

Miestny úrad mestskej časti Bratislava–Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 6. októbra 2020

Materiál číslo: 63/2020

Žiadosť o prenájom pozemku, parc. č. 4373/7 pre Regent & company, s.r.o.

Predkladateľ

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Sprievodnú správu
5. UPI
6. Mapu širších vzťahov

Zodpovedný :

Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca oddelenia
nakladania s majetkom

Spracovateľ :

Silvester Kúdela
referát správy miestneho
majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava–Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava – Petržalka

schváliť

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9 a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom časti pozemku registra „C“ KN v k. ú. Petržalka, parc. č.4373/7 – zastavené plochy a nádvoría o výmere 2 449 m² , LV 1784, pre žiadateľa: **Regent & company, s.r.o. Hotel „Dominika“ Vlastenecké nám. 3, 851 01 Bratislava**, na dobu 20 rokov do 31.12. 2040 za cenu 13,00 €/m²rok, čo predstavuje ročne sumu 31 837,00 € za účelom výstavby parkovacieho domu z dôvodu riešenia statickej dopravy.

Zmluva o nájme časti pozemku bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Žiadateľ: Hotel „Dominika“, Vlastenecké nám. 3, 851 01 Bratislava.

Predmet: pozemok reg. „C“ KN v k.ú. Petržalka, parc. č. 4373/7 o výmere 2 449,00 m² – zastavené plochy a nádvorí. Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta, zapísaný na LV 1784 a bol zverený do správy Mestskej časti Bratislavy- Petržalka protokolom č.118804251400 zo dňa 31. 07. 2014 výlučne na výstavbu parkovacieho domu.

Doba nájmu: na dobu určitú do 31.12.2040

Výška nájomného:13,00 €/m²/rok. Celkové nájomné za rok predstavuje sumu **31 837,00 €**.

Žiadateľ požiadal o nájom pozemku , parc. č. 4373/7 o výmere 2 449,00 m², na ktorom plánuje vybudovať parkovací dom medzi Rusovskou cestou a Wolkrovou ulicou v Bratislave-Petržalke. Pozemok bol mestskej časti Bratislava-Petržalka zverený protokolom č.118804251400 zo dňa 31.07.2014 výlučne za účelom výstavby parkovacieho domu. Súčasťou materiálu je aj sprievodná správa parkovacieho domu, tiež územnoplánovacia informácia oddelenia územného rozvoja a dopravy.

Vzhľadom uvedenému navrhujeme tento prenájom posudzovať ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9 a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Materiál bol prerokovaný v operatívnej porade starostu dňa 21.09.2020 a odborných komisiách.

Zmluva o nájme pozemku bude s nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 23 -06- 2020	
Evidenčné číslo: 24463	Číslo spisu: 101
Prílohy/listy: (5)	Vybavuje:

Vážený pán
Ing. Ján Hrčka
Starosta MČ Petržalka
Kutlíkova 17
851 02, Bratislava 5

V Bratislave dňa 22.6.2020

Vec: Žiadosť

Dolu podpísaný konateľ spoločnosti Ing. Milan Lackovič Vás týmto žiada o nájom pozemku LV1748 parcela číslo: 4373/7 zastavanej plochy a nádvoria vo výmere 2449m2 celosti za účelom výstavby parkovacieho domu, kancelárií a bytov (podľa územno-plánovacích informácií podiel funkcie bývania a kancelárií nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy). Počet parkovacích miest parkovacieho domu podľa architektonickej štúdie by malo byť 166 a mimo objektu 61. Na základe vypracovanej štúdie architektom Ing. Michalom Pasiarom firmy Acrea Vám zasielame sprievodnú správu aj s vizualizáciou parkovacieho domu. Uvedený pozemok by sme požadovali prenajať na dobu 20 rokov s možnosťou odkúpenia pozemku. Zároveň by sme od Vás požadovali informáciu aká by bola cena prenájmu a cena v prípade odkúpenia za uvedený pozemok. Uvedenú štúdiu na základe Vašich požiadaviek a stanovísk prepracujeme a opätovne pošleme na Vaše posúdenie. V prípade bližších informácií som k dispozícii na osobný pohovor.

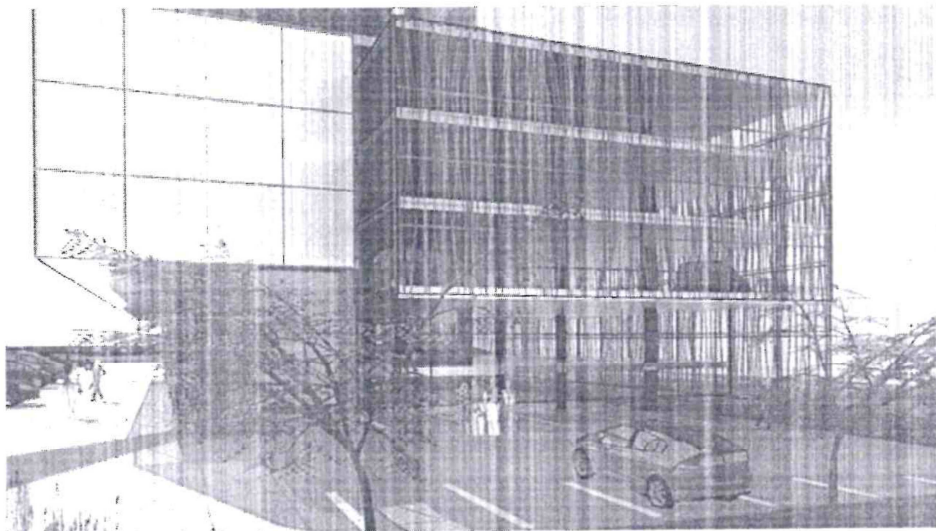
S pozdravom

REGENT & Co. s.r.o.
HOTEL DOMINIKA
Vlastenecké nám. 3, 851 01 Bratislava
VÚB: SK58 0200 0000 0029 5984 8854
IČO: 35660548, IČ DPH: SK202255601

Ing. Milan Lackovič
konateľ

ACREA

Nadzemný parkovací dom s polyfunkciou, architektonická štúdiá.



Spríevodná správa.

Názov stavby:

Nadzemný parkovací dom s polyfunkciou.

Miesto stavby:

*Rusovská cesta, Wolkrova ulica,
Bratislava - Petržalka*

Charakteristika územia:

Predmetné miesto stavby sa nachádza v bratislavskej časti Petržalka, pri jednej z najdôležitejších komunikácií Petržalky, Rusovskej ceste, vymedzenom ďalej Wolkrovou ulicou zo západnej a severnej strany. V okolí prevažuje funkcia bývania a služieb.

REGENT & Co. s.r.o. ④
HOTEL DOMINIKA
stenecké nám. 3, 851 01 Bratislava
VIB: 11 40 77 88 55/0200

0 / 214

Na časti voľného pozemku sa nachádza asfaltové parkovisko, zvyšná časť plochy je nevyužívaná.

Funkčné a stavebno-architektonické riešenie.

Naším zámerom je vybudovať v tejto lokalite parkovací dom s administratívnymi priestormi, čím sa v prvom rade odľahčí zlá parkovacia situácia, v parteri vzniknú nové priestory pre služby, ktoré prispievajú k občianskej vybavenosti a vo vyšších poschodiach priestor pre kancelárie.

Z architektonického hľadiska je budova orientovaná parterom a administratívnou časťou k Rusovskej ceste, ako k hlavnému komunikačnému ťahu. Hmota prízemnia je zapustená do vnútra budovy, vstupy do prevádzok sú takto kryté, prístupné priamo z chodníka a parkoviska pozdĺž Rusovskej cesty. V strednej časti prízemnia je situovaná obsluha parkovacieho domu, výtah, schodisko, parkovací automat a sociálne zariadenia. V pravej časti sú priestory pre menšie prevádzky, v ľavej je možné umiestniť služby s požiadavkou na väčšiu plochu.

Vjazd do parkovacieho domu je riešený zo západnej strany objektu, z novovybudovanej komunikácie, prepájajúcej Rusovskú cestu s Wolkrovou ulicou. Parkovací dom má 4 nadzemné podlažia, v pravej časti je pol podlažia zapusteného pod úroveň terénu. Prevádzka je zokruhovaná rampami v strednej časti objektu v smere pozdĺžnych strán domu.

Hmota administratívnych priestorov sa nachádza nad parterom, pozdĺž Rusovskej cesty, vystupuje až ponad chodník pred objektom. Výškovo hmota končí na úrovni posledného podlažia parkovacieho domu. Posledné poschodie administratívy je optickým zjednotením dvoch funkčne aj výrazovo odlišných objemov objektu, zo strany Rusovskej cesty je zapustené dovnútra a čiastočne zasahuje ponad hmotu parkovacieho domu. Odsadením hmoty najvrchnejšieho podlažia zo všetkých strán sa docielí optické zníženie výšky budovy, pri pohľade z úrovne chodníka, resp. komunikácie.

Výrazovo bude parter presklený, so subtilnou rámovou konštrukciou. Samotná budova bude z dôvodu nutnosti estetického poňatia pohľadového oddelenia parkovacieho domu od okolitých obytných budov opláštená jednotným štvorcovým kovovým rastrom. V prípade administratívnej budovy bude raster tvoriť predsadený presklený obvodový plášť. Parkovací dom navrhujeme opticky prekryť rovnakým rastrom, ale s atypickou oceľovou výplňou vo vertikálnom členení, vzorom, evokujúcim vyabstrahované stonky

popínavých rastlín. Veľkosť štvorcového rastra je daná výškou podlaží parkovacieho domu 2,5 metra. Už samotný takýto vzor bude vhodne tvoriť estetickú kulisu celej stavby, vzhľadom na jej neatraktívnu funkciu v obytnom prostredí. Túto predsadenú fasádu navrhujeme navyše nechať obrásť vhodnou popínavou zeleňou, pričom kombináciou samotného vzoru a rastlín vznikne celkovo prijateľná funkcia zelenej fasády ako benefitu stavby, nie ako jej negatívom.

Alternatívne navrhujeme na časti severnej fasády zatraktívniť celú stavbu vybudovaním lezeckej steny, ktorá by bola nielen pasívnym detailom objektu parkoviska, ale priniesla by funkčný benefit stavby pre danú lokalitu a jej obyvateľov.

Z konštrukčného hľadiska je budova navrhnutá ako železobetónový skelet, železobetónové podlažia, s preskleným oceľovým obvodovým plášťom.

Kapacita parkovacieho domu.

Počet parkovacích miest mimo objektu: 61

Počet parkovacích miest parkovacieho domu: 166

Základné plošné údaje:

Podlahová plocha 1. n.p.: 1285m²

Podlahová plocha parkovacieho domu: 936m²

Podlahová plocha priestorov služieb: 272m²

Podlahová plocha 2. n.p.: 1107m²

Podlahová plocha parkovacieho domu: 1107m²

Podlahová plocha 3. n.p.: 1702m²

Podlahová plocha parkovacieho domu: 1240m²

Podlahová plocha administratívnych priestorov: 462m²

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Regent and Co., s.r.o.
Hotel Dominika
Vlastenecké nám.3
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
16.1.2017

Naše číslo
3340/2017/12-OURaD/Va4

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Vasek
02/68288836
jozef.vasek@petrzalka.sk

Bratislava
25.01.2017

VEC Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Regent and Co., s.r.o., Hotel Dominika
žiadosť doručená dňa:	18.01.2017
pozemky parc. číslo:	4373/7, 4373/10
katastrálne územie:	Petržalka
lokality	Dvory IV/Wolkrova
zámer žiadateľa:	parkovací dom so službami

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (M=1:10 000) sú pozemky parc. č. 4373/7, 4373/10 súčasťou **stabilizovaného** územia funkčného využitia plôch pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie 201, s nasledujúcou charakteristikou:

- Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.
- Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Sposôby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce:**
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- **prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

 - integrované zariadenia občianskej vybavenosti
 - areály voľného času a multifunkčné zariadenia
 - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zeleň líniovú a plošnú
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

- **prípustné v obmedzenom rozsahu:**
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :
 - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
 - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
 - vedecko-technické a technologické parky
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
- **neprípustné:**
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :
 - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - rodinné domy
 - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
 - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
 - autokempingy
 - stavby na individuálnu rekreáciu
 - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa **zásadne nemení charakter stabilizovaného územia**. Novostavba musí rešpektovať regulačné prvky funkčnej plochy. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. **Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).**

Predpokladaný investičný zámer výstavby 4-podlažného parkovacieho domu pre cca 800 parkovacích miest s obchodmi a službami na prvých dvoch podlažiach na pozemkoch 4373/7, 4373/10 nie je v rozpore s územným plánom mesta, musí však rešpektovať záväzné zásady a regulatívy stanovené v platnom územnom pláne mesta pre **stabilizované územie** a to najmä vo vzťahu k existujúcej zástavbe.

Územnoplánovacia informácia k tým istým pozemkom môže byť vydaná viacerým žiadateľom a jej predmetom nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Má len informatívny charakter a platí jeden rok odo dňa jej vydania. Ak počas jej platnosti boli schválené zmeny a doplnky alebo nová územnoplánovacia dokumentácia, ktorými sa menia údaje v nej, stráca platnosť. Dokumentáciu prípadného investičného zámeru požadujeme zaslať na posúdenie z hľadiska územného plánovania, dopravy a životného prostredia.

MESTNÝ ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI
BRATISLAVA - PETRŽALKA
Kuliškové 17, 852 12 Bratislava
13

Ing. Miroslav Štefánik, MBA
prednosta

