

## 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 05. 04. 2023 konaného na Mestskom úrade v Nitre

Číslo zápisnice : 04/2023 KV

V Nitre dňa 11. 04. 2023

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

#### Program:

1. Kontrola plnenia uznesení (*písomne na úložisku*)
2. Investičná činnosť Mesta – zhodnotenie roku 2022
  - investičné akcie v rozpočte na rok 2023
  - projektové dokumentácie a urbanisticko- architektonické súťaže 2023
3. Návrh ZaD č. 2 ÚPN – CMZ Nitra
4. Informácia o stave prípravy nového územného plánu
5. Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí ( OS Východný Prameň)
6. 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 pozvánky. Zároveň navrhol ako prvý bod doplniť a prerokovať Program rozvoja bývania mesta Nitra do roku 2030 a v bode 2) investičné akcie v rozpočte na rok 2023 prerokovať rozšírenie Pešej zóny v Nitre. Členovia komisie **jednomyselne súhlasili** s navrhovaným programom rokovania. Na zasadnutí komisie sa zúčastnil viceprimátor Ing. arch. et. Ing. Peter Mezei  
Členovia komisie : Ing. Dovičovič, Ing. arch. Jarabica a Ing. Guzmický sa z účasti na zasadnutí ospravedlnili.

Informácia o kontrole plnenia prijatých uznesení komisie k predloženým žiadostiam a materiálom na ostatnom zasadnutí, ako aj informácia ÚHA o stave obstarania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie je dostupná na úložisku komisie.

#### **K bodu č. 1/ Program rozvoja bývania mesta Nitra do roku 2030**

S materiálom členov komisie oboznámila PhDr. Šímová, vedúca Odboru sociálnych služieb MsÚ v Nitre. Informovala, že koordinátorom je odbor sociálnych služieb avšak do tvorby sa zapojili aj dotknuté odbory a útvary MsÚ v Nitre. Partnerom projektu je Inštitút aktívneho bývania.

Podkladmi boli viaceré strategické dokumenty na úrovni mesta a štátu v oblasti bývania.

Dokument má dve časti analytickú a strategicko- implementačnú časť. V rámci analytickej časti bol spracovaný swot diagram.

#### Hlavné vízie programu:

- systém bývania v meste je ekonomicky udržateľný,
- investície do bývania sú premyslené, čím poskytuje široké možnosti kvalitného bývania podľa predstáv a možností pre svojich obyvateľov,
- bývanie v meste je finančne dostupné, kompaktné a koncentrované, bez segregovaných komunít a lokalít,

- mesto disponuje dostatkom komunitných priestorov a priestorov na voľný čas, v maximálnej miere využíva energeticky čisté zdroje na bývanie, poskytuje komplexné služby súvisiace s bývaním (zdravotnícke, sociálne, obchodné a iné),
- mesto disponuje potenciálom kreatívnych mozgov a mladých rodín a napriek modernosti si zachováva svoj historický ráz.

Vo väzbe na analýzu a vízie Mesta boli stanovené strategické zámery a jednotlivé ciele :

**Strategický zámer 1:** Nitra je mestom s kvalitným, moderným a ekologickým bývaním

Cieľ 1.1. Zabezpečiť želaný technický stav mestských nájomných bytov

1.2. V maximálnej miere využívať alternatívne zdroje a ekologické koncepty bývania

**Strategický zámer 2:** Nitra je mestom, ktoré sa moderne a udržateľne rozvíja prostredníctvom inteligentného rozvoja bývania

Cieľ 2.1. Zabezpečiť dostatok pozemkového fondu mesta potrebného na rozvoj bývania.

Cieľ 2.2. Zabezpečiť dostatočnú kapacitu bytového fondu korešpondujúcu s aktuálnym dopytom.

Cieľ 2.3. Uplatňovať princíp univerzálnosti pri výstavbe nájomných bytov.

**Strategický zámer 3:** Nitra je mestom pre dôstojný život všetkých, teda aj núdzných, ohrozených a vylúčených

Cieľ 3.1. Vykonávať účinný a efektívny manažment sociálneho bývania v meste.

Cieľ 3.2. Vytvoriť bytový fond pre dočasné krízové bývanie

Cieľ 3.3. Integrovať lokalitu Orechov dvor a vytvoriť z nej územie len pre najnižší stupeň prestupného bývania

**Strategický zámer 4:** Nitra je mestom, kde obyvatelia bývajú spokojne a radi

Cieľ 4.1. Uplatňovať modely inkluzívnych prvkov detských ihrísk a komunitných priestorov pri výstavbe mestských nájomných bytov

Cieľ 4.2. Skvalitniť bývanie v jednotlivých častiach mesta prepojením ekologickou dopravnou infraštruktúrou

Pre napĺňanie cieľov sú stanovené nástroje, garant odbor resp. útvar MsÚ v Nitre, termín plnenia, ukazovateľ plnenia a dôkaz. O výsledkoch plnenia budú priebežne informovaní poslanci MZ.

Taktiež materiál odporúča nadviazať spoluprácu Mesta s developermi.

#### Diskusia:

Ing. Sitkey- upozornil, že vedúcou odboru spomínaný nájom za byt v Nitre 19 €/ m<sup>2</sup> je zrejme nadsadený, odporúča údaj preveriť a zrealizovať.

Ing. Štefek – informoval že nájom v nájomných mestských bytoch je 3,95€/m<sup>2</sup>.

Ing. arch. Csanda – odporučil definovať vhodné plochy pre bytovú výstavbu a zdefinovať reálnu potrebu bytov.

Ing. arch. Šabík – dopyt po bytoch v meste nie je spracovaný, taktiež odporúča dopracovať tieto údaje.

JUDr. Kršiak - vníma materiál ako potrebný dokument pre zapojenie sa do výziev pre získanie prostriedkov z fondov EÚ. Chýbajú mu konkrétne údaje, ktorý typ bývania v meste chýba a aké sú potreby bývania v meste ( pomer dopytu a ponuky pre jednotlivé cieľové skupiny).

Ing. Vnučková – informovala sa, či je v programe riešená aj problematika bývania starších dvojíc 50 a viac ročných.

PhDr. Šimová - máme pre seniorov voľné byty a nechceme umiestňovať jednotlivé cieľové skupiny oddelene.

K predloženému materiálu komisia prijala **uznesenie č. 11/2023-KV**

Komisia pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť pri MZ v Nitre

prerokovala a odporúča

Mestskému zastupiteľstvu v Nitre

s chváliť

návrh Programu rozvoja bývania mesta Nitra do roku 2030.

/H: za- 8, proti-0, zdržal-0/

## **K bodu č. 2/ Investičná činnosť Mesta – zhodnotenie roku 2022**

Zhodnotenie investičnej činnosti Mesta v roku 2022 prezentoval Ing. Matula, vedúci OVaR

### Diskusia:

Ing. Štefek – kontrolou investičnej činnosti Mesta za rok 2022 je plnenie rozpočtu, v novembri 2022 bolo plnenie na 22%. S tým nemôžeme byť spokojní.

Ing. Sitkey – informoval sa na akej úrovni je čerpanie úveru?

Ing. Matula – presné číslo momentálne nemám, informáciu Vám zašlem.

Ing. Sitkey – v akom štádiu je cyklotrasa Krškany?

Ing. Matula – prebieha majetkovo právne vysporiadanie a súvisiace úpravy dokumentácie pre územné rozhodnutie.

### Investičné akcie v rozpočte na rok 2023:

Ing. Štefek -Informoval, že investičná akcia Chodník pred OD Tesco v úseku Štúrova ulica – Hotel Tatra bola pozastavená mestským zastupiteľstvom. MZ a primátor mesta očakávajú odbornú pomoc od Komisie pre ÚPAaIČ pri rozhodovaní.

S problematikou členov komisie oboznámil Ing. arch. Šabík – ÚHA zadefinoval zadanie, ktoré bolo pripomienkované odborními MsÚ v Nitre a komisiami. Spracovateľom dokumentácie pre územné a stavebné konanie bola spoločnosť DEVLEV.

Predmetom riešenia je revitalizácia priestoru chodníka v 4 etapách :

pred OD Tesco – úsek A, pred Orbisom – úsek B, pred bývalou VÚB- úsek C a pred hotelom Tatra – úsek D.

Prezentoval grafickú časť vypracovanej dokumentácie vrátane návrhu riešenia parčíka pri Skalnej ulici. Upozornil, že možnosť, resp. spôsob riešenia parčíka závisí aj od zámeru vlastníka pozemku.

Konštatoval, že cieľom projektu je revitalizácia priestoru s návratom zelene do ulice. Predstavil o.i. riešenie a detail rastra 2,4m x 2,4m a skladby povrchovej úpravy chodníka a osadenia zelene v ochranných košoch.

### Diskusia:

Ing. Štefek – V súčasnosti riešime etapu A: od Tesca po Orbis. Výplňou rastrov má byť metličkový betón a na Mostnej ulici sa realizuje žulová dlažba. Konštatoval, že ako poslanci MZ sa s riešením nevedia stotožniť. Požiadal o názor k návrhu betónovej výplne rastrov prítomných architektov, členov komisie z hľadiska architektonického, údržby ako i riešenia prípadných rozkopávok inžinierskych sietí.

Ing. arch. Mezei – uviedol príklad podobného riešenia v meste Znojmo. Zároveň konštatoval, že stanovený raster umožňuje aj nahradenie betónu dlažbou, alebo kameňom a je možné riešiť vo viacerých rozmerových variáciách.

Ing. arch. Zelenický – upozornil že daný priestor, ktorého súčasťou je predmetná investičná akcia je cieľovo v územnom pláne určený ako spoločensko – komerčné jadro s vylúčením dopravy atď. Z hľadiska dôležitosti priestoru návrh považuje za subjektívne riešenie a s takýmto prístupom nesúhlasí. Územie by si zaslúžilo autentické riešenie vybrané na podklade urbanisticko - architektonickej súťaže.

Zároveň odporúča preveriť stav inžinierskych sietí a upozornil, že 70% realizačných prác je spravidla pod zemou.

Ing. arch. Csanda – má zato, že navrhované riešenie ma byť dočasné vzhľadom na súčasný stav priestoru, do doby realizácie uceleného koncepčného riešenia rozšírenia pešej zóny v Nitre, čo si vyžiada určitú dobu na zabezpečenie súťaže, prípravu a realizáciu.

Ing. arch. Šabík – po doriešení všetkých problémov predpokladá realizáciu súťaže v priebehu 2-3 rokov.

Ing. arch. Dulík – projekt bol odprezentovaný na zasadnutí komisie. Riešenie bolo obhájené ako kvalitné za daných podmienok a možností.

Ing. Štefek – na komisiu bolo predložené iné riešenie z kamenných kociek.

Ing. Vnučková – Informovala sa, či poloha inžinierskych sietí umožní realizáciu výsadby stromov v línii podľa predloženého návrhu. Taktiež odporúča preveriť stav inžinierskych sietí.

JUDr. Kršiak – konštatoval, že bol účastný viacerých architektonických súťaží. Taktiež má pocit, že v návrhu nie je poňatý priestor s určitým výhľadom, preto sa prikláňa k názoru riešiť komplexne formou súťaže návrhov celý priestor od Štúrovej ulice po Palárikovu ulicu. Nestotožňuje sa s navrhovaným riešením, nakoľko v prípade dočasnej úpravy by postačovala aj súvislá oprava chodníka.

Ing. arch. Šabík – riešenie sa kreovalo 3 roky. Problémom pokračovania pešej zóny je doprava. Bolo zabezpečené dopravno – kapacitné posúdenie so zámerom riešiť dopravu cez Farskú ulicu. Súhlasí s realizáciou urbanisticko – architektonickej súťaže.

Ing. Sitkey – v prípade realizácie je potrebné doriešiť priestor kadiaľ pôjde cyklotrasa medzi križovatkou Štúrova – Štefánikova a časťou „A“. Taktiež je potrebné riešiť prepojenie jednotlivých úsekov cyklotrás. Upozornil, že ak sa jedná o dočasné riešenie je potrebné prihliadať na úmernosť nákladov k investícii.

Informoval, že Doc.Ing. Schlosser bol prizvaný na marcové zasadnutie komisie pre mestskú mobilitu ohľadne posúdenia zmeny organizácie dopravy v súvislosti s plánovaným rozšírením pešej zóny. Ing. Sitkey informoval, že v návrhu je zmena smeru zjednosmernenia Farskej ulice a načrtnuté riešenie mestského okruhu. Konštatoval, že vzhľadom na obmedzené finančné prostriedky nemohli byť posúdené všetky potrebné križovatky a potvrdilo sa preťaženie hlavných križovatiek. Komisia pre mestskú mobilitu plánuje k problematike zvolať samostatné stretnutie.

p. Kováč – upozornil, že navrhovaný mobiliár – lavičky je potrebné riešiť tak, aby neumožňovali nocovanie občanov bez domova. Konštatoval, že každé riešenie súčasného stavu je lepšie, ako čakať na trvalé riešenie.

Ing. arch. Mezei – konštatoval, že všetci sa zhodujú v názore, že je potrebné trvalé riešenie rozšírenia pešej zóny. Vzhľadom na dlhodobý proces prípravy takejto investičnej akcie odporúča realizovať predložený projekt v etapách a zároveň vyčleniť finančné prostriedky na realizáciu architektonickej súťaže pre zabezpečenie komplexného riešenia.

Ing. Štefek – konštatoval, že oprava predmetného chodníka je nutná. Odporúča v rámci dočasného riešenia priestoru použiť prvky demontovateľné, použiteľné po rozobratí pri iných investičných akciách mesta.

Ing. Vnučková – navrhla v každom prípade riešiť výsadbu zelene

Ing. arch. Csanda – odporúča realizáciu podľa predloženého architektonického riešenia s úpravou výplne rastrov betónovou dlažbou.

K zhodnoteniu investičnej činnosti Mesta v roku 2022 komisia prijala **uznesenie č.12/2023-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 investičnej činnosti Mesta v roku 2022

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

informáciu

ž i a d a

vedúceho OVaR predložiť doplňujúce informácie k predmetnej činnosti na zasadnutí komisie dňa 12. 4. 2023.

/H: za- 8, proti-0, zdržal-0/

### **K bodu 5/ Prerokovanie doručených materiálov a žiadostí ( OS Východný Prameň)**

S investičným zámerom OS Východný prameň členov komisie oboznámil spracovateľ Ing. arch. Jozef Chlapečka.

Informoval , že pozemky sú vo vlastníctve RKC. Zámerom vlastníka je realizácia bývania v 2. etapách:

1. etapa - Individuálna bytová výstavba na 7 až 8 árových pozemkoch

2. etapa – bytová výstavba popri Kmeťovej ulici

#### Diskusia:

Ing. arch. Mezei – neodporúča umiestniť parkoviská v priestore Kmeťovej ulice. Odporúča verejný priestor Kmeťovej ulice minimálne zosúladiť s protíľahlou časťou s novou bytovou výstavbou výškovo, priestorovo a s riešením verejnej zelene.

Ing. arch. Šabík- predložený investičný zámer vníma ako developerský projekt s max. vyťažiteľnosťou územia. Absentuje tvorba verejného priestoru.

Ing. arch. Dulík - v urbanistickej štúdii by mali byť určité urbanistické princípy naznačené. Odporúča riešiť komunitný priestor namiesto ostrovčeka s 8 RD.

Ing. arch. Csanda – UŠ by mala vypovedať viac informácií. Mesto zaujímajú najmä verejné priestory, komunitný priestor. Odporúča preorientovať sa na kvalitu a tvorbu verejných priestorov.

Ing. arch. Zelenický – polyfunkciu bývania a vybavenosti odporúča chápať ako životné podmienky obyvateľov obytného súboru, pripája sa k názoru, že je potrebné sústrediť sa aj na tvorbu verejných priestorov a spoločenského - komunitného priestoru.

K danej žiadosti komisia prijala **uznesenie č.12/2023-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

investičný zámer OS Východný Prameň

o d p o r ú č a

štúdiu dopracovať v zmysle diskusie členov komisie.

/H: za- 8, proti-0, zdržal-0/

Predseda komisie Ing. Štefan Štefek rokovanie komisie prerušil vzhľadom na nutnosť dodržania času rokovania v zmysle prevádzkového poriadku budovy MsÚ. Prítomní sa dohodli na pokračovaní rokovania komisie **dňa 12. 4. 2023**. Predseda komisie členom komisie poďakoval za účasť na zasadnutí.

Ing. Štefan Štefek  
predseda komisie

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

