

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 13. 04. 2021 konaného na
Mestskom úrade v Nitre formou online - ZOOM

Číslo zápisnice : **4/2021 KV**

V Nitre dňa 20.04.2021

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

Program:

1. Otvorenie
 2. Kontrola plnenia uznesení (materiál na úložisku)
 3. Rozvojové investičné projekty Mesta (Lokálne centrá, nájomné byty,...) – informácia zo strany ÚHA a diskusia o možných návrhoch
 4. Prerokovanie materiálov a žiadostí (Stavex, Cerulík)
 5. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
 6. 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/ Rozvojové investičné projekty Mesta (Lokálne centrá, nájomné byty,...) – informácia zo strany ÚHA a diskusia o možných návrhoch

Hlavný architekt mesta Nitra Ing. arch. Viktor Šabík AA informoval komisiu o pripravovaných tzv. „veľkých“ projektoch:

- Projekt „Radlinského ul.“ – prebieha proces zapracovania pripomienok k zadaniu projektu, ktoré vyplynuli z prerokovania zadania, súčasne prebieha príprava podkladov k vyhláseniu VO. Upozornil, že je potrebné daný projekt koordinovať s projektom „Kino Palace“, ktorý sa realizuje na Radlinského ulici. Odporučil zvolať rokovanie s dodávateľom stavby.
- „Predĺženie pešej zóny“ - pripravuje sa externá spolupráca so STU v Bratislave formou memoranda o spolupráci (koncept dopravnej situácie), zároveň boli dohodnuté pravidelné konzultácie s KDI PZ.

ÚHA pripravuje súťaž na „zadania menšieho rozsahu“, následne bude informovať komisiu.

- Mesto pôsobí ako konzultant pri príprave zadania pre súťaž overenú SKA na vyhladávaciu štúdiu umiestnenia budovy Nitrianskeho samosprávneho kraja v lokalite medzi UKF a SŠŠ Slančíkovej ul.
- Príprava zadania pre rekonštrukciu priestorov Kultúrneho centra Kino Lipa – je treba správne nastaviť procesy a zadanie súťažných podmienok.

- Projekt „Plaváreň pod Borinou“ – v štádiu prípravy lokalitného programu a diagramu dispozičného riešenia.
- Súťaž „Skate park na Nábřeží mládeže“ - prebiehajú rokovania o podmienkach nájomných vzťahov s RKC Nitra

Diskusia:

Ing. arch. et Ing. Mezei- pridal informáciu ohľadom prípravy MVP – pozval prítomných na pracovné stretnutie, ktoré sa uskutoční so spracovateľom projektu dňa 16.04.2021 o 14.00 hod. – formou obhliadky vybraných miest najmä v rámci CMZ

Ing. Dovičovič - informoval sa podrobnejšie ohľadom predmetu súťaže Kultúrne centrum Kino Lipa. Konštatoval, že má informácie, že budúci nájomca, s ktorým sa rokuje, požaduje aby Mesto zabezpečilo potrebné stavebné úpravy priestorov. Informoval sa, či sú už známe reálne potrebné práce a náklady.

Ing. arch. Šabík AA – definujeme nutný rozsah prác (PD elektro a PD vzduchotechniky), koordinačné stretnutie projekčného výboru sa uskutočnilo dňa 13.04.2021 na MsÚ Nitra – výsledkom stretnutia boli úlohy delegované na jednotlivé odborné útvary.

Ing. arch. et Ing. Mezei -Projekt sa pripravuje, pracuje sa zo zámerom prenájmu. Odporučil Ing. arch. Šabíkovi podrobnejšie informovať o projekte Ing. Dovičoviča písomnou formou a tiež požiadal o zaslanie informácie.

Ing. arch. Kompasová – otvorila tému: informovala sa o projekte zámer návrhu umiestnenia multifunkčnej športovej haly, v areáli FC Nitra, s ktorým sa komisia oboznámila na zasadnutí 02/2021. Komisia architektúry zámer prerokovala a prijala uznesenie, kde odporučila variant umiestnenia v polohe severne od Futbalového štadiónu s dôrazom na prepojenie s nábřežím rieky, avšak ako najvhodnejšie riešenie komisia považovala spracovanie komplexného riešenia areálu.

Mesto informovalo (prostredníctvom Radničných novín) o umiestnení navrhovanej multifunkčnej tréningovej haly.

Ing. arch. Kompasová kritizovala celkovú architektonickú úroveň stvárnenia navrhovaného objektu. Otázka : prečo sa nepristúpilo k výberu architektonického návrhu formou súťaže ?

Ing. arch. et Ing. Mezei – zrejme z dôvodov časovej tiesne a možnosti využiť čerpanie finančných prostriedkov dotácie z Fondu na podporu športu (najlepšie by sa k tejto téme mohol vyjadriť p. O. Pravda ako predseda komisie športu)

Ing. Dovičovič – kritizoval dispozičné riešenie navrhovaného objektu z hľadiska prevádzky a parametrov športového objektu

Ing. arch. Šabík AA – súhlasil s názorom Ing. arch. Kompasovej

Ing. arch. Kompasová svoje pripomienky zosumariovala nasledovne:

-komisia športu deklaruje niečo, čo pre komisiu architektúry nie je akceptovateľné (umiestnenie)

- malo by sa prihliadať na koncepčné riešenie športovísk s ohľadom na prístup – doprava, napr. ruší sa ŠH Olympia – nie je lepšie riešiť umiestnenie novej haly pri atletickom štadióne?

Ing. arch. Šabík AA – urbanisticko-architektonickou súťažou na vyhľadávaciu štúdiu by sa našla lepšia možnosť umiestnenia – neprebehla žiadna diskusia na danú tému

Ing. arch. Mezei – odporúča podporiť návrh súťaže.

Ing. arch. Zelenický – navrhol riešiť ucelené územie komplexne (park, štadión + okolie) v rámci širšieho celku športovísk...

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 11/2021-KV**

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

informáciu ÚHA „Rozvojové investičné projekty Mesta (Lokálne centrá, nájomné byty,...)“ berie na vedomie

informáciu ÚHA a žiada vedúceho projektového oddelenia p. Ballaya predložiť na zasadnutie Komisie 08/2021 informatívnu správu o možnostiach ďalšieho čerpania financií zo ŠFRB pre Mesto Nitra vo vzťahu k prípadným limitom pre samosprávy a odporúča členom Komisie priebežne vytipovať lokality vhodné pre výstavbu nájomných bytov vrátane doplnkovej vybavenosti.

/H: za-8, proti-0, zdržal - 1/

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 12/2021-KV**

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

ž i a d a

vedenie Mesta (primátor / prednosta / viceprimátori) o zaslanie informatívnej správy o dôvodoch umiestnenia športovej haly do areálu FC Nitra a zakomponovanie do širšieho celku športovísk a účasť zástupcu za vedenie mesta na zasadnutí komisie a súčasne vyjadruje požiadavku na riešenie formou architektonickej súťaže overenej SKA pre nájdenie najvhodnejšieho dispozičného, prevádzkového a architektonického riešenia, ktorej bude predchádzať vyhladávacia štúdia na najvhodnejšie umiestnenie haly.

/H: za-9, proti-0, zdržal - 0/

K bodu 4/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./ Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru na podklade urbanisticko - architektonickej štúdie „Obytno – vybavenostný komplex Nitra Levická cesta“

Žiadateľ: STAVEX NITRA, s.r.o.

Spracovateľ: SAN HUMA 90, s.r.o.

Komisiu informoval Ing. arch. Jarabica – investičný zámer rieši reštrukturalizáciu bývalého areálu podniku Cestných stavieb – Levická ul. (v blízkosti OZ Nová Chrenová) pre bytovú výstavbu v nadväznosti na existujúcu zástavbu výrobných služieb a obytnú zástavbu lokality. Informoval, že zámer je podkladom pre prehodnotenie funkčného využitia areálu, integrovaním obytného územia. Odporučil zapojiť lokalitu do riešenia územia Nová Chrenová aj z dôvodu možného využitia navrhovaného dopravného napojenia z Levickej ulice. Konštatoval, že územie je svojimi podmienkami vhodné na zmenu funkcie aj vzhľadom na rozsiahle plochy pre výrobné aktivity v existujúcom priemyselnom parku Sever, ktorý z hľadiska najmä dopravnej a technickej infraštruktúry viac priťahuje záujem podnikateľov. Z hľadiska ochranných pásiem Letiska Nitra je výška zástavby limitovaná na 4. NP + ustúpené podlažie. Investor zvažuje prestavbu existujúceho autosalónu na objekt vybavenosti v kontexte novej funkcie. I. a II. a IV. navrhovaná etapa je v súlade s ÚPN mesta Nitra, III. Etapa je v nesúlade a vyžaduje zmenu územného plánu mesta. Plocha riešeného územia 2,6 ha, 153-162 B.J., statická doprava - pod objektami + parkoviská na teréne (368 PM), navrhovaný koef. zastavanosti 68%.

Diskusia:

Ing. arch. et Ing. Mezei – odporúča zintenzívniť zástavbu v polohe RD.

Ing. Jarabica – informoval, že zámer bol svojím riešením čiastočne prispôsobený pripravovanému zámeru RKC, ktorá v kontakte s predloženou štúdiou pripravuje vlastný zámer výstavby IBV

Ing. arch. Šabík AA – informoval zámer bol s ním konzultovaný v procese prípravy, kladne zhodnotil komunikáciu so žiadateľom a konštatoval, že sa jedná o vhodnú možnosť prestavby „brownfieldu“. Odporučil v riešenom území vytvoriť aj pracovné príležitosti. Vidí možnosť využitia ďalšieho vstupu do územia navrhovanou komunikáciou z Levickej ulice.

Ing. arch. Dulík – ocenil riešenie verejného priestoru

Ing. arch. Zelenický – informoval sa na index zastavanosti

Ing. arch. Jarabica- kz 62%, zeleň – 38% na rastlom teréne

Ing. arch. Csanda – schválený ÚPN mesta uvádza $kz \leq 0,6$

Ing. Balko – pripomenul -bolo by vhodné zakomponovať do návrhu vodozádržné opatrenia

Ing. arch. Šabík AA – súhlasil s Ing. Balkom.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 13/2021-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 na podklade urbanisticko architektonickej štúdie:

„Obytno – vybavenostný komplex Nitra, Levická cesta“

s ú h l a s í

s postupnou prestavbou územia na účely bývania s nasledovnými pripomienkami:

- aktuálne časť zámeru nie je v súlade s ÚPN (etapa III.)
- v území vytvoriť možnosť pre zriadenie priestorov vybavenosti
- zakomponovať vodozádržné opatrenia.

/H: za-8, proti-0, zdržal - 1/

2./ Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru na podklade štúdie: „N1 Rezidencia Nový Zobor Nitra“

Žiadateľ: Roman Cerulík (vlastník pozemkov)

Spracovateľ: A.M. architects s.r.o.

Štúdia predstavuje zámer výstavby bytového komplexu – bytových objektov v území MČ Zobor lokalita Šindolka (medzi ul. Drážovská a komunikácia R1A) v kontexte na zastavané územie mesta Nitra (pozemky ARAVERU, areál Kláštora Ružových sestier)

Ciele UŠ – vysoká efektivita typického bloku 3-11b.j. na jedno jadro, byty menších výmer 1 izbové, 2 izbové, zástavba menšími hmotami, max. naplnenie územného plánu. Územie cca 24 626 m², BD bloky A1-C2 spolu 409b.j., parkovanie prevažne na teréne.

Diskusia:

Ing. arch. Dulík – predložená UŠ je spracovaná z pohľadu investora na dané územie, nie z pohľadu urbanistu a architekta.

Ing. arch. et Ing. Mezei – poznamenal, že mu v projekte chýbajú návrhy peších prepojení na okolité prostredie

Ing. Balko – zaujímal sa o využitie svahu v kontexte riešenia. Odporúča urbanistické riešenie upraviť v prospech tvorby verejného priestoru.

Ing. arch. Csanda – projektu chýba kontext smerom na kláštor a existujúcu vybavenosť (schowroom.). Konštatoval, že centrum Šindolky by malo mať úplne iný výraz, je otázne či R1A v budúcnosti bude preklasifikovaná na mestskú komunikáciu – bulvár.

Ing. arch. Šabík AA – všetko úsilie smeruje k tomu, aby R1A bola preklasifikovaná. Ťažisko mestského centra Šindolka vníma v polohe novovznikajúcej križovatky.

Ing. arch. Zelenický – Konštatoval, že princíp nie je zlý, odporúča zámer korigovať a usmerňovať. Riešeniu chýba architektonický prístup.

Ing. arch. Jarabica- zo širšieho hľadiska je v ÚPN mesta regulatív vytvoriť centrum Šindolka. Určité princípy riešenia boli naznačené v UŠ – Párovské Lúky, avšak aj vzhľadom na zmeny v území súvislosti s výstavbou PP Sever, stále chýba relevantný ucelený podklad, ktorý by jasne definoval jadro centra, zhodnotil potreby vybavenosti vo vzťahu k lokalite Zobor, reguloval štruktúry, dopravu a stanovil podmienky pre dostavbu územia. Odporúča spracovať minimálne UŠ, ktorou by sa súčasne preverila aj urbanistická a dopravná koncepcia ÚPN, ako podklad pre nový územný plán.

Ing. arch. et Ing. Mezei – je potrebné, aby MZ vyčlenilo RO finančné prostriedky na zhotovenie územnoplánovacej dokumentácie centra Šindolka v širších vzťahoch. Odporučil súťaž v spolupráci s vlastníkami pozemkov.

Ing. arch. Dulík – poznamenal, že vlastník pozemku Roman Cerulík má prevažujúci podiel vlastníctva pozemkov v danom území, bolo by vhodné keby prehodnotil svoj postoj a prijal názor o možnej finančnej participácii s mestom na ÚPN zóny.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 14/2021-KV**

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

žiadost' o vyjadrenie k urbanistickej štúdii „N1 Rezidencia Nový Zobor Nitra“ (Roman Cerulík – vlastník pozemkov)

s ú h l a s í

s postupnou prestavbou územia na účely bývania s nasledovnými pripomienkami:

- štruktúrou zástavby reagovať na vzťahy v území a jeho charakter a požiadavky ÚPN
- spracovať riešenie širších vzťahov s väzbou na tvorbu verejného priestranstva/lokálneho centra
- využiť celkový potenciál územia
- rešpektovať regulatív podielu zelene – v rastlom teréne
- v území vytvoriť možnosť pre zriadenie priestorov vybavenosti – napr. obchodné priestory v parteri, nebytové kancelárske priestory a pod.
- doplniť pešie väzby na príľahlé územie a park
- riešiť pozdĺžny objekt formou napr. bariérovej stavby pozdĺž privádzaču R1

a o d p o r ú č a

ÚHA rokovať s investorom o celkovom riešení územia a možnosti spolufinancovania spracovania územného plánu zóny vrátane súťaže návrhov na riešenie danej lokality

/H: za-9, proti-0, zdržal - 0/

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 15/2021-KV**

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

o d p o r ú č a

MZ v Nitre schváliť vyčlenenie finančných prostriedkov na spolufinancovanie spracovania

Územného plánu zóny Šindolka III. – Centrum, Nitra, resp. na obstaranie Koncepcnej štúdie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia s určením podmienok a regulatív zástavby. V prípade potreby odporúča vyhlásiť stavebnú uzáveru až do spracovania územnoplánovacej dokumentácie..

/H: za-9, proti-0, zdržal - 0/

K bodu č.6/ 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 Bielíková, v.r. 
sekretárky komisie