

## ZÁPISNICA

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

konaného dňa **15.02.2022 /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:**

Zasadnutie otvoril tajomník komisie Ing. Rastislav Petkanič, privítal všetkých prítomných a oboznámil členov komisie s programom. Postupne sa venoval jednotlivým bodom programu:

### **K bodu č.1: Vyhodnotenie činnosti komisie za rok 2021 a kontrola záverov komisie z 21.10.2021**

Vyhodnotenie predniesol Ing. Rastislav Petkanič. Komisia začala v roku 2021 zasadnutia ako 15-členná, členstva sa počas roka vzdal Ing. Marián Hunčík, komisia zostáva 14-členná, náhradník nebol vymenovaný, v minulom roku sa uskutočnili 4 zasadnutia, priemerná účasť na komisii 77,4 %. Prítomní boli aj niektorí členovia poslancov.

Jedny z najdôležitejších stavieb, ktoré boli v minulom roku prejednané na komisii:

- koncept riešenia - revitalizácia CMZ
- letné kúpalisko a Mestská plaváreň
- prestavba obchodného centra JEDNOTA
- výstavba obytného súboru NOVA a supermarketu BILLA

### **K bodu č. 3: Prerokovanie doplnených podkladov pre DUR – „Polyfunkčná budova – Malinovského 26“ – investor DEC Property**

Projekt predstavila investorka Ing. Jarmila Vrbová, na pozemku stojí stará budova s.č. 1241/25 z roku 1929, rekonštrukcia neprichádzala do úvahy, investorka sa rozhodla vybudovať novú budovu, ide o rožnú budova na Malinovského ulici, projekt sa rieši od roku 2019, zóna je v územnom pláne označená ako urbanistická lokalita 02, z ulice Malinovského je povolená polyfunkcia, jedno podzemné podlažie a 4 nadzemné. Parkovanie by bolo umiestnené na parcele číslo 65/4, k.ú. Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve investorky, išlo by o 10 parkovacích miest, ktoré by mohli odľahčiť parkovanie aj pre širokú verejnosť, mohlo by byť určené aj iným zákazníkom zóny. Táto parcela bola pôvodne plánovaná na výstavbu rodinného domu, odčlenením z nej pozemok určený na výstavbu RD bude aj naďalej dostačujúci. Plocha

typu B, kde je nižšia požiadavka na zeleň 20-40% z plochy celej lokality, zeleň je pre tento projekt dostačujúca. Alternatívna je zelená strecha.

Ing. Rastislav Petkanič: plánovaná stavba má stáť na parcele 85/1, 85/2 o rozmeroch 12,02 m x 13,24 m, výškovo 12,6 m, plánované 4 podlažia, ktoré sú v súlade s ÚP, nad 4.podlažie bude vytŕčať len výtahová šachta, ktorá nie je podlažím. Počet parkovísk je podľa výpočtu potrebných minimálne 8, pre verejnosť to nebude dostatočné.

Ing. Jarmila Vrbová poznamela, že sú jedni z mála, ktorí riešia parkovanie na svojom pozemku, mnohí riešia parkovanie na verejných priestranstvách.

Ing. Dušan Macúch: vzniesol otázku, prečo sa pri tomto návrhu zmenil štýl zastrešenia budovy, teraz ide o plochú strechu. V tejto zóne je to rušivé. Navrhol prispôbiť sa štýlu predchádzajúcich budov.

Ing. Jarmila Vrbová: zhodnotila, že je tu možnosť využiť až 4 nadzemné podlažia, s odstupom času hodnotí, že v dobe výstavby predchádzajúcich budov by to riešili tiež 4 nadzemnými podlažiami.

Ing. Ľuboš Balažovič: informoval, že predchádzajúce projekty realizoval, ale na to, že ide o rohovú budovu, projekt nevyzerá mohutný, jemu sa páči tento štýl a typ prevedenia, najmä pre to, že je to rohový dom a tam by tá valbová strecha vyzerala mohutne.

Mgr. Ján Vojtek: projekt mu nesedí urbanisticky, investor chce využiť z minima maximum. Parkovacie miesta sa mu zdajú nedostatočné a príliš vzdialené. Máme tu veľa investorov, ktorí majú problémy s parkovaním a s počtom parkovacích miest. Vzniesol otázky: Je tam možné aj podzemné parkovanie? Je vôbec možné realizovať parkovacie miesta na parcele, ktorá je určená na výstavbu RD? Aký je podiel zelene?

Ing. Rastislav Petkanič: odmeral vzdialenosť plánovanej budovy od parkovacích miest, je to 50 metrov, v CMZ je možné aj vzdialené parkovanie, 100 m aj 200 m.

Ing. Jarmila Vrbová: je tam akceptovateľná zelená strecha, príp. zelená stena, pomer zelene je myslený na celú lokalitu, nielen pre túto parcelu, v areáli bývalej Jednoty je dostatočná zeleň na inom pozemku v našom vlastníctve a zostáva dostatočný priestor aj na výstavbu RD.

Ing. Jozef Trstenský: objasnil, že všetky zadané podmienky boli splnené. S projektom nemá problém. Parkoviská by boli umiestnené čo najbližšie k miestnej komunikácii, vzniesol otázku, či nedošlo k zmene fasády, aký bude typ fasády?

Ing. Jarmila Vrbová: vysvetlila, aby stavba nepôsobila mohutne, od námestia bude fasáda biela, kvadratický pohľad zmenili balkóny, čo sa týka fasády, išlo by o tehlový obklad. Sú tam urobené presklené prvky.

Ing. arch. Ján Krchnavý: architektúra sa mu páči, nemá žiadne výhrady.

Ing. Milan Špánik: nemá žiadne výhrady oproti súčasnému stavu, riešenie je dobré, veľký rozdiel oproti súčasnému stavu.

Ing. Ľuboš Balažovič: vzniesol otázku, či tam teda bude naprojektovaná zelená strecha, príp. veľkú terasu, riešiť zelenou terasou

Ing. Jarmila Vrbová: bude uvažovať so zelenou strechou.

Martin Kolesár: pripomenul, že ide o podobnú budovu ako budova Optika Žácka, bude to spolu dotvárať priestor.

Ing. Branislav Beleš: nemal žiadne výhrady oproti súčasnému stavu, riešenie je dobré, aj parkovacie miesta.

#### **Záver komisie:**

Komisia doporučuje uvedený zámer – polyfunkčný objekt realizovať vrátane parkovacích miest, požaduje doplniť zelenú strechu.

Za: 7

Zdržal sa: 1

Proti: 2

Nehlasoval: 1

#### **K bodu č. 4: Prerokovanie arch. štúdie „Polyfunkčný komplex – Holubyho ulica“ (bývalé uhoľné sklady)**

Projekt predstavil Ing. arch. Róbert Kimle. Ide o časť lokality 02, dlhodobo v zlom technickom stave a neoplotené.

Ide o architektonicko-urbanistickú štúdiu, ktorá má slúžiť ako podklad k zmene územného plánu. V rámci územného plánu je táto oblasť zaradená do lokality č. 02. Platný územný plán teda na danom mieste povoľuje max. 4 nadzemné podlažia. Investor – spoločnosť MS Real Estate s.r.o., má v pláne na parcele C-KN parcelné číslo 105 postaviť polyfunkčný objekt (prízemie: obchod a služby, 1.poschodie: kancelárie) s prevahou bývania. Pozemok bol pôvodne využívaný ako uhoľné sklady, v súčasnosti je bez využitia, pokrytý náletovou zeleňou. Prístup je navrhnutý z Holubyho ulice, od Holubyho ulice by bola osempodlažná budova (8.uskočené) druhá budova päťpodlažná. Objekty budú mať spoločné dve podzemné podlažia, v ktorých budú situované parkovacie miesta. Okná bytov budú orientované sever-juh, zelený vnútroblok, priestor na zapustené kontajnery, verejná zeleň, objekt A polyfunkčný, objekt B bytový. Objekt s 8 nadzemnými podlažiami nebude na danom mieste pôsobiť rušivo, nakoľko priamo oproti, cez Holubyho ulicu sa nachádzajú bytové domy s 8 poschodiami a prízemím a tiež vysoký objekt bývalej Stavoinďustrie. Pri návrhu bola snaha o vytvorenie príjemného vnútrobloku so zeleňou a detským ihriskom. Horné podlažie ustúpené, 5 podlaží tvorené bielou hmotou. Plánovaný počet bytov je 68. Architektúra bude moderná a súčasná, percento zelene 41 %. Pred severnou fasádou objektu A bude 5 pohotovostných parkovacích miest navrhnutých aj priamo pozdĺž Holubyho ulice. Parkovacích miest bude 106 (pre byty) a 45 (pre polyfunkciu) viac ako je požiadavka normy.

Ing. Dušan Macúch: návrh sa mu páči, je potrebná zmena územného plánu, je zaujímavé aj rozčlenenie hmoty, navrhnuté riešenie čo sa týka parkovacích plôch na 2 podlažiach je dobré, vnútroblok je chápaný ako tichá časť. Pri bytových domoch by som sa vyvaroval tyčových zábradlí, kde dochádza u vlastníkov v obmenách zábradlí (prekrývanie hocičím). Vyvaroval by sa vysunutým balkónom, navrhol lodžie. Dané územie je potrebné riešiť aj preto, že tam momentálne bývajú bezdomovci. Návrh doporučuje.

Mgr. Ján Vojtek nevidí dôvod na zmenu ÚP, mali by tam byť 4-podlažné BD, nesúhlasí so zmenou územného plánu. Nie je správne sa odvolávať na existujúce 8-podlažné budovy. Čo sa týka kapacity parkovacích miest, nemyslí si, že budú podzemné parkovacie miesta využívané. Všetci budú parkovať na Holubyho ulici. Vozidlá prichádzajúce z kruhového objazdu a odbočujúce do podzemných parkovísk budú blokovať celú komunikáciu.

Ing. Milan Špánik – v minulosti, keď bol členom bezpečnostnej komisie, bolo v tejto lokalite riešené padanie omietky, prerastanie buriny, ak má byť toto územie riešené výstavbou, je za. Vzniesol otázku, ako bude riešený príjazd vozidiel stavby, Holubyho ulica je frekventovaná. Ide o komunikáciu, ktorú spravuje Trenčiansky samosprávny kraj.

Ing. Branislav Beleš – čo sa týka samotnej výstavby, nemá námietky, navrhol riešiť ešte viac parkovacích miest, ktoré by obsluhovali polyfunkciu – nie podzemných, podzemné parkovacie miesta by mali byť aj verejné.

Ing. arch. Róbert Kimle – parkoviská pre polyfunkciu budú verejné.

Ing. Ľuboš Balažovič – v podzemných parkovacích miestach nevidí problém, keď tam budú tie kapacity dostatočné.

Martin Kolesár – parkovacie miesta sa dajú inteligentne a ľahko riešiť zvlášť pre byty a pre polyfunkciu, čo sa týka prístupu, ak investor splní všetky požiadavky, nemá s navrhovaným riešením problém. Budúci vlastníci nebudú mať záujem parkovať mimo budovu a prebežovať cez cestu.

Ing. arch. Ján Krchnavý – pochválil spracovaný materiál, je vidno okolité budovy, širšie vzťahy. Ide o veľmi výraznú architektúru, vyčnievajúce balkóny smerom ku kruhovému objazdu by vypustil, ak by do budúca došlo k výstavbe susedného objektu, aby nedošlo k dotyku balkónov. Návrh je odvážny, páči sa mu.

#### **Záver komisie:**

Komisia doporučuje Mestu navrhnúť zmenu ÚP v danej lokalite v zmysle predloženej architektonickej štúdie.

Za: 6

Zdržal sa: 2

Proti: 1

Nehlasoval: 2

#### **K bodu č. 5: Prerokovanie DUR „Novostavba rodinných domov – ul. Jilemnického“**

Projekt pre územné rozhodnutie predstavil Ing. arch. Róbert Kimle, ide o zámer výstavby 6 samostatne stojacich rodinných domov. Z hľadiska ÚP je lokalita určená na výstavbu rodinných domov, riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta a je tvorené parcelami registra C-3297/1, 3296/1, 3296/2, 3296/3, 3275, 3276, 3277, v k.ú. Nové Mesto nad Váhom. Prístup do lokality bude riešený cez prieluku v zástavbe rodinných domov na Jilemnického ulici. V prieluke bude situovaný vjazd do zóny a parkovisko. Ďalšia časť lokality sa nachádza za záhradami domov na Jilemnického ulici, bude tu umiestnených 6 nových rodinných domov

s ich pozemkami a nová súkromná komunikácia. Projekt počíta s tým, že sa vozidlá technických služieb budú otáčať na parkovisku v prieluke, kde bude umiestnené aj kontajnerové stojisko. Lokalita bude pripojená na všetky inžinierske siete. Bezproblémové by malo byť aj otáčanie vozidiel Hasičského a záchranného zboru.

Anna Jakubcová: vzniesla otázku, či má investor súhlas od vlastníkov parciel na ulici Jilemnického. Vzniesla otázku, či boli oslovení záhradkári, ako majiteľka záhrady 97/2. Vlastní 16 metrov široký pozemok, tvrdí, že nebola oslovená, momentálne je tu 11 vlastníkov - záhradkárov. Tiež nebude mať žiadny prístup z ulice Jilemnického. Má záujem byť zúčastnená aj finančne na realizácii komunikácie. Pred dvoma – tromi rokmi bola usmernená od p. primátora, že sa projekt bude riešiť komplexne ako celá lokalita. Záhrada bude znehodnotená a bude prinútená pozemok predať pod cenu.

Ing. arch. Róbert Kimle: informoval, že prístup k týmto záhradám nebol ani doteraz. Vzniesol otázku, či nebola ako vlastníčka oslovená.

Anna Jakubcová: nie, nebola oslovená, má záujem byť zapojená do výstavby komunikácie.

Ing. arch. Róbert Kimle: tvrdí, že oslovená bola, ale s ničím nesúhlasila

Ing. Rastislav Petkanič: celá táto zóna je určená na výstavbu rodinných domov. Komisia je len doporučujúci orgán pre tento zámer. Vstup do lokality je možný len z Jilemnického ulice, súčasná komunikácia (chodník) k záhradám je len 2,5 m široká, z Tematínskej ulice prístup nie je možný. Bolo by potrebné vyhotoviť zastavovaciu štúdiu pre celú lokalitu, je potrebné sa dohodnúť s investorom.

Ing. Ľuboš Balažovič: navrhol vytvoriť prístupovú komunikáciu

Ing. Dušan Macúch: tento návrh riešenia – prístup z ulice Jilemnického je lepší, v priebehu územného konania sa môže investor dohodnúť s vlastníkami pozemkov, ide o majetkovo-právne vysporiadanie. Komisia má len rozhodnúť o tom, či predložený zámer je v súlade s územným plánom.

Ing. Jozef Trstenský: Mesto malo záujem vypracovať štúdiu, bola vypracovaná v roku 2003, avšak v minulosti nemohlo dôjsť k dohode, 75 % vlastníkov nechcelo. Historicky tam dohoda medzi vlastníkami nebola možná. V tom čase bol plánovaný prístup z ulice Tematínskej, nebol záujem, za súčasnej situácie je potrebné sa dohodnúť s investorom.

Toto potvrdil aj Ing. Ľuboš Balažovič, štúdia bola vypracovaná v roku 2003, dohoda nebola možná.

Ing. arch. Róbert Kimle: Tento zámer nikoho neobmedzuje, táto situácia nič nemení na pôvodnom stave a pôvodnom prístupe k záhradkám. Je potrebné sa spojiť s investorom.

Mgr. Ján Vojtek: navrhol vypracovať geometrický plán a rozdeliť pozemky na základe dohody vlastníkov a v prospech všetkých.

Ing. Ľuboš Balažovič: vyjadril názor, že úlohou komisie nie je riešiť majetkovo-právne spory.

Ing. Dušan Macúch: ak dnes komisia rozhodne, že projekt DÚR je v súlade s územným plánom, vlastníci to vedia riešiť aj počas územného a stavebného konania, budú účastníci konania.

Anna Jakubcová navrhla, aby jej bol uložený termín, do akej doby má osloviť všetkých dotknutých vlastníkov, ktorí by sa podieľali na budovaní inžinierskych sietí a komunikácie.

Ing. Branislav Beleš: navrhol lehotu, napr. dva týždne, v ktorej by sa vlastníci mohli dohodnúť, ak sa nedokážu dohodnúť, je za toto riešenie projektu.

### **Záver komisie:**

Komisia berie na vedomie projekt DÚR a doporučuje realizovať tento projekt.

Za: 6

Zdržal sa: 2

Proti: 1

Nehlasoval: 2

### **K bodu č. 6: Rôzne**

Ing. Milan Blaško predstavil postup prác pri projektovaní stavby Letné kúpalisko a mestská plaváreň:

Kvôli prepojeniu na komunikáciu Bzinská došlo k rozšíreniu obslužnej komunikácie k areálu plánovanej stavby a teda muselo dojsť k dopracovaniu PD. Cenová relácia zostáva zachovaná.

Pred celým procesom spracovania projektovej dokumentácie boli realizované prieskumy inžiniersko-geologický, radónový, dendrologický, hydrogeologický, archeologický prieskum, ešte predtým polohopisné a výškopisné zameranie. Spoločnosť ENEX spracováva projekt EIA, v minulom týždni bol doručený návrh, ktorý bol pripomienkovaný. Predpokladá, že v priebehu týždňa by mal byť k dispozícii už vypracovaný projekt EIA.

Pred územným konaním bude musieť byť riešený výrub stromov, po zameraní stromov ide o 303 stromov, možno len 5 bude zachovaných.

Ďalej je ešte potrebné posúdenie komunikácie v nadväznosti na napojenie kruhového objazdu na Bzinskej ulici.

Projekt DÚR už bude zasielaný spolu so žiadosťami na vyjadrenie jednotlivým dotknutým orgánom. V priebehu najbližších dní bude na Okresný úrad podaný projekt EIA.

Ing. Milan Blaško spracoval závery služobnej cesty v ČR (Hodonín, Pelhřimov, Znojmo, Nové Mesto nad Moravou), ktorej cieľom bolo zistenie skutočností a faktov ohľadom výstavby a prevádzky kúpalísk, spracovaný materiál je k dispozícii pre tých, ktorí budú mať o to záujem.

Po obdržaní všetkých vyjadrení dotknutých orgánov k DÚR, bude podaný návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, až po vydaní ÚR sa bude riešiť PD pre stavebné povolenie.

Ing. Ľuboš Balažovič: vzniesol otázku, ako vyšiel radónový prieskum.

Ing. Milan Blaško: všetky prieskumy sú v poriadku, prieskum vyšiel v poriadku, nízka hodnota radónu (takmer nula). Skôr boli obavy pri hydrogeologickom prieskume, že v hĺbke 6-8 m bude voda, ale ani v hĺbke 15 m sa nenachádza žiadna voda.

Ing. Dušan Macúch: vzniesol pripomienku, že pri mestskej plavárni sa pri 25 m bazéne sa upustilo z 8 dráh na 6 dráh, ďalšie drobné pripomienky odovzdal Ing. Milanovi Blaškovi. Pripomenul, že Kúpalisko sa bude využívať cca. 3 mesiace, ale Mestská plaváreň bude v prevádzke celý rok a podľa jeho názoru je to nedostatočné. Navrhol prejsť s budúcim prevádzkovateľom, či nie je kancelárskych priestorov príliš veľa. V priestoroch wellnes nie naprojektované WC.

Ing. Milan Blaško: pripomenul, že projekt je v súlade s pripomienkami z predchádzajúcich komisií, ktoré boli prerokované. Pripomienky si ešte raz prejde.

Ing. František Mašlonka: informoval, že po skúsenostiach z obhliadky z ČR iných kúpalísk a plavární sme nadobudli vedomosť, že 6 dráh je dostatočných, ale ešte sa tým budeme zaoberať.

Ing. Milan Blaško: oboznámil prítomných, že ktokoľvek má možnosť nahliadnuť do projektovej dokumentácie, ide už o finálny projekt pre územné rozhodnutie, je možné vzniesť drobné pripomienky k PD pre stavebné povolenie.

Ing. Ľuboš Balažovič: požiadal o zaslanie PD v elektronickej podobe

## OBJEKT BARBAR

Ing. Rastislav Petkanič – informoval, že sa rieši využitie pláže v RO Zelená voda, tiež informoval, že v RO Zelená voda bol zbúraný starý objekt BARBAR, pripravuje sa PD pre vybavenie SP pre novú stavbu, malo by ísť o kontajnerové státie, bufety, obslužné priestory, terasa.

Ing. Milan Blaško – máme vytypované typy kontajnerov, aký typ by bol najvhodnejší, išlo by povolenie dočasnej stavby, ktoré by sa skladala zo 7 kontajnerov a krytej terasy 8 x 20 m, druhej terasy 5 x 20 m, ktorá by už nebola krytá, časom podľa požiadaviek budúcich prevádzkovateľov, ktorí vziať zo súťaže, by sa stavba (možno doplnená o nové kontajnery) napr. po 10 rokoch preklasifikovala na stálu stavbu, vzhľadom k tomu, že tam budú základové konštrukcie aj podkladové konštrukcie. Je potrebné riešiť obnovu inžinierskych sietí, je potrebná ich rekonštrukcia, prípojka kanalizácie bude mať dĺžku 35 m. Zo šachty bude potrebné dotiahnuť dostatočné množstvo vody. Dost' veľký problém je prípojka elektrickej energie – v súčasnosti je tam 25- kábel, bude potrebná 50-kábel.

Samotné kontajnery budú spojené a prekryté, sociálne zariadenia budú slúžiť aj pre plážových návštevníkov, dnes sa už riešil situačný plán, do 10 dní by mohla byť pripravená projektová dokumentácia vrátane požiarnej ochrany a do konca 28.02.2022 podaná žiadosť o stavebné povolenie na dočasnú stavbu, aby sa to stihlo, ešte pred začatím sezóny. Lehota na dodanie kontajnerov sú 2 mesiace. Aj za pomoci technických služieb by sa pripravila plocha na postavenie kontajnerov.

Mgr. Ján Vojtek – požiadal vizuálne riešenia, vzniesol otázku, aké služby budú poskytované

Ing. Milan Blaško – vizuálne to ešte nie je spracované. Každý z kontajnerov je možné nadstaviť, príp. pristaviť. Pôjde o rýchle občerstvenie, skôr je to otázka na budúceho prevádzkovateľa.

Ing. Rastislav Petkanič – kapacitne je to pripravované na potreby toho, čo bolo doteraz potrebné

Ing. Ľuboš Balažovič – z hľadiska povolovania bude potrebné stanovisko rúvz, ktorý bude mať najviac požiadaviek

Ing. Branislav Beleš – vzniesol otázku, či sa plánujú aj nové parkoviská

Ing. Milan Blaško – parkoviská sú dostatočné, nie sú potrebné, nepočíta sa s novým budovaním parkovísk

### **K bodu č. 7: 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