

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
dňa 24.10.2023

Materiál číslo: 171/2023

Návrh zámeru kúpy bytov na ulici Ondreja Štefanka 3274/2

Predkladateľ:
Ing. Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:
1. návrh uznesenia
2. dôvodová správa

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

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.

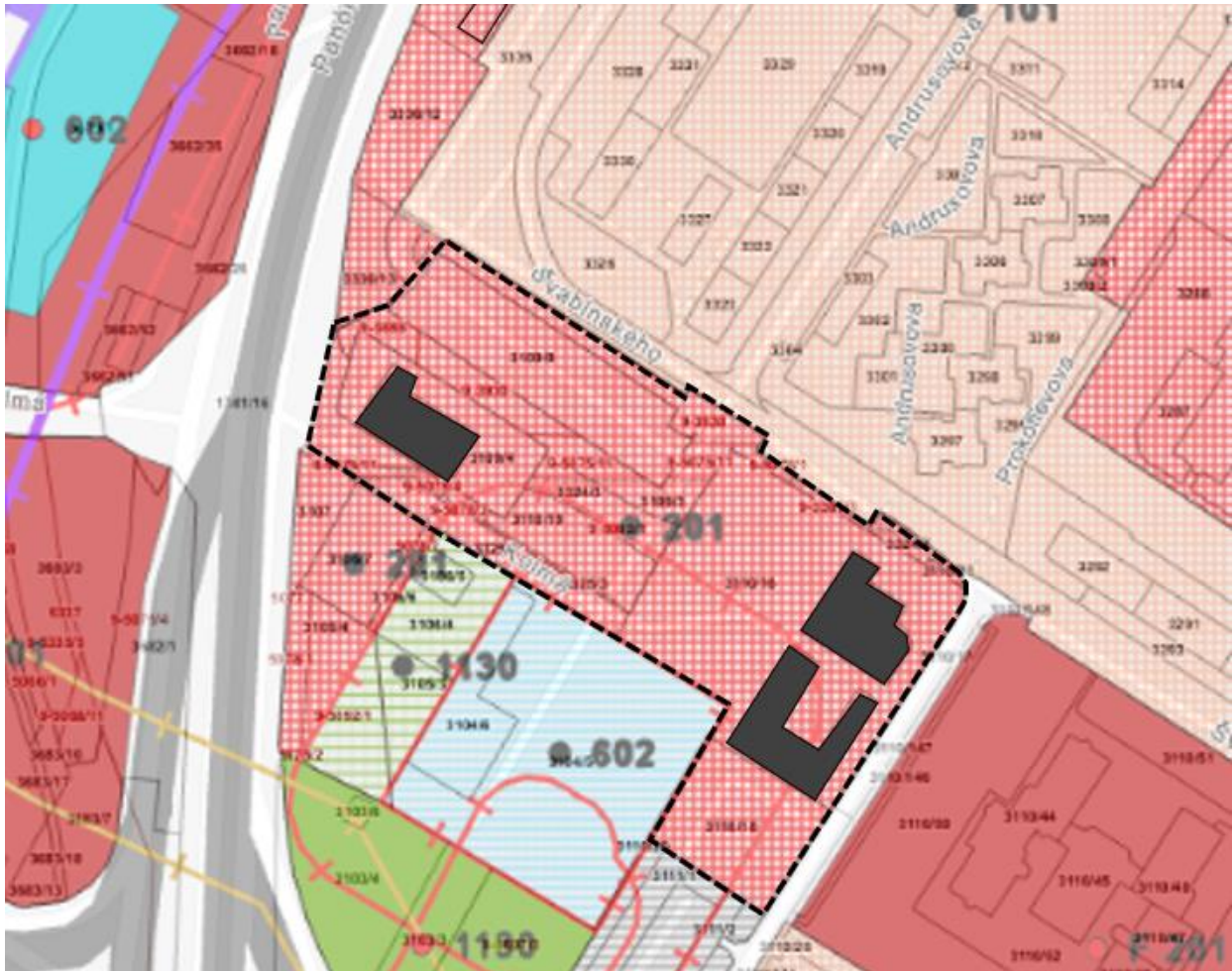
Nehnutelnosti v osobnom vlastníctve nachádzajúce sa v objekte so súp. č. 3274:

- 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 Ludmila. 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. neúmerné 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		1899,73
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.