

ZÁPISNICA

zo zasadnutia komisie výstavby, investícií a územného rozvoja mesta (KVRM)
Mestského zastupiteľstva v Novom Meste nad Váhom (ďalej len MsZ),

konaného dňa **31.08.2021 /utorok/ o 14.00 hod.**

v zasadacej miestnosti MsÚ v Novom Meste nad Váhom

- 1. Prítomní:** Podľa prezenčnej listiny
- 2. Program:** Oboznámenie s programom (podľa pozvánky)
- 3. Priebeh rokovania a závery:**

K bodu č.1: Otvorenie

Zasadnutie otvoril predseda komisie Ing. Milan Špánik, privítal všetkých prítomných.

Ing. Rastislav Petkanič oboznámil členov komisie s programom. Postupne sa venoval jednotlivým bodom programu:

K bodu č.2:Kontrola záverov predchádzajúcej komisie z 08.06.2021

Ing. Petkanič vyzval členov komisie, aby podali svoje návrhy na regulatívy umiestnenia terás na námestí do budúcej komisie, doteraz neboli podané

K bodu č. 3: Prerokovanie investičného zámeru „Pekné Bývanie – Kamenná“

Zámer bol prerokovaný so spracovateľom územného plánu mesta Prof. Ing. arch. Bohumilom Kováčom. Zámer predstavil za investora projektant Ing. arch. Boris Oprchal. Plánované je využitie vybudovanej komunikácie na ulici Čerešňová. Predpokladá sa výstavba cca. 90 bytových jednotiek, prevažne rodinné domy, na začiatku plánovanej lokality (od ul. Športová) jeden polyfunkčný objekt, na konci bytový dom. Medzi Čerešňovou ulicou a novou výstavbou je plánovaná zelená alej.

Ing. Mária Serdahelyová poznamenala, že je potrebné dodržať dve parkovacie miesta pre každý rodinný dom a pomer zastavanosti a zelene (55% zastavanosť a koeficient zelene 41-50%). Je potrebné navrhnuť plochy na umiestnenie trafostanice a plôch pre smetné nádoby, do architektonickej štúdie zapracovať zadržanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch.

Ing. Boris Oprchal poznamenal, že tu nebude prebiehať individuálna výstavba, ale investor bude stavať všetky rodinné domy, taktiež podotkol, že bude spracovaná architektonická štúdia ako ďalší stupeň.

Ing. Milan Bača navrhol zároveň riešiť projektovú dokumentáciu pre novú miestu komunikáciu na južnej strane lokality. Tajomník komisie oznámil, že v rámci Oddelenia sa bude riešiť komplexné naprojektovanie komunikácie vrátane chodníka a cyklochodníka, v tejto fáze je nutné zabezpečiť aspoň koridor cca 6 m zo súkromných pozemkov.

Ing. Pavol Ferianec poznamenal, že má dojem, že sa výstavba nerealizuje v zmysle pôvodnej urbanisticko - architektonickej štúdie.

Komisia doporučuje investorovi:

Vypracovať urbanisticko - architektonickú štúdiu v súlade s územným plánom mesta a v súlade s predpismi upravujúcimi spracovanie štúdií, z ktorých bude zrejmé rozmiestnenie rodinných domov, spevnených plôch, parkovacích miest, chodníkov, zvážiť alternatívy umiestnenia komunikácie.

Zvážiť vybudovanie polyfunkčného objektu s podzemnými garážami, čím by mohlo dôjsť k vytvoreniu plôch oddychovej zelene.

Komisia doporučuje Mestu:

Vypracovanie záväznej projektovej dokumentácie miestnej komunikácie na južnej strane Modlenického poľa prepájajúcej všetky ulice v lokalite.

K bodu č. 4: Prerokovanie architektonickej štúdie „Polyfunkčný objekt Rezidencia Jahôdka“ – Pod Kamennou

Štúdiu „Polyfunkčného objektu Rezidencia Jahôdka“ odprezentoval Ing. arch. Eduard Krištof, spracovateľ štúdie AMK s.r.o. so sídlom Svinná 216.

Plánované je vybudovanie Polyfunkčného objektu na parcele č. 5781/172 so zastavanou plochou 456,95 m² so 4 nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. Na 1. nadzemnom podlaží je plánovaná výstavba ambulancie, holičstva, technickej miestnosti, koberiek, kočíkárne, na 2. až 4. nadzemnom podlaží výstavba bytových jednotiek, 5. nadzemné podlažie bude ustúpené technické podlažie. Stojisko na smeti je riešené ako vyhradený priestor. Pomer zelene je 45,75 % a vegetačná plocha na streche budovy. Budova obsahuje 15 vonkajších a 15 podzemných parkovacích miest.

Ing. Dušan Macúch, vzniesol pripomienku, či je uvažované s parkovacími miestami pre nájomníkov polyfunkcie, či je rezervované miesto na chodník, cyklochodník a zelený koridor.

Ing. arch. Eduard Krištof potvrdil, že všetky podmienky stanovené mestom boli dodržané., koeficient parkovacích miest je splnený.

Komisia doporučuje:

Uvedený zámer je možné realizovať, nakoľko spĺňa regulatívy územného plánu, komisia nemala žiadne ďalšie pripomienky, zámer doporučuje zrealizovať.

K bodu č. 5: Prerokovanie DUR „BILLA Supermarket, Športová ulica“

Projekt predstavil Ing. Rastislav Petkanič za projektanta Ing. Juraja Šinku. Cieľom je vybudovanie komplexne vybavenej veľkopredajne typu Supermarket Billa nadväzujúci na bytový komplex NOVA, obsahuje parkovisko pre zákazníkov, zásobovací dvor a prístupovú komunikáciu. Vjazd je orientovaný z ulice Športovej, dopravná sieť, na ktorú nadväzuje parkovisko supermarketu rieši projekt Bytového komplexu NOVA. Z hľadiska územného

plánu je táto zóna určená na občiansku vybavenosť. Počet plánovaných parkovacích miest je 45 z toho 2 pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Parcela od ulice Tematínskej zostáva nezastavaná, momentálne nie je možná dohoda s vlastníkmi. Celková zastavaná plocha je vo výmere 1022 m². Požiadavkou z posudzovania EIA bolo zrealizovanie zelenej strechy. Výstavba supermarketu je podmienená výstavbou komplexu NOVA kvôli vybudovaniu prístupovej komunikácie. Projekt rieši dopravné napojenie Tematínska – Športová.

Ing. Rastislav Petkanič informoval, že projektantka Ing. Mária Strápková rieši návrh samostatného vyrad'ovacieho pruhu komunikácie Športová – Tematínska. Už podľa predchádzajúcich návrhov nie je možné okružnú križovatku v tejto lokalite realizovať najmä vzhľadom k terajším vlastníckym právam.

Ing. Mária Serdahelyová pripomenula, že je potrebné posudzovať zeleň v rámci celej lokality. V podmienkach posudzovania EIA boli stanovené podmienky, že strechy všetkých budov budú zo zelenej strešnej krytiny, ktorá bude plniť funkciu extenzívnej vegetačnej strechy, je potrebné vypracovanie hydrogeologického posudku, ktorý určí ďalšie nakladanie s dažďovými vodami zo spevnených plôch. Tiež uviedla, že závery hydrogeologického posudku nie sú premietnuté v projektovej dokumentácii.

Bolo vznesené pripomienky: v ďalšom stupni riešiť stojany na bicykle, riešiť odpadové hospodárstvo, napr. oddeliť ho zeleňou.

Ing. Rastislav Petkanič poznamenal, že v danej lokalite je rozdiel je teréne 1,30 m medzi plánovanou výstavou a existujúcou komunikáciou.

Záver komisie:

K výstavbe objektu Supermarketu Billa komisia nemá výhrady, ale môže byť realizovaný až po vypracovaní návrhu dopravného riešenia križovatky Športová – Tematínska v termíne do budúcej komisie.

K bodu č. 6: Prerokovanie zastavovacej štúdie „Zóna rodinných domov pri vodojeme“

Projekt predstavil Ing. Ľuboš Balažovič.

Vlastníci pozemku p.č. 5146/1 Peter Sedlák a Adela Sedláková Hausknotzová boli zaviazaní na spracovanie zastavovacej štúdie územia – lokalita č. 95. Riešené územie leží v okrajovej časti mesta, nad rodinnými domami na Stromovej ulici a nad sídliskom na Karpatskej ulici, pri jej dotyku so záhradkárskou osadou pod Rovencom.

Štúdia rieši napojenie 6 rodinných domov s výmerou už existujúcich parciel 800 – 1500 m². V súčasnosti sa tu nachádza prístupová komunikácia pre záhradkársku osadu, pričom zároveň slúži i ako prístup k jestvujúcemu vodojemu a je vo vlastníctve správcu vodojemu. Je čiastočne asfaltová, avšak technický stav zodpovedá značnému opotrebeniu, navrhovaná je komunikácia šírky 5,0 m, na dopravné riešenie bude spracovaný samostatný projekt, v rámci zóny nie je riešený chodník, nakoľko ho nie je možné z titulu majetkových pomerov riešiť. Štúdia zároveň určuje zastavovacie podmienky, najmä stavebnú čiaru, ktorá bola stanovená na 6 m od prístupovej komunikácie, stanovenie maximálne výšky oplotenia od susedných pozemkov vo výške 2,0 m a od účelovej komunikácie vo výške 1,60 m, maximálna podlažnosť rodinných domov – jednopodlažné a dvojpodlažné RD.

V lokalite nie je vybudovaný STL plynovod, s napojením sa teda neuvažuje, v lokalite nie je vybudovaná sieť NN rozvodov, dá sa napojiť jednotlivito, čo si vlastníci už riešili, pripojenie na vodovod je možný, na kanalizáciu nie, navrhované sú individuálne žumpy s prečerpávaním na hornú hranu komunikácie.

Ing. arch. Ján Krchnavý poznamenal, že podľa jeho názoru, plánovaná výstavba rodinných domov nie je možná, keďže nie je riadne zrealizovaná spevnená komunikácia a teda nie je možné získať stavebné povolenie.

Záver komisie:

Zastavovacia štúdia je v súlade s územným plánom mesta. V ďalšom stupni je potrebné doriešiť dopravné napojenie plánovaných rodinných domov a napojenie na inžinierske siete.

K bodu č. 7: Prerokovanie žiadosti o odkúpenie pozemku mesta spol. „Amonrea“ (za bývalou sporiteľňou Hurbanova ulica)

Na základe požiadavky Oddelenia právneho a správy majetku, tajomník komisie Ing. Rastislav Petkanič predložil žiadosť spoločnosti AMONREA s.r.o. ako vlastníka pozemku parc.č 4023/1 o odkúpenie novovytvoreného pozemku parc. č. C-KN 4019/7 o výmere 104 m² odčleneného od pozemku parc. č. C-KN 4019/2 (podľa právneho stavu na LV č. 3160 E-KN 1-326) na základe vypracovaného geometrického plánu č. 174/2021 zo dňa 21.04.2021. Zámerom je rekonštrukcia polyfunkčného objektu odstránením stredného traku pôvodnej budovy a tým vytvorenie dvoch samostatných polyfunkčných objektov na pozemku parc. č. 4023/1 so vstupom z ul. Čsl. armády do jedného objektu a z ul. Hurbanova do druhého objektu so 6-timi parkovacími miestami na pozemku pre potreby budúceho využitia objektov. V objekte od ul. Čsl. armády sa uvažuje s využitím 1.NP na obchodný priestor o rozlohe cca. 100 m², na 2.NP kancelárske priestory o rozlohe cca 125 m² a na 3.NP nájomný byt o rozlohe cca 110 m². V objekte so vstupom z ul. Hurbanova sa uvažuje s využitím 1.NP na obchodné priestory o rozlohe cca 105 m² a na 2.NP s nájomným bytom o rozlohe cca. 110 m². Keďže ide o nehnuteľnosti určené na komerčné využitie, je nutnosťou zabezpečiť nájomcom parkovanie v objekte a nie zaberat' parkovacie miesta vlastníkom bytov na ul. Hurbanovej, kde je parkovanie veľmi obmedzené a prístup z ulice Čsl. armády nie je možný, za týmto účelom je potrebné vyriešiť prístupovú cestu z miestnej komunikácie cez pozemok vo vlastníctve Mesta Nové Mesto nad Váhom.

Ing. Mária Serdahelyová informovala, že v tejto lokalite nie je územný plán zóny centra mesta. Sú spracované podmienky Krajského pamiatkového úradu, kde je táto lokalita označená ako Prieluka č. 17 – Hurbanova ulica so záväznými podmienkami:

- jednotlivé zámery dostavieb riešiť individuálne
- zástavbu riešiť ako radovú s dodržaním uličnej čiary, po chodník t.j. dodržat' hranu zástavby nárožného objektu na Ulici Československej armády č. 10, parc. č. 4022

Prebehla s diskusia s rôznymi názormi na vyriešenie prístupu k nehnuteľnosti žiadateľa, kde boli navrhnuté možnosti odpredaja, dlhodobého prenájmu či zriadenie vecného bremena „in rem“ (právo prechodu, vybudovania komunikácie). Väčšina členov sa priklonila k názoru pozemok neodpredať, ale zriadiť vecné bremeno „in rem“.

Hlasovanie komisie:

Komisia súhlasí s odpredajom časti pozemku vo vlastníctve mesta spoločnosti AMONREA s.r.o.

Za: 3

Proti: 8

Zdržal sa: 0

K bodu č. 8: Urbanisticko – architektonická štúdia „Mestská plaváreň a Letné kúpalisko“

Tajomník komisie predložil členom komisie urbanisticko – architektonickú štúdiu spracovanú spoločnosťou 3linea, na základe architektonickej súťaže so zapracovanými doterajšími pripomienkami.

Ing. Milan Bača zdôraznil komisii, že jej úlohou je posúdiť štúdiu a doporučiť MsZ, či pokračovať ďalej v príprave vypracovávania projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie alebo zastaviť zámer výstavby Mestskej plavárne a letného kúpaliska.

Zástupca primátora Ing. František Mašlonka predstavil porovnanie hrubého odhadu realizačných nákladov, ktoré vypracovala spoločnosť 3linea, kde boli vyčíslené náklady podľa architektonickej súťaže a porovnané s nákladmi podľa urbanisticko – architektonickej súťaže. Poukázal, že z architektonického hľadiska bol víťazný súťažný návrh dodržaný, nezmenili sa základné parametre, došlo len k optimalizácii rozvrhnutia bazénov, k zapracovaniu zábavných prvkov, k rozvrhnutiu technologických celkov a k priestorovému rozmiestneniu parkovacích plôch, chodníkov, cyklochodníkov, taktiež v zmysle požiadaviek aj k zvýšeniu výšky stavby plavárne. Tieto skutočnosti zdanlivo navýšili cenu celého areálu, avšak pripomenul, že so stanovenou sumou bude možné ďalej pracovať, pri výstavbe kúpaliska sa počíta s využitím moderných technológií a s tým súvisiacu možnosť žiadať o poskytnutie finančných prostriedkov z rôznych fondov (napr. fotovoltanika, vybudovanie cykloturistiky).

V ďalších krokoch je zámerom Mesta návšteva novovybudovaných kúpalísk a plavární na Slovensku, príp. v Čechách za účelom oboznámenia sa so skúsenosťami s budovaním a financovaním kúpalísk v praxi.

Ing. Pavol Ferianec vyslovil názor, že účelom kúpaliska bolo slúžiť občanom mesta, nie komerčne pre celé Západné Slovensko. Investícia by mala byť primeraná, nie až v tomto rozsahu. Má vážnu obavu, že to je príliš veľké sústo, horúci zemiak môže zostať na novom zložení zastupiteľstva, ide o príliš veľkú investíciu, ceny stavebných materiálov rastú príliš rýchlo. Vyslovil otázku, či je vyčíslené, koľko to bude stáť prevádzka.

Ing. Tomáš Urminský poznamenal, že financovanie kúpaliska bolo poslancom MsZ podrobne vysvetlené na MsZ primátorom mesta.

Ing. Dušan Macúch vyslovil názor, že je správne ďalej pokračovať v projektovaní pre územné rozhodnutie. Uvažovať s vybudovaním cyklotrasy ku kúpalisku aj po ľavej strane ulice Bzinská.

Ing. arch. Ján Krchnavý sa vyjadril, že kapacita kúpaliska je dostatočne odhadnutá, pozemok je dostatočný, je potrebné upustiť od zbytočného rozhadzovania finančných prostriedkov. Je potrebné rozumne hľadať riešenia pri návštevách už vybudovaných kúpalísk. Navrhuje pokračovať ďalej, návrh je potrebné podporiť.

Ing. Ľuboš Balažovič vyslovil názor, že momentálne navrhované stravovanie v rámci kúpaliska je poddimenzované.

Záver komisie:

Komisia na svojom zasadnutí prerokovala predloženú dopracovanú urbanisticko-architektonickú štúdiu „Mestská plaváreň a letné kúpalisko Nové Mesto nad Váhom“ v zmysle Zmluvy o dielo č. 12/2021/OV a odporúča, aby sa zabezpečilo vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie ako aj ďalších úkonov nevyhnutných na realizáciu tohto diela.

Hlasovanie komisie:

Za: 10

Proti: 0

Zdržal sa: 1

K bodu č. 9: Rôzne

MUDr. Matej Bielik informoval, že sa v tomto období na Slovensku realizovalo posudzovanie stavu mostov a zisťovanie závad, predniesol otázku, či má aj Mesto k dispozícii nejakú správu z posudzovania. Oddelenie výstavby, rozvoja mesta a dopravy zistí, či sa toto posudzovanie týkalo aj mostov nášho Mesta.

Ing. Dušan Macúch vzniesol pripomienku, že pri pešom moste cez Váh, je potrebné dobudovať cca. 15 m prepojenia od cyklotrasy smerom na Zelenú vodu.

Ing. Rastislav Petkanič informoval, že sa čakalo na kolaudáciu stavby „Cyklotrasy Nové Mesto nad Váhom – Trenčín“, toto prepojenie nebolo zahrnuté v projektovej dokumentácii, avšak zámerom Mesta je tento úsek dobudovať, pozemok je vo vlastníctve Slovenského vodohospodárskeho podniku - Povodie Váhu, potrebné je však doriešiť so Západoslovenskou distribučnou prechod popod vzdušné VVN 110 kV a ponad 3 podzemné vedenia 22 kV. Oddelenie výstavby sa bude týmto návrhom zaoberať.

Ing. Dušan Macúch: informoval o probléme na Hájovkách, ide o cestu pri garážach, ktorá je v zlom technickom stave, čím je sťažený prístup na Považskú ulicu o.č. 1,2,3. Navrhol riešiť OVRMaD dať túto komunikáciu do plánu opráv.

Ing. Dušan Macúch informoval, že vjazd do Hájoviek na ulici Michala Chrásteka, v mieste kde je vjazd do ulice Sasinkovej, je tento priestor obmedzený zaparkovanými autami, ktoré parkujú v obytnej zóne, navrhol vzniknutú situáciu riešiť častejšími hliadkami Mestskej polície.

Ing. Rastislav Petkanič informoval o zámere investora DREVO & stavby s.r.o. vybudovať dva rodinné domy na parcele č. 5781/171, na konci ulice Hroznová, kde v súčasnosti nie je vyčlenená plocha na rezervu pre plánovanú komunikáciu, ktorá bola už riešená aj v bode 3 tejto zápisnice, danú situáciu je potrebné riešiť aj s ostatnými nezastavanými pozemkami tak, aby bola zachovaná rezerva pre plánovanú komunikáciu. Komisia podporila vypracovanie PD.

K bodu č. 10: Záver

Na záver sa predseda komisie Ing. Milan Špánik poďakoval za účasť na komisii a rozlúčil sa s prítomnými.

Zapísala: Mgr. Marcela Ščepková

Ing. Milan Špánik – predseda komisie:

.....

Martin Kolesár – podpredseda komisie:

.....

Ing. Rastislav Petkanič – tajomník komisie:

.....

Príloha:

Prezenčná listina 1x