

**Z á p i s n i c a**  
**z mimoriadneho zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a**  
**investičnú činnosť Mestského zastupiteľstva v Nitre zo dňa 18.02.2019 konaného na**  
**Mestskom úrade v Nitre.**

---

Číslo zápisnice : 02/2019 MKV

V Nitre dňa 25.02. 2019

Prítomní členovia komisie: 12

Podľa prezenčnej listiny: 12

Ospravedlnení: 0

**Program:**

1. Otvorenie.
2. Voľba podpredsedu komisie
3. Prerokovanie materiálov a žiadostí
4. 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 na zasadnutí komisie oboznámil prítomných s návrhom programu rokovania.

Členovia komisie jednomyselne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

**K bodu č.2/ Voľba podpredsedu komisie**

Predseda komisie vyzval členov komisie k voľbe podpredsedu. Upozornil, že uprednostní prihláseného záujemcu pred osobným návrhom. Niektorí členovia komisie odporučili za podpredsedu Ing. arch. Milana Csandu. Predseda komisie Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei súhlasil a dal pokyn na hlasovanie o návrhu.

**K danému bodu komisia prijala uznesenie č. 09/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre s c h v a ľ u j e

za podpredsedu Komisie pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

Ing. arch. Milana Csandu

/H : za – 11, proti – 0, zdržal – 1/

**K bodu č.3/ Prerokovanie materiálov a žiadostí.**

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./Žiadosť ÚHA o stanovisko komisie k možnosti umiestnenia predajných stánkov a mliečnych automatov vo verejných priestoroch (v súčasnosti evidované žiadosti pri OD Tesco na Štefánikovej tr., najmä mimo územia CMZ pri križovatke Hviezdoslavova ul. – Dolnočermánska ul., pri Lipe na Chrenovej p.č. 874/13).

ÚHA oboznámil prítomných členov komisie so skutočnosťou, že Komisia pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť už v roku 2010 neodsúhlasila osadenie ďalších stánkov v priestore Mestskej tržnice v Nitre. Umiestňovanie predajných miest na mestskej tržnici je možné riešiť len v súlade s prijatou koncepciou. ÚHA odporúča pri umiestňovaní automatov na mlieko využívať plochy existujúcich nákupných centier (pri automatoch aj interiérových) a nie samostatne vo verejných priestoroch.

Vzhľadom na rozsah problematiky, komisia odporučila venovať sa danej problematike samostatne ako nosnej téme na zasadnutí komisie a zaradiť ju do plánu práce komisie.

V rámci diskusie členovia komisie vzniesli návrhy a pripomienky:

Ing. Balko – problematika nie je doriešená, pretrvávajú nekonceptné riešenia, konštatoval, že je potrebné vypracovať manuál verejných priestorov.

Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei – konštatoval, že manuál verejných priestorov umožňuje aj kreatívne samostatné riešenia, odporučil pri umiestňovaní stánkov a mliečnych automatov zohľadniť aj potreby výborov mestských častí.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 10/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre  
s a o b o z n á m i l a

so žiadosťou ÚHA o stanovisko komisie k možnosti umiestnenia predajných stánkov a mliečnych automatov vo verejných priestoroch (v súčasnosti evidované žiadosti pri OD Tesco na Štefánikovej tr., najmä mimo územia CMZ pri križovatke Hviezdoslavova ul. – Dolnočermánska ul., pri Lipe na Chrenovej p.č. 874/13)

n e s ú h l a s í

s nekonceptným umiestňovaním predajných stánkov a mliečnych automatov vo verejných priestoroch  
o d p o r ú č a

zaoberať sa problematikou samostatne na zasadnutí komisie a zaradiť ju do plánu práce.

/H : za – 12, proti – 0, zdržal – 0/

2./ Žiadosť o vyjadrenie „Bytový objekt s polyfunkciou , Dlhá, Gorazdova, p.č. 760 k.ú. Chrenová“

Žiadateľ: IMOS, s.r.o. v zastúpení H-Invest, p. Hlobenová,

Spracovateľ: Ing. arch. Juraj Cisár, architektonický ateliér ORANT Nitra

Ing. arch. Juraj Cisár požiadal o osobnú účasť na zasadnutí komisie a predstavil návrh riešenia Bytového objektu s polyfunkciou.

Stanovisko ÚHA:

Stavebná čiara bola v danej polohe zo strany Dlhej ul. stanovená polohou uličnej fasády objektu dostavby na parcele 584/1 k.ú. Chrenová, minimálne však vo vzdialenosti 10,0 m od spoločnej hranice s parcelou č. 377/5 k.ú. Chrenová. Poloha stavebnej čiary zo strany Gorazdovej ul. je daná polohou uličných fasád existujúcich objektov na susedných parcelách, minimálne však 4,0 m od spoločnej hranice s parcelou č. 701 k.ú. Chrenová.

Forma odsadenej uličnej zástavby a s ňou súvisiaca poloha stavebnej čiary vyplynula z požiadavky vytvárania územnej rezervy pre uličnú líniovú zeleň a cyklotrasy v rámci uličných koridorov, zahrnutej do zmien a doplnkov ÚPN č. 6. Zároveň bola zohľadnená požiadavka VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce, ktorý pripomienkoval štúdiu „Regulácia zástavby na Dlhej ul. medzi ulicami Beniaková, Čavojského, Gorazdova“ (sprac. Ing. arch. Milan Csanda 06/2017 – ďalej štúdia) spracovanú ako podrobnejší územnoplánovací podklad pre predmetné územie.

ÚHA tiež požadoval preukázať odborným svetelnotechnickým posúdením vhodnosť navrhovanej formy zástavby vo vzťahu k susedným rodinným domom, ako aj vzhľadom na budúcu kompaktnú zástavbu, ktorú na susedných parcelách č. 763, 762 k.ú. Chrenová umožňuje ÚPN.

Pripomienkované bolo taktiež dopravné riešenie vrátane statickej dopravy, o.i. aj navrhované doplnkové parkovanie v usporiadaní za sebou a s potrebou vytvorenia ďalšieho vjazdu.

Z vyššie uvedených dôvodov ÚHA žiadal predložiť alternatívne riešenie navrhovanej stavby.

#### **Diskusia:**

Ing. arch. Jarabica - územný plán je dodržaný, forma uličnej zástavby vyhovuje, vízia intenzívnejších mestských štruktúr

Ing. arch. Csanda - podporil názor Ing. arch. Jarabicu

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 11/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre  
s a o b o z n á m i l a

so žiadosťou o vyjadrenie „Bytový objekt s polyfunkciou , Dlhá, Gorazdova, p.č. 760 k.ú. Chrenová“

Žiadateľ: IMOS, s.r.o. v zastúpení H-Invest, p. Hlobenová,

Spracovateľ: Ing. arch. Juraj Cisár, architektonický ateliér ORANT Nitra  
s ú h l a s í

s predloženou projektovou dokumentáciou pre územné konanie „Bytový objekt s polyfunkciou, Dlhá, Gorazdova, p.č. 760 k.ú. Chrenová“, žiadateľ: IMOS, s.r.o. v zastúpení H-Invest, p. Hlobenová, spracovateľ: Ing. arch. Juraj Cisár, architektonický ateliér ORANT Nitra  
/H : za – 12, proti – 0, zdržal – 0/

*O 17.00 hod. sa zo zasadnutia komisie ospravedlnil 1 člen komisie, t.j. od toho momentu hlasovalo 11 členov komisie.*

3./Žiadosť o vyjadrenie k investorskému zámeru pre stavbu: „Polyfunkčný objekt Nitra Štúrova ul. – zastavovacia a objemová štúdia, p.č. 8047/1, 8047/5, k.ú. Mlynárce

Žiadateľ: Roman Cerulík, Štefánikova 59, 949 01 Nitra

Spracovateľ: SAN HUMA Nitra

Stanovisko ÚHA: z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania v zmysle ÚPN Mesta Nitra sa jedná o lokalitu funkčne určenú pre vybavenosť, doplnkovo výrobu (výrobné služby) v zástavbe uličnej voľnej s prípustnou výškou zástavby do 4 nadzemných podlaží s koeficientom zastavanosti  $k_z \leq 0,6$ . Funkcia bývania je prípustná iba ako doplnková vo forme prechodného ubytovania. Vzhľadom na predpokladanú dopravnú záťaž už frekventovanej Štúrovej ulice je potrebné dopravnno-kapacitné posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň je potrebné rešpektovať územnú rezervu pre rozšírenie železnice VPS č. 2.2 Nová železničná trať Nitra – Kozárovce a jej ochranné pásma.

#### **Diskusia:**

Ing. arch. Jarabica za spracovateľa oboznámil členov komisie so spracovaným investičným zámerom. Konštatoval, že ubytovanie riešenie v 3. a 4. nadzemnom podlaží formou apartmánov spĺňa kritéria ubytovania prechodného typu a nejedná sa o ubytovňu.

Ing. arch. Csanda – upozornil, že vo vybavenostno-výrobnej zóne nie je možné umiestňovať funkcie trvalého bývania, pripúšťa sa doplnkové apartmánové bývanie. Upozornil na dodržanie koeficientu zastavanosti.

Ing. arch. Kompasová - vyslovila obavu pred prílišnou koncentráciou krátkodobu ubytovaných osôb a uviedla, že architektúra stavby ju neoslovila.

Ing. arch. Zelenický – navrhovaný typ zástavby je prínosom pre územie mesta

p. Varga – má obavu, že sa jedná o ubytovňu a upozornil, že umiestnenie ubytovní na území mesta musí odsúhlasiť mestské zastupiteľstvo.

Ing. Dovičovič – odporúča mať takéto bývanie pod kontrolou

Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei – odporúča minimálne jedno podlažie apartmánového bývania zmeniť na administratívu.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 12/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre  
s a o b o z n á m i l a

so žiadosťou o vyjadrenie k investorskému zámeru pre stavbu: „Polyfunkčný objekt Nitra Štúrova ul. – zastavovacia a objemová štúdia, p.č. 8047/1, 8047/5, k.ú. Mlynárce

Žiadateľ: Roman Cerulík, Štefánikova 59, 949 01 Nitra

Spracovateľ: SAN HUMA Nitra

p r e r o k o v a l a

návrh z hľadiska podmienok ÚPN Mesta Nitra

s ú h l a s í

s umiestnením stavby

o d p o r ú č a

znižiť rozsah ubytovacích kapacít, prerokovať návrh s Komisiou pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia prehodnotiť architektonický výraz stavby.

/H : za – 9, proti – 0, zdržal – 2/

4./Žiadosť o vyjadrenie k architektonickej štúdii návrh umiestnenia „Bytový objekt Šindolka“, ul. Sv. Beňadika a ul. Oravská, p.č.2328/4, 2337, k.ú. Zobor

Žiadateľ: SG Real, s.r.o., Bratislava

Spracovateľ: SAN HUMA, s.r.o., Nitra, Holejšovský, Jarabica

Stanovisko ÚHA:

Na parcelách je existujúca hodnotná stromová zeleň s charakterom parčíka. V lokalite prevláda existujúca zástavba rodinných domov do 2 nadzemných podlaží. Zo severnej strany s prístupom z Oravskej ul. je viacpodlažná cirkevná stavba, kde sú však všetky podlažia terasovite ustúpené.

V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN) je investičný zámer riešený v území funkčne určenom pre vybavenosť a doplnkovo bývanie, kompaktnú uličnú zástavbu v rozpätí 1 až 6 NP.

Vzhľadom k absencii podrobnejšej ÚPD vidíme ako problematické navrhované urbanisticko-architektonické riešenie z hľadiska navrhovanej intenzity zástavby plošnej i výškovej, a to aj vo vzťahu k okolitej prevládajúcej dvojpodlažnej zástavbe IBV, resp. je otázne, či predložená PD preukazuje dostatočným spôsobom vhodnosť zástavby v danej lokalite, dopad navrhovaného riešenia na dopravné zaťaženie územia a tiež dopad na lokalitu pri predpokladanom rozsiahlom výrube hodnotnej vzrastlej zelene na vyššie uvedených pozemkoch.

**Diskusia:**

Ing. arch. Jarabica za spracovateľa oboznámil členov komisie s investičným zámerom.

Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei - uviedol, že sa s predloženým návrhom nevie stotožniť, vie si v danom priestore predstaviť dvojpodlažnú radovú zástavbu so zachovaním zelene. Odporúča možnosti výstavby preveriť variantnou urbanistickou štúdiou.

Ing. arch. Csanda - uviedol, že Šindolka podľa územného plánu sa má formovať ako budúce mestské centrum. Pozemok je na rozhraní dvoch typologických území. Z uvedeného dôvodu odporúča maximálne tri nadzemné podlažia a vypracovať urbanistickú štúdiu širšieho územia a riešenie štúdie prerokovať s výborom mestskej časti a komisiou. Zadanie štúdie určí mesto.

Ing. Balko - poukázal na chýbajúcu krajinotvorbu.

p. Varga - upozornil, že problémom by tu bola aj zvýšená doprava.

Ing. Moravčík – naštartovali sme nový proces, chceme zmeniť územný plán mesta. Poukázal na skúsenosť Mesta Trenčín, kde územia najprv preverujú urbanistickými štúdiami a tieto zapracúvajú do územného plánu.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 13/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre  
s a o b o z n á m i l a

so žiadosťou o vyjadrenie k architektonickej štúdii návrh umiestnenia „Bytový objekt Šindolka“, ul. Sv. Beňadika a ul. Oravská, p.č.2328/4, 2337, k.ú. Zobor

Žiadateľ: SG Real, s.r.o., Bratislava

Spracovateľ: SAN HUMA, s.r.o., Nitra, Holejšovský, Jarabica

n e s ú h l a s í

s navrhovanou formou zástavby

o d p o r ú č a

vypracovať urbanistickú štúdiu so zámerom maximálneho zachovania zelene na podklade zadania vypracovaného ÚHA MsÚ Nitra.

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 1/

5./ Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru umiestnenia polyfunkčného objektu „Podnikové predajne a ubytovanie“ p.č. 60/28, 60/44 v k.ú. Mikov Dvor, Gemerská ul.

Žiadateľ: Mediderma, s.r.o., Dlhá 118, 949 01 Nitra

Spracovateľ: SAN HUMA, s.r.o., Nitra, Holejšovský, Jarabica

Stanovisko ÚHA:

V lokalite je existujúca zástavba radových rodinných domov do 2 nadzemných podlaží a firemné prevádzky.

V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN) je investičný zámer riešený v území funkčne určenom pre vybavenosť a doplnkovo priemyselnú výrobu, voľnú uličnú zástavbu v rozpätí 1 až 4 NP s maximálnym koeficientom zastavanosti  $kz \leq 0,6$  vrátane spevnených plôch.

Stanovená funkcia je pre daný investičný zámer limitujúca v zmysle, že umožňuje len formu prechodného podnikového ubytovania, nie trvalé bývanie a byty, ako by sa z predloženého riešenia dispozícií mohlo javiť.

Zámer je podmienený dodržaním maximálnej zastavanosti (60%), funkcie (prechodné podnikové ubytovanie), riešením statickej dopravy najmä integrovane v objekte pre maximalizovanie zelených plôch na teréne.

#### Diskusia:

Ing. arch. Jarabica za spracovateľa oboznámil členov komisie s investičným zámerom.

Ing. arch. Csanda – odporúča v polohe Gemerskej ulice riešiť alej.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 14/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre  
s a o b o z n á m i l a

so žiadosťou o vyjadrenie k investičnému zámeru umiestnenia polyfunkčného objektu „Podnikové predajne a ubytovanie“ p.č. 60/28, 60/44 v k.ú. Mikov Dvor, Gemerská ul.

Žiadateľ: Mediderma, s.r.o., Dlhá 118, 949 01 Nitra

Spracovateľ: SAN HUMA, s.r.o., Nitra, Holejšovský, Jarabica

s ú h l a s í

s predloženým investičným zámerom s podmienkou vytvorenia líniovej uličnej zelene zo strany Gemerskej ulice.

/H : za – 9, proti – 0, zdržal – 2/

6./ Žiadosť o vyjadrenie k PD „Pantera Retail Park-zásobovanie el.en.“, „Pantera Retail Park-zásobovanie pitnou vodou, plynom, plynofikácia a odvádzanie splaškových vôd“ Nitra, k.ú. Mlynárce, pre územné konanie a stavebné konanie a zastavovacou štúdiou územia s umiestnením stavieb Hornbach a výrobná prevádzka s ubytovaním

Žiadateľ: PROXIMA SERVIS, s.r.o., Mostná 29, 949 01 Nitra zastúpená splnomocneným zástupcom  
Ing. Jana Szokeová -Technická obchodná kancelária

Spracovateľ: ATRIOS Architects, s.r.o., Polus Tower, Vajnorská 100/A, 831 03, Bratislava

Stanovisko ÚHA:

Predloženou zastavovacou štúdiou nebola dostatočne preukázaná vhodnosť navrhovaného riešenia, a to najmä vo vzťahu k ďalším plánovaným zámerom v predmetnom území a z hľadiska formovania budúcej zástavby v zóne vybavenosti v medzipriestore priemyselného parku sever a cestou R1A.V návrhu žiadame v súlade s ÚPN rešpektovať taktiež pásmo biokoridoru vodného toku Jelšina a nenavrhovať v rámci koridoru stavby. Z vyššie uvedených dôvodov a taktiež vzhľadom na nutnosť koordinácie jednotlivých investičných zámerov v

predmetnej zóne vybavenosti, ktoré neboli premietnuté v predloženej zastavovacej štúdii, ÚHA trvá na dodržaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení dodatkov č. 1 až 6, kde bod 1.16, h) stanovuje vypracovať urbanistickú štúdiu (ďalej štúdia), ako podklad pre spodrobnenie riešenia ÚPN mesta Nitry pre zónu vybavenosti v medzipriestore priemyselného parku sever a cestou R1A, ktorej súčasťou sú navrhované inžinierske siete. Navrhovaný investičný zámer je podmienený odsúhlasením požadovanej štúdie a dodržaním záväzných regulatívov ÚPN.

**Diskusia:**

Ing. arch. Csanda – jedná sa o nástupnú zónu do výrobného územia. Predložený zámer je príkladom toho ako sa nemá postupovať. Je nutné vypracovať urbanistickú štúdiu celého územia od rieky Nitra až po Zobor-Šindolka.

Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei – musíme brať do úvahy aj to, čo sa už vybudovalo v rámci priemyselného parku Sever.

Ing. arch. Jarabica – odporúča vypracovať urbanistickú štúdiu celého územia aj s dopravným riešením.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 15/2019-KV(MKV)**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre  
s a o b o z n á m i l a

so žiadosťou o vyjadrenie k PD „Pantera Retail Park-zásobovanie el.en.“, „Pantera Retail Park-zásobovanie pitnou vodou, plynom, plynofikácia a odvádzanie splaškových vôd“ Nitra, k.ú. Mlynárce, pre územné konanie a stavebné konanie a zastavovacou štúdiou územia s umiestnením stavieb Hornbach a výrobná prevádzka s ubytovaním

Žiadateľ: PROXIMA SERVIS, s.r.o., Mostná 29, 949 01 Nitra zastúpená splnomocneným zástupcom  
Ing. Jana Szokeová -Technická obchodná kancelária

s ú h l a s í

s funkčným využitím územia okrem objektu ubytovne 1.39UB, ktorú je potrebné v zmysle záväznej časti bod 1.14.1 ÚPN Mesta Nitra predložiť Mestskému zastupiteľstvu na odsúhlasenie umiestnenia,  
o d p o r ú č a

vypracovať urbanistickú štúdiu v rozsahu od Šindolky po rieku Nitra po oboch stranách rýchlostnej komunikácie R1A na podklade zadania vypracovaného ÚHA MsÚ Nitra.

H (za-11, proti-0, zdržal sa -0)

**K bodu č.4/ Diskusia - rôzne**

Predseda komisie prítomných pozval na neformálne stretnutie členov komisie výstavby, ktoré sa bude konať dňa 20.02.2019 o 15.00 hod. budova MsÚ v Nitre.

Témy stretnutia:

1./ Činnosť komisie

2./ Hlavný a architekt a štruktúra ÚHA

Predseda komisie poďakoval prítomným za účasť a stretnutie ukončil.

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

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