

Miestna rada mestskej časti Bratislava–Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 03. novembra 2020

Materiál číslo: 80/2020

Návrh na kúpu objektu – ZSE, na ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava-Petržalka, súpisné č. 3274 vrátane príslušných pozemkov

Predkladateľ

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Vyjadrenie z hľadiska ÚR
4. Znalecké posudky v prílohe
5. Mapu širších vzťahov
6. Fotodokumentáciu

Zodpovedný

Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ

Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka:

Schváliť

A/

v zmysle čl. 18 ods. 2 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou s prílohou, v znení Dod.č.1 a 2. kúpu nehnuteľnosti:

- stavby súpisné číslo 3274, na ulici Ondreja Štefanka 2, 851 01 Bratislava, postavenej na pozemku parcele registra „C“ KN č. 3110/15, evidovanej na LV č. 4174,
- objektu – sklady, dielne, garáže, súpisné číslo 3552, na ulici Ondreja Štefanka 2, 851 01 Bratislava, postavenej na pozemku parcela registra „C“ KN č. 3110/14, evidovanej na LV č. 3446,
- pozemok - ostatné plochy, nachádzajúce sa na ulici Ondreja Štefanka 2, 851 01 Bratislava, parcela registra „C“ KN č. 3110/16, evidovaný na LV č. 4174

Nehnutel'nosti sa nachádzajú v okrese Bratislava V, obec Bratislava – m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na listoch vlastníctva č. 4174 a 3446 za cenu 2 800 000,00 €.

B/

Čerpanie úveru vo výške 50% kúpnej ceny t.j. 1 400 000,00 €. na kúpu areálu ZSE

Zmluva s predávajúcimi bude podpísaná do 90 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka uzavrela so Západoslovenskou energetikou, a. s. Bratislava Čulenova 6, nájomnú zmluvu na nehnuteľnosti – stavby a pozemky, ktoré sú evidované na listoch vlastníctva č. 4174 a 3446. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú do 31.12.2020 s opciou na 1 rok za rovnakých podmienok.

Mestská časť má záujem využívať uvedené priestory - administratívnu časť predovšetkým pre referát správy verejných priestranstiev, taktiež sklady, dielne a garáže za účelom zabezpečenia opravy, údržby a garážovania techniky potrebnej v rámci starostlivosti o verejné priestranstvá, ktoré chce zabezpečovať vlastnými zamestnancami. Uvedený zámer vychádza taktiež zo schválenej koncepcie rozvoja Miestneho podniku verejnoprospešných služieb Petržalka v roku 2018.

Budova v starom areáli, ktorá slúžila týmto účelom už v minulosti nespĺňala hygienické požiadavky pre zamestnancov (jedna sprcha s cca 100 litrami teplej vody) na viac ako 50 zamestnancov (norma stanovuje jednu sprchu na 20 zamestnancov), dve záchodové misy v šatniach (norma stanovuje minimálne tri misy pre viac ako 50 zamestnancov), dva pisoáre, nemá povinnú oddychovú miestnosť, disponuje so štyrmi malými, ťažko vetrateľnými šatňami, každá s kapacitou max 10 zamestnancov.

Okrem toho má nedostatočné garážové priestory pre techniku ako aj nedostatok priestorov pre riadne fungovanie stolárskej dielne, zámočnickej dielne, servisnej garáže, areál nemá odlučovač ropných látok, na niektorých miestach má zatekajúcu strechu.

Areál ZSE spĺňa všetky požadované kritéria (v objekte sú dve veľké šatne, každá pre viac ako 30 zamestnancov s možnosťou prerobiť ďalšie priestory na šatne. Každá šatňa obsahuje tri sprchy a tri záchodové misy, pričom v rámci areálu sú ďalšie tri sprchy a ďalších približne 10 záchodových mís.

V areáli sa nachádza viacero garáží vrátane dvoch prispôbienených na servis techniky, dva odlučovače ropných látok.

Súčasťou areálu je administratívna budova so siedmymi bytmi ako aj ostatne vonkajšie plochy a vonkajšie parkovacie miesta

Napriek tomu, že je uvedený objekt v pomerne dobrom technickom stave, bolo by potrebné investovať do rekonštrukcie priestorov, aby sa dal využívať na účel, na ktorý bol prenajatý.

V rámci krátkodobého nájmu však nie je rentabilné investovať do opravy resp. rekonštrukcie objektu a z toho dôvodu by bolo potrebné uvedený objekt dlhodobo prenajať resp. odkúpiť do vlastníctva.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 212 zo dňa 9. júna 2020 bol starosta požiadaný o vypracovanie materiálu na odkúpenie uvedeného objektu do vlastníctva mestskej časti.

Zároveň uznesením miestneho zastupiteľstva č. 213 z toho istého dňa bolo schválené prijatie rámcového úveru od SLSP a.s. vo výške 3 mil. €. Každé použitie a čerpanie tohto úveru je podmienené schválením miestneho zastupiteľstva.

Uznesením bol starosta požiadaný dať vypracovať znalecký posudok na areál objektu ZSE a osobitne byty, ktoré nie sú vo vlastníctve ZSE. Znalecký posudok bol vypracovaný znalcom

Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o. Miletičova 21, 821 09 Bratislava. a cena areálu bola stanovená vo výške **2 620 000,00 €**.

Uvedené priestory bude okrem ceny za odkúpenie potrebné zrekonštruovať do stavu schopného užívania tak, aby mohol slúžiť účelu, na ktorý je prenajatý a v budúcnosti má ďalej slúžiť tomuto účelu. Z tohto dôvodu sa čerpanie úveru navrhuje zvýšiť o cca 200 000 € na výdavky spojené s uvedenou rekonštrukciou.

Na základe neformálneho rokovania s vlastníkami bytov sme zistili, že v prípade, že by mestská časť chcela odkúpiť 4 byty vo vlastníctve fyzických osôb nie všetci vlastníci sú naklonení odpredať byty, bude potrebné rokovať s vlastníkami, pričom rozhodujúca bude ponúknutá cena. Na základe výsledkov rokovaní komisii a tiež doručených znaleckých posudkov boli opakovane oslovení vlastníci bytov v uvedenom objekte.

Traja vlastníci bytov toho času nemajú záujem odpredať byty. Jeden vlastník by zvažoval predaj bytu, rozhodujúcim elementom bude kúpna cena, ktorú však neuviedol.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka 212 zo dňa 09.06.2020 bol starosta v súvislosti využívaním areálu ZSE (Ondreja Štefanka 2) a areálu v minulosti využívaného MP VPS (Ondreja Štefanka 6) požiadaný o vypracovanie materiálu „*Návrh priestorového zabezpečenia činností novo koncipovaného Referátu správy verejných priestranstiev v alternatívach*“.

Navrhované využitie prevádzkových priestorov bolo uznesením vymedzené tromi alternatívami:

- a) využitie súčasne areálu v minulosti využívaného MP VPS (Ondreja Štefanka 6) a objektu skladu získaného kúpou od Ministerstva hospodárstva SR,
- b) využitie súčasného areálu, objektu skladu získaného kúpou od Ministerstva hospodárstva SR a dlhodobý prenájom areálu ZSE na ul. Ondreja Štefanka,
- c) využitie súčasného areálu, objektu skladu získaného kúpou od Ministerstva hospodárstva SR a kúpa areálu ZSE na ul. Ondreja Štefanka.

Ad a)

Možnosti využitia areálu v minulosti využívaného MP VPS (Ondreja Štefanka 6, ďalej len „VPS“) rozšíreného o objekt skladu získaného kúpou od Ministerstva hospodárstva SR sú pre potreby činnosti RSVP limitované z kvalitatívnych ale aj z kapacitných dôvodov.

Vo vzťahu ku kvalitatívnym nedostatkom areálu „VPS“, je potrebné poukázať na hygienické štandardy, konštrukčné nedostatky a investičný dlh na časti objektov. V priestoroch areálu VPS sa nachádza jedna sprcha, v šatniach dve toalety, dva pisoáre, čo nespĺňa hygienické normy, súčasne s tým areál „VPS“ nemá povinnú oddychovú miestnosť. V priestoroch budovy sa nachádzajú štyri malé šatne bez vetracieho systému, pričom každá z nich má kapacitu do 10 zamestnancov. Odstránenie nedostatkov v oblasti hygienických štandardov by si vyžiadalo stavebné úpravy, zmenu dispozície dotknutých priestorov, avšak ich realizácii by museli predchádzať kompletne rekonštrukčné práce strechy dielní, garáží a šatní. V minulosti boli opakovane vynakladané finančné prostriedky na opravu strechy, ktoré však priniesli len dočasné a čiastkové riešenia, vo výsledku sa však natrvalo nepodarilo odstrániť zatekanie do uvedených priestorov. Aj z uvedeného dôvodu preto v minulosti nebola vôľa investovať do vnútorných priestorov uvedeného objektu, čo sa prejavilo na aktuálnom stave. Za predpokladu

dodržania hygienických štandardov by však aj vyššie uvedené práce umožnili poskytnúť zázemie (šatne, hygienické štandardy) maximálne pre 40 zamestnancov.

Ohľadne kvantitatívnych či kapacitných nedostatkov je potrebné uviesť, že rozšírenie areálu „VPS“ o sklady získané kúpou od Ministerstva hospodárstva SR pokrývajú zvýšenú potrebu RSVP len čiastočne. V súčasnosti RSVP disponuje s 54 ks techniky, ktoré objektívne nie je možné, pri dodržiavaní zásad riadneho nakladania s vozovým parkom a strojovými zariadeniami, parkovať v len v areáli VPS. Areál „VPS“ taktiež nespĺňa povinnosť mať odlučovač ropných látok. Súčasne s tým je pre nevyhovujúci technický stav budovy aj nedostatok priestorov pre riadne fungovanie stolárskej dielne, zámočnickej dielne a servisnej garáže.

Pokiaľ by mala byť zvýšená personálna kapacita areálu „VPS“ na navýšený počet zamestnancov RSVP, bolo by potrebná prestavba časti objektov, konkrétne budovy, v ktorej sa nachádzajú šatne, garáže a dielne. Technický stav objektov v areáli VPS možno z hľadiska potrieb RSVP označiť ako vyhovujúci pri administratívnej budove, soľnom sklade, časti garáží, a ako nevyhovujúci vo vzťahu k objektu obsahujúceho dielne, šatne, garážové státi.

Oproti tomu stav areálu ZSE netrpí vyššie uvedenými nedostatkami a jeho užívanie v kombinácii s využitím areálu „VPS“ ponúka synergický potenciál uvádzaný nižšie.

Predpokladané náklady:

Náklady na úpravu priestorov/ rekonštrukciu predstavujú čiastku 1 428,000,00 €

Prevádzkové náklady objekt VPS 36 000,00 €

SPOLU:

1 464 000,00 €

Ad b)

Areál ZSE sa nachádza na pozemku o veľkosti 5427 m², poskytuje 834 m² plochy na parkovanie a manipuláciu s technikou, a 825 m² administratívnych priestorov. V objekte sa nachádzajú dve veľké šatne, každá pre viac ako 30 zamestnancov s hygienickými štandardmi, s možnosťou prerobiť ďalšie priestory na šatne, oddychová miestnosť pre zamestnancov ako aj priestor pre dispečing zimnej údržby. V areáli ZSE sa nachádzajú garáže, vrátane dvoch garáží prispôbených na servis techniky. Parkovacia plocha obsahuje dva odlučovače ropných látok.

Otázka dlhodobého prenájmu je najmä otázkou vôle vlastníka uzavrieť s mestskou časťou Bratislava - Petržalka zmluvu o dlhodobom nájme a súčasne o určení časového horizontu dlhodobého nájomného vzťahu. Podľa aktuálnych informácií vlastník budovy preferuje predaj budovy a nemá záujem o dlhodobý prenájom. Výhodou nájmu oproti kúpe je flexibilita, ktorá však z dlhodobého hľadiska a hľadiska zabezpečovaných potrieb MČ Petržalka stráca na relevancii. Pokiaľ by sa malo reálne uvažovať o plnohodnotnom využití potenciálu areálu ZSE a v tej súvislosti aj o umiestnení SSŠaŠZP, BPP, poskytnutí priestorov DHZ, a o zriadení klientskeho centra mestskej polície pre územie Petržalky, takýto „presun“ má zmysel skutočne len pri dlhodobom nájomnom vzťahu.

Bez ohľadu na trvanie nájomnej zmluvy by malo umiestnenie vyššie vymenovaných subjektov, vrátane prevádzky RSVP, dočasný charakter. Po ukončení nájomného vzťahu by tak MČ opätovne stála pred voľbou zväziť kúpu resp. hľadať pre potreby týchto subjektov iné vhodné priestory. V prípade prevádzky RSVP by prichádzal, po primeraných investíciách, do úvahy pôvodný areál „VPS“, avšak pre zostávajúce subjekty by bolo potrebné hľadať nové priestory. Inak povedané potreby MČ by boli vyriešené dočasne.

Využitie areálu ZSE pri dlhodobom nájme by so sebou prinášalo otázky súvisiace s prípadnými investíciami do budovy. Napriek tomu, že uvedený objekt je v pomerne dobrom technickom stave, bolo by potrebné investovať do čiastočnej úpravy priestorov, aby sa dal využívať na uvažované účely pre všetky zmienené subjekty. V rámci nájmu je však rentabilita investícií do opravy resp. rekonštrukcie objektu otázna.

Je potrebné poznamenať, že presun SSŠaŠZP, BP a Mestskej polície uvoľní pre potreby MČ časti priestory v budove, v ktorej sa aktuálne nachádza MŠ Bohrova, čo umožní rozšíriť jej kapacitu.

Užívanie areálu ZSE umožní využitie časti priestorov administratívnej budovy v areáli VPS pre potreby ubytovania zamestnancov RSVP, čo vzhľadom na podmienky nájomného ubytovania v Bratislave bude pre MČ Petržalka, ako zamestnávateľa, predstavovať na trhu práce konkurenčnú výhodu. Uvedený benefit je možné získať bez ohľadu na voľbu alternatívy b) alebo c), nakoľko zmena účelu užívania stavby nie je podmienená zásadnými stavebnými úpravami a interiérové úpravy budú realizované svojpomocne.

Predpokladané náklady:

Náklady na úpravu priestorov/ rekonštrukciu predstavujú čiastku	1 428,000,00 €
Prevádzkové náklady ročné -objekt VPS	36 000,00 €
Prevádzkové náklady ročné -objekt ZSE	24 000,00 €
Ročné nájomné objekt ZSE	80 000,00 €
SPOLU:	1 568 000,00 €

Ad c)

Alternatíva kúpy objektu ZSE v porovnaní s dlhodobým prenájmom neprináša z hľadiska funkčného využitia zásadné rozdiely, s výnimkou doby zabezpečenia aktuálnych potrieb MČ Petržalka a v tej súvislosti „ochoty“ MČ investovať do objektu. V prípade nadobudnutia objektu do vlastníctva bude mať umiestnenie SSŠaŠZP, BP a Mestskej polície trvalý charakter, v dôsledku čoho bude natrvalo rozšírená aj kapacita MŠ Bohrova, uvoľní sa dispozícia s administratívnou budovou Haanova a vytvorí sa možnosť ubytovania pre zamestnancov. Z hľadiska funkčného využitia je rozdiel medzi variantami b) a c) podmienený „len“ ochotou investovať do areálu ZSE pri dlhodobom nájme. Z hľadiska voľby medzi alternatíva b) a c) je preto, až na výnimku podľa predchádzajúcej vety, rozhodujúcim kritériom posúdenie rentability dlhodobého nájmu v porovnaní s kúpou.

Predloženým znaleckým posudkom bol areál ZSE ocenený na sumu 2 6620 000,00 Eur . Pri posudzovaní rentability nájmu je potrebné vziať na zreteľ cenu nájmu (aktuálny ročný nájom 80.000,-€, pri dlhodobom nájme je potrebné kalkulovať s valorizáciou nájomného) v porovnaní s kúpou cenou a úverovými podmienkami. Pokiaľ má areál ZSE poskytovať zázemie viacerým subjektom treba vziať do úvahy aj trvalosť riešenia. Bez ohľadu na povahu právneho vzťahu MČ Petržalka k objektu ZSE a dobu jeho trvania budú nutné úpravy priestorov pre potreby subjektov, ktoré budú užívať priestory administratívnej budovy, čím však dôjde k uvoľneniu kapacít na MŠ Bohrova a v budove Haanova.

Predpokladané náklady:**Náklady na kúpu objektu ZSE****2 800 000,00 €****Rekonštrukcia objektu****200 000,00 €****Prevádzkové náklady ročné****24 000,00 €****SPOLU:****3 024 000,00 €**

Na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva bol Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o. Miletičova 21, 821 09 Bratislava vypracovaný aj **znalecký posudok na 4 byty vo vlastníctve fyzických osôb. Hodnota bytov predstavuje čiastku 701 000,00 €.**

Informácia o objekte:**Objekt:**

Administratívna budova

Popis objektu				
Adresa nehnuteľnosti	kat. územie	parc. číslo	stavba súp.č.	list vlastníctva
ul. Ondreja Štefánka 2, 851 01 Bratislava	Petržalka	3110/15	3274	4174

Objekt:Sklady, dielne,
garáže

Popis objektu				
Adresa nehnuteľnosti	kat. územie	parc. číslo	stavba súp.č.	list vlastníctva
ul. Ondreja Štefánka 2, 851 01 Bratislava	Petržalka	3110/14	3552	3446

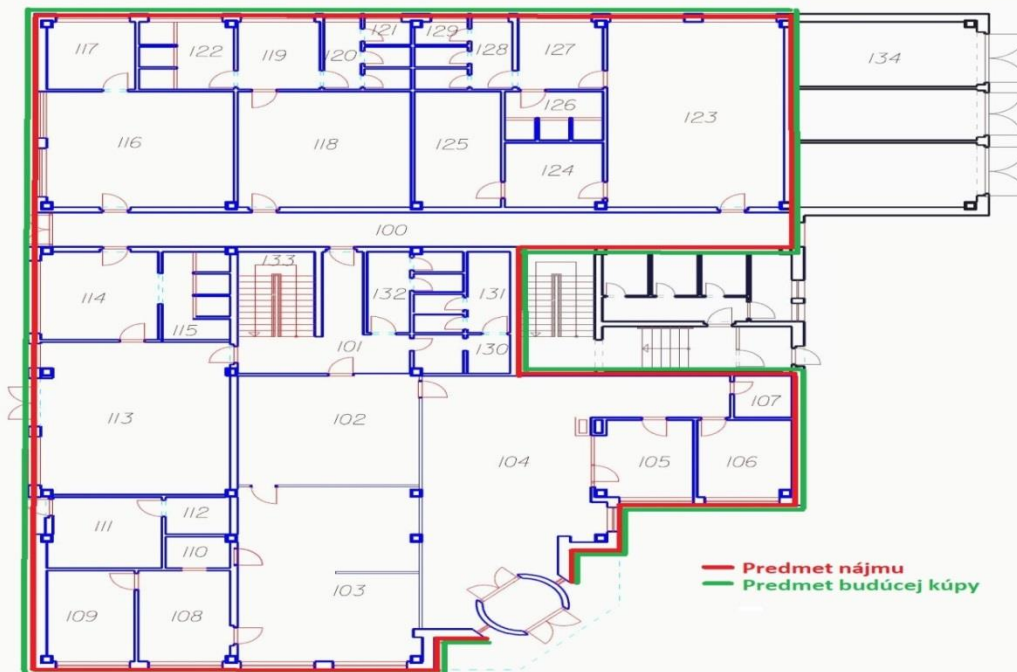
Objekt:

Ostatné plochy

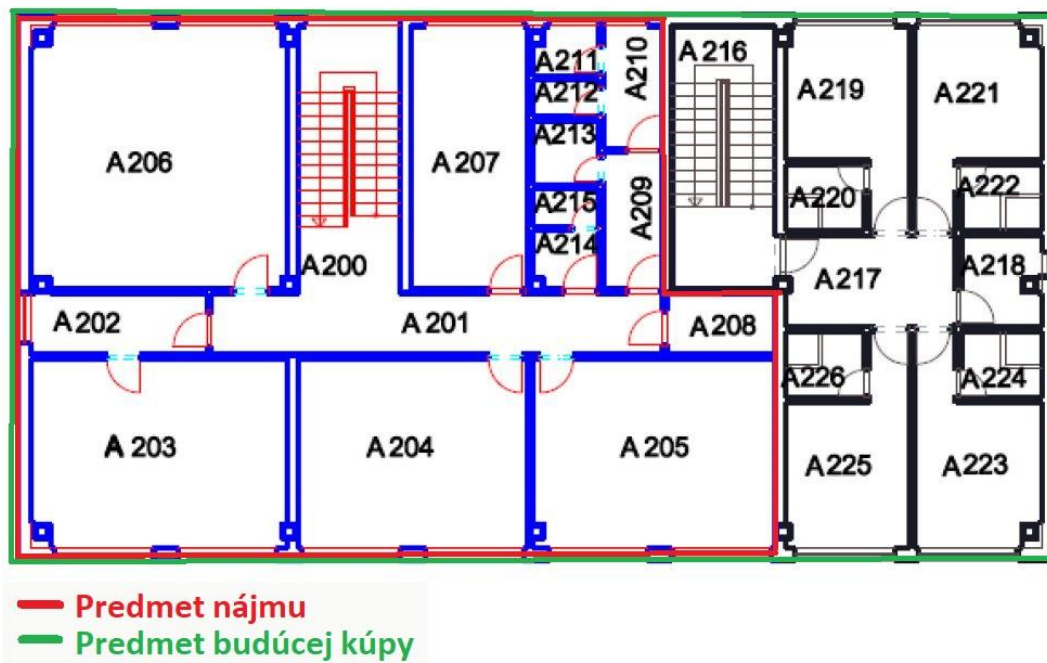
Popis objektu				
Adresa nehnuteľnosti	kat. územie	parc. číslo	stavba súp.č.	list vlastníctva
ul. Ondreja Štefánka 2, 851 01 Bratislava	Petržalka	3110/16		4174

Pôdorys administratívnej budovy:

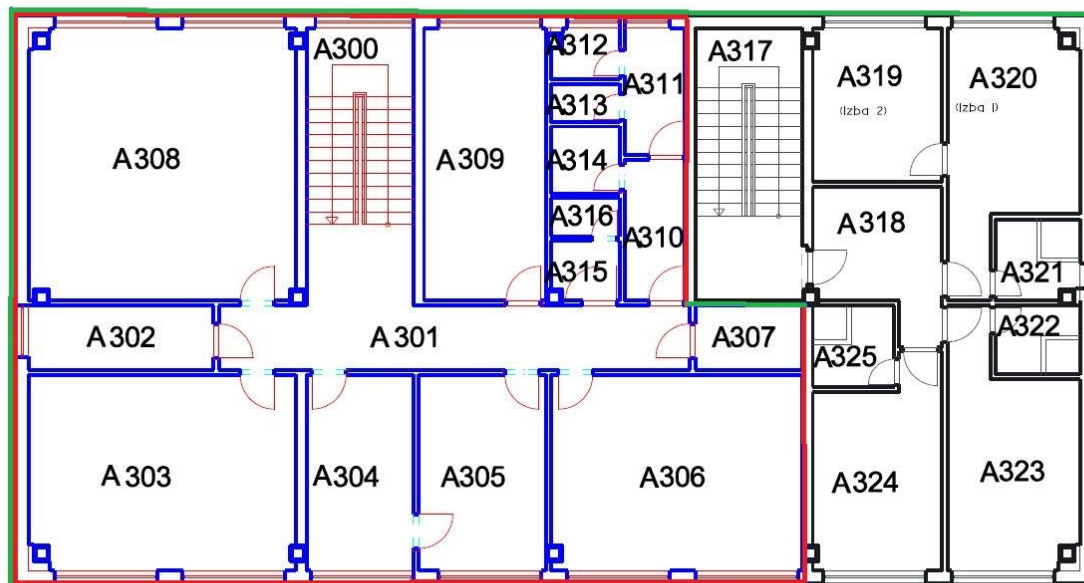
PO BA Čapajevova 2



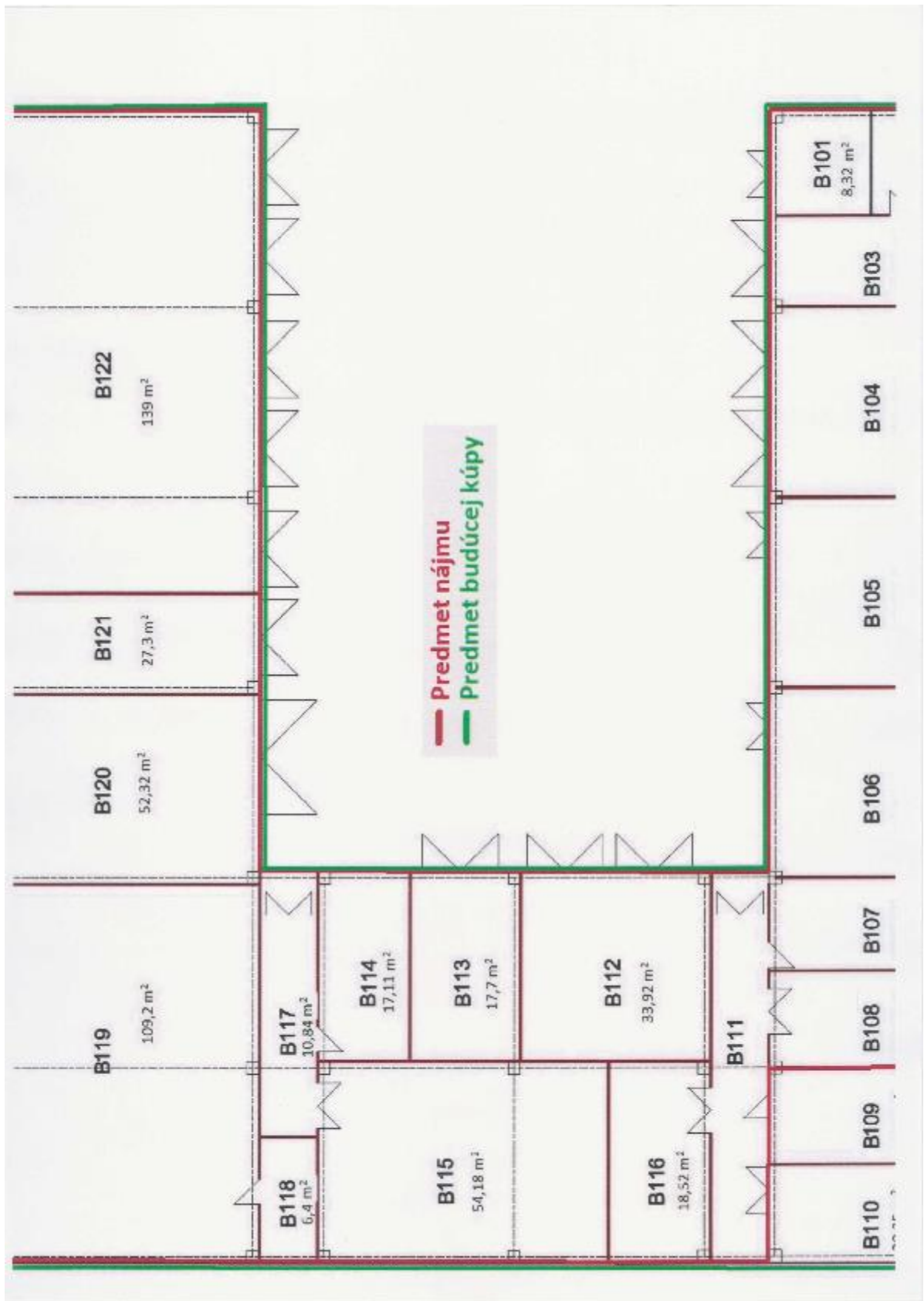
PO Ba Čapajevova 2 - pôdorys 1. poschodia Časť A

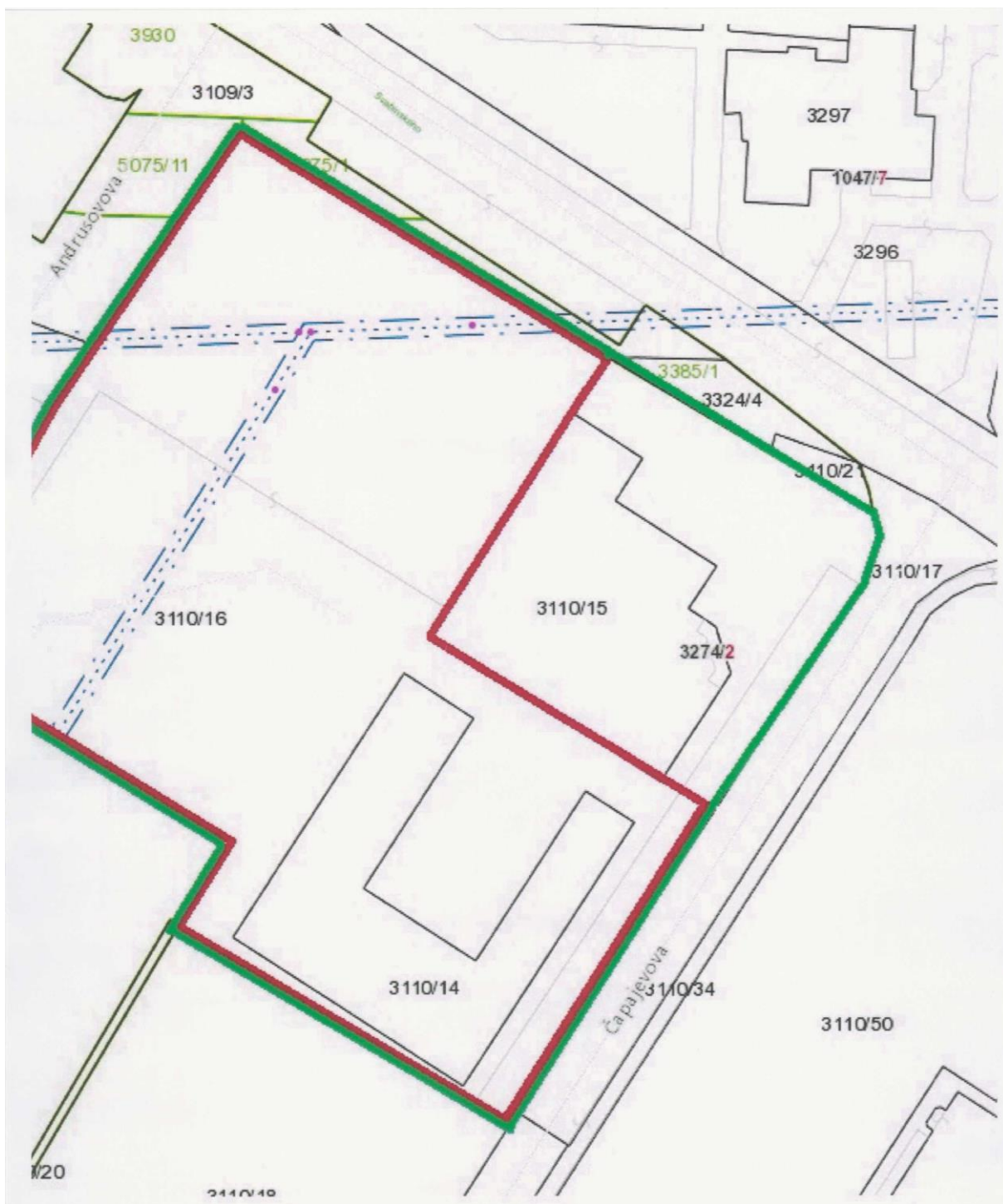


PO Ba Čapajevova 2 - pôdorys 2. poschodia Časť A



- Predmet nájmu
- Predmet budúcej kúpy





predmet nájmu
predmet budúcej kúpy

Súčasťou materiálu je aj vyjadrenie z hľadiska územného rozvoja, ktoré pomerne podrobne popisuje územie z hľadiska platného územného plánu a možnosti budúceho rozvoja predmetného územia spracovaného referátom územného rozvoja a tiež štúdiu zástavby územia Kolmá ulica nasledovne:

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov č. 01, 02, 03 a 05 (ďalej len ÚPN mesta) sú predmetné pozemky súčasťou:

1. **stabilizovaného** územia určeného na funkčné využitie 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce:**

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- bytovacie 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

2. **stabilizovaného** územia určeného na funkčné využitie plôch pre **distribučné centrá, sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302**, s nasledujúcou charakteristikou: Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce**

- zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier
- logistické parky
- areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení

- **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie
- zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou
- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

- **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou

- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému
- zariadenia na zber odpadov

- **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie :
- zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
- obchodné centrá a veľkoobchodné strediská
- zariadenia školstva
- ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- kongresové a veľtržné areály
- zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- areály priemyselných podnikov
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

3. **stabilizovaného** územia určeného na funkčné využitie plôch pre **energetiku a telekomunikácie**, číslo funkcie **602**, s nasledujúcou charakteristikou: Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických a telekomunikačných systémov.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce**

- zdroje na výrobu elektrickej energie a tepla
- rozvodné zariadenia
- elektrické stanice
- regulačné stanice plynu
- koncové a výstupné zariadenia plynovodov
- odovzdávacie stanice tepla

- prečerpávacie a kompresorové stanice
- nádrže a zásobníky
- telekomunikačné zariadenia

- **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

- **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov
- byty v objektoch funkcie – služobné byty
- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke

- **neprípustné**

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

4. stabilizovaného a rozvojového územia určeného na funkčné využitie plôch pre **ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň**, číslo funkcie **1130** s nasledujúcou charakteristikou: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

- **prevládajúce**

- zeleň líniová a plošná

- **prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

- **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- ČSPH
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu

- **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

V zmysle záväznej časti ÚPN mesta sa požaduje interpretovať funkčné skupiny nasledovne:

- Funkcie **prevládajúce** sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.
- Funkcie **prípustné** môžu byť v území povolené a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základné funkcie územia, konkrétne hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.
- Funkcie **prípustné v obmedzenom rozsahu** sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore so základným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.
- Funkcie **neprípustné** sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. 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.

V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia a/alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Upozorňujeme, že v predmetnom území sa nachádza niekoľko ochranných pásiem:

Podľa zákona č. 251/2012 Z. z. o o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

§ 43 Ochranné pásma

(1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(2) **Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je** vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je **pri napätí**

b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,

(4) **V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané**

a) **zriaďovať stavby,⁷¹⁾ konštrukcie a skládky,**

b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,

c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,

d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,

e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,

f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

(5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

(6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.

(7) **Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je** vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

a) **1 m pri napätí do 110 kV** vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) **V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané**

a) **zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky,** vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,

b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice

a) **vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je** vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti **30 m kolmo na oplotenie** alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,

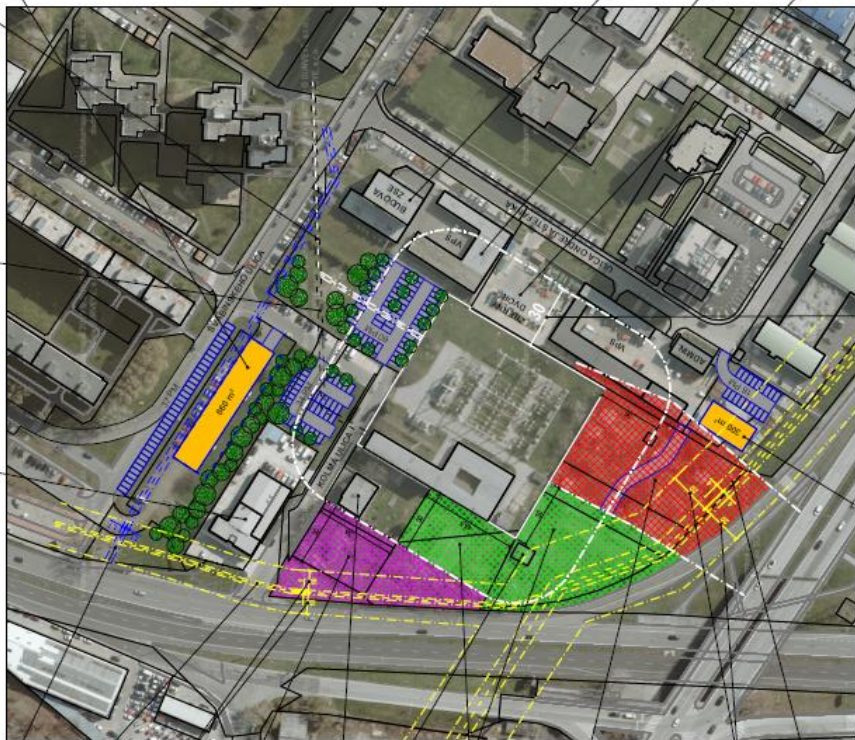
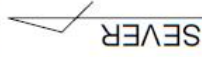
(10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.

(11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.

(14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

(15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

ŠTÚDIA ZÁSTAVBY ÚZEMIA V OKOLÍ TRANSFORMAČNEJ STANICE NA KOLMEJ ULICI



AUTOSALÓN GRIF, budova súpis. č. 3310, na pozemku parc. č. 3109/5 VO FUNKČNEJ PLOCHE: OBČ. VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU započítateľná hrubá nadzem. podlaž. plocha = 663 + 321 = 1004 m² z toho pre nebytové funkcie 1004 m², na bývanie 0 m²

EXISTUJÚCI PODZEMNÝ KOLEKTOR

EXISTUJÚCI VEREJNÝ VODOVOD DN 400 S OCHRANNÝM PÁSMOM 1,5 m OD OKRAJA POTRUBIA (§ 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o vodovodoch)

EXISTUJÚCI STREDOTLAKÝ PLYNOVOD STL DN 300 - 0,3 MPa S OCHRANNÝM PÁSMOM 1 m A BEZPEČNOSTNÝM PÁSMOM 10 m (§ 79 a 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike)

BEZPEČNOSTNÉ PÁSMO PLYNÁRENSKÉHO ZARIADENIA ZRIADŔOVÁŤ STAVBY MOŽNO IBA SO SÚHLASOM PREVÁZKOVATEĽA SIETE

FUNKCIA: OBČIANSKA VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU MOŽNO UVAŽŔOVÁŤ ZARIADENIE ADMINISTRATÍVY, VEREJNÉHO STRAVOVANIA, OBCHODU, SLUŽIEB, VÝROBY

BYTŔOVÝ DOM V SÚKROMNOM VLASTNICTVE ZÁHRADNÁ CHATA V SÚKROMNOM VLASTNICTVE BEZ DOPRAVNÉHO NAPOJENIA

FUNKCIA: OSTATNÁ OCHRANNA A IZOLAČNÁ ZELEN MOŽNO UVAŽŔOVÁŤ DOPRAVNÚ VYBAVENOSŤ PRE OBLUŽU ÚZEMIA PRÍP. ZARIADENIA NA SEPAROVANÝ ZBER ODPADOV MESTNÉHO VÝZNAMU (OKREM NEBEZPEČNÉHO ODPADU)

OCHRANNE PÁSMO VONKAJŠIEHO NADZEMNÉHO VEDENIA ZÁKLAD ZRIADŔOVÁŤ STAVBY, KONŠTRUKCIE, SKLADY A VYŠADZÁŤ TRVALÉ PORASTY S VÝŠKOU PRESAHLUJÚCŔOU 3 m SO SÚHLASOM PREVÁZKOVATEĽA SÚSTAVY MOŽNO UVAŽŔOVÁŤ DOPRAVNÉ NAPOJENIE, PRÍPADNE SPEVNENÚ PLOCHU A POD. (§ 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike)

BEZPEČNOSTNÉ PÁSMO PLYNÁRENSKÉHO ZARIADENIA ZRIADŔOVÁŤ STAVBY MOŽNO IBA SO SÚHLASOM PREVÁZKOVATEĽA SIETE

EXISTUJÚCI VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD VTL DN 200 - 4 MPa S OCHRANNÝM PÁSMOM 4 m A BEZPEČNOSTNÝM PÁSMOM 20 m (§ 79 a 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike)

SO SÚHLASOM PREVÁZKOVATEĽA SIETE MOŽNOSŤ UMIESŤIŤ BUDOVU DO VÝŠKY 2 NADZEMNÝCH POODĽAŽÍ ZÁSTAVANÁ PLOCHA NAPR. 300 m². VO FUNKČNEJ PLOCHE DISTRIBUČNÉ CENTRA SKLADY, STAVBNICTVO MOŽNO UVAŽŔOVÁŤ ZARIADENIE VÝROBY, SLUŽIEB, ADMINISTRATÍVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI SUIVISIAČE S FUNKCÍOU BYŤY V OBLKTOCH URČENÝCH PRE INU FUNKČIU - SLUŽOBNE BYŤY (§ 1 zákona č. 189/1992 Zb. o bytovom dome) hrubá podlažná plocha 600 x 0,75 = cca 450 m² 8 súkromných bytov o výmere cca 36 m², potreba parkovacích stojísk 1,5 / byt, spolu 12 stojísk

EXISTUJÚCE VONKAJŠIE PODZEMNÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE 110 KV S OCHRANNÝM PÁSMOM 1 m (§ 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike)

MOŽNOSŤ UMIESŤIENIA BUDOVY DO VÝŠKY 9 NADZEMNÝCH POODĽAŽÍ ZÁSTAVANÁ PLOCHA NAPR. 860 m². VO FUNKČNEJ PLOCHE: OBČIANSKA VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU: MOŽNO UVAŽŔOVÁŤ ZARIADENIA ADMINISTRATÍVY, VEREJNÉHO STRAVOVANIA, OBCHODU, SLUŽIEB, ZDRAVŔOTNICTVA, SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI, ŠKOLSTVA, VOJNÉHO ČASU, DROBNÉJ PREVÁZKovej VÝROBY, ANALÉBO BYVANIA, PRÍČOM PODIEL PLOCH URČENÝCH PRE BYVANIE NESMIE PREKRÓČIŤ 30% Z CELKOVÝCH POODĽAŽNÝCH PLOCH NADZEMNEJ ČÁSTI ZÁSTAVBY FUNKČNEJ PLOCHY;

hrubá podlažná plocha vo funkčnej ploche: existujúca (1004 + 1900 + 834 = 3738 m² brutto) + navrhovaná (9 podlaží) * zastavaná plocha 860 m² = 7740 m² brutto) = spolu 11 478 m²

v budove môže byť (11 478 m² * 0,3) = 3443 m² brutto určených na bývanie; čistá podlažná plocha cca 2724 * 0,75 = 2043 m² netto na bývanie, teda maximálne 34 bytov o výmere cca 60 m² podlažnej plochy (nezapočítaná vybavenosť bytového domu). v takomto prípade je potrebné nájsť z hore uvedených možností využítie pre nebytovú číšťu podlažnú plochu o výmere (podlažná plocha budovy 7740 m² brutto - plocha pre bývanie 2724 m² brutto) * 0,75 = 3762 m²

Poznamka 1: Navrhovaný objem je možné rozdeliť na viaceru budov. Poznamka 2: Zmešovaním navrhovaného objemu bude klesať aj počet bytov. Poznamka 3: Po zmene využítia plochy z občianskej vybavenosti celomestskeho významu, číslo funkcie 201, na funkciu zmiešané bývanie a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, by navrhovaná budova mohla byť polyfunkčným bytovým domom s občianskou vybavenosťou v zariadení a maximálne 86 bytom o výmere cca 80 m² podlažnej plochy na 2. až 9. nadzemnom podlaží. Poznamka 4: Hlavyky na stĺpkoch dopravu alebo posudzovanie.

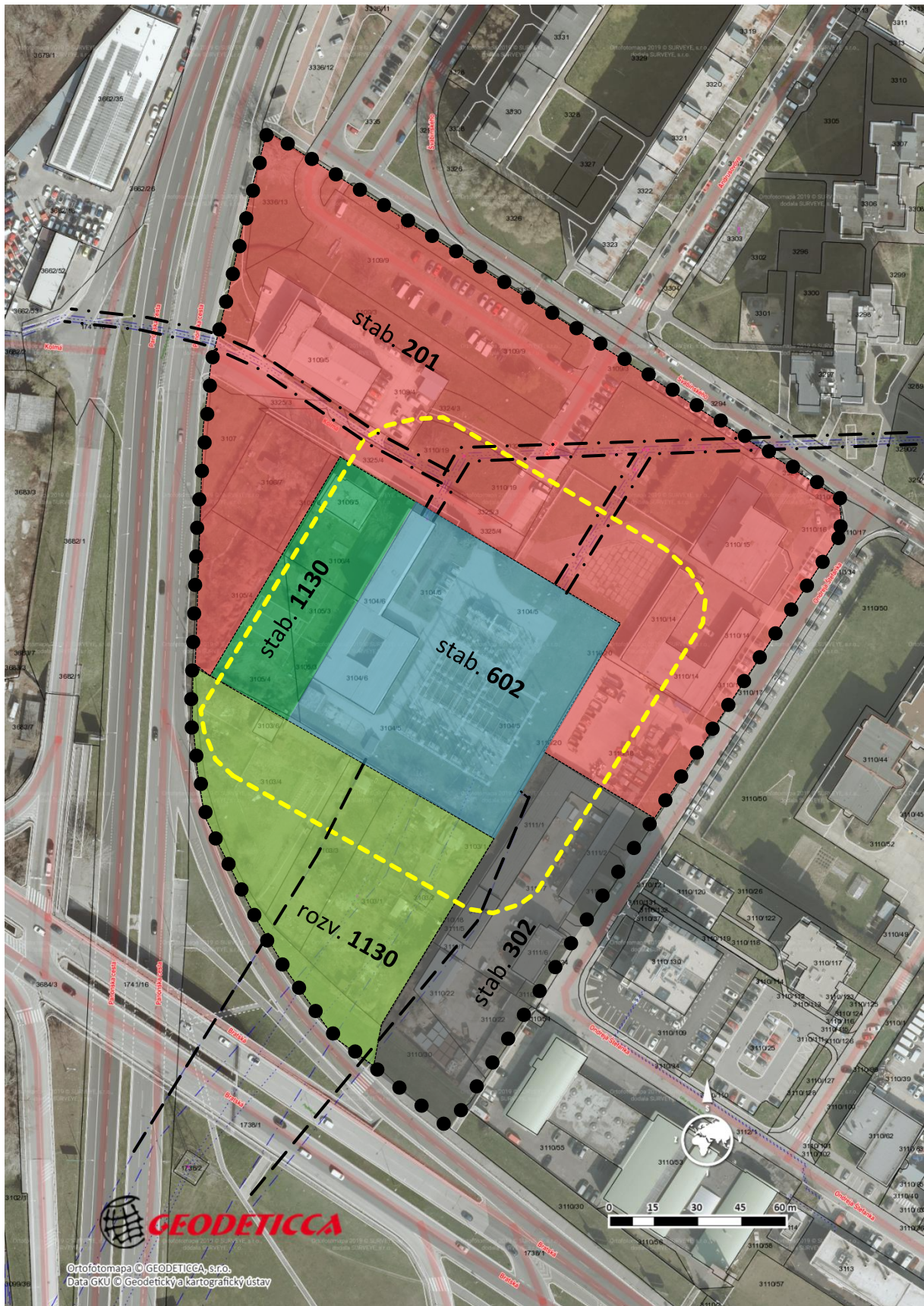
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA, súpis. č. 3274, na pozemku parc. č. 3110/15 VO FUNKČNEJ PLOCHE: OBČ. VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU započítateľná hrubá nadzem. podlaž. plocha = 814 + 3 * 362 = 1900 m² z toho pre nebytové funkcie 1181 m², na bývanie 719 m²

INÁ DOPRAVA - A TELEK. BUDOVA, súpis. č. 3352, na pozemku parc. č. 3110/14 VO FUNKČNEJ PLOCHE: OBČ. VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU započítateľná hrubá nadzem. podlaž. plocha = 634 m² z toho pre nebytové funkcie 634 m², na bývanie 0 m²

ZBERNÝ DVOR, na pozemku parc. č. 3110/18 VO FUNKČNEJ PLOCHE: OBČ. VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU započítateľná hrubá nadzem. podlaž. plocha = 0 m²

OCHRANNE PÁSMO ELEKTRICKEJ STANICE ZRIADŔOVÁŤ STAVBY MOŽNO IBA SO SÚHLASOM PREVÁZKOVATEĽA SIETE

A3 - M1:2000



- — — — ochranné pásmo elektrickej stanice s napätím 110 kV
- - - - ochranné pásmo vonkajšieho nadzem. el. vedenia 110 kV
- · - · ochranné pásmo vonkajšieho podzem. el. vedenia 110 kV



