

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 02. 03. 2021 konaného na
Mestskom úrade v Nitre formou online - ZOOM

Číslo zápisnice : **3/2021 KV**

V Nitre dňa 09. 03. 2021

Prítomní členovia komisie: 9
Podľa prezenčnej listiny: 9
Ospravedlnení: 3

Program:

1. Otvorenie
 2. Kontrola plnenia uznesení (materiál na úložisku)
 3. Investičná činnosť mesta – zhodnotenie roku 2020
 - investičné akcie v rozpočte na rok 2021 (prizvaný Ing. Matula -vedúci OVaR)
 - projektové dokumentácie a urbanisticko-architektonické súťaže 2021
 4. Informácia o prebiehajúcej výstavbe a doručených žiadostiach (ÚHA)
 5. Prerokovanie materiálov do MR a MZ (poradné stanoviská pre MR a MZ)
 - Dodatok č.5 VZN o NKP
 - ZaD č.1 Mlynárce (Párovské Lúky)
 - UŠ Nové Mlynárce-do MZ
 6. Prerokovanie materiálov a žiadostí (WWR Wilsonovo nábr. – po zapracovaní pripomienok)
 7. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
 8. Diskusia a 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 prítomných a na zasadnutí komisie oboznámil prítomných s doplneným návrhom programu rokovania. Prítomní členovia komisie jednomyselne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č.2/ Kontrola plnenia uznesení

Správa o kontrole plnenia uznesení komisie aj so stanoviskami ÚHA k predloženým žiadostiam bola členom komisie poskytnutá k naštudovaniu na úložisko komisie s tým, že na zasadnutí komisie otvorí iba diskusiu ku kontrole.

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

K bodu č. 3/ Investičná činnosť mesta – zhodnotenie roku 2020, investičné akcie na rok 2021, projektové dokumentácie a urbanisticko-architektonické súťaže 2021

Predseda komisie Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei predstavil členom komisie nového vedúceho odboru výstavby a rozvoja MsÚ Nitra Ing. Vladimíra Matulu, ktorý krátko zhodnotil investičnú činnosť za rok 2020 a informoval prítomných členov komisie o pripravovaných investičných akciách na rok 2021 na podklade príloh (uverejnených na úložisku).

Ďalej informoval o zámere vylepšenia činností OVaR - sprehľadnenie procesov prípravy a realizácie investičných akcií (ku každej novej IA je pripravený harmonogram), čím by sa mala dosiahnuť lepšia informovanosť smerom k vedeniu a poslancom.

OVaR začal aktívne spolupracovať s ÚHA v prípravnej fáze tvorby podkladov k zadaniam .

Diskusia:

Ing. arch. Kompasová - kladne hodnotila zvolený spôsob práce odbornej skupiny formou koordinačných stretnutí pri príprave zadání inv. akcií (PD MK Hollého + vybočisko), odporúča takto pokračovať aj pri iných akciách najmä celomestského významu ako sú v súčasnosti pripravované revitalizácia Parku v Kasárňach Zobor, MK Radlinského.

Ing. arch. et Ing. Mezei- súhlasí s názorom Ing. Kompasovej a požiada Ing. Lančariča o zorganizovanie stretnutia. Zvažuje, či pri revitalizácii Parku v Kasárňach nepristúpiť radšej k otvorenej súťaži návrhov alebo použiť model Starý park.

Ing. arch. Zelenický - informoval sa ohľadom koordinačného stretnutia k podkladom na zadanie PD MK Radlinského (+kino Palace). Odporučil zvolať stretnutie aj k tejto investičnej akcii.

Ing. arch. et Ing. Mezei – Informoval, že stretnutie k investičnej akcii Radlinského bude v blízkej dobe zvolané obdobne ako pri ulici Hollého.

Ing. Dovičovič - informoval sa o budúcom využití Mestom odkúpeného objektu – najmä odkúpenej budovy.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 07/2021-KV**

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

Informáciu o investičnej činnosti mesta - zhodnotenie roku 2020, investičné akcie v rozpočte na rok 2021

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

Informáciu o investičnej činnosti mesta - zhodnotenie roku 2020, investičné akcie v rozpočte na rok 2021

/H: za-9, proti-0, zdržal - 0/

K bodu 4/ Informácia o prebiehajúcej výstavbe a doručených žiadostiach (ÚHA)

S časových dôvodov uvedený bod programu nebol prerokovaný. Bude zaradený do programu na komisii 04/2021

K bodu č. 5/ Prerokovanie materiálov do MR a MZ

1. Dodatok č.5 k VZN č.5/2009 o národných kultúrnych pamiatkach a pamätihodnostiach mesta Nitry

Žiadosť o stanovisko komisie doručil Odbor kultúry MsÚ Nitra. Textové prílohy boli umiestnené na úložisku k preštudovaniu členom komisie.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 08/2021-KV**

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

návrh Dodatku č.5 VZN č.5/2009 o národných kultúrnych pamiatkach a pamätihodnostiach mesta Nitry
o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť Dodatok č.5 VZN č.5/2009 o národných kultúrnych pamiatkach a pamätihodnostiach mesta Nitry

/H: za-9, proti-0, zdržal - 0/

2./ ZaD č.1 Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra (Územný plán zóny Párovské Lúky v Nitre, časť Mlynárce I)

Zhotoviteľ: AK Csanda-Piterka, s.r.o.

Prítomných členov komisie oboznámil s návrhom zmien a doplnkov spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie Ing. arch. Csanda.

Cieľom obstarania zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Mlynárce I., Nitra, je získať aktuálny podklad pre regulovanie podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného technického a dopravného vybavenia vymedzeného územia o rozlohe 46ha. Ustanoviť zásady, regulatívy a zastavovacie podmienky pre novú výstavbu, vymedziť chránené časti krajiny, umiestnenie zelene a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch s určením pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

Stanoviť urbanistickú koncepciu územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Nitra a v súlade so schválenými záväznými zásadami a regulatívami Územného plánu mesta Nitry, súborným stanoviskom obstarávateľa k variantnej urbanistickej štúdii Párovské Lúky nahrádzajúcej koncept riešenia územného plánu zóny a zadávacieho dokumentu pre Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra.

Základné ciele urbanistického riešenia:

- a) Vo vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v kontinuálnom územnom rozšírení zastavaného územia mesta.
- b) Funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať vo väzbe na koncepciu mesta ustanovenú Územným plánom mesta Nitry a koncepciu rozvoja územia lokality Párovské Lúky, podľa spracovanej variantnej urbanistickej štúdie nahrádzajúcej koncept riešenia územného plánu zóny a to v oblasti:
 - dopravnej koncepcie v napojení územia na cestný dopravný systém mesta,
 - významovej polarizácie priestorov pri formovaní jadier a línií mestského, miestneho a lokálneho významu,
 - napojenia hlavných rozvodov technickej infraštruktúry v území zóny na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta.
- c) V území obytnej zóny vytvoriť plochy sídelnej vegetácie, viazané na prírodné danosti územia najmä v polohe okolo rieky Nitra s ich napojením do systému sídelnej vegetácie na území mesta.
- d) Formovať „prechodový pás“ medzi obytným územím zóny Mlynárce I. a výrobným územím priemyselného parku Sever v línii okolo štátnej cesty I. triedy I/51 s funkciou vybavenosti mestského a nadmestského významu.

Vzhľadom na čiastočné prehodnotenie pôvodných zámerov a zmenami v území (najmä výstavba mimoúrovňovej križovatky na privádzači R1A v inom priestorovom usporiadaní ako to predpokladal Územný

plán zóny Mlynárce I., Nitra) mesto Nitra pristúpilo k obstaraniu Zmien a doplnkov č.1 UPNZ Mlynárce I.,

Nitra. V roku 2019 Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo obstaranie Zmien a doplnkov č. 1 ÚPNZ Mlynárce I. uznesením č. 347/2019- MZ zo dňa 21.11. 2019 s rámcovými požiadavkami na:

- prehodnotenie koncepcie funkčného využitia časti územia, prehodnotenie členenia územia na funkčné celky,
- prehodnotenie výšky zástavby rezidenčnej a polyfunkčnej časti,
- prehodnotenie dopravnej koncepcie v území obytnej zóny,
- prehodnotenie návrhu riešenia technickej infraštruktúry v území obytnej zóny,
- prehodnotenie protipovodňových opatrení v území zóny.

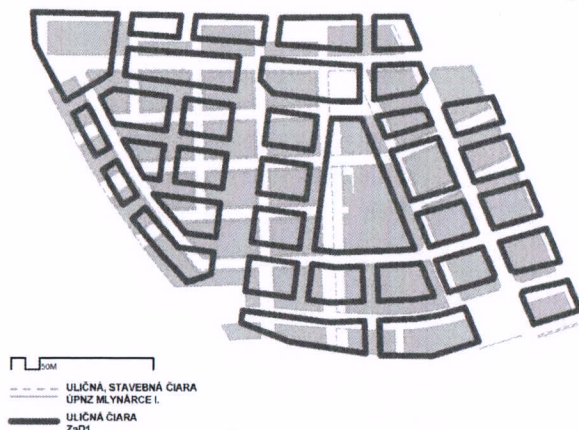
Prehodnotenie koncepcie funkčného využitia časti územia, prehodnotenie členenia územia na funkčné celky

V rámci UPNZ Mlynárce I. ZaD1 je zachovaná logika členenia územia na jednotlivé PF Časti a PF Bloky.

Vzhľadom realizáciu mimoúrovňovej križovatky na R1 a vzhľadom na existujúce vlastnícke vzťahy vznikla potreba urobiť korekciu usporiadania jednotlivých blokov tak, aby bolo možné zahájiť realizáciu výstavby.

Táto korekcia si vyžiadala celkové „pootočené“ usporiadania blokov a ulíc o cca. 9,5° najmä v západnej a severozápadnej časti územia.

sch. 1: Porovnanie usporiadania PFBlokov v rámci UPNZ Mlynárce I. a ZaD1:



V tejto súvislosti sa upravila - zväčšila aj šírka niektorých ulíc:

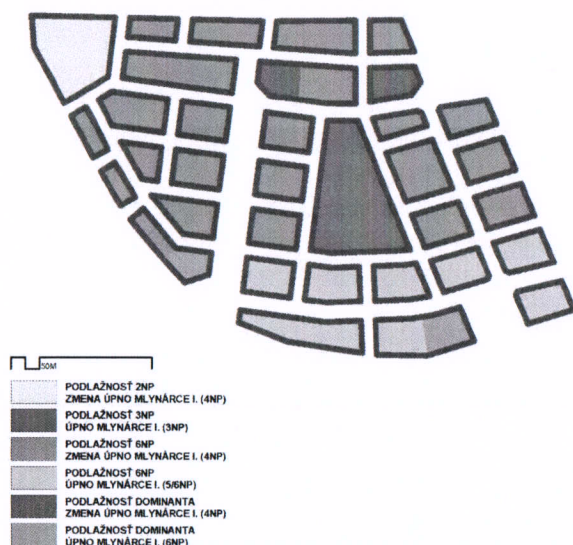
- Mlynárecká ulica zo šírky 28m a 34m;
- Obchodná ulica zo šírky 28m na 30m;
- Západná ulica zo šírky 26m na 30m;
- Obslužná ulica zo šírky 29m na 26m;
- Severná ulica zo šírky 26m na 30m;

Severná ulica bola pôvodne navrhnutá ako ulica s obytnými budovami, v návrhu sa táto ulica transformuje na ulicu s polyfunkčnými budovami na spôsob podobný ako je Obchodná ulica.

Prehodnotenie výšky zástavby rezidenčnej a polyfunkčnej časti

UPNZ Mlynárce I. majú výškovú reguláciu navrhovanú na 4NP okrem PF Časti Juh, kde sú výškové úrovne 5 a 6 NP. V rámci UPNZ Mlynárce I. ZaD1 je v rámci celého územia navrhovaná výšková úroveň 6NP okrem PF Bloku určeného pre technickú infraštruktúru v severozápadnom okraji územia (podlažnosť do 2NP) a PF Bloku určeného pre areál materskej a základnej školy (podlažnosť do 3NP). V novonavrhovaných polohách námestí sa navrhuje aj možnosť umiestnenia priestorových dominánt. V území budú takto umiestnené spolu 4 dominaty.

sch. 2: Navrhovaná zmena podlažnosti



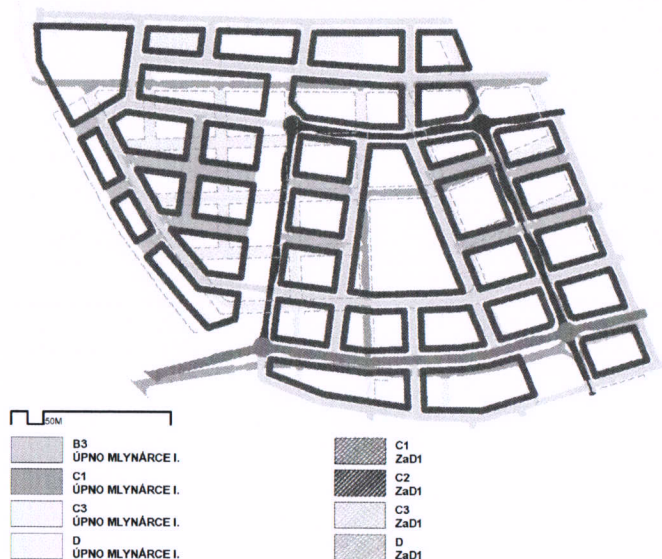
Prehľadnotenie dopravnej koncepcie v území obytnej zóny

V rámci UPNZ Mlynárce I. ZaD1 je navrhovaná úprava dopravnej koncepcie v rámci funkčných tried:

- Mlynárska ulica je v celom úseku navrhovaná vo funkčnej triede C1, vrátane krátkeho úseku komunikácie na východnom okraji, ktorý bol pôvodne navrhnutý na funkčnú triedu B3;
- Obchodná resp. Vodná ulica je navrhovaná na funkčnú triedu C2, oproti pôvodnému návrhu C1;
- Západná ulica podobne ako Obchodná ulica je navrhovaná na funkčnú triedu C2, oproti pôvodnému návrhu C1 a súčasne časť úseku od križovania so Severnou ulicou západným smerom je táto ulica navrhnutá vo funkčnej triede C3
- Severná ulica je navrhnutá na funkčnú triedu C2 oproti pôvodnému návrhu C3;
- Obslužná ulica je navrhnutá na funkčnú triedu C3 oproti pôvodnému návrhu C1;
- Ulica pre Školou je navrhnutá na funkčnú triedu C3 oproti pôvodnému návrhu C1;

Vo všetkých križeniach ciest C1 resp. C2 sú navrhované okružné križovatky. MHD je navrhovaná podobne, kopíruje svoje trasy v rámci ciest C1 resp. C2.

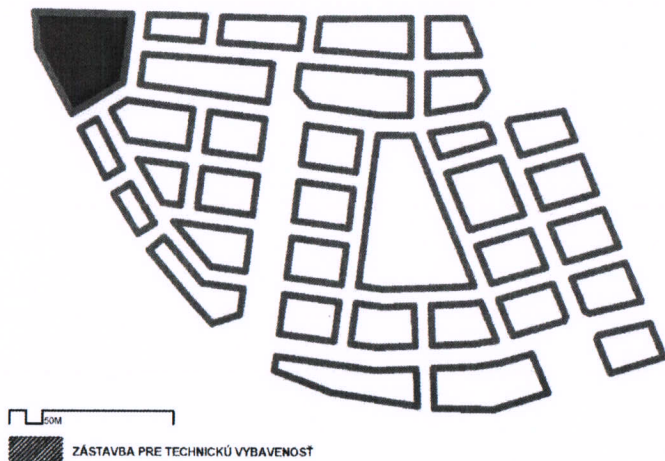
sch. 3: Navrhovaná zmena dopravnej koncepcie v území



Prehľadnotenie návrhu riešenia technickej infraštruktúry v území obytnej zóny

Riešenie splaškovej kanalizácie je koncepčne navrhnuté odlišne nakoľko kapacitu odpadných vôd nie je možné odvádzať do mestskej kanalizácie je navrhovaná nová ČOV pre riešené územie s recipientom rieka Nitra. ČOV s EO 10000 obyvateľov s rezervou pre rozšírenie je navrhovaná na severozápadnom okraji územia.

Sch. 4: . Navrhovaná nová plocha pre technickú vybavenosť (areál ČOV)



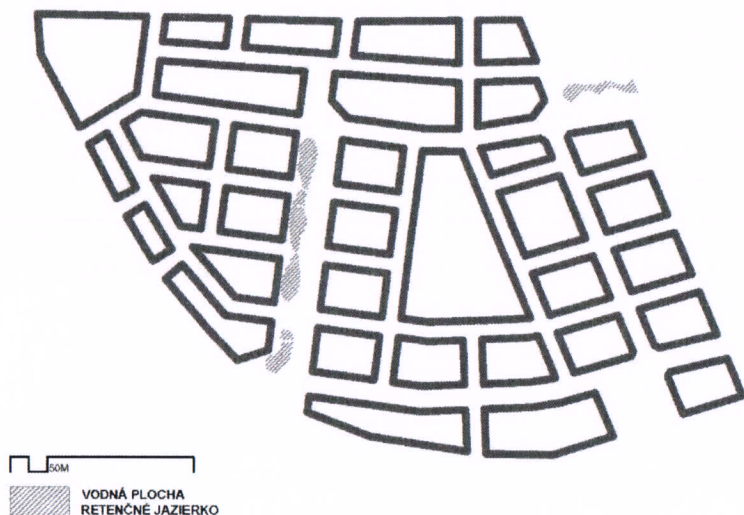
Zásobovanie zemným plynom, pôvodne navrhované formou rozvodu z RSP Sever PP, je v rámci ZaD1 navrhované výstavbou novej regulačnej stanice plynu v blízkosti areálu navrhovanej ČOV. V riešení je ponechaná aj prípadná možnosť pôvodného riešenia.

Prehodenie protipovodňových opatrení v území zóny

Predmetom prehodenia je predovšetkým riešenie dažďových vôd.

Zachytávanie dažďových vôd bude riešené tak aby súčasťou každého objektu bol vlastný akumulačný systém na zachytávanie dažďových vôd nadimenzovaný na min. 180min. dažď pri periodicite 0,2, pričom objem musí byť vyrátaný bez uvažovania možnosti odtoku. Odtok z akumulačného systému objektu bude regulovaný regulačným členom (čerpacia stanica, regulátor odtoku a pod) tak aby z výpočtového prietoku 15min dažďa pri periodicite 0,2 bolo uvažované s hodnotou max. 5%. Časť dažďovej vody v prípade priaznivých geologických pomerov môže byť využívaná na vsakovanie v danom území a na prípadné zavlažovanie zelene v rámci objektu. Potrebný objem na zavlažovanie zelene musí byť prirátaný k výpočtovému objemu 180min dažďa pri periodicite 0,2. Odtok z akumulačného systému bude „zberaný“ pôvodným navrhovaným kanalizačným zberačom cez potok Jelšina do rieky Nitra so zaústením za hydrocentrálou, prípadne je možné navrhnúť aj zaústenie priamo do rieky Nitra v kontakte s riešeným územím.

sch. 5: Navrhované plochy pre retenciu dažďových vôd



Diskusia:

Ing. arch. Mezei – informoval sa, či územný plán nahrádza územné rozhodnutie a ako je stanovené:

- regulovanie zelene,
- definovanie funkcií,
- odkanalizovanie územia

Ing. arch. Csanda – územný plán nenahrádza územné rozhodnutie, nakoľko táto podmienka nebola stanovená v schválenom zadaní. Regulatív pre zeleň pre kompaktné formy zástavby je 20% z plochy pozemku, pre voľnú uličnú zástavbu 30 – 40%, námestia 20%, ulice 10%. Pre plochu pozemku môže

byť podiel zelene nahradený aj na konštrukcii objektu so stanoveným prepočtom uvedeným v regulatívoch zelene.

V rámci základných funkcií sú percentuálne stanovené prípustné doplnkové funkcie. Odvedenie splaškových vôd do navrhovanej ČOV situovanej v západnej polohe územia z dôvodu blízkosti vodného toku a etapizácie výstavby. Od ČOV je navrhnutý 10m pás izolačnej zelene.

Ing. arch. Mezei – odporúča riešiť v okolí ČOV vyššiu mieru zelene. Informoval sa, či zakreslené stromové aleje v grafickom návrhu sú aj reálne zaregulované, ak nie navrhuje zapracovať ako záväzný regulatív.

Ing. arch. Csanda – v priestore ulíc je stanovený regulatív 10% vegetácie na rastlom teréne, forma naplnenia regulatívu je ponechaná na projektantovi.

Ing. arch. Jarabica – ako bude riešené parkovanie pri zvýšenom objeme zástavby?

Ing. arch. Csanda – I. podlažie objektov nepostačuje na zabezpečenie parkovacích plôch, preto sa vyčlenili pre parkovanie verejné obytné ulice a parkovacie domy.

Ing. arch. Jarabica- upozornil, že rieka Nitra v kontakte s riešeným územím je upravená ako vodná nádrž pre zachytávanie prívalových vôd, je potrebné overiť, či z ČOV je možné vypúšťať odpadové vody do rieky. Informoval sa, či retenčné plochy budú zavodnené alebo prázdne?

Ing. arch. Csanda – Konkrétne riešenia budú predmetom ďalších stupňov. Retenčné plochy tvoria malé poldre s minimom vody.

Ing. arch. Šabík – riešenia sú koordinované so ZsVS.

Ing. Moravčík – riešenie poldrov podporil, informoval sa na spôsob dopravného napojenia územia.

Ing. arch. Šabík – napojenie sa uvažuje z R1a, most z Bratislavskej bude finančne aj časovo náročnejší. Dostavba územia sa člení na 4. etapy.

Ing. Dovičovič – odporúča vstúpiť do rokovania so spoloč. Jaguar – Landrover a MH investom o spolufinancovaní ČOV.

Ing. Balko – Navrhuje stanoviť regulatív neukladať do plôch zelene v rámci komunikácií inžinierske siete. Konštatoval, že nevie či 10% zelene je reálne z hľadiska navrhovaných šírkových parametrov komunikácií. Upozornil, že pri šírke zeleného pásu 1,5 m vzrastlá zeleň živorí a sú to len kozmetické úpravy. Čo sa týka poldrov spravidla je v nich celoročne 10 cm vody, realizujú sa s porastom bylín, ktoré znesú vodu aj sucho.

Ing. arch. Csanda – v rámci uličných profilov sme preverovali možnosť umiestnenia inžinierskych sietí vo vzťahu k zelene. V rámci 10% vegetácie musí byť 40% vzrastlej zelene.

Ing. arch. Mezei – navrhuje v obytných uliciach spolu s parkovacími miestami riešiť aj stojiská pre bicykle.

Ing. arch. Zelenický – zakladáme nové mesto je tento urbanistický názor skoordovaný so štúdiu Párovské Lúky? Je predstava o výškovej nivelete územia? Aká je predstava funkčného využitia vzhľadom na koncentráciu obyvateľstva? Bolo robené dopravno- kapacitné posúdenie?

Ing. arch. Csanda – pôvodný územný plán zóny a návrh jeho zmien a doplnkov vychádzajú z pôvodnej urbanistickej koncepcie UŠ Párovské Lúky, ktorá nahrádzala koncept riešenia územného plánu zóny. V území sa predpokladalo umiestnenie urbanistických dominánt. Polohu a výšku dominánt podmieňujeme preveriť súťažou. Na úrovni územného plánu zóny nie je možné predvídať poradie výstavby. Dopravno - kapacitné posúdenie sa robí v rámci dokumentácie pre územné rozhodnutie. Pre I. etapu nie je potrebná realizácia mosta na Bratislavskú ulicu.

Ing. arch. Kompasová – informovala sa, aká bude funkcia výškových stavieb v riešenej zóne a akú má úlohu stratégia ohľadne umiestňovania výškových stavieb. Má názor, že lepšie je koncentrovať výškové stavby v území v rámci centra. Konštatovala, že v návrhu je zeleň riešená v dvoch úrovniach a to vo verejných priestoroch a na stavbách. Navrhuje prísnejšiu reguláciu zelene a riešiť viac verejnej zelene.

Ing. arch. Šabík – vysvetlil koncepciu ÚHA ohľadne výškových stavieb.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 09/2021-KV**

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

Návrh ZaD č.1 Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra

o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh ZaD č.1 Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra schváliť s nasledovnými pripomienkami:

- doplniť regulatívy na realizáciu stromových alejí v priestore ulice a v prípade kostrových komunikácií po oboch stranách ulice
- doplniť regulatívy, aby v priestore určenej pre zeleň v priestore ulice bolo zakázané viesť inžinierske siete, ktoré by mohli zabrániť vzniku stromových alejí
- doplniť regulatívy na realizáciu odstavných stojísk pre bicykle s uzamykaním o rám bicykla v počte min. 20% parkovacích plôch pre automobily v zmysle STN o počte parkovacích miest.
- doplniť regulatívy na povinnosť riešiť návrh „dominánt“ formou urbanisticko-architektonickej súťaže návrhov.

/H: za-8, proti-0, zdržal - 1/

3./ ÚŠ Nové Mlynárce

Zhotoviteľ: AK Csanda-Piterka, s.r.o.

Ing. arch. Mezei - navrhol daný materiál prerokovať na budúcom zasadnutí.

Členovia komisie návrh odsúhlasili bez prijatia uznesenia.

K bodu č. 6/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./ Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru Woodrow Residence – novostavba BD, Wilsonovo nábr.

Žiadateľ: RED constructor, s.r.o.

Pôvodný zámer uzn. č. 58/2020-KV, zo dňa 15.12.2020 v zmysle predloženej dokumentácie neodsúhlasila, žiadateľ investičný zámer upravil a predložil opätovne k vyjadreniu na komisiu

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 10/2021-KV**

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

žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru Woodrow Residence – novostavba BD, Wilsonovo nábr.
s ú h l a s í

s predloženým návrhom bez zásadných pripomienok

/H: za-6, proti-0, zdržal - 1/

K bodu č.7/ Diskusia a rôzne

Predseda komisie Ing. arch.et Ing. Peter Mezei poďakoval prítomným za účasť 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