

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 20.6.2016

Názov materiálu: **NÁVRH NA URČENIE SPÔSOBU NAKLADANIA S NEHNUTEĽNÝM MAJETKOM MESTA PIEŠŤANY – AMFITEÁTER, LOKALITA MESTKÝ PARK**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Situácia

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

A/ Návrh na spôsob nakladania s nehnuteľným majetkom mesta Piešťany, k.ú. Piešťany, parc.č. 7927 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2663 m² a stavby súp.č. 1808 na parc.č. 7927, ako prevod vlastníctva majetku Mesta Piešťany obchodnou verejnou súťažou v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 1 písm.a) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 1 písm. a)

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Stanoviská komisií MsZ:

Komisia pre výstavbu a dopravu:

Komisia odporúča návrh na spôsob nakladania s nehnuteľným majetkom mesta Piešťany, k. ú. Piešťany, parc. č. 7927 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2663 m² a stavby súp. č. 1808 na parc. č. 7927, ako prevod vlastníctva majetku Mesta Piešťany obchodnou verejnou súťažou v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 1 písm. a) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 1 písm. a)
- schváliť.

Hlasovanie: za: 4, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomní: 3

Spracovala : Mgr. Eva Kresánková, oddelenie IT a majetkových služieb MsÚ Piešťany
Predkladá : Ing. Eduard Strapaty, prednosta MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia : 30.5.2016

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je vlastníkom nehnuteľností v kat. území Piešťany, ktoré sú zapísané v LV č. 5700 ako parc.č. 7927 zast. plochy a nádvorí vo výmere 2663 m² a stavba súp.č. 1808 na parc.č. 7927. Uvedené nehnuteľnosti tvoria objekt amfiteátru v mestskom parku v Piešťanoch.

Uvedený materiál bol spracovaný na základe žiadosti Andrey Kolmačkovej zo dňa 23.2.2016, ktorá požiadala o odkúpenie vyššie uvedeného majetku na účel revitalizovania objektu, vybudovania obchodných priestorov a priestorov poskytujúcich pohostinskú činnosť, usporadúvanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí.

V minulosti bol predmetný majetok mestským zastupiteľstvom schválený na prenájom obchodnou verejnou súťažou, ktorá však nebola úspešná, nakoľko sa nikto do súťaže neprihlásil. Podľa znaleckého posudku výška nájmu za predmet nájmu bola stanovená sumou 11 900,00 EUR/rok.

Pre orientáciu uvádzame aká by bola výška kúpnej ceny pozemku parc.č. 7927 pri predaji spôsobom hodným osobitného zreteľa v zmysle Metodiky pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve mesta Piešťany (ďalej len ako „Metodika“). Výška kúpnej ceny za m² pozemku parc.č. 7927 o výmere 2663 m² je **126,36 EUR/m²**.

Vzhľadom k tomu, že Metodika upravuje len spôsob určenia ceny pozemkov vo vlastníctve mesta Piešťany a nie výpočet ceny stavieb, je Mesto Piešťany v zmysle Metodiky v prípade prevodu zastavaného pozemku stavbou, drobnou stavbou, príp. príslušenstvom vo vlastníctve Mesta Piešťany objednať na vlastné náklady vypracovanie znaleckého posudku.

Tento materiál je spracovaný s poukazom na ust. § 9 ods. 2 zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov, podľa ktorého obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce a navrhuje spôsoby nakladania s predmetným majetkom mesta.

Vyjadrenie oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta:

Na základe Vášho interného listu zo dňa 6.4.2016 uvádza Oddelenie stavebných služieb a rozvoja mesta – úsek stavebných služieb k žiadosti **Andrey Kolmačkovej, bytom Baltská 7060/13, Piešťany, o odpredaj objektu amfiteátra súp.č. 1808 na parc.č. 7927, k.ú. Piešťany,** z územnoplánovacieho hľadiska nasledovné **v y j a d r e n i e:**

V Územnom pláne mesta Piešťany je objekt amfiteátra funkčne zaradený medzi „plochy občianskej vybavenosti“ (bez konkrétneho vyšpecifikovania funkčnej náplne). Amfiteáter je zároveň situovaný v území, pre ktoré bol spracovaný a schválený Územný plán centrálnej mestskej zóny Piešťany. Táto územnoplánovacia dokumentácia presne stanovuje záväzné priestorové regulatívy v území a podmienky jeho zastavateľnosti pre záujmový blok zástavby B39 (blok ohraničený na severe areálom futbalového štadióna, na východe Nábřežím I. Krasku, na juhu Beethovenovou promenádou a na západe hlavnou parkovou komunikáciou k futbalovému štadiónu). V ÚPN CMZ je objekt amfiteátra definovaný ako **zariadenie občianskej vybavenosti kultúrno-spoločenského charakteru, prednostne určené na rekonštrukciu.**

Pre stavbu amfiteátra platí nasledovná regulácia:

A. Záväzné regulatívy

1. Stavebné regulatívy:

sú určené v rozhodnutí Krajského stavebného úradu Trnava č.k. TT-10/438/1871/Ja, Ksi

1. Je potrebné, aby pôvodná hmota amfiteátra bola v maximálnej možnej miere zachovaná.
2. Objektu je potrebné prinavrátiť jeho pôvodný funkcionalistický výraz.
3. Je potrebné zachovať a obnoviť prepojenie amfiteátra s prírodno-krajinárskym parkom.
4. V prípade požiadavky zväčšenia objemu je nutné zachovať pôvodný vonkajší pôdorysný tvar amfiteátra. Prípadné prehlbovanie musí byť riešené tak, aby sa pôvodné konštrukcie nenarušili. Snadstavbou je možné uvažovať až po statickom vyhodnotení pôvodných konštrukcií a v transparentnej forme.
5. Z hľadiska priestorových nárokov je nutné čo najviac využiť jestvujúce hmoty amfiteátra ako drobné prevádzky nenáročné na dopravu a skladovanie, prevádzky kultúrno-spoločenské, s kúpeľnou tradíciou a s možnosťou využitia prírodného prostredia amfiteátra na realizáciu atraktívnych prírodných posedení s priamym prepojením na príjemné prostredie piešťanského parku.
6. Pri umiestnení novej funkcie do amfiteátra je nutné zachovať existujúce priehľady a pohľady na existujúce kompozície parku.
7. Konkrétne návrhy možností využitia prírodného amfiteátra žiadame predložiť a v rozpracovanosti konzultovať na tunajšom úrade.

2. Funkčné regulatívy:

Základná funkčná náplň: plochy občianskej vybavenosti

Prípustná funkčná náplň: amfiteátre pre kultúrne účely

zariadenia kultúry

hygienické a občerstvovacie zariadenia

malá architektúra v rozsahu nenarušajúcom charakter územia

detské ihriská

príslušné komunikácie a pešie plochy

nevyhnutné plochy technického vybavenia

B. Smerné regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- dodržať hľadiská a zásady pamiatkovej ochrany
- rekonštrukcia a prestavba amfiteátra
- rekonštrukcia mestského parku

2. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z prilahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy a zásobovanie riešiť z Nábřežia I. Krasku

3. Regulatívy technickej infraštruktúry

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí

4. Regulatívy ŽP

- zachovanie celej plochy parku a jeho rekonštrukcia s rešpektovaním funkcií prvku územného systému ekologickej stability – Miestneho biocentra Mestský park

Z uvedeného vyplýva, že zámer rekonštrukcie za účelom obnovenia užívania a opätovného sprevádzkovania amfiteátra je vhodný a prínosný. Za prioritné považujeme jeho využitie pre

funkcie kultúrne a spoločenské, prípadne pre rekreačno-športové aktivity pri rešpektovaní pôvodného exteriérového pôsobenia stavby a vhodného spojenia vlastnej hmoty pôvodného amfiteátra s nadväzujúcimi priestormi mestského parku. Zámer musí byť zdokumentovaný a k vyjadreniu predložený vo forme architektonickej štúdie, z ktorej budú zrejmé stavebné zásahy do objektu, ako aj nové dispozičné riešenie priestorov amfiteátra.

Upozorňujeme, že vzhľadom na situovanie areálu vo vnútornom kúpeľnom území je potrebné funkčnú náplň konzultovať a odsúhlasiť na Inšpektoráte kúpeľov a žriediel Min. zdravotníctva SR (najmä v súvislosti s prípadnou rekonštrukciou objektu liečebného domu SLOVAN). Nakoľko objekt amfiteátra bol uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany č. 4/2009 zo dňa 12.2.2009 zaradený medzi pamätihodnosti mesta Piešťany, je navrhnutý na zápis do ústredného zoznamu kultúrnych pamiatok SR a je situovaný v rámci mestského parku, ktorý je kultúrnou pamiatkou, je nový návrh využitia amfiteátra a jeho rekonštrukciu zároveň potrebné jednoznačne odsúhlasiť s príslušným orgánom pamiatkovej ochrany (Krajský pamiatkový úrad Trnava).

K otázke, či je možné objekt amfiteátra z pohľadu ÚPN odpredať, uvádzame: Územný plán nerieši vlastnícke vzťahy – iba funkčné využitie, preto z územnoplánovacieho hľadiska a z pohľadu Oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta je možné sa vyjadriť iba k možnému budúcemu funkčnému využitiu objektu.

Kritérium 1. – atraktivita I. – koeficient $k_{11} = 3,0$

Kritérium 2. – intenzita využitia – koeficient $k_{23} = 1,5$

Kritérium 3. – prístup k pozemku – koeficient $k_{31} = 1,0$

Kritérium 4 – ďalšie vplyvajúce faktory – koeficient $k_{43} = 0,8$

Kritérium 5 – vybavenie pozemku – koeficient $k_{52} = 1,3$

Vyjadrenie oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta – životné prostredie:

K odpredaju parcely z pohľadu kompetencií životného prostredia nemáme námietky. Ak sa na pozemkoch nachádzajú dreviny, ktoré bude nutné pre účely realizácie stavby odstrániť, je potrebné, aby stavebník predložil v zmysle zák.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, žiadosť o povolenie výrubu drevín na mestský úrad Piešťany, Oddelenie stavebných služieb a rozvoja mesta. Na pozemkoch dotknutých stavebnou činnosťou žiadame vypracovať inventarizáciu všetkých drevín, ktoré sa na nich nachádzajú. Inventarizácia drevín bude zároveň slúžiť ako podklad k žiadosti o výrub drevín.

