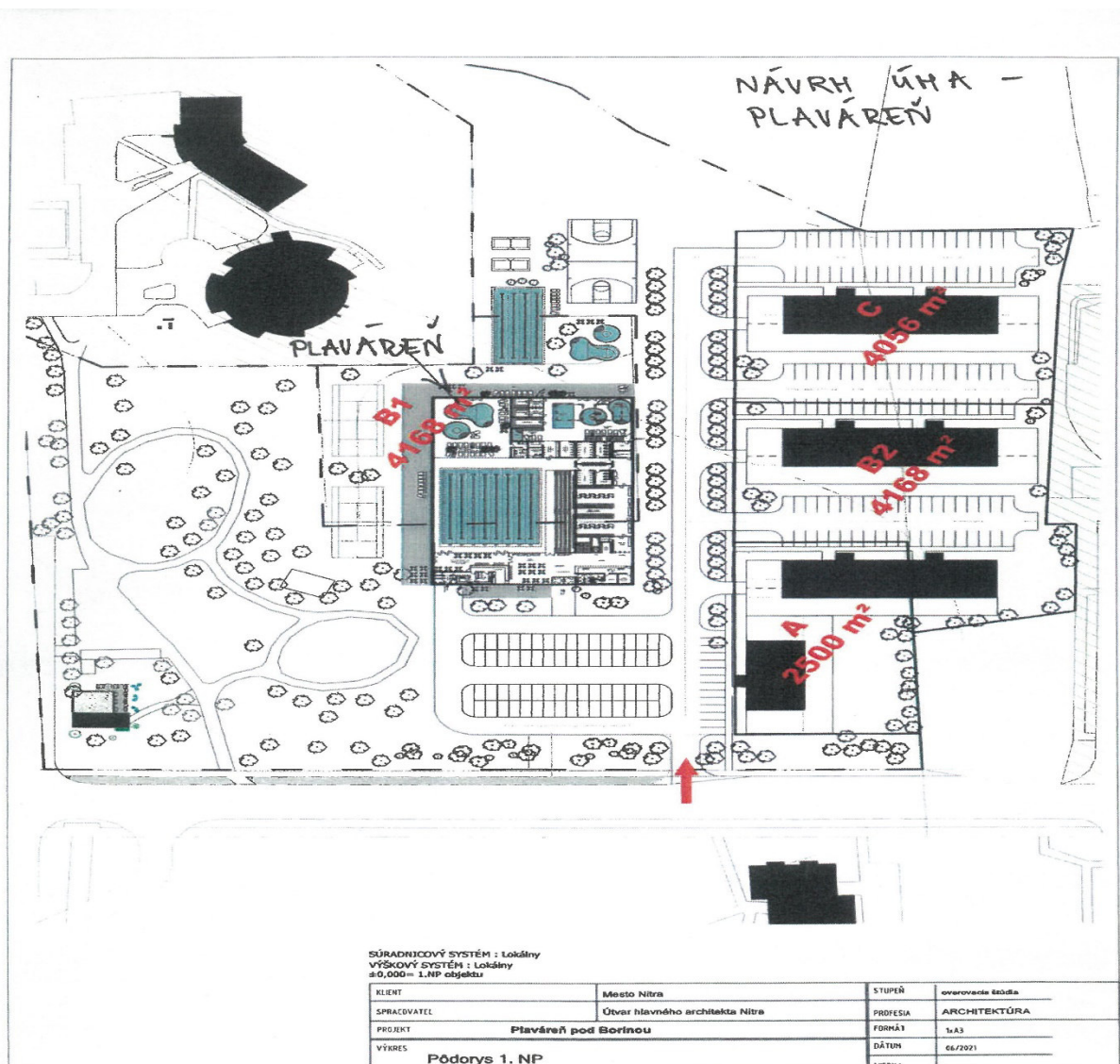
Obrázok č. 1: lokalita Klokočina – Dolnočermánska ulica o výmere záujmového územia 5,36 ha



Na časti parciel vo vlastníctve mesta Nitra sa nachádza rekreačný park - Pod Borinou v kontakte s územím lokálneho biocentra „Šibeničný vrch“ v priestore lesoparku Borina. Časť pozemkov v ťažiskovej polohe územia v priamom kontakte s rekreačným parkom Pod Borinou vlastnila spoločnosť DEFIND, s.r.o., Horná 65A, Banská Bystrica (ďalej len DEFIND), ktorej zámerom využitia predmetných pozemkov bola realizácia prevažne bytovej výstavby.

Z hľadiska priority zachovania väzby objektu športovej vybavenosti - plavárne na rekreačný park a lesopark Borinu útvár hlavného architekta vyzval spoločnosť DEFIND k rokovaniu o možnostiach realizácie zámerov oboch strán. Útvár hlavného architekta na základe výsledkov rokovaní so spoločnosťou DEFIND vypracoval predbežný situačný návrh umiestnenia objektu plavárne so zapracovaním aj zámeru vlastníka DEFIND (obrázok č. 2), ako podklad k nožnej zámene pozemkov.

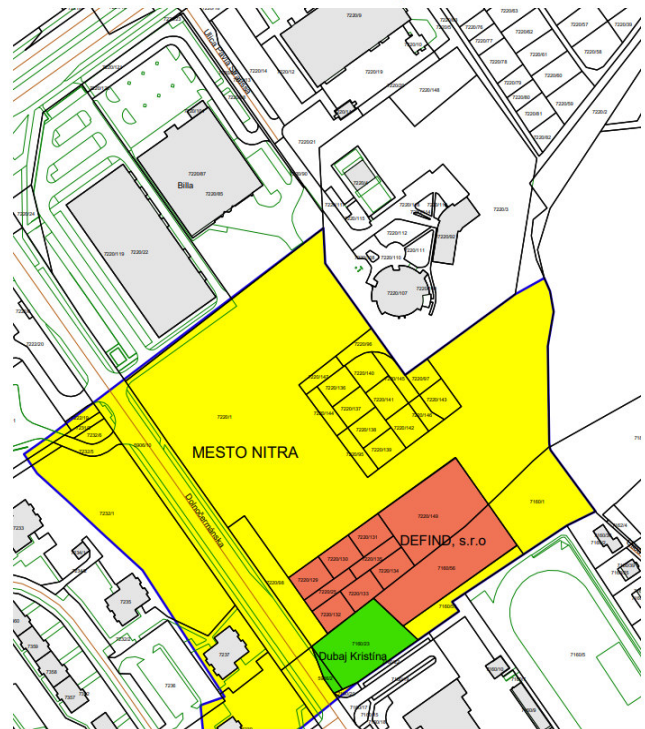
obrázok č.2 – Predbežný situačný návrh umiestnenia plavárne a investičného zámeru spoločnosti DEFIND, s.r.o.



Vysporiadanie pozemkov v okolí parcely č. 7220/1 v k. ú. Nitra so spoločnosťou DEFIND pre možnosť realizácie objektu plavárne v kontakte s rekreačným parkom riešil Odbor majetku MsÚ v Nitre. Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo zámenu nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra za nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti DEFIND. Zámenná zmluva č.j. 3102/2023/OM bola podpísaná oboma zmluvnými stranami dňa 20. 11. 2023. Spoločnosť DEFIND vlastní v záujmovom území pozemok o celkovej výmere 0, 6669 ha.

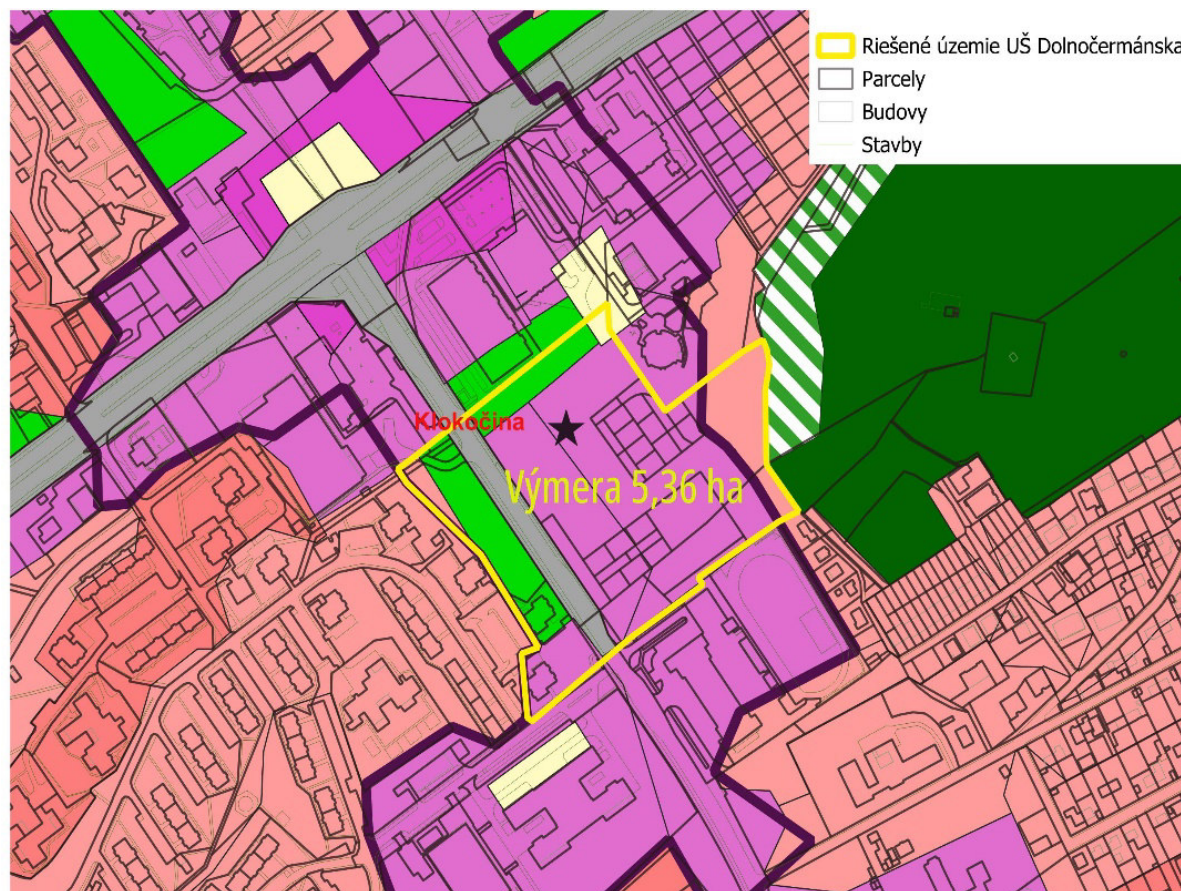
ÚHA zároveň eviduje aj zámer vlastníčky parcely č. 7160/23 v k.ú. Nitra o výmere 0,1663 ha, ktorá sa nachádza v záujmovom území realizovať výstavbu objektu vybavenosti.

Obrázok č.3 schéma vlastníckych vzťahov v záujmovom území- súčasný stav



V zmysle platného ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov je záujmové územie definované ako súčasť územia obvodového centra obytného celku Klokočina. V danej polohe je územie určené pre rozvoj funkčných plôch prevažne vybavenosti s prioritou prevádzok športovo- rekreačnej vybavenosti a doplnkového bývania cieľovo vo forme kompaktnej uličnej zástavby do 6. nadzemných podlaží a funkcie bývania v kontakte s lesoparkom Borina v zástavbe uličnej voľnej do 2 nadzemných podlaží. Časť záujmového územia tvoria plochy vzrastlej verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou a plochy pre peší a cyklistický prístup.

Obrázok č. 4 – záujmové územie pre obstaranie územného plánu zóny funkčné využitie podľa ÚPNO mesta Nitra



Z hľadiska významu územia v hierarchii priestorov mesta umiestnenie plavárne a investičného zámeru spoločnosti DEFIND realizovať prevažne bytovú výstavbu vyžaduje podrobnejšiu záväznú reguláciu funkčného využitia a priestorového usporiadania, ako i určenie podmienok pre napojenie územia na technickú infraštruktúru (dopravné pripojenie, napojenie na inžinierske siete a pod.).

Z uvedeného dôvodu Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre navrhuje obstaranie územného plánu zóny pre záujmové územie o výmere cca 5,36 ha formou spolufinancovania Mesta Nitra ako obstarávateľa územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, spoločnosťou DEFIND, s.r.o., Banská Bystrica a vlastníka pozemku p.č. 7160/23 v k. ú. Nitra.

Účelom obstarania územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) zóny je zabezpečiť udržateľný záväzný podklad pre rozhodovanie o spôsobe dostavby územia stanovením regulatívov podrobnejšieho funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného disponibilného územia, určiť podmienky rozvoja vybavenostných funkcií pre potreby obytného celku - umiestnenie športovo – rekreačnej vybavenosti miestneho resp. Mestského významu, doplnkovo bývania a riešiť verejné priestory v súlade s urbanistickou koncepciou stanovenou v ÚPNO mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov. ÚPNZ Klokočina – Dolnočermánska ulica bude zároveň v záväznej časti podrobne riešiť podmienky na umiestnenie stavby „Plaváreň pod Borinou“.

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KLOKOČINA – DOLNOČERMÁNSKA ULICA - PREDPOKLADANÁ HODNOTA ZÁKAZKY:

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY, CELKOVÁ CENA.....	21786,- €
SÚČET JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK (PAR + UPN + UPP + UPS + UPC).....	14524,- €
UPRAVUJÚCI KOEFICIENT, VÝPOČET CENY PODĽA ODPORÚČANÉHO POSTUPU UNIKA 2012 K ROKU 2024	1,50

PAR PRIESKUMY A ROZBORY / ÚZEMNOPLÁNOVACIE PODKLADY.....	3094,- €
ZÁKLADNÁ CENA PODĽA RIEŠENÉHO ÚZEMIA 5HA.....	872 – 1052,- €
ZÁKLADNÁ CENA ZA MERNÚ JEDNOTKU PODĽA DRUHU PREVLÁDAJÚCEJ FUNKCIE.....	495,- €
funkcia rekreačná: počet návštevníkov x sadzba za 1 návštevníka.....	500 x 0,99 = 495,- €
funkcia bez využitia:	0,- €

UPRAVUJÚCE KOEFICIENTY 2,00

koeficient za použitú mierku mapových podkladov 1:1000	1,3
koeficient za pamiatkovú rezerváciu – nie je PR	1,0
koeficient za rozsah zastavaného územia do 100%.....	1,4
koeficient za zmiešaný charakter zóny.....	1,1

ZDN ZADANIE

ZADANIE VYPRACUJE OBSTARÁVATEĽ – MESTO NITRA

UPN ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY – NÁVRH.....	6930,- €
ZÁKLADNÁ CENA PODĽA RIEŠENÉHO ÚZEMIA 5HA.....	1889 – 2251,- €
ZÁKLADNÁ CENA ZA MERNÚ JEDNOTKU PODĽA DRUHU PREVLÁDAJÚCEJ FUNKCIE.....	2595,- €
funkcia obytná: počet obyvateľov x sadzba za 1 obyvateľa	500 x 2,45 = 1225,- €
funkcia rekreačná: počet návštevníkov x sadzba za 1 návštevníka.....	500 x 2,35 = 1175,- €
funkcia centrálna: počet pracovníkov x sadzba za 1 pracovníka.....	50 x 3,90 = 195,- €

UPRAVUJÚCE KOEFICIENTY 1,43

koeficient za použitú mierku mapových podkladov 1:1000	1,3
koeficient za sťažené terénne podmienky – nie sú	1,0
koeficient za pamiatkovú rezerváciu – nie je PR.....	1,0
koeficient za rozsah zastavaného územia do 100%	1,1

UPP ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY – PREROKOVANIE

ZASLANIE NÁVRHU UPN DOTKNUTÝM SUBJEKTOM.....0,- €

SPRACOVÁVA OBSTARÁVATEĽ – MESTO NITRA

PREROKOVANIE NÁVRHU UPN

SPRACOVÁVA OBSTARÁVATEĽ – MESTO NITRA

verejné prerokovanie

vyhodnotenie pripomienok

prerokovanie sporných pripomienok

vypracovanie súborného stanoviska

SPOLUPRÁCA SPRACOVATEĽA V RÁMCI PREROKOVANIA

účasť na verejnom prerokovaní

spolupráca na vypracovaní súborného stanoviska

spolupráca na prerokovaní sporných pripomienok.....

UPS ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY NA SCHVÁLENIE.....

ZAPRACOVANIE VYHODNOTENÝCH PRIPOMIENOK

UPC ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ČISTOPIS PO SCHVÁLENÍ1500,- €

(SUMY SÚ UVEDENÉ BEZ DPH!)

Mesto Nitra vlastní cca 85% plochy záujmového územia, čo predstavuje podiel na finančných prostriedkoch za obstaranie územného plánu zóny cca 18 530,00 eur bez DPH.

ÚHA navrhuje pre účely spolufinancovania obstarania predmetného územného plánu zóny presunúť rozpočtovým opatrením finančné prostriedky z kapitoly OVaR položku : „ PD Plaváreň Klokočina “ do kapitoly ÚHA s názvom položky: „ ÚPNZ Klokočina – Dolnočermánska ulica“.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Útvar hlavného architekta navrhuje obstaranie územného plánu zóny v záujmovom území vzhľadom na skutočnosť, že v území nie sú jasne definované funkčné vzťahy, priestorové podmienky a dopravné súvislosti. Zároveň sa aktivizujú vlastníci pozemkov, ktorí plánujú využitie pozemkov, čo vytvára priestor pre obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie na dohodu o využití územia formou územného plánu zóny. V rámci územného plánu zóny, v záväznej časti, je zároveň potrebné preveriť umiestnenie stavby verejnej športovej vybavenosti - plaváreň pod Borinou a ďalšie pripravované stavby, ktorých rozsah a umiestnenie sú obstarávateľovi známe.