

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 08.09.2020 konaného na
Mestskom úrade v Nitre.

Číslo zápisnice : 09/2020 KV

V Nitre dňa 16.09.2020

Prítomní členovia komisie: 10

Podľa prezenčnej listiny: 10

Ospravedlnení: 2

Program:

1. Otvorenie
 2. Informácia o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF, IROP, ŠFRB a o prebiehajúcich a pripravovaných výzvach (verejné priestranstvá, parky, nájomné byty, revitalizácia objektov,...)
 3. Investičná činnosť mesta – informatívna správa-prehľad stavu investičných akcií a opráv v tabuľke (prípravná fáza, VO, realizácia, zistené nedostatky, prijaté opatrenia)
 4. Základné požiadavky do návrhu rozpočtu mesta Nitry na rok 2021 za OVaR, za ÚHA
 5. Kontrola plnenia uznesení
 6. Prerokovanie materiálov a žiadostí
 7. UPI-vyjadrenia IZ
 8. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
 9. 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 a na zasadnutí komisie oboznámil prítomných s návrhom programu rokovania.

Prítomní členovia komisie jednomyselne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č.2/ Informácia o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF, IROP, ŠFRB a o prebiehajúcich a pripravovaných výzvach (verejné priestranstvá, parky, nájomné byty, revitalizácia objektov, ...)

Mgr. Vladimír Ballay-projektový manažér informoval prítomných členov komisie o stave a pripravenosti projektov EŠIF, IROP, ŠFRB o možnostiach čerpania nenávratných finančných prostriedkov na zeleň a cyklotrasy.

V rámci zelene sa pripravujú projekty vnútroblokov: Wilsonovo nábrežie, Štúrová a veľkými projektami Mestský park – stará časť (príprava PD), revitalizácia parku v areály Zoborských kasární (pred zadaním PD) a hradný kopec (PD pripravuje biskupstvo). V rámci cyklotrás to je podjazd pod Univerzitným mostom a Chrenová I. etapa – napojenie cyklolávky okolo potoka Selenec po Akademickej na Tr. A. Hlinku. Všetky tieto projekty sú naviazané na realokáciu finančných prostriedkov v rámci IROP. Ďalšie programové obdobie 2021-2027 sa pripravuje, avšak len vo fáze prípravy systému. Konkrétne aktivity na čerpanie zatiaľ nie sú známe. Pripravované projekty budú zadefinované v strategickom dokumente mesta IUS -integrovaná územná stratégia

Mgr. Ballay informoval o stave súčasných projektov na zeleň a verejné priestranstvá získaných cez IROP.

V rámci ŠFRB sú pripravené dva projekty a to bytový dom C307 Diely – 33 bytových jednotiek a projekt Tehelná – 220 bytových jednotiek.“

Ako problém vyslovil nedostatočnú pripravenosť Mesta z hľadiska prípravy projektovej dokumentácie pre ďalšie možnosti čerpania prostriedkov z EÚ. Informoval, že Mesto Trnava má pripravený zásobník projektov.

Diskusia:

Ing. arch. Kompasová – informovala sa ohľadom pripravovaného projektu revitalizácie parku v areály bývalých kasární na Zobore - či je možné daný priestor orientovať na využitie ako verejný priestor - mestský park. Kriticky sa vyjadrila – mestu chýba strategické plánovanie.

Ing. arch. Jarabica – koncepcia Mesta z hľadiska zámerov využitia areálu bývalých kasární na Zobore bola spracovaná na podklade urbanistickej štúdie, podľa ktorej by sa malo ďalej postupovať po fázach spracovania jednotlivých PD pre územné a stavebné konanie. Mgr. Ballay- 90% areálu sú cudzie pozemky (RKC), o to je tento proces realizácie zložitejší.

Ing. arch. Šabík AA – súhlasil s Ing. arch. Kompasovou-mestu chýba stratégia-je potrebné si jasne stanoviť priority, pri nevyjasnených kompetenciách, ktoré súvisia s nejasným systémom riadenia, tak útvaru chýbajú prostriedky na financovanie architektonických a urbanistických súťaží a štúdií.

Ing.arch.et Ing. Mezei-základné parametre budúceho projektu by mali byť stanované odbornými útvarmi mesta (ÚHA, ŽP), prípadne treba k diskusii prizvať odbornú verejnosť(z komisie). Navrhol zadefinovať projekty , ktoré chceme realizovať a následne pripraviť zásobník projektov s príslušnými povoleniami.

Ing. arch. Zelenický – základná stratégia by mala vychádzať z ÚHA. Projektové dokumentácie odporúča zadávať až na podklade štúdie obstaranej ÚHA , ktorou sa preverí konkrétny zámer. Podporil návrh hlavného architekta mesta - strategické koncepcie by mali byť financované z ÚHA.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 36/2020-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, IROP, ŠFRB a o prebiehajúcich a pripravovaných výzvach (verejné priestranstvá, parky, nájomné byty, revitalizácia objektov, ...)

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

informáciu o pripravenosti projektov na čerpanie finančných prostriedkov z EŠIF IROP, ŠFRB a o prebiehajúcich a pripravovaných výzvach (verejné priestranstvá, parky, nájomné byty, revitalizácia objektov, ...)

/H : za – 10, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.3/ Investičná činnosť mesta – informatívna správa – prehľad stavu investičných akcií

Mgr. Rastislav Lehocký – dočasne poverený funkciou vedúceho odboru investičnej výstavby a rozvoja – sa osobne zúčastnil pri prerokovaní bodu programu. Členom komisie bola v predstihu doručená písomná informácia o stave a priebehu investičných akcií (umiestnená v úložisku), čo prispelo k urýchleniu prerokovania, na základe toho členovia komisie prípadné otázky hneď adresovali na Mgr. Lehockého. Tabuľka tvorí prílohu zápisnice.

Diskusia:

Ing. arch. et. Ing. Mezei – zaujímal sa o pripravenosť investičných akcií VMČ 2

Mgr. Lehocký – v zmysle poznámok z písomnej informácie prebiehajú VOS

Ďalej sa diskusia niesla v podobnom duchu ako pri prerokovaní bodu 2./ keďže sa obsahovo približovali.

Ing. Moravčík – odporučil, aby riadenie prípravy projektov zabezpečoval odbor projektového a strategického riadenia v úzkej spolupráci s príslušnými odbormi a útvarmi. Navrhol pre každý pripravovaný projekt určiť konkrétnu osobu z odboru PaSR zodpovedajúcu a koordinujúcu prípravu určitého projektu.

Ing. arch. Csanda – zastrešovať by to mal prednosta úradu

Ing. arch. Zelenický – vidí nedostatky organizačného charakteru, navrhuje posilniť pozíciu ÚHA a hlavného architekta. Konštatoval, že Mesto sa riadi strategickými dokumentami ako sú PHSR,

z ktorých vychádza pri určovaní dlhodobějších priorít. Tieto následne premieta v akčnom pláne, ktorý je pravidelne aktualizovaný a schvaľovaný v MZ.

Ing. arch. Jarabica – pripomenul, že Mesto má vypracované viaceré strategické a koncepcné štúdie a projekty, z ktorých sa dá čerpať pri strategickom plánovaní a zároveň pripomenul, že komisia by sa nemala zaoberať organizačnou štruktúrou mesta.

p.Varga -pripomenul, že za strategickým plánovaním je manažérske riadenie, ktoré je v kompetencii prednostu úradu a komisia sa tým nemá čo zaoberať.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 37/2020-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 investičnej činnosti mesta – prehľad stavu investičných akcií

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

informáciu o investičnej činnosti mesta – prehľad stavu investičných akcií

o d p o r ú č a

zlepšiť riadenie prípravy projektov

/H : za – 7, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.4/ Kontrola plnenia uznesení

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

Útvar hlavného architekta informoval, že zabezpečuje finančné prostriedky a prípravu dodatku zmluvy so spracovateľom Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre, spoločnosťou SAN HUMA 90, s.r.o.

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

Dňa 30. 04. 2020 bola Mestu Nitra doručená žiadosť spoločnosti **Devonian s.r.o.**, Bulharská 139, 821 04 Bratislava, v zastúpení spoločnosti **Broci, s.r.o.**, Brečtanova 4/B, 831 01 Bratislava o obstaranie Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra – lokalita Párovské lúky. Spoločnosť Devonian je vlastníkom parcely č. **4732/1 v k.ú. Zobor**. Žiadosť bude predložená na posúdenie a rozhodnutie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na zasadnutí MZ dňa 11. 06. 2020.

Rozsah riešeného územia zóny, bude upresnený v priebehu prípravných prác na obstaraní územnoplánovacej dokumentácie v prípade, že mestské zastupiteľstvo schváli obstaranie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Zároveň žiadateľ uvádza: „Náklady na obstaranie územného plánu zóny sme ochotní uhradiť na základe trojstrannej zmluvy medzi Mestom Nitra, našou spoločnosťou Devonian s.r.o. a zhotoviteľom.“ K žiadosti spoločnosti Devonian s.r.o., komisia prijala **uznesenie .č. 15/2020-KV**, ktorým odporučila MZ schváliť obstaranie územného plánu zóny s podmienkou, že všetky náklady bude znášať investor.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 111/2020 – MZ dňa 11. 06. 2020 schválilo obstaranie Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra - lokalita Párovské Lúky s podmienkou, že žiadateľ uhradí náklady na vypracovanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

K plneniu uznesenia:

Útvar hlavného architekta v zmysle ukladacej časti uznesenia pripravil návrh Zmluvy o úhrade nákladov na obstaranie Územného plánu zóny Šindolka II., Nitra a návrh na vymedzenie riešeného územia zóny s ohľadom na možnosti napojenia budúcej dostavby na dopravné a technické vybavenie územia v súvislosti s predpokladanými potrebami.

O riešenie zóny v lokalite, prejavili záujem aj ďalší vlastníci výmerou väčších pozemkov nachádzajúcich sa vedľa resp. v blízkosti pozemku žiadateľa. Z uvedeného dôvodu útvar hlavného architekta oslovil týchto vlastníkov k spolupráci pri obstaraní územného plánu zóny. Na spoločnom rokovaní uskutočnenom dňa 8. 09. 2020 na ÚHA bol rámcovo dohodnutý rozsah riešeného územia zóny Šindolka II., Nitra a spôsob úhrady nákladov na obstaranie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie. V spolupráci s odborom služieb úradu, ÚHA pripraví návrh zmluvy o spolufinancovaní

Predmetnej ÚPD zóny.

3./Žiadosť o vyjadrenie k zadávacím podmienkam UŠ Diely

Žiadateľ: AF -REAL, s.r.o. (Anton Foldeši), Studničná 4, 949 01 Nitra

uzn.č.8/2020-KV komisia odporučila ÚHA a OVaR postupovať nasledovne a právne preveriť nasledovný postup:

Návrh spracovať min. v dvoch obstaraných variantoch (rozdielne ateliéry) v rozsahu ideovej štúdie, s nasledovným dopracovaním do urbanistickej štúdie

- podmienky určiť ako orientačné s cieľom stanoviť približný rozsah štúdie a funkcie v území
- spracovateľ môže v rámci ideovej štúdie doporučiť úpravy v zadávacích podmienkach
- ideové štúdie konzultovať s ÚHA, VMČ a komisiou pre ÚPAVP a IČ pri MZ v Nitre (pred dopracovaním UŠ)

Zadanie treba zosúladiť s pripomienkami komisie (informácia - na zasadnutí komisie 07/2020)

K plneniu uznesenia:

Ing. arch. Hanáková, zabezpečujúca predmetnú agendu listom č. j. ÚHA/9313/2020 zo dňa 25. 06. 2020 informovala komisiu a VMČ Diely, Mlynárce, Kynek a P. Háje o ďalšom postupe zabezpečenia Urbanistickej štúdie - Diely, ktorý bol dohodnutý na pracovnom stretnutí konanom dňa 22.06.2020 za účasti zástupcu primátora Mgr. Balka a vedúceho odboru verejného obstarávania Ing. Daniša.

Dohodnutý bol postup zabezpečenia požadovanej UŠ formou súťaže návrhov - projektovú, vyzvanú, urbanistickú, jednokolovú súťaž návrhov s parametrami (podľa účelu, podľa okruhu účastníkov, podľa predmetu, podľa priebehu). Na projektovú súťaž návrhov bude nadväzovať postup zadávania zákazky (t.j. spracovanie UŠ) v nadväzujúcom rokovacom konaní.

K plneniu uznesenia:

Predseda VMČ 5 predloží návrh postupu na septembrovom VMČ k odsúhlaseniu a zabezpečí v spolupráci s Odborom ekonomiky a rozpočtu presun predpokladaných finančných prostriedkov v rozpočte Mesta Nitry vo výške 10 000 eur pre daný účel.

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

K bodu č. 5/ Požiadavky do návrhu rozpočtu mesta Nitra za OVaR, za ÚHA

V zmysle §6 ods. 4 Rozpočtových pravidiel Mesta Nitry mestské zastupiteľstvo dňa 11.06.2020 uznesením č.97/2020-MZ, schválilo Pravidlá zostavovania rozpočtu Mesta Nitry na rok 2021.

Odbor výstavby a rozvoja a ÚHA ako subjekty rozpočtového procesu predložili, v zmysle dodržania termínu stanoveného v harmonograme zostavovania rozpočtu mesta, návrh základných a ostatných požiadaviek výdavkov do návrhu rozpočtu mesta na rok 2021 a požiadali ich o prerokovanie v odbornej komisii MZ.

Dokumenty boli členom komisie zaslané do úložiska na preštudovanie (v prílohe zápisnice)

Diskusia:

Ing.arch.et Ing. Mezei - informoval sa, či sú v návrhoch rozpočtu zapracované investičné akcie odsúhlasené na zasadnutí komisie dňa 07.07.2020, uznesením č.31/2020KV,

ÚHA - jednotlivé akcie boli podľa charakteru rozčlenené a jednotlivo zaradené do návrhu rozpočtu na rok 2021 v kapitolách ÚHA, OVaR a ŽP.

Členovia komisie sa v rámci diskusie zhodli na doplnení návrhu do rozpočtovej kapitoly ÚHA o položky na obstaranie urbanistických a architektonických súťaží a štúdií.

K danému komisii prijala **uznesenie č. 38/2020-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre **berie na vedomie**

základné požiadavky do návrhu rozpočtu mesta Nitry na rok 2021 za OVaR, za ÚHA

o d p o r ú č a

zaradiť do rozpočtovej kapitoly ÚHA položky:

716 Urbanistické a architektonické súťaže

60 000,-€

/H : za – 7, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.6/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené :

1./Investičný zámer Inovecká -bytový dom-novostavba -prepracovaná nová alternatíva

Na zasadnutí dňa 04.08.2020 komisia prijala uznesenie č. 32/2020-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

Investičný zámer Inovecká -bytový dom-novostavba (žiadateľ: Erik Švec, spracovateľ: AK Csanda - Piterka, s.r.o.)

o d p o r ú č a

prepracovať investičný zámer s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti podľa regulatívov schváleného Územného plánu mesta Nitra a prehodnotiť objem stavby a výškové usporiadanie vo vzťahu k existujúcim rodinným domom.

Na základe uvedeného žiadateľ predložil novú prepracovanú alternatívu

Žiadateľ: Erik Švec

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

Za spracovateľa predstavil prepracovaný investičný zámer Ing. arch. Csanda.

Pomenoval hlavné problémy predchádzajúceho riešenia:

- orientácia okien do záhrad susedných RD
- výška stavby vo väzbe na konfiguráciu terénu v nepomere k existujúcim RD
- zastavanosť pozemku cca 80% (rozpor s ÚPN)

Navrhovaná stavba -bytový dom s 5 B.J. a 14 parkovacími miestami (10PM hromadná garáž, 4PM - terén). Okolie je zastavané rodinnými domami a menšími bytovými domami (4b.j.), v širšom okolí - stavby občianskej vybavenosti rôznej funkčnej náplne, pozemok susedí s lesoparkom Borina.

Úprava proti pôvodnému riešeniu:

- zníženie stavby odstránením ustúpeného podlažia
- okná z obytných miestností nie sú orientované do susedných pozemkov
- zastavanosť pozemku upravená na 70%

Diskusia:

Ing. arch. Šabík AA – súhlasil s novým prepracovaným návrhom po architektonickej stránke, avšak nedodržané % zastavanosti označil za vážny problém.

K danému komisia prijala **uznesenie č. 39/2020-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

Investičný zámer Inovecká -bytový dom-novostavba (žiadateľ: Erik Švec, spracovateľ: AK Csanda - Piterka, s.r.o.)

s ú h l a s í

s investičným zámerom Inovecká -bytový dom-novostavba s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti 60 % plochy pozemku..

/H: za-6, proti-0, zdržal -1/

2./Žiadosť o vyjadrenie „Bytový dom Lomnická“ (p.č.1453/1, /3, /4, /5 v k.ú Chrenová)

Spracovateľ: Ing. arch. Pavol Škorvánek - osobne prezentoval investičný zámer

- funkčné využitie objektu byty a športová vybavenosť
- rešpektovanie stavebnej čiary
- podzemné parkovanie integrované do objektu
- dôraz na bezbariérové riešenie stavby
- funkčný vnútroblok
- problémové dodržanie koeficientu zastavanosti

Diskusia:

Ing. arch. Šabík AA – ako problém sa môže javiť dopravné riešenie – prístupová komunikácia, s tým súvisiaci dopravný kapacitný prepočet vzhľadom na nárast investičných akcií v danom území, zameraných na bytovú výstavbu, je podmieňujúcim faktorom pre posúdenie uvedeného zámeru okrem regulatívov ÚPN, aj vyhodnotenie navrhovaných kapacít vo vzťahu k možnostiam/limitom a potrebám územia.

Ing. arch. Mezei - odporúča odstrániť navrhovanú obslužnú komunikáciu a namiesto nej vytvoriť v kontakte s Lomnickou ulicou verejný priestor so zeleňou. Odporúča preveriť, akú komunikáciu chce formovať stavebník vedľajšej stavby v kontakte so športovým areálom a uvažovať o možnosti napojenia z tejto komunikácie. Zároveň navrhuje konzultovať architektúru objektu s hlavným architektom. Neprekročiť výšku povolenú ÚPN (6 x 3,6 - úroveň korunnej rímsy).

Ing. arch. Zelenický – informoval sa, aké služby budú súčasťou objektu

- Investor uvažuje s kaviarňou, wellnes, fitnes, momentálne ťažko predpokladať, aká vybavenosť bude požadovaná záujemcami, nakoľko sa nejedná o štartovacie byty.

Ing. Král – odporúča doplniť rez stavbou so znázornením spôsobu ozelenenia átria.

K danému komisii prijala uznesenie č. 40/2020-KV

Komisii 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 „Bytový dom Lomnická“ (p.č.1453/1, /3, /4, /5 v k. ú Chrenová)

o d p o r ú č a

ÚHA zapracovať pripomienky v zmysle diskusie, súhlasné stanovisko podmieniť dodržaním koeficientu zastavanosti podľa ÚPN mesta Nitra.

H (za-7, proti-0, zdržal sa-0)

K bodu č.7/ Diskusia a rôzne

Neprerokované body zasadnutia komisie:

- Prerokovanie materiálov a žiadostí (Bresky-odkup pozemkov, UŠ Nové Mlynárce, Úpravy križovatky Štefánikova, BD C405, C406 – informácia – Ing. Hrbatý)
- ÚPI – vyjadrenia IZ
- Informácia o stave prípravy nového územného plánu

pre krátkosť času predseda komisie navrhol presunúť do programu zasadnutia komisie v 10/2020. Členovia komisie s uvedeným návrhom jednomyselne súhlasili.

Ing. arch. Zelenický - Na zasadnutí dňa 02.06.2020 komisia prijala uznesenie č. 25/2020-KV, v ktorom primátorovi mesta Nitra odporučila otvoriť diskusiu s vedením ZsVS, a.s. ohľadom posúdenia súčasného stavu kapacity ČOV a kanalizačných zberačov v súvislosti s ďalším rozvojom mesta. Vzhľadom na závažnosť danej problematiky Ing. arch. Zelenický navrhol do Kontroly plnenia uznesení na nasledujúce zasadnutie komisie zahrnúť informáciu ohľadom uzn. č.25/2020-KV, zo dňa 02.06.2020. Členovia komisie sa s predloženým návrhom jednomyselne súhlasili.

Ing. arch.et Ing. Peter 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. *Th*
sekretárky komisie