Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Materiál
na zasadnutie miestnej rady dňa 23.06.2020
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva dňa 30.06.2020

N Á V R H
na predaj pozemku parc. č. 7249/46 na Dobšinského ulici ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:

Ing. Martin Mlýnek
prednosta miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava–Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava–Staré Mesto prerokovať predložený návrh

Zodpovedný:

Mgr. Kristína Majvitorová
poverená riadením
majtkového oddelenia

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Vladimír Kliment
referát majetkový

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informatívnu snímku z mapy
- geometrický plán
- žiadosť o kúpu
- územnoplánovaciu informáciu

Bratislava, jún 2020

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A. schvaľuje
v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa na Dobšinského ulici v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, a to pozemok parc. č. 7249/46 ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4 m^2, ktorý vznikol oddelením od pozemku parc. č. 7249/1 vo výmere 947 m^2, k.ú. Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 9514, v zmysle geometrického plánu č. 47/2019, vyhotoveným dňa 07.04.2020, do vlastníctva spoločnosti DIPLOMAT INVEST, s.r.o., so sídlom Ružinovská 42, 821 01 Bratislava, za cenu 435,00- EUR s podmienkami:

- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy,
- v prípade, že nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy kupujúcim do 3 mesiacov odo dňa prijatia uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti, stratí uznesenie platnosť.

B. konštatuje,
že osobitný zreteľ spočíva v tom, že pozemok je kvôli svojmu umiestneniu a malej výmere pre mestskú časť nevyužiteľný, pričom žiadateľ je vlastníkom susedných pozemkov parc. č. 7249/27, 7251/1, 7251/2 a stavby rodinného domu so súp. č. 3115 na pozemku parc. č. 7251/1 a predajom tejto časti pozemku by sa vyriešila údržba problematického rozstupu medzi susednými objektmi.

D ô v o d o v á s p r á v a

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej ako „mestská časť“), nachádzajúca sa na Dobšinského ulici v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, a to pozemok parc. č. 7249/46 ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4 m^2, ktorý vznikol oddelením od pozemku parc. č. 7249/1 vo výmere 947 m^2, k.ú. Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 9514, v zmysle geometrického plánu č. 47/2019, vyhotoveným dňa 07.04.2020.

Žiadateľ spoločnosť DIPLOMAT INVEST, s.r.o., so sídlom Ružinovská 42, 821 01 Bratislava je vlastníkom susedných nehnuteľností, a to: pozemku parc. č. 7249/27, zapísaného na liste vlastníctva č. 8203 a pozemkov parc. č. 7251/1 a 7251/2 a stavby rodinného domu so súp. č. 3115 na pozemku parc. č. 7251/1, zapísaných na liste vlastníctva č. 3655.

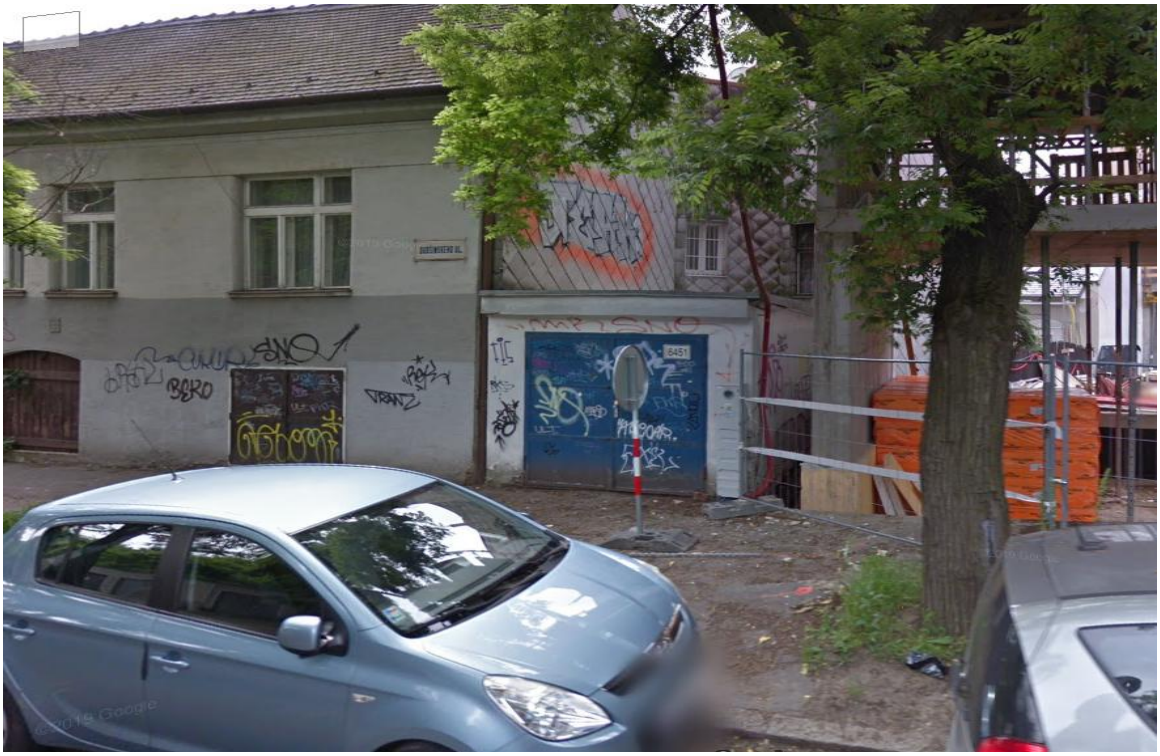
Mestská časť je vlastníkom pozemku parc. č. 7249/1, na ktorom sa nachádza novovybudované Zariadenie opatrovateľskej služby (ZOS) Seniorcentra Starého Mesta na rohu Dobšinského a Palárikovej ulice. Po vybudovaní ZOS vznikla medzi našim stavebným objektom a objektom žiadateľa medzera v šírke cca 40-60 cm. Táto medzera by v budúcnosti z hľadiska údržby predstavovala problém, nakoľko by sa tam kumulovali nečistoty a neporiadok. Žiadateľ by po odkúpení tejto časti pozemku a po prestavbe svojho objektu vyriešil kontakt medzi oboma objektami dilatačnou škárou.

Všeobecná hodnota predávaného pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 7/2020 zo dňa 23.04.2020 vypracovaným znalcom JUDr. Ing. Mariánom Raiterom, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota pozemku vo výške 108,75 EUR/ m^2, t.j. 435,00- EUR.

Referát územného plánu, rozvoja a prípravy a koordinácie projektov nemá výhrady k predaju pozemku za predpokladu, že pozemok bude využitý v súlade so stanoveným funkčným využitím a platnou reguláciou v zmysle ÚPD.


7249/2
žiadaná časť pozemku parc. č. 7249/1
7249/27
7251/1
7251/2
7249/1
GISPLAN
7250


KÉHO UL.
6451


6451

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
Zameranie, s.r.o. Uhorková 12 82109 Bratislava zameranie@zameranie.sk IČO: 45633576	Bratislavský	Bratislava I	BA – m. č. Staré Mesto
	Kat. územie: Staré Mesto	Číslo plánu: 47/2019	Mapový list č.: Pezinok 9-9/41

GEOMETRICKÝ PLÁN *na oddelenie pozemkov p.č.7249/1 a 7249/46*

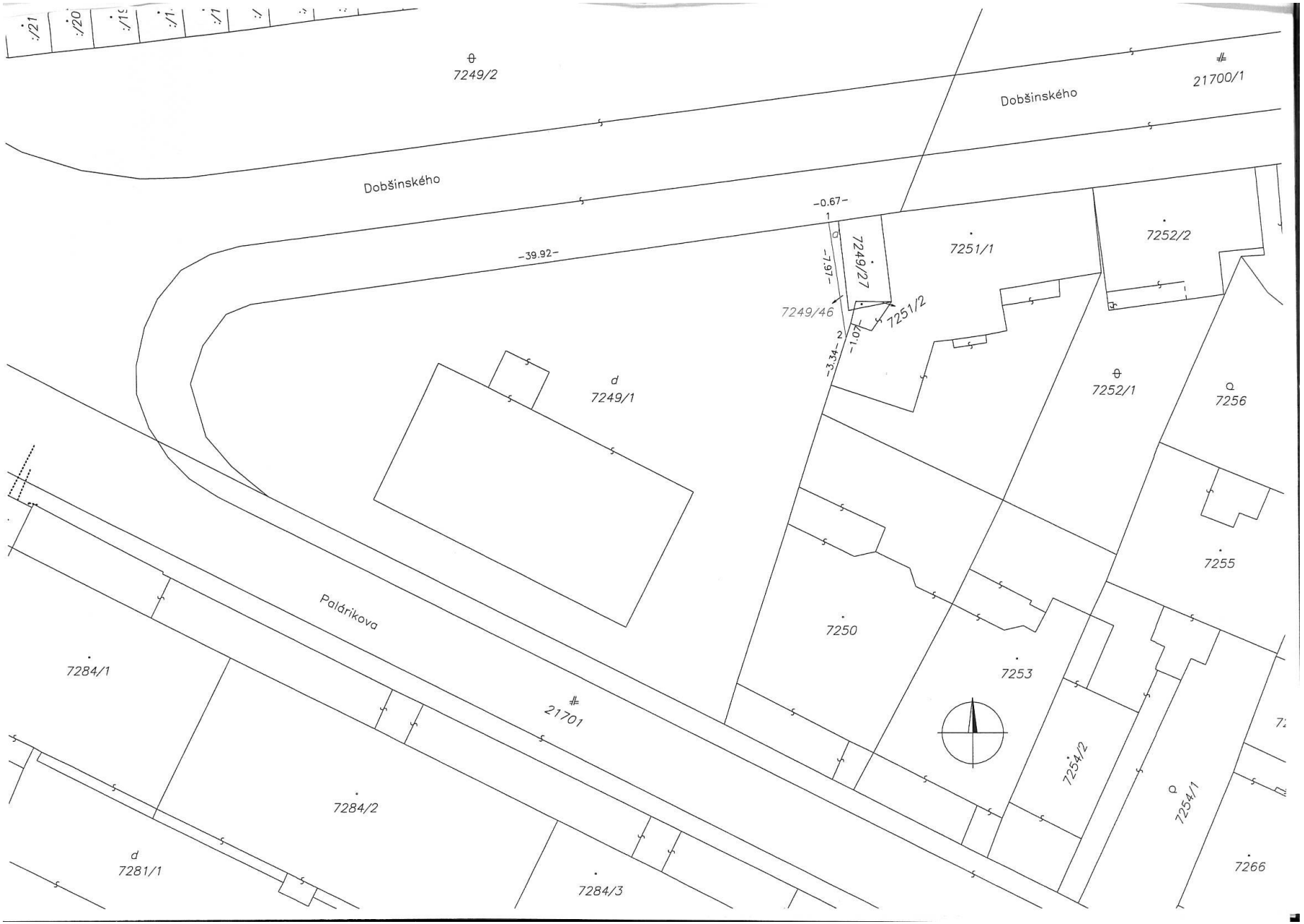
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
				Meno: Ing. Martin Šimončík	
Dňa: 7.4.2020	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 7.4.2020	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 20. 04. 2020	Číslo: G1- 760/2020
Nové hranice boli v prírode označené: nestabilizované		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 10183					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

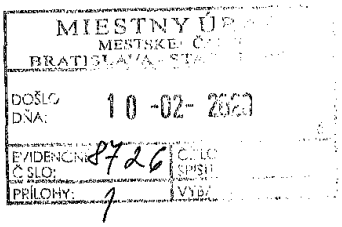
t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav			
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m^2	kód	
LV	PK	KN	ha	m^2											
						Stav právny je totožný s registrom C KN									
9514		*7249/1*		*947*	*zast.pl.*						*7249/1*		*943*	*zast.pl. 18*	*Doterajší*
											7249/46		*4*	*zast.pl. 18*	*detto*
Spolu:				*947*									*947*		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 - Pozemok, na ktorom je dvor


7249/2
Dobšinského
21700/1
Dobšinského
-0.67-
-39.92-
-7.97-
7249/27
7251/1
7252/2
7249/46
7251/2
-1.07-
-3.34-
7249/1
7252/1
7256
7255
7250
7253
Poldrikova
21701
7284/1
7284/2
7281/1
7284/3
7254/2
7254/1
7266



Miestny úrad Bratislava – Staré Mesto
Mgr. Vladimír Kliment
Referát majetkového oddelenia
Vajanského nábrežie 3,
814 21 Bratislava 1

Vec: Žiadosť o odkúpenie časti pozemku – doplňujúca informácia

Vážený pán Mgr. Vladimír Kliment,

Na základe nám zaslaného listu evidovaného pod Vašou značkou č. 2376/5529/2020/MAJ/Kli by sme Vás chceli informovať, že našej žiadosti o odkúpenie časti pozemku predchádzalo spoločné pracovné stretnutie (zápis z tohto stretnutia prikladáme v prílohe tohto listu), na ktorom sa zúčastnené strany (Miestny úrad Bratislava – Staré Mesto ako aj investor, spoločnosť DIPLOMAT INVEST, s.r.o., Ružinovská 42, 821 01 Bratislava, IČO: 35 956 089, ďalej len „Vlastník") dohodli na vybudovaní oplotenia na spoločnej hranici pozemkov (pozemky: parcela č. 7249/1, LV č. 9514, KÚ Bratislava – Staré Mesto, vlastník MČ Bratislava – Staré Mesto, ďalej len „MČBSM" a pozemkov parcely č. 7249/27 a č. 7251/1, LV č. 3655 a LV č. 8203 KÚ Bratislava – Staré Mesto, vo vlastníctve Vlastníka) Vlastníkom.

V rámci diskusie na tomto stretnutí bola riešená medzera medzi stavebnými objektami v šírke 40-60 cm. Uvedený rozostup v budúcnosti z hľadiska prevádzkovej údržby vnímame ako problematický. Bolo skonštatované, že optimálne riešenie by bolo riešiť kontakt s obidvoma objektami dilatačnou špárou.

Nakoľko hrubá stavba stavebného objektu vo vlastníctve MČBSM už stojí, ako jediné riešenie tohto problému vidíme v odkúpení časti pozemku medzi obidvoma objektami a teda štítovú stenu susedného bytového domu Dobšinského realizovať týmto konštrukčným riešením.

Za kladné vybavenie žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S pozdravom

Prílohy:
Zápis z pracovného stretnutia zo dňa 23.10.2019

Dobšinského, BA - zápis z pracovného stretnutia zo dňa 23.10.2019

Prítomní:

Ing. arch. Mackovičová, Ing. Borecký – referát IČ
Mgr. arch. Vrábel – zástupca starostky
p. Mago, - konateľ DIPLOMAT INVEST, s.r.o.
p. Masaryk – stavebný dodávateľ

Cieľ stretnutia:

Predmetom stretnutia bola spolupráca na riešení oporného muru a oplotenia na hranici pozemkov 7249/1, LV č. 9514, KÚ Bratislava – Staré Mesto, vlastník MČ Bratislava – Staré Mesto a pozemkov 7249/27, 7251/1, LV č. 3655, 8203 KÚ Bratislava – Staré Mesto, vlastník DIPLOMAT INVEST, s.r.o.

Prítomní sa dohodli:

1. Oplotenie na spoločnej hranici horeuvedených pozemkoch navrhne a vybuduje vlastník parciel 7249/27 a 7251/1 do 60 dní od ukončenia búracích prác rodinného domu súpisné číslo 3115.

2. DIPLOMAT INVEST, s.r.o. navrhol spoločnú časť oplotenia – oporný múrik realizovať z monolitického ŽB s ukončením cca 15 – 20 cm nad úroveň spevnených plôch zrealizovaných stavebníkom MČ Bratislava – Staré Mesto. Vrchná časť oplotenia bude zrealizovaná zo systému NYLOFOR 3D s optickou zábranou k.v. 1,8 m.

3. Konateľ DIPLOMAT INVEST s.r.o., p. Mago sa pokúsi dohodnúť rovnaké konštrukčné riešenie aj s vlastníkom susednej parcely č. 7250.

4. Prítomní skonštatovali, že by bolo vhodné riešiť rozostup medzi novovybudovanou stavbou stavebníka MČ Bratislava – Staré Mesto a plánovanou novostavbou stavebníka DIPLOMAT INVEST, s.r.o.

Zapísal: p. Mago, konateľ spol. DIPLOMAT INVEST, s.r.o.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

Interný list

Pre: Kliment Vladimír, Mgr.,oddelenie majetkové,referát majetkový

Od: Nosko Radovan, Ing.,kancelária prednostu,referát územného plánu a rozvoja

Číslo	**Vybavuje**	Bratislava
224/5631/2020/KPR/Nos	Nosko Radovan, Ing.	24.01.2020

Vec
Informácia o využití pozemku parc. č. 7249/46 z hľadiska podmienok platnej ÚPD a vyjadrenie k predaju pozemku

Lokalita	ul. Dobšinského
K. ú.: Staré Mesto p. č.	7249/46 registra „ C “
Zóna	CMO
Žiadosť zo dňa	24.01. 2020
Žiadateľ	referát majetkový
Zámer	kúpa pozemku

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj záujmový pozemok, parcelné č. 7249/46 nasledovné **funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, obytné územie stabilizované.**

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia platné pre kód č. 501 sú nasledovné:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.
Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.
Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH
prevládajúce
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné
V území je prípustné umiestňovať najmä :
- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
- 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
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :
- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Stabilizované územie, ktorého súčasťou je aj parcela č. 7249/46, 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.

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.

Z celomestského pohľadu nie je možné ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **na území centra mesta**
    - **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej štruktúry bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

V území zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A, zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO, vymedzený od územia zóny A, po hranice platnej PZ CMO podľa Vyhlášky OÚ Bratislava č. 1/1992 zo dňa 18.8.1992 o PZ Bratislava CMO, spolu s v južnej časti nadväzujúcim územím od pokračovania Čulenovej ul., ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo, v pokračovaní nábrežím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrežie Dunaja, Petržalským nábrežím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, protipovodňovou hrádzou po kanál, spojnicou kanála po cintorínsku kaplnku podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- pri rešpektovaní požiadaviek stanovených v území zóny A je možné preverovať umiestnenie nových výškových stavieb, pričom ich lokalizácia musí byť overená ÚŠ.

Záver:

Za predpokladu, že záujmový pozemok p.č. 7249/46 bude využitý v súlade s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, nemáme k predaju predmetného pozemku výhrady.

S pozdravom

Ing. arch. Zuzana Aufrichtová

starostka mestskej časti

CO: TU: Referát územného plánu a rozvoja