

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 03.11.2020 konaného na
Mestskom úrade v Nitre.

Číslo zápisnice : 11/2020 KV

V Nitre dňa 10.11.2020

Prítomní členovia komisie: 7

Podľa prezenčnej listiny: 7

Ospravedlnení: 5

Program:

1. Otvorenie
 2. Kontrola plnenia uznesení
 3. Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ Nitra-informácia
 4. Návrh plánu práce komisie na I. polrok 2021
 5. Prerokovanie materiálov a žiadostí
 6. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
 7. 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 návrhom programu rokovania. Komisia bola riadená cez online priestor ZOOM

Prítomní členovia komisie jednomyseľne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č.2/ Kontrola plnenia uznesení

1./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)

Útvár hlavného architekta informoval , že zabezpečuje presun finančných prostriedkov a Vo v spolupráci s odborom pre verejné obstaranie.

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 bola predložená na posúdenie a rozhodnutie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na zasadnutí MZ dňa 11. 06. 2020. 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.

Rozsah riešeného územia zóny, bude upresnený v priebehu prípravných prác na obstaraní územnoplánovacej dokumentácie.

K plneniu uznesenia:

Útvár 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 útvár 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 a predloží vlastníkom pozemkov, ktorí iniciovali obstaranie ÚPD. Predpokladaná hodnota zákazky na obstaranie ÚPN zóny pre potreby uzatvorenia zmluvy o spolufinancovaní bude zistená oslovením troch autorizovaných architektov s praktickými skúsenosťami v oblasti územného plánovania. Z predložených nezáväzných ponúk budú predbežné náklady na obstaranie získané matematickým priemerom.

K plneniu uznesenia: z predložených cenových ponúk od troch autorizovaných architektov bola matematickým priemerom stanovená predpokladaná hodnota zákazky cca.75 000,-€ . Na úhrade nákladov majú záujem sa podieľať pomerným podielom i vlastníci susedných pozemkov , ktorí písomne potvrdili záujem na participatívnom financovaní obstarávania územného plánu zóny.

- I Property Nitra s.r.o., Bratislava (pôvodný žiadateľ Devonian s.r.o) v zastúpení Broci, s.r.o., Bratislava
- Eagle s.r.o., Nitra v zastúpení F4U, spol. s.r.o., Bratislava a spoluvlastník parciel na LV č. 5655 v k.ú. Zobor
- Vlastníci parciel zapísaných na LV č. 6014, 6018, 6019, 5570 zastúpení Branislavom Jánoškom a Petrom Víglaským , bytom Bratislava

Keďže Mesto zo strany ZsVS, a.s neobdržalo vyjadrenie k návrhu spolufinancovania, podiel pripadajúci ZsVS, a.s. preberie Mesto Nitra

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

Uzn.č. 39/2020-KV, zo dňa 08.09.2020 komisia zámer prerokovala a súhlasila s investičným zámerom Inovecká -bytový dom-novostavba s podmienkou dodržania koeficientu zastavanosti 60 % plochy pozemku..

K plneniu uznesenia:

K prepracovanej architektonickej štúdii Bytový dom – Inovecká ulica, vydal ÚHA stanovisko dňa 21. 09. 2020 .

5./ V bode diskusia rôzne (ČOV)

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 jednoducho súhlasili.

K plneniu uznesenia :

Kancelária primátora doručila komisii list ZsVS, a.s. zo dňa 20.08.2020 vo veci : „ČOV Nitra a stoková sieť v meste Nitra-posúdenie“, v ktorom sa uvádza :

ČOV Nitra bola navrhnutá ako mechanická-biologická čistiareň. Výhľadový rok pre dimenzovanie a posúdenie ČOV bol stanovený r.2030 s predpokladom 115 000 obyvateľov, čo predstavuje 212 670 ekvivalentných obyvateľov. V roku 2019 na základe skutočností predstavoval počet pripojených obyvateľov (mesto Nitra + obce) 141 903 ekvivalentných obyvateľov. V súčasnej dobe je kapacita ČOV ešte postačujúca pre rozvoj mesta. Vzhľadom k tempu rozvíjania sa mesta Nitra (bytová výstavba, priemysel, Jaguar Land Rover) a okolitých obcí (IBV, obecné bytové domy) je potrebné odľahčiť centrum mesta od množstva odvádzaných odpadových vôd cez hlavné zberače. ZsVS , a.s. pripravuje štúdiu

a následnú výstavbu ľavobrežného zberača popri rieke Nitra, čím by sa presmerovalo odvádzanie odpadových vôd z tohto územia samostatne.

Uzn.č.41/2020-KV komisia odporučila predsedovi komisie v spolupráci s Ing. arch. T. Zelenickým zvolať pracovné stretnutie v téme ČOV s prednostom MsÚ a primátorom Mesta Nitra a o výsledku informovať komisiu pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre.

K plneniu uznesenia: Ing. arch. et. Ing. Mezei informoval, že z dôvodu pandemickej situácie sa termín plánovaného stretnutia odkladá na neurčito. Uznesenie sa plní a ostáva v platnosti, komisia bude informovaná na zasadnutí v termíne 12/2020

6./Návrh Memoranda o porozumení a spolupráci medzi Združením architektov Nitry (ZAN) a Mestom Nitra

Uzn. č. 44/2020-KV komisia odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre súhlasiť s uzatvorením Memoranda o porozumení a spolupráci medzi Združením architektov Nitry (ZAN) a Mestom Nitra, podľa predloženého návrhu

K plneniu uznesenia: materiál bude prerokovaný na MZ dňa 5.11.2020

7./Žiadosť o spoluprácu (pri zostavovaní východiskových požiadaviek na zadanie PD na revitalizáciu pamiatky - Park v Kasárňach pod Zoborom)

Uzn.č.45/2020-KV komisia odporučila vedúcemu odboru ŽP pri MsÚ v Nitre k uvedenému projektu zorganizovať samostatné pracovné stretnutie s prizvaním členov komisie ÚPA VP a IČ

K plneniu uznesenia: z dôvodu pandemickej situácie sa termín plánovaného stretnutia odkladá na neurčito.

8./Urbanistická štúdia Nové Mlynárce

Uzn.č.46/2020-KV komisia prerokovala Urbanistickú štúdiu Nové Mlynárce a nemá k predloženému návrhu zásadné pripomienky

K plneniu uznesenia: prebieha proces pripomienkovania dotknutých orgánov, organizácií a verejnosti mesta Nitry. Pripomienky po vyhodnotení budú zapracované do urbanistickej štúdie.

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

K bodu č. 3/ Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ Nitra-informácia

K danému bodu informáciu poskytla za ÚHA Ing. arch. Ligačová – prebieha proces verejného obstarávania, bola odoslaná výzva trom urbanistom, s termínom zaslania cenových ponúk: 10.11.2020. Vo výzve bola stanovená požiadavka na dodanie vypracovaného návrhu 20.12. 2020.

Diskusia:

Ing. arch. Zelenický sa informoval ohľadom pripomienok a ich zapracovania

Za ÚHA- 01/2021 máme zámer začať proces SEA (posudzovanie vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie), až po jeho ukončení je možné začať proces verejného prerokovania návrhu - predpoklad 03/2020. Doručené pripomienky z procesu prerokovania budú vyhodnotené v spolupráci s komisiou.

K danému komisia prijala **uznesenie č. 48/2020-KV**

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

informáciu k príprave Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Nitra

/H: za-7, proti-0, zdržal -0/

K bodu č. 4/ Návrh plánu práce komisie na I. polrok 2021

Predseda komisie Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei pripravil návrh plánu práce na I. polrok 2021.

Návrh plánu práce komisie na I. polrok 2021 bol všetkým členom komisie zaslaný do úložiska k preštudovaniu. K navrhovaným termínom a obsahu nosných tém zasadnutí neboli zo strany členov komisie vyslovené pripomienky.

K danému komisia prijala **uznesenie č. 49/2020-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
s ú h l a s í

s návrhom plánu práce komisie na I. polrok 2021

/H: za-7, proti-0, zdržal -0/

K bodu č.5/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./Materiál.č.677/2020 Informatívna správa o doručenej ponuke spoločnosti Stavabbas, s.r.o., Kocelova 8, Nitra, podieľať sa na nákladoch na dopracovanie Územného plánu zóny Šindolka I, Nitra

Materiál č 677/2020 bol prerokovaný na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 3. 11. 2020.

K materiálu komisia prijala **uznesenie č. 50/2020-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
o d p o r ú č a

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre

s ú h l a s í ť

s podieľaním sa spoločnosti Stavabbas, s.r.o., na nákladoch na dopracovanie Územného plánu zóny Šindolka I., Nitra podľa predloženého návrhu uznesenia.

/H: za-7, proti-0, zdržal -0/

2./Žiadosť o vyjadrenie k architektonickej štúdii Nadstavba objektu polyfunkčných služieb na Braneckého ul. 29A v Nitre

Žiadateľ:

Spracovateľ: Barak architekti

Ing. arch. Šabík AA v stručnosti predstavil koncept predkladanej štúdie. Jedná sa o nadstavbu existujúceho objektu polygrafických služieb. V rámci nadstavby sú riešené byty. Zámerom bolo zatraktívniť parter objektu a zmeniť jeho orientáciu do verejného priestoru.

Diskusia:

Ing.arch. et. Ing. Mezei – Odporučil, aby návrh umožňoval náväznosť ďalšej dostavby z hľadiska regulatívu kompaktnej radovej uličnej zástavby.

Ing. Moravčík- odporučil zaoberať sa aj kontaktným územím ktoré bolo blokované VPS – víziou nadjazdu podľa schválenej ÚPD. V súvislosti s odporučeným riešením z variantnej dopravnej štúdie „podjazd Braneckého“ navrhol podrobnejšie sa zaoberať danou lokalitou ako celkom a preveriť štúdiu urbanistické riešenie priestoru a dopravné záležitosti

Ing. arch. et. Ing. Mezei – Súhlasil s predrečníkom a konštatoval, že na podklade variantnej štúdie - odporučený variant č. 4 podjazd Braneckého pod železnicou sa čiastočne uvoľnilo územie pre riešenie mestského priestoru.

Ing. arch. Zelenický – je potrebné daný návrh koordinovať s UŠ OZ Hviezdoslavova

Ing .arch. Šabík AA- ohľadom zmeny technického riešenia VPS - 4. varianty sa uskutočnili rokovania s NTS, daný návrh si vyžaduje minimálne zmeny a doplnky, je otázne, či čakať až na nový územný plán.

Ing. arch. Jarabica – k investičnému zámeru polyfunkčného domu odporúča doplniť prepočet parkovacích miest, zdá sa mu parkovanie poddimenzované. Upozornil, že v zmysle ÚPN mesta Nitra ustúpené podlažie tvorí len 50% z plochy predchádzajúceho podlažia. Vzhľadom na regulatívu kompaktnej radovej uličnej zástavby odporúča stavbu umiestniť na SV hranicu so susednou parcelou s plným deliacim a požiarnym murivom.

K navrhovanej štúdii územia odporúča vykresliť a zadefinovať alternatívu č. 4 podjazd Braneckého , aby sa vyjasnila problematika v rámci prerokovania štúdie. Bolo by potrebné riešenie podjazdu prerokovať aj so ŽSR.

Ing. arch. Dulík – k polyfunkčnému objektu konštatoval, že dôraz by sa mal klásť na vytvorenie mestského parteru.

K danému komisii prijala **uznesenie č. 51/2020-KV**

Komisii 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 architektonickej štúdii Nadstavba objektu polyfunkčných služieb na Braneckého ul. 29A v Nitre

s ú h l a s í a

odporúča prehodnotiť nasledovné:

- v I.NP vytvoriť možnosť budúceho prepojenia na uličný priestor Braneckého ulice
- doložiť situáciu so zákresom plánovanej zástavby "Obytná zóna Hviezdoslavova" vrátane vyznačenia polohy uličnej čiary
- pri ustúpenom podlaží dodržať podmienku ÚPN mesta Nitra - max. 50% plochy predchádzajúceho podlažia
- SV fasádu riešiť tak, aby v budúcnosti bola možná radová dostavba

/H: za-7, proti-0, zdržal -0/

3./Žiadosť o vyjadrenie k urbanistickej štúdii „Bývanie pri letisku-Nitra Janíkovce – objekty občianskej vybavenosti a doplnkovo bývanie“

Investor: Lúky spol,

Spracovateľ: K2Ateliér

Diskusie v online priestore sa zúčastnil aj autor projektu Ing. arch. Kočajda

Diskusia:

Diskutujúci sa vo všeobecnosti zhodli na názore, že predložený návrh nespĺňa predstavy moderného urbanizmu.

Ing.arch. et Ing. Mezei -Konštatoval, že navrhovaná urbanistická štruktúra sa nezdá vhodná do daného prostredia. Odporúča popracovať so štruktúrou a funkčne zakonponovať vybavenosť.

Ing. arch. Šabík AA –lokalita pri letisku má veľký potenciál, je nebezpečné v tejto polohe lokalizovať bývanie i keď iba doplnkové , je to antagonistické voči hlavnej funkcii – letisko. Územný plán mesta stanovuje rozvíjať na plochách v kontakte s letiskom prioritne vybavenosť pre potreby letiska.

Ing. arch. Kočajda – pôvodný zámer bola IBV s doplnkovou vybavenosťou , neprešiel na ÚHA. Súčasný zámer navrhuje vybavenosť aj bývanie v pomere 50/50. Štúdia rešpektuje VPS – Preložka štátnej cesty Nitra – Levice , navrhuje novú trasu pozdĺž ochranného pásma letiska.

Ing. arch. Dulík - odporúča presnejšie definovanie funkčné a aj priestorové.

Ing.arch. et Ing. Mezei- konštatoval, že územie má potenciál vytvoriť centrum, odporúča prehodnotiť štruktúru. Pre porovnanie využitia rôznorodosti priestorov uviedol ako pozitívny príklad riešenie - projekt nájomného bývania v podobnej lokalite v meste Litomyšl. Odporúča odizolovať zástavbu od letiska, využiť potok, vytvoriť mikropriestory.

Ing. arch. Kočajda- ocenil porovnávaný projekt, avšak pozornosť komisie chcel upriamiť na zložité vlastnícke vzťahy, preto by sa rád zameriaval , len na tú časť investičného zámeru, ktorý sa týka pozemku p. Milovej. Objekt navrhuje 2+1 NP, funkčne – obchod, služby, apartmány a byty. Zastavanosť 60 %. Parkovanie riešené na teréne, nakoľko na pozemku je vysoká hladina spodnej vody.

Ing. arch. Zelenický – konštatoval, že chápe snahu autora priblížiť sa mestskej štruktúre v mestskej časti Janíkovce. Berie predložený návrh ako podklad pre ďalšie alternatívy riešenia.

Ing. arch. Jarabica- pripomenul , že v zmysle územného plánu platí pre územie funkcia vybavenosť a doplnkovo bývanie, schéma, ktorú autor zámeru naznačil smeruje k sociálnemu bývaniu - ubytovňa. Ubytovne je možné umiestňovať iba so súhlasom Mesta Nitra. Z hľadiska urbanizmu odporúča hlavné hmoty koncentrovať pri komunikáciách a vytvoriť dvory. Parkovanie na teréne nie je ideálna forma.

K danej problematike komisia prijala **uznesenie č. 52/2020-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 urbanistickej štúdii „Bývanie pri letisku-Nitra Janikovce – objekty občianskej vybavenosti a doplnkovo bývanie“

o d p o r ú č a

ÚHA riešenie územia a investičný zámer ďalej usmerňovať v zmysle diskusie (ujasniť štruktúru zástavby, cieľovú skupinu, funkcie, napojenie na širšie územia, kvalita verejných priestorov vrátane polosúkromných a súkromných, ...)

/H: za-7, proti-0, zdržal -0/

K bodu č.6/ Informácia o stave prípravy nového územného plánu

K danému bodu v krátkosti informoval Ing. arch. Šabík AA – Uskutočnili sa dve stretnutia pracovnej skupiny. Sústreďujeme sa na formálnu a obsahovú stránku participatívneho procesu.

K danému komisia prijala **uznesenie č. 53/2020-KV**

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

o d p o r ú č a

ÚHA spracovať urbanistické riešenie územia Braneckého v zmysle variantu DUŠ 4 ako podklad pre ďalšie kroky k rozvoju a regulácii územia

/H: za-7, proti-0, zdržal -0/

K bodu č.7/ Diskusia a rôzne

Ing. arch. et. Ing. Mezei – Odporúča zvážiť , či nie je možnosť legislatívne zaviesť zverejnenie informácie v priestoroch staveniska stavieb realizovaných na území mesta Nitra (napríklad formou informačných banerov a pod.) s informáciou pre verejnosť o stavbe a architektoch – autoroch stavby... a pod. .

Ing.arch. Zelenický – možnosť je treba preveriť z právneho hľadiska

Predseda komisie 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. 
sekretárky komisie