

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 08.10.2019 konaného na
Mestskom úrade v Nitre.

Číslo zápisnice : 09/2019 KV

V Nitre dňa 15.10. 2019

Prítomní členovia komisie: 9

Podľa prezenčnej listiny: 9

Ospravedlnení: 3

Program:

1. Otvorenie
2. Kontrola plnenia uznesení
3. Požiadavky do návrhu rozpočtu na rok 2020 OVaR-celomestské, podľa VMČ a ÚHA
4. Prerokovanie materiálov a žiadostí – pozvaní (Párovské Lúky)
5. Manuál verejných priestranstiev – informácia (Ing. Štefan Lančarič)
6. Prerokovanie materiálov a žiadostí
7. Dodatočné požiadavky na ZaD č.2 ÚPN CMZ – informácia
8. Postup pri obstarávaní nového územného plánu a zapojenie verejnosti
9. 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 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 zámeru „Stračia“- domy pre bývanie

V zmysle uznesenia č. 42/2019-KV, zo dňa 4.6.2019 Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre nesúhlasila s predloženým investičným zámerom „Stračia“-domy pre bývanie a odporučila prepracovať projekt so zreteľom na miestotvornosť daného priestoru v zmysle diskusie. Prebehlo rokovanie na ÚHA za účasti projektanta a hlavného architekta mesta, na ktorom sa dohodlo, že autor projektu zapracuje požiadavky zo strany mesta (objekt prispôbiť otvoriť smerom k verejnému priestoru - parčíku, zakomponovať do projektu kaviareň).

Ing. arch. Csanda – informoval, že prebehli rokovania projektantky sadových úprav s Ing. Lančaričom za účelom dohody a zosúladenia riešenia vo väzbe na úpravu verejného priestoru na pozemku Mesta.

2./ Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru „ZOBORKA“ – polyfunkčný objekt-novostavba (Dražovská ul., Dolnozoborská ul., ul. Nad baňou)

V zmysle uzn. č. 52/2019-KV komisia súhlasila s investičným zámerom s podmienkou dodržania limitu podlažnosti zo strany Dražovskej ulice 6 NP + 1 ustúpené podlažie a zo strany Dolnozoborskej ulice maximálne 3NP + 1 ustúpené podlažie.

Ing. arch. Csanda - informoval komisiu, že na ÚHA bola doložená zmena a úprava zámeru v zmysle požiadaviek komisie.

3./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)

V zmysle uzn.č.53/2019-KV komisia prerokovala materiál č. 277/2019 : „Informatívna správa o obstaraní Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre s návrhom na doplnenie rozsahu požiadaviek schválených Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 100/2018- MZ zo dňa 5. 04. 2018“ a odporučila

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre informatívnu správu prerokovať a zobrať na vedomie a útvary hlavného architekta zvoliť verejnú diskusiu s občanmi.

Verejná diskusia - oboznámenie verejnosti s Návrhom zmien a doplnkov č. 2 ÚPN – CMZ sa uskutočnilo na stretnutí, ktoré sa konalo vo veľkej zasadačke na MsÚ Nitra dňa 24. 09. 2019. Priamo na stretnutí s občanmi a následne bolo Mestu Nitra doručených ďalších 17 požiadaviek na zmeny a doplnky č. 2 ÚPN – CMZ v Nitre. Doručené požiadavky a návrhy na zmeny a doplnky sú zapracované v materiály k bodu č.7 programu komisie. Pôvodný rozsah 8 požiadaviek zapracovaných v návrhu bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 100/ 2018 – MZ zo dňa 5.4.2018.

Stavebný zákon ukladá povinnosť aktualizovať územnoplánovaciu dokumentáciu, ak:

- je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby,
- sa zmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady na základe, ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia,
- je potrebné zosúladiť s územným plánom vyššieho stupňa.

Orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciu dokumentáciu najmä z vlastného podnetu. Zákon však umožňuje, aby podnet na obstaranie mohli dať v odôvodnených prípadoch orgány štátnej správy a obce, ale aj fyzické a právnické osoby – občania, podnikatelia a pod.

Posúdenie podnetov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a jej aktualizácie a rozhodnutie o obstaraní je výlučnou kompetenciou orgánu územného plánovania - Mesta Nitra.

Diskusia k bodu kontrola plnenia uznesení:

V rámci diskusie informoval členov komisie Ing. arch. Šabík, Hlavný architekt mesta Nitra - v termíne: 30. 10 2019 o 18.00 hod. v Synagóge je naplánované stretnutie s občanmi mesta Nitra za účelom úvodnej informácie pre verejnosť ohľadom prípravy **Nového** Územného plánu mesta Nitra. Na stretnutie pozval členov komisie.

Poslanec Varga sa informoval (pred stretnutím občanov z VMČ Zobor) na stav a priebeh akcie „Križovatka Šindolka“

Ing. arch. Šabík - termín dodania dokumentácie posúdenia križovatky je v zmysle zmluvy : 10/2019, podľa výstupu Mesto zvolí ďalší postup. Zároveň Ing. arch. Šabík informoval komisiu o prebiehajúcich rokovaniach vo veci zámeru výstavby NHŠ (národného hokejového štadióna) pre Nitru v lokalite Šindolka (územie v kontakte s posudzovanou križovatkou). Informoval , že projekt nového zimného štadióna bol predstavený Konštatoval, že v prípade úspešnosti Mesta Nitra v tomto projekte, by sa zmenila dopravná situácia v danej lokalite a v tom prípade realizácia pôvodného návrhu mimoúrovňovej križovatky bude reálne nutná.

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

K bodu č.3 / Požiadavky do návrhu rozpočtu na rok 2020 OVaR-celomestské, podľa VMČ a ÚHA

Na zasadnutí komisie sa zúčastnil a informoval k danému bodu Ing. František Halás -dočasne poverený výkonom funkcie vedúceho odboru výstavby a rozvoja – informáciu zhrnul nasledovne:

OVaR navrhuje do rozpočtu na rok 2020 :

- 1./ investičné akcie schválené do rozpočtu na r.2019, ktorých realizácia bola začatá v priebehu roku 2019 a plánované ukončenie je v roku 2020
- 2./investičné akcie v rámci balíka VMČ schválené do rozpočtu mesta Nitry na rok 2019 a z časových a kapacitných dôvodov nebudú v roku 2019 zrealizované, budú navrhnuté do presunu na r.2020
- 3./zostatok na položke 716 Prípravná a projektová dokumentácia bude navrhnutý do presunu na r.2020 Vzhľadom na skutočnosť, že OEaR dlhodobo upozorňuje na nepriaznivé výhlady príjmov pre mesto na rok 2020, OVaR neuvádza do návrhu rozpočtu priority a predbežne navrhuje akcie schválené v rozpočte mesta, ktoré zaradí do návrhu na presuny z r.2019 do r.2020

Ing. arch. Šabík – prezentoval predstavu skladby rozpočtu v kapitole ÚHA. Konštatoval, že úlohou útvaru hlavného architekta by mala byť aj príprava kvalitných rozvojových projektov

celomestského charakteru a z toho vyplýva i požiadavka na vyššiu sumu finančných prostriedkov do rozpočtu Mesta v kapitole ÚHA. Zároveň do návrhu na presuny z roku 2019 budú zaradené finančné prostriedky na obstaranie jednotlivých etáp ÚPD.

Diskusia k návrhu rozpočtu :

Ing. arch. Mezei sa informoval na položku „Obnova školských budov“ a žiadal do stretnutia k prerokovaniu rozpočtu podľa jednotlivých kapitol, pripraviť vysvetlenie, čo sa očakáva a plánuje v roku 2020 z danej položky realizovať.

-Ing. Halás –podľa informácií OŠMaŠ by sa na rok 2020 malo sústrediť na :

- ZŠ Škultétyho – rek. školskej jedálne a výdajne (rozvodyodsávanie, obklady, osvetlenie)-havarijný stav
- ZŠ Beethovenova
- ZŠ Na Hôrke
- ZŠ Krčméryho - vytvorenie 1 triedy MŠ pre predškolákov (marginalizované skupiny)-rek. soc . zariadení, úprava tried ZŠ na MŠ, úprava vonkajších priestorov-ihrisko –asfaltová plocha
- ZŠ Ščasného –Dražovce
- ZŠ Novozámocká
- ZŠ Novozámocká – elokované pracovisko Orechov dvor
- ZŠ Beethovenova-výmena osvetlenia v telocvičniach

Ing. arch. Mezei - informoval sa, či sa zlepšila spolupráca OVaR a ÚHA pri príprave PD

Ing. arch. Šabík – zatiaľ konzultujem projekty s Ing. Halásom

Ing. Halás- upozornil, že OVaR vzhľadom na potrebu sústrediť sa na realizáciu stavieb, nemá kapacity pripravovať projekty „veľkých stavieb“, ktoré by mohol zabezpečovať ÚHA.

Ing. arch. Mezei - informoval, že dňa 9.10.2019 sa uskutoční stretnutie vedenia a poslancov s vedúcimi odborov k východiskám návrhu rozpočtu na rok 2020. Konštatoval, že je potrebné zamerať sa na rozvoj mesta.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 54/2019-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
berie na v e d o m i e

Informáciu o požiadavkách do návrhu rozpočtu na rok 2020 OVaR – celomestské podľa požiadaviek výborov mestských častí a Útvaru hlavného architekta a požaduje predložiť prípravu a stav návrhu rozpočtu na ďalšie zasadnutie komisie.

/H : za – 8, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.4/ Prerokovanie materiálov a žiadostí – pozvaní (Párovské Lúky)

1./ Žiadosť o vyjadrenie k zastavovacej štúdii „Nitra - lokalita Párovské Lúky-Mlynárce I.“

Žiadateľ: Zástupca spoločnosti Párovské Lúky, a.s.

Na zasadnutí komisie sa zúčastnili zástupcovia žiadateľa i spracovateľa a osobne prezentovali investičný zámer na podklade štúdie „Nitra - lokalita Párovské Lúky-Mlynárce I.“ Pre novú výstavbu v záujmovom území bol Mestom Nitra obstaraný Územný plán zóny Mlynárce I., Nitra, schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 318/2014- MZ zo dňa 20. 11. 2019. Zámerom spoločnosti je pripraviť územie o rozlohe cca 230 tis. m² pre bytovú výstavbu s doplnkovou vybavenosťou a následne hľadať developerov. Realizácia bude prebiehať vo viacerých etapách. Štúdia vychádza z urbanistickej koncepcie schváleného Územného plánu zóny Mlynárce I.,Nitra s návrhom zmien, ktoré požaduje investor z dôvodu intenzívnejšieho využitia

územia. Navrhované sú zmeny z hľadiska lokalizácie vybavenostných prevádzok, zmena v trasovaní hlavnej západno-východnej urbanistickej osi (Lúčna os-Bulvár), umiestnenie výškovej dominanty v severozápadnej časti územia, zmena výšky zástavby do 6 NP + ustúpené podlažie a polohy nového mostného objektu cez rieku Nitra z Bratislavskej ulice.

Žiadateľ informoval, že ponúka Mestu Nitra 600 nájomných bytov. Podobný projekt realizujú v meste Bytča. Informoval, že ŠFRB umožňuje požiadať o príspevok na kúpu pozemku a po realizácii výstavby cestou alokácie si Mesto odkúpi hotové byty.

V rámci spracovania štúdie žiadateľ konzultoval riešenie infraštruktúry so správcami a konštatoval, že zabezpečí jej riešenie a realizáciu bez väčších problémov.

Zároveň ako pridanú hodnotu mestu chce žiadateľ vytvoriť podmienky pre elektrifikáciu kapacitne pre celé územie Párovské Lúky. Zdôraznil, že sú pripravení na spoluprácu a implementovať návrhy Mesta do pripravovaného projektu.

Diskusia:

Ing. arch. Šabík – územie je vhodné na výstavbu a radi vyjdeme v ústrety investorom v intenciách, ktoré sú v území dovolené, nakoľko je tu platný územný plán zóny.

Ing. arch. Zelenický – Mesto by malo byť pripravené koncepčne usporiadať celé územie z hľadiska infraštruktúry, dopravného riešenia, prepojenia na existujúce zastavané územie.

Ing. arch. Jarabica- Územnému plánu zóny Mlynárce I., Nitra predchádzala urbanistická súťaž, v ktorej Mesto získalo viaceré názory na dostavbu územia. Následne bola Mestom Nitra obstaraná variantná urbanistická štúdia pre územie Párovské lúky a Šindolka o rozlohe cca 400 ha, ktorej podkladom boli súťažné návrhy a požiadavky dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí. Variantná štúdia bola prerokovaná s verejnosťou a dotknutými orgánmi a organizáciami. Výsledky prerokovania boli podkladom pre vypracovanie Zadania pre územný plán zóny. Ako I. etapa bol obstaraný ÚPNZ Mlynárce I., Nitra. Upozornil, že v území je veľmi zložitá podlažie. Rieka Nitra tvorí nádrž a v prípade prívalových vôd môže stúpnuť hladina podzemných vôd nad úroveň terénu. Je potrebné riešiť odvedenie dažďových vôd z územia. Zberač B v polohe Šindolky je preťažený je na zváženie riešenie vybudovania nového paralelného zberača, alebo vybudovanie čističky odpadových vôd priamo v území. Upozornil, že hlavná dopravná kostra územia vychádza z dopravnej koncepcie schváleného Územného plánu mesta Nitra.

Ing. arch. Dulík – treba dodržať princípy navrhovania nových sídiel s vyššou kvalitou architektonickou a kvalitou verejných priestorov, rešpektovať dané územie najmä z hľadiska krajiny tvorby, očakáva spoluprácu s krajinnými architektmi ... Upozornil na potrebu riešiť statickú dopravu s kapacitnými rezervami.

Ing. Balko – taktiež upozornil na veľmi zložitý hydrogeologický pomery - vysoká spodná voda a ílovité vrstvy, ktorých prerušenie môže spôsobiť vážny problém s usmernením vody v danom prostredí – doslova: „prírodný fenomén je v danom prostredí oveľa silnejší ako kdekoľvek v meste“ a je dôležité tento problém riešiť ako celok. Prepočet na 12 tis. obyvateľov – rezidentov sa zdá byť prehnaný, ba až nereálny. Neodporúča zvyšovať stanovené kapacity vyťažiteľnosti územia.

Ing. arch. Mezei – Informoval sa akú výmeru tvoria plochy pre byty a vybavenosť.

Spracovateľ štúdie – 174 tis. m² byty a 40 tis. m² vybavenosť.

Ing. arch. Mezei – Odporučil v rámci blokovej zástavby riešiť typickú mestskú vybavenosť lokálneho charakteru a zapojiť viaceré profesie pre kvalitné riešenie verejných priestorov.

Ing. arch. Šabík – pôvodnú súťaž, ktorá riešila koncepciu územia Párovské lúky vyhral návrh spol. Barak architekti, kde sme použili prvok vodného toku v území, inšpirovali sme sa holandskou architektúrou. Mám za to, že je potrebné využiť vodu v urbanistickej tvorbe priestoru a odporúča konzultovať možnosti riešenia s odborníkmi.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 55/2019-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
b e r i e n a v e d o m i e

Žiadosť o vyjadrenie k zastavovacej štúdii: „Nitra - lokalita Párovské Lúky-Mlynárce I.“

o d p o r ú č a

ÚHA pokračovať v spolupráci investorom na rozvoji územia v súlade s platným Územným plánom zóny Mlynárce I., Nitra a v zmysle diskusie.

/H : za – 8, proti – 0, zdržal – 0/

K bodu č.5/ Manuál verejných priestranstiev - informácia

Na zasadnutie komisie sa dostavil zostavovateľ konceptu zadania Manuálu verejných priestranstiev (MVP) - Ing. Štefan Lančarič a prítomných informoval o pokračovaní príprav projektu zadania MVP. Pripravovaný dokument by mal obsahovať :

1./ Základné údaje

2./ Účel použitia - koncepčný materiál, ktorým budú stanovené kritériá, princípy, pravidlá a odporúčania uplatňované pri tvorbe verejných priestranstiev – v procese ich plánovania, návrhu, realizácie, v správe a údržbe a v ich využívaní.

3./ Hlavný cieľ - materiál so základnými pravidlami tvorby nových a úpravách a rekonštrukciách existujúcich verejných priestranstiev, ktorého používanie prispeje k vytváraniu kvalitného a prívetivého prostredia pre obyvateľov a návštevníkov mesta Nitra.

4./ Požiadavky na obsah Manuálu - spracovanie Manuálu musí zohľadňovať platnú legislatívu, technické normy, Všeobecne záväzné nariadenia mesta Nitra, Zásady ochrany pamiatkového územia PR Nitra a iné koncepčné materiály týkajúce sa verejných priestranstiev v meste Nitra, Stratégia rozvoja verejných priestranstiev, typológia verejných priestranstiev, prvky verejných priestranstiev (materiály a povrchy, stromy a zeleň, prvky dopravnej a technickej infraštruktúry, mobiliár, verejné osvetlenie objekty a zariadenia pre služby, vonkajšia reklama, umenie na verejných priestranstvách

5./ Požiadavky na rozsah spracovania - textová a grafická časť

6./ Podklady - Územný plán mesta Nitra , Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Mesta Nitry na roky 2015-2023, Digitálna technická mapa mesta Nitra, Legislatíva mesta, územnoplánovacie podklady a územno-plánovacia dokumentácia, spracované a rozpracované štúdie a projektové dokumentácie, iné relevantné koncepčné a strategické dokumentácie mesta Nitra

Diskusia:

Ing. arch. Zelenický - akú právnu silu bude mať tento dokument?

Ing. Král – materiál by mal byť implementovaný vo vnútornej smernici následne by sa mali s dokumentom oboznámiť príslušné odborné útvary mesta a postupovať v zmysle odporúčení v dokumente .

Ing. Lančarič- Manuál verejných priestranstiev - katalóg minimálnych štandardov pri tvorbe a realizácii verejných priestranstiev

Ing. arch. Zelenický – upozornil, že mesto by nemalo obmedzovať kreativitu, odporúča zapracovať aj zásady farebnosti.

Ing. arch. Mezei – manuál by mal slúžiť k riešeniu problematických detailov s ich riešením, odporúča zapracovať aj potrebu zabezpečenia školenia zamestnancov MsÚ v Nitre.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 56/2019-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru , verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
b e r i e n a v e d o m i e

informáciu o príprave zadania Manuálu verejných priestranstiev pre mesto Nitra a žiada zohľadniť odporúčania a pripomienky z diskusie.

/H : za – 8, proti – 0, zdržal – 0/

Predseda komisie prítomným navrhol presunúť pokračovanie (vzhľadom na rozsah) v prerokovaní bodov programu č.:

6/ Materiály a žiadosti

7./ Dodatočné požiadavky na ZaD č.2 ÚPN CMZ – informácia

8./Postup pri obstarávaní nového územného plánu a zapojenia verejnosti

na mimoriadne zasadnutie komisie. Termín stretnutia na pondelok **21.10.2019 o 15.00 hod., miestnosť č. 209**

Členovia komisie jednomyselne súhlasili s predloženým návrhom.

K bodu č.9/ Diskusia a rôzne.

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