

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 04.02.2020 konaného na
Mestskom úrade v Nitre.

Číslo zápisnice : 02/2020 KV

V Nitre dňa 11.02.2020

Prítomní členovia komisie: 10

Podľa prezenčnej listiny: 10

Ospravedlnení: 2

Program:

1. Otvorenie
2. Kontrola plnenia uznesení
3. Informácia o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF
4. Informácia o prebiehajúcej výstavbe a doručených žiadostiach
5. Informácia o činnosti ÚHA MsÚ v Nitre a OVaR MsÚ v Nitre (SWOT analýza)
6. Stanoviská k investičným zámerom a zapojenie verejnosti (SWOT analýza)
7. Informácia o stave a prípravy nového územného plánu
8. Prerokovanie materiálov a žiadostí
9. Diskusia – rôzne.

-zadržiavanie vody v krajine -hospodárenie s dažďovými vodami a kanalizácia

-ZaD CMZ -stav + doplnenie

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 na zasadnutí komisie oboznámil prítomných s návrhom programu rokovania.

Prítomní členovia komisie jednomyselne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č.2/ Kontrola plnenia uznesení

1./Žiadosť o vyjadrenie k investičnému návrhu - urbanisticko-architektonická štúdia „Polyfunkčný dom Šindolka“, Nitra-Dolnohorská ul. (spracovateľ: Ateliér Trizuljak)

Uzn.č. 64/2019-KV, zo dňa 10.12.2019 komisia pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prerokovala a súhlasila s predloženým investičným zámerom v súlade s ÚPN a postupným formovaním centra Zobor- „Šindolka“.

Investor dočasne pozastavil projekt.

2./Informatívna správa o obstaraní Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre s návrhom na doplnenie rozsahu požiadaviek (k mat. č. 277/2019 do MZ)

Požiadavka č.23 KPÚ v Nitre - *Žiadosť o zapracovanie materiálu: „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra“* – V predmetnej záležitosti ÚHA požiadal o usmernenie príslušný nadriadený orgán územného plánovania Okresný úrad Nitra – odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania. OÚ po konzultácii s Odborom územného plánovania Ministerstva dopravy a výstavby SR odporúča prerokovať požiadavku s KPÚ Nitra a dohodnúť rozsah zapracovania materiálu: „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra“ do zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ Nitra. ÚHA zvolal rokovanie s KPÚ v Nitre na deň 27. 11. 2019 (streda) o 10.00 hod. na MsÚ v Nitre – v kancelárii hlavného architekta mesta. Na rokovaní bolo dohodnuté, že materiál – požiadavky na rozsah zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ v Nitre bude zaslaný KPÚ v Nitre k zaujatiu predbežného stanoviska. KPÚ v Nitre listom zo dňa 7.1.2020 zaslal predbežné vyjadrenie k evidovaným požiadavkám na zmeny a doplnky č. 2 ÚPN CMZ v Nitre. Vo svojom vyjadrení KPÚ v Nitre o. i. trvá na zapracovaní materiálu: „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra“ a v prílohe č.1 vyjadrenia bližšie

špecifikoval požadovaný rozsah k zapracovaniu do dokumentácie zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ v Nitre. KPÚ v Nitre zároveň vo svojom vyjadrení upozornil: „V prípade, ak nebudú v rámci zmien a doplnkov zapracované „Zásady ochrany Pamiatková zóna Nitra“ v požadovanom rozsahu, KPÚ Nitra nie je oprávnené vydať súhlasné stanovisko (v zmysle ustanovenia § 11 odsek 2 písmena d) podľa, ktorého KPÚ Nitra vydáva stanovisko podľa § 29) k predmetnej územnoplánovacej dokumentácii Zmeny a doplnky č. 2, územného plánu Centrálnej mestskej zóny mesta Nitra“.

3./ Žiadosť o obstaranie urbanistickej štúdie v lokalite Párovské lúky – PFCelok Šindolka (Žiadateľ: DEVONIAN, s.r.o.,)

uzn.č. 61/2019-KV, zo dňa 05.11.2019 komisia prerokovala žiadosť a odporučila pre predmetné územie zabezpečiť urbanistickú štúdiu získanú formou urbanisticko – architektonickej súťaže overenej SKA so zastúpením Mesta vo vyhodnocovacej komisii a na náklady investora a v súlade s ÚPN Mesta Nitra. ÚHA informovalo, že pripravuje podklady k vypracovaniu zadania ÚŠ a následne zvolá stretnutie ohľadom dohodnutia postupu a ďalších náležitostí.

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

K bodu č. 3/Informácia o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF

K danému bodu bol prizvaný Mgr. Peter Velty, ktorý informoval komisiu o stave projektov (príloha č.1):

- v štádiu prípravy verejného obstarávania na MsÚ
 - v štádiu prebiehajúcej administratívnej kontroly verejného obstarávania zo strany riadiaceho orgánu pre IROP, projektov
 - v štádiu ukončenia kontroly verejného obstarávania
 - v štádiu realizácie prác
 - v štádiu ukončenia realizácie prác a prebiehajúcej kolaudácie
- MŠ Dobšinského- termín ukončenia 04/2020
MŠ na Hôrke 30-termín ukončenia 02/2020
PUM - termín ukončenia 03/2020

V rámci informácie bol predložený indikatívny harmonogram výziev na predkladanie žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku na kalendárny rok 2020 RO IROP, členovia komisie sa s ním môžu oboznámiť v prílohe č.2

Diskusia:

Ing. Moravčík –informoval sa, v ktorej etape je cyklotrasa Mlynárce - Diely

Mgr. Velty – prebieha kontrola projektu na riadiacom orgáne

p. Varga – požiadal o informáciu ohľadom komunitných centier Dražovce, Krškany

Mgr. Velty- riadiaci orgán pre IROP rozhodol neposunúť predmetné žiadosti o NFP do odborného hodnotenia

Ing. arch. Kompasová - zaujímala sa, či generel zelene bude ukončený v roku 2020

Mgr. Velty – áno, termín ukončenia je v roku 2020

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 01/2020-KV**

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

informáciu o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF

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

informáciu o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.4 / Informácia o prebiehajúcej výstavbe a doručených žiadostiach

K danému bodu informovala za ÚHA Ing. arch. Ligačová a za OSÚ Ing. Jančovičová.

ÚHA - väčšie investičné akcie pripravované na území mesta v roku 2019 boli prerokované na zasadnutiach komisie. Na prelome roku evidujeme prevažne žiadosti týkajúce sa umiestnenia rodinných domov.

Ing. Jančovičová – stavebný úrad eviduje v súčasnosti najviac návrhov na kolaudáciu menších projektov a žiadosti na povolenie novostavieb rodinných domov. Predpoklad prílevu žiadostí o ÚR a SP väčších investičných projektov odhaduje na 04/2020.

Diskusia:

p. Varga - Čo sa pripravuje na Šindolke vedľa Araveru?

ÚHA – p. Cerulík predložil Okresnému úradu v Nitre zámer výstavby bytových domov podľa zákona č. 24/ 2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, následne však zámer stiahol.

Ing. arch. Zelenický – sa informoval o možných problémoch s aplikáciou výberu dane za rozvoj, vyslovil obavu, či sú jednoznačne stanovené pravidlá pri použití finančných prostriedkov z tzv. „developerskej“ dane, pretože zákon neumožňuje uvedené zapracovať do VZN.

Ing. arch. et Ing. Mezei - možné riešenie vidí v zapracovaní do rozpočtových pravidiel mesta, čomu ale budú predchádzať odborné diskusie (s OEaR a ÚHA). Konštatoval, že ideálne by bolo použiť celú časť v lokalite v ktorej sa stavba realizuje, ale pre Mesto je dôležité riešiť aj celomestské akcie pre všetkých občanov. Informoval, že príjem za rozvoj bude evidovaný podľa katastrálnych území a verejnosť bude pravidelne informovaná o použití týchto prostriedkov. Odporúča, aby ÚHA pripravoval návrh investícií prípadne spoluinvestícií v lokalite stavby.

Ing. Moravčík – navrhol, aby príspevok bol použitý na riešenie určitých problémov už bývajúcich občanov lokality.

Ing. arch. Šabík – „developerská“ daň všade vo svete smeruje do lokality kde sa investícia uskutočňuje.

V diskusii odznel príklad z Bratislavy- kde príjem dane za rozvoj považujú za štandardný príjem do mestského rozpočtu, čo ale nie je zámerom Mesta Nitra.

Ing. Csanda – ÚHA spravidla žiada od investorov realizovať podmieňujúce investície v lokalite. Odporúča, aby sa útvár zamerával na návrh spoluinvestícií.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 02/2020-KV**

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

informáciu o prebiehajúcej výstavbe a doručených žiadostiach

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

informáciu o prebiehajúcej výstavbe a doručených žiadostiach

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.5/ Informácia o činnosti ÚHA MsÚ v Nitre a OVaR MsÚ v Nitre (SWOT analýza)

K danému bodu bol prizvaný Ing. František Halás – dočasne poverený funkciou vedúci OVaR, ktorý oboznámil komisiu so štruktúrou odboru a činnosťami jednotlivých referentov OVaR MsÚ v Nitre.

Konštatoval, že silnou stránkou odboru je komplexná príprava investičných akcií. V rámci slabých stránok analýzy poukázal na nedostatok odborných zamestnancov pre prípravu stavieb a stavebný dozor. Upozornil, že z pôvodných 11 zamestnancov v predchádzajúcich rokoch zostalo 9 a dvaja zamestnanci majú dôchodkový vek. Ako príležitosť odporúča presunúť prípravu - vypracovanie zadania veľkých investičných akcií Mesta na útvár hlavného architekta pre skvalitnenie pripravovaných projektov.(príloha č.3)

Diskusia:

Ing. Moravčík – informoval sa o spolupráci odboru investičnej výstavby a rozvoja s Nitrianskou investičnou s.r.o. a zároveň navrhol venovať sa téme mestský developer na niektorej zo samostatných komisií

Ing. Halás –spolupráca s NIS, s.r.o. nie je

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 03/2020-KV**

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

informáciu o činnosti OVaR MsÚ v Nitre (SWOT analýza)

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

informáciu o činnosti OVaR MsÚ v Nitre (SWOT analýza)

s ú h l a s í

s odkladom informácie o činnosti ÚHA MsÚ v Nitre na zasadnutí komisie v termíne 03/2020

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.5/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

1./ Žiadosť o vyjadrenie k štúdii a zaujatie stanoviska k investičnému zámeru „Nitra Kynek –Slnecná pláň“ – rezidenčné bývanie

Žiadateľ: Building Service, a.s., Miletičova 5B, Bratislava (zástupca žiadateľa Ing. Martin Beňo sa osobne zúčastnil na zasadnutí komisie)

Spracovateľ: COMPASS architekti, Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava (zástupca spracovateľa Ing. arch. Matej Grébert, AA sa osobne zúčastnil na zasadnutí komisie a prezentoval predmet žiadosti.)

V navrhovanej štúdii spracovateľ rieši rozvoj územia v oblasti tzv. mestskej zástavby (bývanie + občianska vybavenosť) v šiestich sektoroch (cca.130b.j., 230 PM) v lokalite Kynek medzi ulicami Hájska a Trnavská v kombinácii: bloky A-D-E 4-6NP (kompaktná ul. zástavba strednopodlažná) prilehlé k ul. Trnavská, bloky B-C-F do 2NP (voľná ul. zástavba) v kontakte so zástavbou RD pokračovanie pozdĺž stredovej línie k ul. Hájska.

Podľa platného ÚPN mesta Nitra riešeným územím prechádza trasa navrhovanej VPS – Prepojovacia komunikácia medzi ul. Hájska a Trnavská, ako pokračovanie existujúcej MK Pod Hájom. Štúdia dané zohľadňuje v polohe navrhovanej komunikácie medzi sektormi ABC a DEF.

Diskusia:

p. Varga -zaujímal sa ako sa v danom území uvažuje s riešením dynamickej dopravy a dopravné napojenie, pretože so sídelným zahusťovaním územia by sa mal riešiť „ruka v ruke“ aj problém s dopravou

Ing. arch. Gebert – navrhujeme novú komunikáciu s dostatočnými šírkovými parametrami a v tesnej blízkosti sa nachádza zastávka MAD. Konštatoval, že s využívaním MAD uvažujú pre odľahčenie dopravy.

Ing. arch. Dulík – oceňuje zakomponovanie do existujúcej štruktúry.

Ing. arch. Kompasová - štúdia sa jej páči, avšak chýba jej v návrhu viac verejného priestoru –verejnej zelene- ako priestor na komunitné aktivity. Zároveň sa informovala, čo autora viedlo k posunu komunikácie, prečo neriešil radšej medziblokovú verejnú zeleň. Konštatovala, že v navrhovanom riešení zeleň funguje len pre spodné byty.

Ing. arch. Gebert – komunikáciu vieme využiť efektívnejšie. Zeleň sme volili formou predzáhradiek.

Ing. arch. Csanda – v zmysle platného ÚPN je časť sektora C určená na formovanie lokálneho centra (námestie) Kynek, čo sa v danej štúdii nezohľadňuje. Poukázal aj na vedenie trasy VPS (Prepojovacia komunikácia Hájska- Trnavská ul.)

Ing. arch. Gebert – mali sme skôr pocit, vznikajúceho lokálneho centra v polohe Trnavskej ulice, kde sme v rámci polyfunkčnej zástavby situovali vybavenostné prevádzky. Nebráňme sa úpravám investičného zámeru podľa požiadaviek Mesta.

Ing. arch. Jarabica – územím je vedená územná rezerva pre VPS so zámerom prepojenia územia Kynek – Šúdol - Čermáň. V tomto kontexte je potrebné hľadať vhodnú polohu, územný plán nestanovuje konkrétne parcely, ktorými by mala prechádzať.

Ing. arch. Zelenický – Odporúča investičný zámer konzultovať na ÚHA, pozrieť sa na podmienky aj v súvislosti s prípravou nového územného plánu mesta.

Ing. arch. et. Ing. Mezei –konštatoval, že prínosom riešenia v danom území je navrhovaná občianska vybavenosť, ktorá časť potrieb obyvateľov vyrieši v lokalite bez potreby dopravy do mesta

Ing. arch. Šabík - poznamenal, že ÚHA sa zaoberá úpravou problémovej križovatky Kynek - Hlohovecká

K danej žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 04/2020-KV**

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

Žiadosť o vyjadrenie k štúdii a zaujatie stanoviska k investičnému zámeru „Nitra Kynek –Slnecná pláň“ – rezidenčné bývanie

s ú h l a s í

s navrhovanou štúdiou a investičným zámerom „Nitra Kynek –Slnecná pláň“ – rezidenčné bývanie **o d p o r ú č a**

ÚHA rokovať s investorom o dopracovaní projektu v zmysle diskusie z komisie.

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 0/

2./Žiadosť o vyjadrenie k územnoplánovaciemu podkladu „Urbanistická štúdia - Nad Vinohradmi“

Žiadateľ: Združenie Nová Chrenová, v zastúpení Ing. Róbert Ostertág

Spracovateľ: AK Csanda-Piterka, s.r.o.

Hlavný riešiteľ úlohy: Ing. arch. Milan Csanda, autorizovaný architekt

Ing. Ostertág sa osobne zúčastnil na zasadnutí komisie a uviedol prezentáciu urbanistickej štúdie. Konkrétne riešenie urbanistickej štúdie predstavil spracovateľ Ing. arch. Csanda.

Riešené územie sa nachádza na východnej okrajovej časti zastavaného územia mesta Nitra v kontakte so zástavbou RD medzi ul. Vrábelská a Levická určená pre rozvoj bývania. V riešení boli zohľadnené verejnoprospešné stavby VPS č. 1.24 Prepojovacia komunikácia Levická – Zlatomoravecká a VPS č. 1.56 Rozšírenie Vrábelskej ulice. Pozemok pre potreby rozšírenia Vrábelskej ulice, ktorú v súčasnosti tvorí parcela vo vlastníctve SR a v správe SPF poskytne Združenie Nová Chrenová pre celkovú šírku verejného priestranstva 10 m. V riešenom území na pozemkoch vo vlastníctve združenia sú riešené ďalšie dve komunikácie s funkciou obytná ulica. Riešené územie je rozdelené na 2 etapy výstavby. 1. etapa kopíruje pozemky prevažne vo vlastníctve združenia a navrhovaná regulácia bude premietnutá do územného rozhodnutia. Regulácia pre 2. etapu je orientačná a bude upresnená v rámci štúdie Nová Chrenová, ktorú bude obstarávať Mesto Nitra.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 399/2019 - MZ zo dňa 12.12. 2019 uložilo hlavnému architektovi mesta zabezpečiť obstaranie územnoplánovacieho podkladu – urbanistickú štúdiu celého územia priestorovo-funkčného celku Nová Chrenová v rozsahu vymedzenom Územným plánom mesta Nitra s nasledovným postupom spracovania:

- I. pre územie priestorovo-funkčného celku Združenia Nová Chrenová v rozsahu dotknutého Vrábelskou ul. o veľkosti cca 5,4 ha financované plne Združením Nová Chrenová
- II. pre územie priestorovo-funkčného celku Nová Chrenová v rozsahu širších územných vzťahov, t. j. cca 60 ha
a predložiť vypracovanú urbanistickú štúdiu, prípadne jej spracovanú etapu na zasadnutia MZ

Urbanistická štúdia Nad Vinohradmi bola obstaraná a financovaná Združením Nová Chrenová. Štúdiu vypracovala Architektonická kancelária Csanda – Piterka, s.r.o, na podklade regulatívov schváleného Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 až č. 6., Mestu Nitra doručených podkladov, požiadaviek a vyjadrení v rámci prípravných prác pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie, prieskumov spracovateľa a požiadaviek a pripomienok útvaru hlavného architekta pred a v priebehu spracovania. Cieľom obstarania urbanistickej štúdie je overiť danosti územia, zhodnotiť jeho súčasný stav a technické podmienky a overiť možnosti urbanistického rozvoja riešeného územia – časti priestorovo-funkčného celku Nová Chrenová určeného pre individuálnu bytovú výstavbu v súlade so zásadami a regulatívmi ustanovenými v Územnom pláne mesta Nitra.

Špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie je jej použitie ako:

- podklad pre obstaranie územnoplánovacieho podkladu priestorovo – funkčného celku Nová Chrenová v Nitre v rozsahu širších územných vzťahov, t.j cca 60 ha
- podklad pre ďalší postup územno-technickej prípravy v riešenom území
- podklad pre vypracovanie dokumentácie pre územné konanie časti územia priestorovo funkčného celku Nová Chrenová

Diskusia:

Ing. Moravčík – kto zrealizuje uličnú sieť.

Ing. Ostertág – cieľom Združenia je vybudovať technickú infraštruktúru a komunikácie. Informoval , že na realizáciu má združenie vybierané finančné prostriedky.

Ing. arch. Jarabica – ako a dosiahne záväznosť štúdie ?

ÚHA –priemetom do územného rozhodnutia

Uznesenie č. 05/2020-KV

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

materiál na rokovanie MZ č. 444/2020 územnoplánovací podklad: „Urbanistická štúdia - Nad Vinohradmi“

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre

z o b r a ť n a v e d o m i e

územnoplánovací podklad „Urbanistická štúdia - Nad Vinohradmi“

v zmysle návrhu uznesenia

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.6/ Diskusia a rôzne.

Neprerokované body zasadnutia komisie:

- Stanoviská k investičným zámerom a zapojenie verejnosti (SWOT analýza)
- Informácia o stave a prípravy nového územného plánu
- Zadržiavanie vody v krajine -hospodárenie s dažďovými vodami a kanalizácia
- ZaD CMZ -stav + doplnenie

pre krátkosť času predseda komisie navrhol presunúť do programu zasadnutia komisie v 03/2020. Členovia komisie s uvedeným návrhom jednoducho súhlasili.

Ing. arch. et Ing. 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