

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 07. 06. 2022 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : 6/2022 KV

V Nitre dňa 14. 06. 2022

Prítomní členovia komisie: 8
Podľa prezenčnej listiny: 8
Ospravedlnení: 4

Program:

1. Otvorenie
2. Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)
3. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
4. Prerokovanie materiálov a žiadostí
5. 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 oboznámil prítomných s návrhom programu rokovania. Členovia komisie jednomyseľne súhlasili s navrhovaným programom rokovania.

K bodu č. 2/ Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)

Správa o kontrole plnenia uznesení komisie bola členom komisie poskytnutá k naštudovaniu na úložisko komisie. Na zasadnutí ÚHA podrobnejšie informoval členov komisie o stave plnenia najmä trvalo sledovaných uznesení komisie.

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

K bodu č.3/ Informácia o stave prípravy nového územného plánu

JUDr. Brucker - referent právnik ÚHA predstavil návrh alternatívneho riešenia obstarávania ÚPD s rozdelením na ideovú a realizačnú časť (textová časť bola umiestnená v úložisku komisie).

1./ Urbanistická štúdia Nové Mlynárce

Riešenie urbanistickej štúdie predstavil spracovateľ dokumentácie. Informoval, že cieľom obstarania urbanistickej štúdie bolo overiť:

- 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.
- polohu vytvoreného lokálneho mestského centra vo väzbe na navrhované urbanistické štruktúry.
- 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 kríženie 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 dvojkoľajovú (resp. vytvorenie novej trate s jestvujúcich úsekov)

Špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie je obstarat' :

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

Diskusia:

Ing. arch. Mezei – konštatoval, že navrhované využitie územia pre čisté bývanie je v rozpore so súčasne platným územným plánom mesta a je možné ho umiestňovať len v kombinácii s nosnou funkciou.

Ing. arch. Jarabica – vzhľadom na viaceré evidované zámery investorov, týkajúce sa prehodnotenia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, preverené urbanistickou štúdiou, odporúča zvážiť obstaranie zmien a doplnkov platného územného plánu vzhľadom na skutočnosť, že obstaranie nového územného plánu je časovo náročnejší proces.

Ing. arch. Kompasová – odporúča riešiť koeficienty spôsobom ako pri ÚPNZ Mlynárce I., Nitra.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 29/2022-KV**

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

UŠ Nové Mlynárce

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

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.

/H: za-7, proti-0, zdržal - 1/

2./ **ÚPNZ Šindolka II** - predložený návrh ÚHA k postupu riešenia obstarania ÚPD v zmysle diskusie zo dňa 10.05.2022 „**ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA** alternatívne riešenie obstarávania s rozdelením na ideovú a realizačnú časť.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 30/2022-KV**

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

UŠ Šindolka II - návrh ÚHA k postupu riešenia v zmysle diskusie 10.05.2022

o d p o r ú č a

postupovať podľa odporúčania ÚHA a v prípade ďalších spracovaní ÚPZ aplikovať predložený model s možnosťou rozhodnutia o riešení formou súťaže

/H: za-8, proti-0, zdržal - 0/

3./ÚPZ Nová Chrenová II - predložený návrh ÚHA k postupu riešenia obstarania ÚPD v zmysle diskusie zo dňa 10.05.2022 „ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA alternatívne riešenie obstarávania s rozdelením na ideovú a realizačnú časť.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 31/2022-KV**

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

ÚPZ Nová Chrenová II - návrh ÚHA k postupu riešenia v zmysle diskusie 10.05.2022
o d p o r ú č a

postupovať podľa variantu II – idea súťažou

/H: za-7, proti-0, zdržal - 1/

4./ÚPN Mesta Nitra - predložený návrh ÚHA k postupu riešenia obstarania ÚPD v zmysle diskusie zo dňa 10.05.2022 „ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA alternatívne riešenie obstarávania s rozdelením na ideovú a realizačnú časť.

Diskusia :

Ing. Dovičovič – odporúča navrhovaný postup prerokovať s ÚVO.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 32/2022-KV**

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

ÚPN Mesta Nitra - návrh ÚHA k postupu riešenia v zmysle diskusie 10.05.2022

o d p o r ú č a

postupovať podľa variantu II – idea súťažou a predložiť písomný návrh procesu spracovania ÚPN vrátane orientačného harmonogramu

/H: za-7, proti-0, zdržal - 1/

K bodu č. 4/ Prerokovanie materiálov a žiadostí

Na zasadnutie komisie boli predložené nasledovné materiály a žiadosti:

1./ Žiadosť o vyjadrenie k Urbanisticko-architektonickej štúdii - Územný blok Borová – Súľovská

Osobnou účasťou na zasadnutí komisie predkladateľ žiadosti odprezentoval predložený investičný zámer:

Jedná sa o projekt nových bytov a nového parku v lokalite ulíc Borová a Súľovská.

Cieľom návrhu je krajinno-architektonické riešenie pre nevyužitú nezastavanú plochu (náletový porast – doposiaľ nezdokumentovaný) v majetku Mesta a jej konverziu na parkovú plochu (vytvorenie priestoru pre krátkodobú rekreáciu)

Funkcia v zmysle ÚPN: bývanie s kompaktnou uličnou zástavbou do 6NP, v časti pre parkové úpravy-urbárna ekostabilizujúca a environmentálna funkcia

Predmetom riešenia sú pozemky vo vlastníctve Mesta, z čoho vyplýva ich majetkoprávne usporiadanie.

Diskusia:

Ing. arch. Šabík – odporúča rozparcelovať predmetné plochy a ponúknuť na odpredaj. Konštatoval, že predložený návrh nie je vhodný z hľadiska formy dostavby vo väzbe na existujúcu zástavbu.

Ing. arch. Mezei – informoval sa, či predkladateľ zámeru vlastní nejaké pozemky v lokalite. Konštatoval, že si vie predstaviť riešenie napríklad formou zámien s Mestom čím by si aj Mesto usporiadalo svoje pozemky a vedelo ich do budúca lepšie zhodnotiť – predaj alebo nájomné byty. Upozornil na potrebu zámer riešiť aj s ohľadom na vlastníkov/obyvateľov susedných nehnuteľností.

Ing. arch. Csanda – upozornil, že v návrhu nie je vhodne umiestnená prístupová komunikácia, ktorá je vedená cez navrhovaný park. Návrh nerešpektuje existujúce stavby a vedľajšie pozemky z hľadiska svetlo-technického a tým porušuje stavebný zákon, nakoľko zamedzuje možnosť dostavby vedľajších pozemkov. Zároveň konštatoval, že ak si Mesto Nitra vyčlenilo v územnom pláne plochy pre park, tak by park malo aj zrealizovať.

K danému bodu komisia prijala **uznesenie č. 33/2022-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 Urbanisticko-architektonickej štúdii -Územný blok Borová – Súľovská
b e r i e n a v e d o m i e
a ž i a d a

ÚHA o spracovanie návrhu variantov postupu transformácie územia vrátane majetkového usporiadania

/H: za-6, proti-0, zdržal - 2/

2./ Žiadosť o vyjadrenie k návrhu dodatku č. 5 VZN mesta Nitra č.10/2014 o miestnych daniach v znení dod.č.1-4 , tzv. „Schátrané stavby“ (predkladal OEaR)

Dňom 15.06.2022 nadobudol účinnosť zákon č.178/2022Z.z., ktorým sa zmenil a doplnil zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov(d'alej len zákon). Táto posledná novela zákona umožňuje obciam vyrubiť vyššiu daň za tzv. schátrané stavby, ktoré sú neudržiavané, nezodpovedajú základným požiadavkám na stavby alebo sú stavbami závadnými, ohrozujúcimi život alebo zdravie osôb.

Na základe tejto legislatívnej možnosti bolo navrhnuté určiť maximálny koeficient 10, ktorým sa bude násobiť sadzba dane za neudržiavané stavby. Zvýšenú daň za tieto stavby bude možné vyrubiť až v prípade, že vlastník stavby bol na zámer uplatniť na jeho nehnuteľnosť koeficient najmenej dvakrát vyzvaný.

Cieľom zákona ako aj navrhovaného dodatku je prostredníctvom ekonomického nástroja v podobe povinnosti platiť vyššiu daň zo stavieb, motivovať vlastníkov tzv. schátraných stavieb zabezpečiť ich riadnu údržbu, pretože tieto stavby sú nie len neestetické, ale neraz predstavujú hrozbu pre okolité nehnuteľnosti, motorové vozidlá zaparkované v ich blízkosti, či chodcov. Rovnako môžu spôsobovať problémy z ekologického, hygienického, či protipožiarneho hľadiska.

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 34/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a b e r i e n a v e d o m i e
návrhu dodatku č. 5 VZN mesta Nitra č.10/2014 o miestnych daniach v znení dod.č.1-4

/H: za-6, proti-0, zdržal - 0/

Hlasovanie perrollam : /H: za-2, proti-0, zdržal - 0/

3./ Žiadosť o vyjadrenie k návrhu dočasného riešenia parkovania ul. Palárikova (žiadateľ: Odbor dopravy MsÚ v Nitre)
Odbor dopravy predložil návrh úpravy Palárikovej ulice. Návrh úpravy rieši najmä využitie plôch zastávok MHD, ktoré budú preložené na Štefánikovu ulicu.

Diskusia:

Ing. Moravčík – požiadal **zaslať rozpočet** navrhovaných úprav. Prejavil spokojnosť s návrhom rozšírenia chodníka v križovaní Štefánikova – Palárikova ulica pre možnosť vytvoriť sezónne sedenia pre príahlé prevádzky.

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 35/2022-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 návrhu parkovania Palárikova ul.

o d p o r ú č a

materiálovo nadviazať na súčasné materiálové riešenie okolia a vzhľadom na dočasnosť riešenia minimalizovať výšku a rozsah investície a žiada zaslať rozpočet k predloženému riešeniu.

/H: za-6, proti-0, zdržal - 0/

Hlasovanie perrollam : /H: za-2, proti-0, zdržal - 0/

K bodu 9/ Diskusia -rôzne

1./ MVP Nitra – informácia ÚHA o stave konzultácií v zmysle diskusie 10.05.2022

K žiadosti komisia prijala **uznesenie č. 36/2022-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ
p r e r o k o v a l a o p ä t o v n e ž i a d a

ÚHA o predloženie stavu riešenia a návrhu procesu na vybraných modelových situáciách

T: 30.06.2022

/H: za-6, proti-0, zdržal - 0/

Hlasovanie perrollam : /H: za-2, proti-0, zdržal - 0/

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