

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
dňa 07.11.2023

Materiál číslo: 187/2023

Návrh zámeru kúpy bytov na ulici Ondreja Štefanka 3274/2

Predkladateľ:
Ing. Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:
1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa

Zodpovedný:
Mgr. Petra Vančová
kanc. starostu a prednostu

Spracovateľ:
Kancelária starostu a prednostu

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

uznesenie, ktorým:

1. berie na vedomie predkladaný materiál;
2. poveruje starostu mestskej časti rokovať s vlastníkmi štyroch bytov (nachádzajúcich sa na 4. podlaží) a nebytových priestorov (garáží na prízemí) v stavbe so súp. č. 3274, druh stavby 15-administratívna budova s popisom stavby Ondreja Štefanka 2 v Bratislave-Petržalke, zapísanej na LV č. 3446, k. ú Petržalka nachádzajúcej sa na pozemku registra „C,, KN parc. č. 3110/15, ďalej o podmienkach kúpy týchto bytov a nebytových priestorov v záujme rozvoja areálu.

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka uzavrela dňa 10.05.2021 zmluvu o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov a kúpnu zmluvu dňa 03.06.2021 na odkúpenie areálu na ulici O. Štefanka 2 v Bratislave so Západoslovenskou energetikou, a.s., so sídlom Čulenova 6 v Bratislava.

Dôvodom pre kúpu areálu v roku 2021 bolo, že Mestská časť Bratislava-Petržalka potrebovala uvedené priestory pre umiestnenie a rozšírenie svojej administratívnej podpory, Oddelenia správy verejných priestranstiev. Toto oddelenie plniace viaceré úlohy na úseku správy verejných priestranstiev ako aj údržby a správy obecného majetku, potrebovalo dodatočné priestory, ktoré by boli využiteľné predovšetkým ako sklady, dielne, garáže a kancelárske priestory. Mestská časť v nich tiež umiestnila priestory slúžiace ako servisné, teda priestory pre zabezpečenie opravy, údržby a garážovania techniky potrebnej v rámci starostlivosti o verejné priestranstvá, ktoré zabezpečuje vlastnými zamestnancami. V priestoroch areálu sa tiež nachádza administratívna budova so siedmymi bytmi ako aj ostatne vonkajšie plochy a vonkajšie parkovacie miesta.

Súčasťou stavby so súp. č. 3274, druh stavby 15-administratívna budova s popisom stavby Ondreja Štefanka 2 v Bratislave-Petržalke zapísanej na LV č. 3446, k. ú Petržalka nachádzajúcej sa na pozemku registra „C,, KN parc. č. 3110/15 sú aj štyri byty na 4. podlaží ako aj nebytové priestory -garáže na prízemí objektu v osobnom vlastníctve.

V rámci možnosti nakladať s celým areálom a rozvíjať ho tak až do možnosti maximálneho využitia jeho funkčného potenciálu v zmysle platného územného plánu, má však Mestská časť Bratislava-Petržalka, pre potreby činnosti Oddelenia správy verejných priestranstiev, ako aj pre plnenie iných úloh na úseku rozvoja obce, záujem odkúpiť tieto štyri byty tak, aby bola v rámci areálu výlučným vlastníkom nehnuteľností v ňom stojacich.

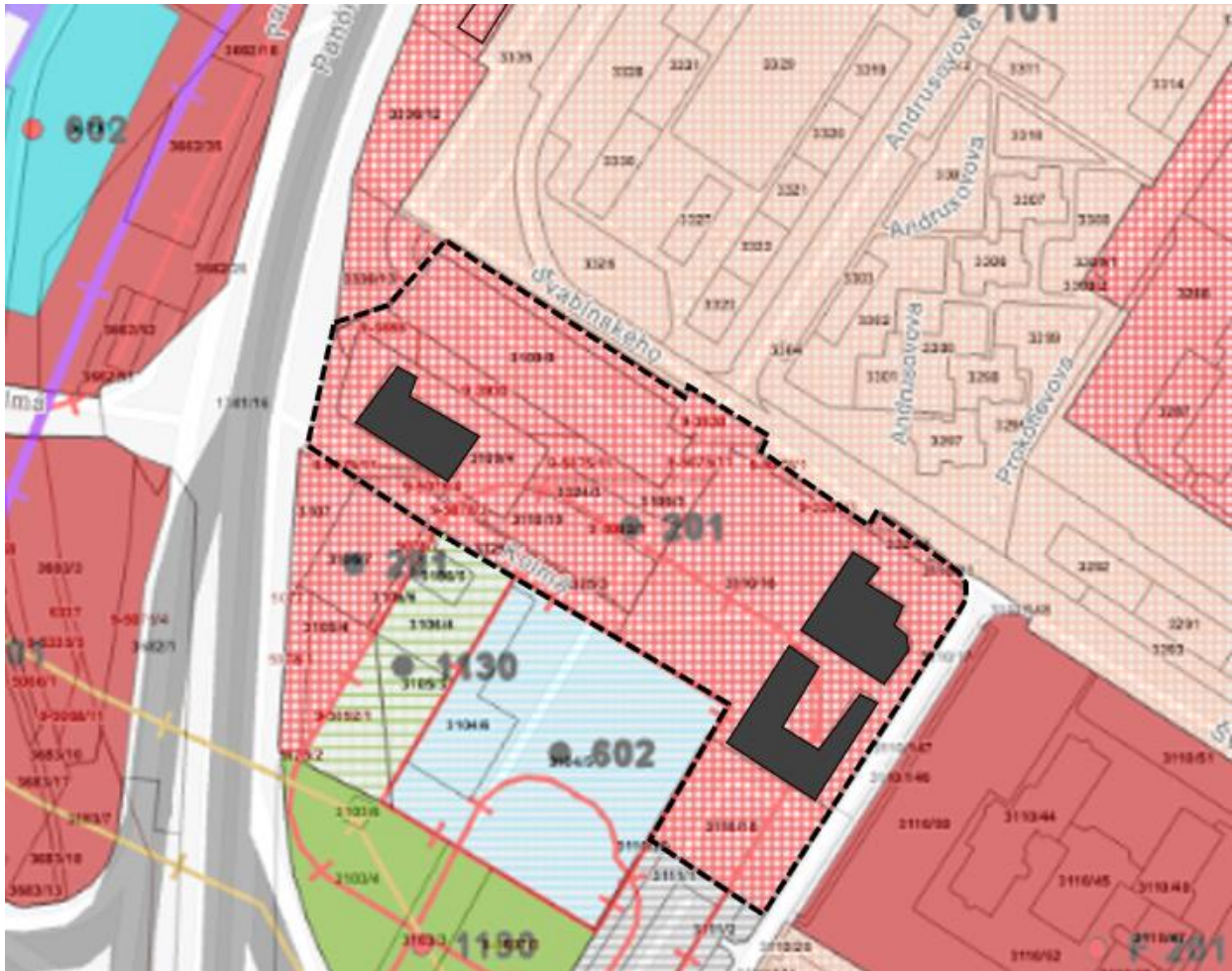
Nehnutelnosti v osobnom vlastníctve nachádzajúce sa v objekte so súp. č. 3274:

- Byt č. 1 na 4. poschodí a k bytu prislúchajúci nebytový priestor č. 1 (garáž) na prízemí objektu v osobnom vlastníctve Kupkovič Milan, a Renáta. r.. Jablonická, bytom Ondreja Štefanka 2 v podiele 1/1,
- Byt č. 2 na 4. poschodí a k bytu prislúchajúci nebytový priestor č. 2 (garáž) na prízemí objektu v osobnom vlastníctve Krajč Peter, a Ľudmila. r. Štefanovičová, bytom Ondreja Štefanka 2 v podiele 1/1,
- Byt č. 3 na 4. poschodí a k bytu prislúchajúci nebytový priestor č. 3 (garáž) na prízemí objektu v osobnom vlastníctve Šindler Rastislav r. Šindler, a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, bytom Ondreja Štefanka 2 v podiele 1/1,
- Byt č. 4 na 4. poschodí v osobnom vlastníctve Šidlíková Marta, bytom Ondreja Štefanka 2 v podiele 1/1,

Toho času na predaj Byt č.2 na 4. poschodí a k bytu prislúchajúci nebytový priestor č.2 (garáž) na prízemí.

Územnoplánovacia informácia k budove administratívy, v rámci ktorej sú súkromné byty situované:

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sa objekt nachádza na pozemkoch, ktoré sú súčasťou funkčnej plochy 201 – stabilizovaná.



Funkčná plocha 201

Regulácia funkčného využitia plôch pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, uvádza nasledujúcu charakteristiku:

- 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 požiarnu a civilnú obranu.
- Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby možného využitia funkčných plôch v mysle platného UP:

- **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.

Z hľadiska regulácie sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaných území. 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).

Prepočty súčasnej zástavby v uvedenej funkčnej ploche

V riešenej FP sú tri existujúce objekty. Ide o autosalón, nebytový objekt OSVP a riešený objekt kombinujúci nebytové priestory na 1., 2. a 3. NP a funkciu bývania na 1. – 4. NP. Nasledujúca tabuľka uvádza prepočet m² na jednotlivé funkcie.

| PLOCHA 201 – SÚČASNÝ STAV: | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|-----------------|-------------------------|
| Parc. č. | Súpis. č. | Budova | Podlažie | Funkcia | m ² (brutto) |
| 3109/5 | 3310 | Budova obchodu a služieb | 1.NP | Nebytová | 683,02 |
| 3110/14 | 3552 | Iná dopr. a telek. budova | 1.NP | Nebytová | 834,08 |
| 3110/15 | 3274 | Administratívna budova | 1.NP | Nebytová | 693,70 |
| | | | 2.NP | Nebytová | 243,42 |
| | | | 3.NP | Nebytová | 243,42 |
| | | | SPOLU | Nebytová | 1180,54 |
| | | | 1.NP | Bytová | 120,30 |
| | | | 2.NP | Bytová | 118,49 |
| | | | 3.NP | Bytová | 118,49 |
| | | | 4.NP | Bytová | 361,91 |
| | | | SPOLU | Bytová | 719,19 |
| | | | SPOLU | | |
| SPOLU | | | | | 3416,83 |

Z uvedeného vyplýva:

| | | |
|------------------------------|----------------------|---------------|
| Celková plocha FP 201 stab.: | 18 967m ² | |
| Celková zastavaná plocha: | 2342m ² | |
| Celková podlažná plocha: | 3753m ² | 100% |
| Podlažná plocha bývanie: | 1110m ² | 29,57% |

Limitom pre FP 201 je max. 30% funkcie bývania. Na túto požiadavku nemá dosah či ide o stabilizované alebo rozvojové územia.

Objekt v súčasnom stave dosiahol súčasné limity obytnej funkcie v rámci tejto funkčnej plochy.

Možné spôsoby využitia/rozšírenia existujúceho objektu po odkúpení bytov:

- prístavba, nadstavba, novostavba nebytového objektu alebo nebytových priestorov (napr. ubytovňa – príklad expozitúra VÚB).
- iniciovanie zmeny územného plánu za účelom zvýšenia možnosti umiestňovania obytnej funkcie v území,
- výstavba ďalšieho objektu nebytovej funkcie v FP, čo zvýši možnosti rozšírenia kapacít obytnej funkcie v rámci FP (obslužné priestory, sklady, administratíva, sociálna výdajňa a pod.)



Súčasný stav lokality. V okolí sa nachádza prevažne zástavba obytného typu formou bodovej (12NP) a líniovej (8NP) zástavby panelových bytových domov.

Materiál bol prerokovaný a schválený na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Petržalka konanej dňa 24.10.2023.