

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 14. 05. 2025 konaného na
Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : **05/2025 KV**

V Nitre dňa 21.05.2025

Prítomní členovia komisie:9

Podľa prezenčnej listiny: 9

Ospravedlnení: 3

Program:

1. Kontrola plnenia uznesení (písomne na úložisku)
 2. Informácia o stave prípravy nového územného plánu – prezentácia VÍZIE (osobná účasť spracovateľa – Ing. arch. Adam Lukačovič a)
 3. „Cyklotrasy na území mesta“-informácia
 4. Maloobchodná predajňa Staničná ul.-stavebný zámer
 5. Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí (štúdia k zámeru ul. J. Kráľa)
 6. Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí z ÚHA
 7. Diskusia -rôzne.
-

Predseda Komisie pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri Mestskom zastupiteľstve v Nitre Ing. Štefan Štefek, privítal prítomných a oboznámil ich s návrhom programu rokovania v zmysle doručenej pozvánky.

Členovia komisie **jednomyselne súhlasili** s navrhovaným programom rokovania.

Z neúčasti na zasadnutí komisie sa ospravedlnili: Ing. Miloš Dovičovič, Ing. arch. Vladimír Jarabica, Pavel Varga.

K bodu č.1./ Kontrola plnenia uznesení - prerokované na záver zasadnutia

K bodu č.2/ Informácia o stave prípravy nového územného plánu – prezentácia materiálu „VÍZIA pre nový Územný plán mesta Nitra“ (osobná účasť za spracovateľa – Ing. arch. Adam Lukačovič a Ing. arch. Nováček)

Na zasadnutí komisie sa zúčastnili a osobne predstavili prezentáciu Vízie pre Územný plán mesta Nitra nazvaný „Nitra zrejúca“ za kolektív spracovateľov **2 M ateliér architektúry, s.r.o., Bratislava**, víťaza ideovej súťaže riešenej formou súťažného dialógu: Ing. arch. Adam Lukačovič, Ing. arch. Oto Nováček, PhD.

Cieľom ideovej súťaže bolo získať návrh konceptu rozvoja a vízie pre mesto Nitra, ktorý sa stane hlavným východiskovým podkladom pre nový územný plán. Autor víťazného ideového návrhu bude partnerom a konzultantom pre spracovateľa nového Územného plánu mesta Nitra. Víťazný návrh ponúka názor na budúci charakter mesta Nitra, zohľadňuje jeho význam ako územnosprávneho a kultúrneho centra regiónu, prítomnosť univerzít a využíva s tým súvisiaci potenciál.

Názov „Nitra Zrejúca“ vystihuje obsahovo reálne ciele, prinavrátia mestu Nitra lesk a dozretie do krásy. Ideový návrh načrtá predstavu, ako by sa mesto malo ďalej rozvíjať:

- Nitra - ako centrum regiónu, ktorá iniciuje tvorbu územného plánu mikroregiónu, čím hospodárne spravuje vodné a pôdne zdroje + so zameraním na intenzifikáciu a atraktívne bývanie
- Nitra -odolná-klimaticky pripravená, integrovaná a revitalizovaná so spravodlivým prístupom k prírode pre všetkých obyvateľov (v zmysle prvkov, ktoré tvoria koncept zeleno-modrej infraštruktúry). Vrstvením funkčných prvkov: sieť zelených línií, mestské parky a lesy, riečna sieť,

- Nitra prepojená (kľúčové témy: metropolitný obchvat, rýchly tranzitný systém, upokojenie dopravy)
- Nitra žijúca – Nitra si volí koncept 15 min. mesta - mesto silných štvrtí

Diskusia:

Ing. arch. Zelenický – Kam smeruje toto mesto? V čom vízia spočíva? Územný plán mesta ide ruka v ruku s politikou mesta a preto dúfa, že výsledkom vízie bude pre toto mesto načrtnutá zmysluplná budúcnosť. Odporúča dopracovať myšlienku vízie.

Ing. Guzmický - konštatoval, že samotné univerzity nie sú zárukou rozvoja mesta.

Ing. arch. Dulík -oceníl spôsob prezentácie – zrozumiteľným súčasným urbanistickým jazykom

Ing. Sitkey- upozornil na použitie už neaktuálnych údajov z PUM-u

Ing. Vnučková – konštatovala, že chce byť na Nitru hrdá a chce, aby Nitra bolo krásne, čisté a zdravé mesto plné zelene, ktoré ponúka príležitosti, vybavenosť a služby pre všetkých obyvateľov.

Ing. arch. Dulík – ocenil zámer prilákať nových obyvateľov z radov študentov vysokých škôl. Odporučil analyzovať doteraz platný ÚPNO, čo sa týka „utópie“ a následne zrealizovať s novou víziou ÚPNO.

Ing. Štefek -informoval sa ohľadom časového horizontu jednotlivých etáp prípravy nového ÚPNO.

Ing. arch. Csanda - pripravuje harmonogram obstarania - časovú os. Predpokladá oznámiť začatie spracovania nového ÚPNO cca 05/2026 následne podľa nového zákona o ÚPN do dvoch rokov nový ÚPNO.

K prerokovanému bodu komisia prijala **uznesenie č. 21/2025-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

Informatívnu správu s prezentáciou „Vízia pre nový Územný plán mesta Nitra“

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

informatívnu správu s prezentáciou „Vízia pre nový Územný plán mesta Nitra“

/H: za-9, proti-0, zdržal-0/

K bodu č. 3/ Cyklotrasy na území mesta-informácia

Komisiu informoval vedúci OVaR Ing. Jaroslav Jazvinský.

V Nitre je aktuálne vyznačených približne 35km cyklistických trás. V roku 2024 zrealizovaná: Vodná - Zelokvet v dĺžke 1,46 km.

Plánovaná výstavba (hotová PD, aj SP):

1. úsek: Krškanská – Medzi Vodami

Plánovaná výstavba (hotová PD, bez SP, prebieha inžiniering, resp. stavebné konanie):

1.úsek: Univerzitný most – kruh. objazd Štúrova

2. úsek: Nábřežie mládeže (NKS) – Selenec – Akademická

3. úsek: Hydrocentrála – Vodná

4. úsek: Železn. stanica – Wilson.nábřežie

Plánovaná výstavba (potreba úpravy PD v zmysle vyjadrení):

1. úsek: Nábřežie mládeže (NKS) – Selenec – Akademická

Plánovaná výstavba (bez PD - bez rozpočtového krytia):

1. úsek: Tržnica – ÚPSVaR

2. úsek: most Zelokvet – Priemyselný park Sever (Foxconn)

3. úsek: Promenáda – Dobrotka

4. úsek: Dlhá – Zlatomoravecká (Kaufland)

Diskusia:

Ing. Vnučková - uvažuje sa s prepojením cyklotrás na regionálne cyklotrasy?

Ing. Jazvinský – áno, napájame sa na existujúce regionálne cyklotrasy popri rieke Nitra, taktiež Nitra Janíkovce - Vráble

K prerokovanému bodu komisia prijala **uznesenie č. 22/2025-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 cyklotrasách v meste Nitra
berie na vedomie
informáciu o cyklotrasách v meste Nitra
/H: za-8, proti-0, zdržal-0/

K bodu č.4/ Maloobchodná predajňa Staničná ul.- stavebný zámer

Útvar hlavného architekta predložil na rokovanie komisie Informatívnu správu „ Zámer využitia jestvujúceho objektu na Staničnej ulici v Nitre pre komerčné príslušenstvo autobusovej stanice – prevádzka predajne Biedronka“.

Ing. arch. Csanda – Útvar obdržal žiadosť spoločnosti Jeronimo Martins Slovensko, s.r.o. o prehodnotenie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru: „Prestavba objektu na Staničnej ul.“ na umiestnenie komerčného príslušenstva autobusovej stanice (účel: predajňa a sklad).

Stavebný zámer rieši rekonštrukciu existujúcej stavby pôvodne - umyvárka autobusov na jestvujúcej zastavanej ploche v aktuálnych hraniciach katastra pre prevádzku maloobchodnej predajne a skladové priestory- Biedronka. Rešpektuje súčasné priestorové usporiadanie a výšku objektu. Úpravy dopravného riešenia a požiadavky na riešenie verejného priestoru rešpektuje v zmysle ÚPN-CMZ v Nitre. Zároveň na základe nájomného vzťahu bude využitie stavby dočasné a nebude mať vplyv na aktuálne platné regulatívy podmienčne zastaviteľného územia.

Diskusia:

Ing. arch. Zelenický – informoval, že si bol pozrieť predmetný areál a konštatoval, že je vo veľmi zanedbanom stave. Vzhľadom na polohu areálu v priamom kontakte s autobusovou stanicou a širším centrom mesta z hľadiska reálneho pohľadu odporúča alt. č. I. podľa predloženej informatívnej správy. JUDr. Kršiak – upozornil z hľadiska praxe vo veci podmienky v oddiele 7, ods. 3) VZN č. 14/2007 na obdobný prípad v inej obci, kde postup samosprávy bol napadnutý prokuratúrou.

K prerokovanému materiálu komisia prijala uznesenie č. 23/2025 - 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

Informatívnu správu: „Zámer využitia jestvujúceho objektu na Staničnej ul. v Nitre pre komerčné príslušenstvo autobusovej stanice – prevádzka predajne Biedronka“

o d p o r ú č a

alt. I.) podľa predloženej informatívnej správy - súhlasí s dočasným využitím objektu a pozemku p. č. 2088, 2086/13 v k.ú. Nitra pre prevádzku predajne Biedronka, s tým, že podmienka uvedená v oddiele 7, ods.3)VZN č.14/2007 v znení dodatkov č.1 a č.2 cit: „na pozemkoch vymedzených ako podmienčne zastavané plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravnoprevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie“ sa uplatní v prípade kompletnej prestavby, dostavby a/alebo nadstavby existujúceho objektu.

/H: za-8, proti-0, zdržal-0/

K bodu č.5/ Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí (štúdia k zámeru ul. J. Kráľa)

O prerokovanie materiálu požiadala : PhDr Martina Bachnová z referátu riadenia projektov MsÚ Nitra
Jedná sa o územnú štúdiu Modernizácia ul. J. Kráľa – návrhová časť

Spracovateľ: ROAR architekti, s.r.o. (v rámci Rámcovej zmluvy)

Územná štúdia bola predstavená v troch variantoch:

A – zdieľaný chodník chodec/cyklista

-neprerušovaná stromová alej

-pozdĺžne parkovanie na ľavej strane

B-obojsstranná cyklotrasa pojazdná pre rezidentov

-stromová alej medzi parkovacími miestami

-pozdĺžne parkovanie na pravej strane

C -zdieľaný chodník chodec/cyklista
-stromy medzi parkovacími miestami
-pozdĺžne parkovanie na ľavej strane

Navrhnuté atypické prvky mobiliáru - inšpirované dnes už zasypaným ramenom rieky Nitra, ktoré historicky pretekalo riešeným územím.

K prerokovanému materiálu komisia prijala uznesenie č. **24/2025 - 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

územnú štúdiu Modernizácia ul. J. Kráľa – návrhová časť

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

územnú štúdiu Modernizácia ul. J. Kráľa – návrhová časť

/H: za-8, proti-0, zdržal-0/

K bodu č.6/ Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí z ÚHA

1./Žiadosť o prerokovanie – stanovisko k PD pre SP : „Hostinec areál bývalých Kasární Zobor“

Žiadosť predložená ÚHA

Investor: RKC BÚ v Nitre

Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
prijala k danému **uznesenie č. 25/2025-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

žiadosť o prerokovanie – stanovisko k PD pre SP „Hostinec – areál bývalých Kasární Zobor“

o d p o r ú č a

vydať záväzné stanovisko

/H: za-8 , proti-0, zdržal-0/

1./Žiadosť o prerokovanie – stanovisko k dokumentácii pre územné konanie : „Rezidencia Pod lesom – Párovské Háje“

Žiadosť predložená ÚHA

Investor : Ing. Róbert Ostertág a spol.

Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
prijala k danému **uznesenie č. 26/2025-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

žiadosť o prerokovanie – stanovisko k dokumentácii pre územné konanie: “Rezidencia Pod lesom – Párovské Háje“

o d p o r ú č a

vydať záväzné stanovisko

/H: za-8 , proti-0, zdržal-0/

K bodu č.7/ Diskusia -rôzne

1./ Časový návrh plánu práce komisie na 2. polrok 2025

Diskusie:

Viacerí členovia komisie navrhli z predloženého návrhu PP na 2. polrok 2025 vypustiť júlový termín zasadnutia komisie z dôvodu dovolenkového obdobia.

Komisia pre územné plánovanie architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre
prijala k danému **uznesenie č. 27/2025-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

predložený časový návrh plánu práce Komisie pre územné plánovanie , architektúru, verejný priestor
a investičnú činnosť pri MZ v Nitre na 2. polrok 2025

v y p ú š ť a

z návrhu plánu práce na 2. polrok 2025 júlový termín zasadnutia

s c h v a ľ u j e

termíny zasadnutí komisie plánu práce na 2. polrok 2025 a

p o v e r u j e

predsedu komisie zostaviť nosné témy do plánu práce na 2. polrok 2025

/H: za-8 , proti-0, zdržal-0/

Predseda komisie Ing. Štefek - vzhľadom na pracovnú vyťaženosť- navrhol prítomným členom zmenu
termínu júnového zasadnutia komisie na deň **11.06.2025 o 15.00 hod.**

Prítomní členovia komisie s návrhom **jednomyseľne súhlasili.**

K bodu č.1./ Kontrola plnenia uznesení - prerokované na záver zasadnutia

ÚHA v krátkosti informoval o plnení prijatých uznesení komisie k predloženým žiadosťiam a
materiálom na ostatnom zasadnutí, ako aj informoval o stave obstarania územnoplánovacích podkladov
a územnoplánovacej dokumentácie. Kompletná informácia je dostupná v úložisku komisie.

Ku kontrole plnenia uznesení komisia prijala **uznesenie č. 28/2025-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

kontrolu plnenia uznesení.

/H: za- 8 proti-0, zdržal-0/

Predseda komisie Ing. Štefan Štefek poďakoval prítomným a rokovanie komisie ukončil.

Ing. Štefan Štefek v.r.
predseda komisie

Ing. arch. Eva Ligačová,
Ing. Silvia Bieliková,
sekretárky komisie