



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1243/2022
Názov materiálu:	Návrh územnoplánovacieho podkladu: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA – NOVÉ MLYNÁRCE“
Spracovateľ:	Ing. arch. Viktor Šabík, AA, hlavný architekt mesta
Napísali:	Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent ÚHA
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	23. 06. 2022
Dátum vyhotovenia:	7. 06. 2022

Návrh na uznesenie:	„ na osobitnej strane “
--------------------------------	--------------------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

návrh územnoplánovacieho podkladu: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA – NOVÉ MLYNÁRCE“

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

územnoplánovací podklad: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA – NOVÉ MLYNÁRCE“

ako smerný podklad:

1. pre obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie mesta za účelom funkčnej a priestorovej transformácie rozvoja územia pre bývanie a vybavenosť,
2. pre povoľovanie stavieb v súlade s platným územným plánom v danom čase.

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov dokumentácie: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA–NOVÉ MLYNÁRCE“

Charakter dokumentácie: ÚZEMNOPLÁNOVACÍ PODKLAD podľa § 3 písm. a) zákona č. 50/1976 Z. b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Žiadateľ: ISMONT, s.r.o, Strojárska 1C, 91702 Trnava, zastúpená Ivanom Slížom, konateľom spoločnosti

Obstarávateľ: Mesto Nitra

Dohľad nad spracovaním: Útvar hlavného architekta, MsÚ v Nitre

Názov spracovateľa: Architektonická kancelária Csanda – Piterka, s.r.o,
Adresa sídla: Riečna 2, 949 01 Nitra

Hlavný riešiteľ úlohy: Odborne spôsobilá osoba na výkon spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov podľa zákona č. 138/1992 Z. b. v znení neskorších predpisov - Ing. arch. Milan Csanda, autorizovaný architekt 1121

Oprávnená osoba
obstarávateľa

podľa § 2a SZ : Ing. arch. Eva Ligačová, odborný referent útvaru hlavného architekta, číslo preukazu odbornej spôsobilosti: 434, vydaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR, dňa 19. 10. 2021.

2. CIEĽ OBSTARANIA A ÚČEL POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE — NOVÉ MLYNÁRCE“

Cieľom obstarania urbanistickej štúdie bolo overiť:

- a) danosti územia, zhodnotiť jeho súčasný stav a podmienky pre možnosť reštrukturalizácie riešeného územia na obytné územie s vybavenostným zázemím. Zároveň novou zástavbou nadviazať na pôvodnú štruktúru miestnej časti Mlynárce s posunutím k zástavbe mestského typu.
- b) polohu vytvoreného lokálneho mestského centra vo väzbe na navrhované urbanistické štruktúry.
- c) napojenie územia na dopravný systém mesta s rešpektovaním polohy a koridoru verejnoprospešných stavieb (VPS) v oblasti cestnej dopravy (označenie podľa ÚPNO mesta Nitra):
 - VPS 1.12 Prepojovacia komunikácia Štúrovej ul. a Bratislavskej ul. – nová komunikácia od cestného podjazdu Kmeťova ul. po Bratislavskú ulicu v PFCelku Diely a Mlynárce
 - VPS 1.30 Cestný podjazd Kmeťova ul. – mimoúrovňové križenie Štúrovej ul. a železničnej trate na rozhraní PFCelkov Diely a Mlynárce v trase Kmeťovej ulice. V oblasti železničnej dopravy (označenie podľa ÚPNO mesta Nitra)
 - VPS 2.2 Železničná trať Nitra – Kozárovce – rozšírenie jestvujúcej trate na dvojkolajovú (resp. vytvorenie novej trate s jestvujúcich úsekov)

Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie:

- a) podklad pre obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie mesta za účelom funkčnej a priestorovej transformácie rozvoja územia pre bývanie a vybavenosť,
- b) smerný podklad pre povoľovanie stavieb v súlade s platným územným plánom v danom čase.

3. POSTUP OBSTARÁVANIA ÚZEMNOPLÁNOVACIEHO PODKLADU: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA – NOVÉ MLYNÁRCE“

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 110/2020 – MZ dňa 11. 06. 2020 schválilo „Zadanie pre spracovanie Urbanistickej štúdie – Nové Mlynárce, Nitra“, podľa predloženého návrhu s podmienkou, že náklady na obstaranie urbanistickej štúdie (ďalej len UŠ) bude znášať žiadateľ v plnom rozsahu.

Uložilo hlavnému architektovi mesta dohliadať nad spracovaním územnoplánovacieho podkladu: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“.

Náklady na vypracovanie návrhu urbanistickej štúdie hradil v plnom rozsahu žiadateľ o obstaranie územnoplánovacieho podkladu spoločnosť ISMONT, s.r.o, Strojárska 1C, 91702 Trnava.

Jedným z podkladov pre vypracovanie zadania a návrhu UŠ bol Ideový návrh možných alternatív riešenia vymedzeného územia, ktorý spracovateľ predstavil na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 12. 05. 2020 . Pripomienky a požiadavky komisie boli zapracované do Zadania UŠ.

Dohľad nad spracovaním urbanistickej štúdie vykonával hlavný architekt Ing. arch. Viktor Šabík, autorizovaný architekt. Útvár hlavného architekta zabezpečoval prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona činnosti vyplývajúce obstarávateľovi Mestu Nitra podľa ustanovení stavebného zákona.

Mesto Nitra zabezpečilo zverejnenie UŠ na webovej stránke Mesta Nitra s výzvou verejnosti mesta Nitra na jej pripomienkovanie v stanovenej 30 dňovej lehote od 1. 10. 2020 do 31. 10. 2020. Zároveň písomne a jednotlivo boli o vyjadrenie k UŠ požiadané dotknuté orgány štátnej správy, správcovia verejného dopravného a technického vybavenia územia a Nitriansky samosprávny kraj. UŠ bola samostatne prerokovaná na zasadnutí Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre dňa 6. 10. 2020 a na zasadnutí Komisie mobility pri MZ v Nitre dňa 16. 03. 2021. Samostatne bola zaslaná k pripomienkovaniu Odboru životného prostredia a Odboru dopravy MsÚ v Nitre. ÚHA zosumarizoval doručené pripomienky a požiadavky z prerokovacieho procesu, ktoré následne doručil spracovateľovi s pokynom k zapracovaniu, prípadne definovaniu spôsobu akým boli zohľadnené v ÚPP : „ UŠ Nové Mlynárce“ (spôsob zapracovania pripomienok a požiadaviek je uvedený v UŠ na 1. strane).

Účelom prerokovania urbanistickej štúdie bolo najmä:

- c) posúdenie správnosti navrhovaného základného urbanistického riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a komplexnosti navrhovaného riešenia,
- d) posúdenie únosnosti zaťaženia územia a kapacity verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- e) overenie vhodnosti navrhnutého spôsobu dopravného riešenia a technického vybavenia územia a návrh verejnoprospešných stavieb.

Útvar hlavného architekta dňa 11. 03. 2021 ÚHA obdržal oznámenie žiadateľov o obstaranie UŠ a zároveň vlastníkov pozemkov o prebiehajúcej komunikácii s MD a V SR vo veci podmienok a obmedzení zadefinovaných vo vyjadrení ministerstva č. 28777/2020/IDP/81582 zo dňa 27.10.2020. Výsledok rokovaní s MD a V SR premietol spracovateľ do návrhu riešenia UŠ.

Dopracovaný návrh územnoplánovacieho podkladu: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“ v zmysle pripomienok a požiadaviek z prerokovania bol spracovateľom doručený na ÚHA dňa 18. 05. 2022.

Dopracovaný návrh urbanistickej štúdie prerokovala Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre na zasadnutí dňa 7.06.2022.

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre prerokovala a zobrala na vedomie návrh územnoplánovacieho podkladu:

„URBANISTICKÁ ŠTÚDIA – NOVÉ MLYNÁRCE“ a žiada pri povoľovaní rozvoja územia zámery posudzovať v súlade s platným územným plánom v danom čase a v prípade zmien a doplnkov alebo nového územného plánu odporúčame lokalitu transformovať na bývanie a vybavenosť.

Vypracovaný návrh územnoplánovacieho podkladu: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA – NOVÉ MLYNÁRCE“ tvorí prílohu materiálu.

Riešenie urbanistickej štúdie bude prezentované na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre s podrobným, odborným výkladom spracovateľa.

Dôvodová správa

V súvislosti s prípravou Nového územného plánu mesta Nitra žiadateľ a vlastník pozemku spoločnosť ISMONT, s.r.o, Strojárska 1C, 91702 Trnava požiadal mesto Nitra o obstaranie územnoplánovacieho podkladu za účelom overenia možnosti reštrukturalizácie riešeného územia na obytné územie s vybavenostným zázemím.

V súčasne platnom Územnom pláne mesta Nitra je riešené územie funkčne určené pre vybavenosť (SV časť pozemku), vybavenosť a doplnkovo priemyselnú výrobu (JZ časť pozemku), bývanie a doplnkovo vybavenosť (JV časť pozemku). Z hľadiska priestorových regulatívov je prípustná zástavba voľná uličná do 4 NP.

Obstarávateľom územnoplánovacích podkladov je spravidla príslušný orgán územného plánovania. Stavebný zákon však umožňuje, aby urbanistickú štúdiu obstarala alebo na jej obstaranie prispela každá fyzická alebo právnická osoba, podnikajúca podľa osobitných predpisov, ktorá má záujem podieľať sa na využití územia. Obstaranie sa však musí uskutočniť s vedomím a súhlasom obce. Zadanie každej urbanistickej štúdie, riešiacej územie obce alebo jej časti, zostavuje alebo odsúhlasuje obec ako orgán územného plánovania.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 110/2020 – MZ dňa 11. 06. 2020 schválilo „Zadanie pre spracovanie Urbanistickej štúdie – Nové Mlynárce, Nitra“, podľa predloženého návrhu s podmienkou, že náklady na obstaranie urbanistickej štúdie bude znášať žiadateľ v plnom rozsahu.

Uložilo hlavnému architektovi mesta dohliadať nad spracovaním územnoplánovacieho podkladu: „URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - NOVÉ MLYNÁRCE, NITRA“.