

MESTO PIEŠŤANY
Materiál na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 18.09.2023

Názov materiálu: INFORMÁCIA O STAVE RIEŠENIA ODKÚPENIA AREÁLU LODENICE

Materiál obsahuje: Dôvodovú správu

Návrh na uznesenia: Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

Informáciu o stave riešenia odkúpenia areálu Lodenice

- berie na vedomie

Spracoval: Ing. arch. Jana Vitková, referent OSRM

Mgr. Danica Reptová, vedúca OP

RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ

Mgr. Hana Dupkaničová, riaditeľka SMP

Predkladá: Mgr. Peter Jančovič, primátor mesta Piešťany

V Piešťanoch, 13.09.2023

Dôvodová správa

Na základe informácie o zverejnení ponuky Ministerstva vnútra SR na odpredaj pozemkov a stavieb v lokalite Lodenica

<https://ropk.sk/nehnutelny-majetok/ponuka/vea-1kolo-areal-lodenice-ku-piestany-?fbclid=IwAR0TokSheD2DTuBt4MAGj7hyVu7JlFUOHt3332Qs8aGuxsH22A9w9e8uzVM>

kontaktoval Odbor právny Mestského úradu Piešťany bezodkladne dňa 21. 6. 2023 telefonicky Centrum podpory Trnava na zverejnenom čísle.

Mesto Piešťany ihneď deklarovalo záujem o kúpu inzerovaného majetku a vedúca Odboru právneho Mgr. Reptová preverovala informácie o ponuke, platobných podmienkach, možnosti zníženia kúpnej ceny, možnosti predkupného práva, možnosti darovania majetku mestu, možnosti stiahnutia ponuky. Požiadala zástupcov štátu o stretnutie v danej veci.

Centrum podpory v Trnave telefonicky potvrdilo nasledovné informácie:

Ministerstvo vnútra SR (štát) nemá o daný majetok v lokalite LODENICA záujem, musia však dodržať zákonný a interný postup, aby ho mohli vyhlásiť za neupotrebitelný. Už majú za sebou 1. krok - interné vyhodnotenie neupotrebitelnosti a 2. krok - žiadny zo štátnych správcov neprejavil o pozemok záujem. A teda stav je v štádiu 3. kroku - ponuky pre verejnosť, vzhľadom na okolnosti a cenu predpokladajú, že sa neprihlási žiadny záujemca. Ak by sme prejavili záujem, vedeli by s nami začať rokovať o predaji nehnuteľností, za cenu 10%, podmienkou je ale verejnoprospešné využitie.

Dňa 22.6.2023 p. poslanec MsZ požiadal o doplnenie bodu rokovania č.2 na mimoriadnu mestskú radu. Názov: Informácia o postupe mesta Piešťany ohľadom situácie Kemping na Lodenici. Zo strany mesta bola pripravená informácia o aktuálnom stave rokovaní, ktorá bola poskytnutá poslancom. Dňa 27.6.2023 vyhotovila Ing. arch. Jana Vitková z Odboru stratégie a rozvoja mesta územnoplánovaciu informáciu k ponuke na odpredaj nehnuteľností (pozemkov a stavieb) areál Lodenice Ministerstvom vnútra SR s predbežným stanoviskom odboru.

Dňa 28.6.2023 na rokovaní mestského zastupiteľstva bolo prijaté nasledovné uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Schvaľuje

odoslať žiadosť a urgentne vyrokovať podmienky kúpy pozemku Kempu Lodenica ako celku za podmienok 10% ceny znaleckého posudku v zmysle rozpočtovej položky.

Počet všetkých zvolených poslancov: 21

Prítomných : 17

Za : 17

Po overení zápisnice MsZ bola dňa 30.6.2023 na Centrum podpory Trnava, Oddelenie majetkovoprávne odoslaná žiadosť v nasledovnom znení:

Vážená pani Ing. Brezinová,

v nadväznosti na telefonickú komunikáciu si Vás dovoľujeme osloviť vo veci ponuky zverejnenej v registri ponúkaného majetku štátu, označenej ako „VEA 1.kolo AREÁL LODENICE, k.ú. Piešťany, Piešťany“.

Predmetom ponuky je predaj nasledovného nehnuteľného majetku: POZEMKY: parcela KN-C č. 10169/1, parcela KN-C č. 10169/2 , parcela KN-C č. 10170, parcela KN-C č. 10171/1, parcela KN-C č. 10171/2, parcela KN-C č. 10171/3, parcela KN-C č. 10238/1, parcela KN-C č. 10169/1, parcela KN-C č. 10169/2, parcela KN-C č. 10170, parcela KN-C č. 10171/1, parcela KN-C č. 10171/2, parcela KN-C č. 10171/3, parcela KN-C č. 10238/1, parcela KN-C č. 10238/3, parcela KN-C č. 10238/5, parcela KN-C č. 10238/9,

parcels KN-C č. 10239, parcels KN-C č. 10240, parcels KN-C č. 10241, parcels KN-C č. 10242, parcels KN-C č. 10243, parcels KN-C č. 10244, parcels KN-C č. 10245, parcels KN-C č. 10246, parcels KN-C č. 10247, parcels KN-C č. 10248

STAVBY: Súpisné číslo 7874 na parcele č.10239, Súpisné číslo 7875 na parcele č.10240, Súpisné číslo 7876 na parcele č.10241, Súpisné číslo 7877 na parcele č.10242, Súpisné číslo 7878 na parcele č.10243, Súpisné číslo 7879 na parcele č.10244, Súpisné číslo 7880 na parcele č.10245, Súpisné číslo 7881 na parcele č.10246, Súpisné číslo 7882 na parcele č.10248, Súpisné číslo 7883 na parcele č.10238/9, Súpisné číslo 7884 na parcele č.10171/1

Nachádzajúce sa:

Okres: Okres Piešťany

Obec: Piešťany

Katastrálne územie: Piešťany

Adresa ponúkaného Rekreačná,

majetku štátu: Piešťany

Všeobecná hodnota majetku bola stanovená na sumu 2.360.000,00 EUR

Mesto Piešťany má o ponúkaný majetok vážny záujem, aj touto cestou potvrdzujeme záujem vstúpiť do rokovaní o podmienkach predaja a kúpnej cene. Na tento účel si Vás dovoľujeme požiadať o termín stretnutia, prípadne obhliadky.

V prípade, ak je z našej strany potrebné doplniť akúkoľvek informáciu alebo doklad, prosím kontaktujte ma a obratom zabezpečím doplnenie.

Vzhľadom na dovolenkové obdobie sa stretnutie na Centre podpory Trnava uskutočnilo až dňa 26.7.2023 o 10.00 hod. Tohto stretnutia sa zúčastnili primátor mesta Peter Jančovič, prednostka MsÚ Denisa Bartošová a vedúca odboru právneho MsÚ Danica Reptová. Zástupkyňa centra podpory v Trnave Ing. Barbora Brezinová nám oznámila, že ponuka Ministerstva vnútra SR bola stiahnutá a rokujú so Slovenským vodohospodárskym podnikom, š.p. o vyčlenení pozemkov novým geometrickým plánom z ponuky, z dôvodu ponechania pozemkov a verejnoprospešných stavieb - vodných stavieb a ochranných pásiem v zmysle platnej legislatívy v majetku štátu. Predpokladá, že po zavkladovaní nového geometrického plánu a doplnení našej žiadosti bude minimálne 2 mesiace trvať posúdenie žiadosti na Centre podpory Trnava a následne 2 mesiace na Ministerstve financií SR, preto nepredpokladá, že by sa prevod majetku realizoval v roku 2023.

V priebehu augusta sa naďalej komunikovalo s Centrom podpory Trnava pre upresnenie a získanie nových informácií.

Dňa 23.8.2023 o 13:00 h sa vo veľkej zasadačke MsÚ uskutočnilo rokovanie, na ktoré sme pozvali zástupcov Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., zástupcov športového klubu Telovýchovnej jednoty Sĺňava, majiteľov spoločnosti Prvý piešťanský pivovar s.r.o. (Pivárne Žiwell) a poslancov MsZ p. Fialu a p. Sedlákovú. Na rokovaní odprezentovala Ing. Miroslava Praznovska, vedúca Oddelenia správy majetku Piešťany SVP, š.p. požiadavku na odčlenenie časti ponúkaného štátneho majetku z dôvodu zabezpečenia vymedzenia a ponechania v majetku Slovenskej republiky, správca SVP š.p. verejnoprospešnej stavby vodnej nádrže – ochrannej hrádze a ochranného pásma vodného toku Pravostranný odvodňovací rigol VN Sĺňava (BP Dubovej). Uviedla, že zo strany štátneho podniku bude spracovaný návrh geometrického plánu na odčlenenie majetku z ponuky a po konzultácii s Centrom podpory Trnava bude geometrický plán overený a zavkladovaný. Týmto odčlenením nie sú dotknuté pozemky p.č. 10238/3 a 10238/5 situované okolo Pivárne Žiwell, o ktoré prejavili záujem odkúpenia aj za komerčných podmienok vlastníci spoločnosti Prvý piešťanský pivovar s.r.o. Po predložení návrhu Slovenského vodohospodárskeho podniku je zrejmé, že pozemky v areáli športového klubu TJ Sĺňava nebudú môcť byť predmetom prevodu, nakoľko zostanú vo vlastníctve štátu. Preto Mesto Piešťany ani TJ sa nebudú môcť

požiadať o ich odkúpenie a celková ponuka bude zmenená a výmera ponúkaného majetku znížená.

Až dňa 13.9.2023 bola mestu Piešťany zaslaná informácia o vyhotovení nového geometrického plánu zo strany SVP, š.p. Rozsah pozemkov, ktoré zostanú vo vlastníctve štátu je znázornený na nasledovnej mapke (pozemky vyznačené červenou farbou):



Po zavkladovaní geometrického plánu a úprave ponuky, bude môcť Mesto Piešťany upraviť žiadosť zaslanú na Centrum podpory Trnava dňa 30.6.2023. Následne bude po posúdení a stanovisku Centra podpory Trnava odstúpená žiadosť Mesta Piešťany na Ministerstvo financií SR, ktoré určí rozsah verejnoprospešných účelov a stavieb, ktoré bude musieť mesto zrealizovať do 2 rokov od nadobudnutia majetku štátu do svojho vlastníctva. Mesto Piešťany požiadalo Ministerstvo financií SR o termín stretnutia.

V zmysle ustanovenia § 11 ods. 3 zákona o správe majetku štátu „Kupujúci podľa § 8e písm. d) je povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo s výstavbou verejnoprospešnej stavby začať do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva. Začatie užívania majetku na poskytovanie všeobecne prospešných služieb, začatie výstavby verejnoprospešnej stavby a začatie prevádzky verejnoprospešnej stavby je kupujúci povinný správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu. Kupujúci je povinný dodržať v zmluve dohodnutý účel najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel. Kupujúci je povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnou cenou a primeranou cenou, ak nezačne nehnuteľný majetok užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva, nezačne s výstavbou verejnoprospešnej stavby do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva alebo nedodrží dohodnutý účel počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel.“

V zmysle § 2 ods. 2 a 3 zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby: „Všeobecne prospešné služby sú najmä

- a) poskytovanie zdravotnej starostlivosti,
- b) poskytovanie sociálnej pomoci a humanitárna starostlivosť,
- c) tvorba, rozvoj, ochrana, obnova a prezentácia duchovných a kultúrnych hodnôt,
- d) ochrana ľudských práv a základných slobôd,
- e) vzdelávanie, výchova a rozvoj telesnej kultúry,
- f) výskum, vývoj, vedecko-technické služby a informačné služby,
- g) tvorba a ochrana životného prostredia a ochrana zdravia obyvateľstva,
- h) služby na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti“
- i) zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu.“

Nadobudnutie Areálu Lodenica je tak podmienené plnením všeobecne prospešného účelu, následkom nedodržania tejto povinnosti je vznik povinnosti kupujúceho doplatiť rozdiel medzi kúpnou cenou a primeranou cenou.

Vychádzajúc z definície pojmu všeobecne prospešných služieb, tento predstavuje demonštratívny výpočet aktivít, keď pod daný pojem je možné subsumovať aj skutočnosti, ktoré v zozname zahrnuté nie sú.

Prostredníctvom listu žiadame MF SR o poskytnutie stanoviska ohľadne konkretizácie a výkladu pojmu všeobecne prospešných služieb pri zohľadnení charakteru konkrétnej lokality Areálu Lodenica, resp. poskytnutie stanoviska, či Mestom navrhované aktivity zodpovedajú definícii uvedeného právneho pojmu.

Zásadnou snahou Mesta pri určovaní všeobecne prospešných služieb pre Areál Lodenica je zachovanie jeho charakteru, rešpektovanie historického významu lokality, spôsobu je využívania v minulosti, pri reflektovaní súčasných požiadaviek pre danú oblasť, to všetko pri zohľadnení podmienok vyplývajúcich z územno - plánovacej informácie vydané Mestom Piešťany zo dňa 27.06.2023 a z existujúceho územného plánu danej oblasti.

Stanovisko Odboru stratégie a rozvoja mesta

OSRM zaujal predbežné stanovisko k ponuke Ministerstva vnútra SR – Centrum podpory Trnava, ako správcu majetku štátu, na predaj nehnuteľného majetku „Areál Lodenice Piešťany“ formou spracovanej územnoplánovacej informácie dňa 27.6.2023. Uvedená územnoplánovacia informácia je ku dnešnému dňu doplnená o aktuálne údaje, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN mesta Piešťany ako aj o stanovisko v súvislosti s informáciami SVP š.p., prednesenými na pracovnom stretnutí dňa 23.8.2023.

Záujmové nehnuteľnosti predstavujú nasledovnú ponuku pozemkov a stavieb:

- | | | |
|--|-----------------------|----------|
| - parc. č. 10169/1 ostatná plocha | 31.651 m ² | |
| - parc. č. 10169/2 ostatná plocha | 25.399 m ² | |
| - parc. č. 10170 zastavaná plocha a nádvorie | 103 m ² | |
| - parc. č. 10171/1 zastavaná plocha a nádvorie | 348 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10171/2 zastavaná plocha a nádvorie | 246 m ² | |
| - parc. č. 10171/3 zastavaná plocha a nádvorie | 105 m ² | |
| - parc. č. 10238/1 zastavaná plocha a nádvorie | 19.001 m ² | |
| - parc. č. 10238/3 ostatná plocha | 2.532 m ² | |
| - parc. č. 10238/5 zastavaná plocha a nádvorie | 314 m ² | |
| - parc. č. 10238/9 zastavaná plocha a nádvorie | 36 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10239 zastavaná plocha a nádvorie | 155 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10240 zastavaná plocha a nádvorie | 61 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10241 zastavaná plocha a nádvorie | 61 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10242 zastavaná plocha a nádvorie | 162 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10243 zastavaná plocha a nádvorie | 524 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10244 zastavaná plocha a nádvorie | 111 m ² | + stavba |

- | | | |
|--|-------------------|----------|
| - parc. č. 10245 zastavaná plocha a nádvorie | 83 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10246 zastavaná plocha a nádvorie | 84 m ² | + stavba |
| - parc. č. 10247 zastavaná plocha a nádvorie | 69 m ² | |
| - parc. č. 10248 zastavaná plocha a nádvorie | 55 m ² | + stavba |

Lokalizácia záujmových parciel je podľa nasledovného výrezu na podklade mapového portálu mesta Piešťany (ArcGis by ESRI), OFM 2021, IS KN © ÚGKK SR, 03/2023 :



Podľa Územného plánu mesta Piešťany (ďalej len ÚPN mesta) sú záujmové parcely situované v rámci funkčných plôch urbanizovaného územia s nasledovným funkčným využitím:

- **Parc. č. 10169/1, 10169/2, 10170, 10171/1, 10171/2, 10171/3** sú súčasťou **plôch nezastavateľnej zelene s dominantnou ekologicko-stabilizačnou funkciou (PZE) – „NPZ 21 Plochy porastov okolia kempingu“**;

záväzná časť ÚPN mesta, ku dňu vydania vyjadrenia vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1998 v znení noviel 4/2005, 5/2007, 9/2007, 2/2011, 6/2013, 9/2014, 2/2016, 11/2021, 1/2023 a 10/2023, určuje pre uvedené pozemky nasledovnú funkčnú reguláciu:

– plochy, na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP1) :

- prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny s komunikačným prepojením na nadväzujúce okolie
- terénnych úprav pre rekreačné využitie týchto plôch, nenarúšajúcich prírodné hodnoty územia
- nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
- vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie

- **Prevažná časť parc. č. 10238/1, parc. č. 10238/3, 10238/5, 10247 a parc. 10238/9, 10245, 10246, 10248 vrátane stavieb na nich, sú súčasťou plôch zelene – konkrétnejšie izolačnej zelene;**

záväzná časť ÚPN mesta, ku dňu vydania vyjadrenia vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1998 v znení noviel 4/2005, 5/2007, 9/2007, 2/2011, 6/2013, 9/2014, 2/2016, 11/2021, 1/2023 a 10/2023, určuje pre uvedené pozemky nasledovnú funkčnú reguláciu:

- dominantné
 - plochy izolačnej zelene (IZ)
- prípustné
 - stavby a zariadenia vyplývajúce z individuálne stanoveného režimu ochranných pásiem v súlade s účelom a osobitným režimom izolačnej zelene

- **Parc. č. 10239, 10240, 10241, 10242, 10243, 10244 vrátane stavieb na nich a časť parc. č. 10238/1 - pod stavbou LODENICA, súč. 3463/5 a v nadväznosti na stavby 10239 -10244, sú súčasťou plôch občianskej vybavenosti ;**

záväzná časť ÚPN mesta, ku dňu vydania vyjadrenia vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1998 v znení noviel 4/2005, 5/2007, 9/2007, 2/2011, 6/2013, 9/2014, 2/2016, 11/2021, 1/2023 a 10/2023, určuje pre uvedené pozemky nasledovnú funkčnú reguláciu:

- zahrňujú plochy funkčných zložiek – administratíva, obchod, verejné stravovanie, nevýrobné služby, kultúra, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, ubytovanie a cestovný ruch, školstvo, telovýchova a zvláštne zložky

- slúžia funkcii – administratíva, obchod, verejné stravovanie, nevýrobné služby, kultúra, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, ubytovanie a cestovný ruch, školstvo, telovýchova a zvláštne zložky

Funkčná regulácia

- dominantné
 - ★ zariadenia administratívy (A)
 - ★ obchodu (O)
 - ★ verejného stravovania (S)
 - ★ nevýrobných služieb (NS)
 - ★ kultúry (K)
 - ★ zdravotníctva (Z)
 - ★ sociálnej starostlivosti (Z)
 - ★ ubytovania a cestovného ruchu (U)
 - ★ školstva (Š)
 - ★ telovýchovy (T)
 - ★ zvláštnych zložiek (ZZ)
- vhodné
 - ★ odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
 - ★ nevyhnutné plochy technického vybavenia
 - ★ príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
 - ★ zeleň líniová a plošná
- prípustné
 - ★ sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia

Priestorová regulácia

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – určí zonálna dokumentácia

Pre lokalitu nebola spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia zóny.

- **Na parc. č. 10238/1**, sú situované **plochy dopravy** – miestna cesta C3 a návrh preložky cesty II/499;

záväzná časť ÚPN mesta, ku dňu vydania vyjadrenia vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1998 v znení noviel 4/2005, 5/2007, 9/2007, 2/2011, 6/2013, 9/2014, 2/2016, 11/2021, 1/2023 a 10/2023 určuje pre uvedené pozemky nasledovnú funkčnú reguláciu:

- zahŕňujú plochy a línie komunikácií, železníc, leteckej a vodnej dopravy a súvisiacich dopravných plôch
- slúžia dopravno-obslužnej funkcii sídla

Funkčná regulácia:

- dominantné
 - diaľnice
 - štátne cesty I. a II. triedy, rýchlostné komunikácie
 - zberné komunikácie a mestské triedy
 - železničné trate a zariadenia železničnej dopravy
 - dopravné letiská
 - prístavy a prístaviská
 - parkoviská
 - autobusové stanice a plochy MHD, vrátane zariadení
 - hromadné garáže
 - hlavné pešie a cyklistické trasy
 - čerpacie stanice pohonných látok
- prípustné
 - sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia

Priestorová regulácia:

- rešpektovať ochranné pásma ciest I/61, II/499, III/06121 v danom území, v cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla obmedziť cesty alebo premávku na nich (zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov)
- vytvoriť územnú rezervu pre preložky cesty I/61 a cesty II/499 a ich ochranné pásma cesty mimo sídelného útvaru v zmysle §11 cestného zákona, t.j. nepovoľovať v tomto pásme nadzemné objekty

Parcely sú tiež situované na plochách prvkov kostry územného systému ekologickej stability (ÚSES).

Zásady a regulatívy starostlivosti o prvky ÚSES

V zmysle výkresu č. 17 **Návrh miestneho územného systému ekologickej stability** (ďalej len „MÚSES“) sú parcely situované na plochách prvkov kostry ÚSES (podľa tabuľky), pre ktoré sú v záväznej časti ÚPN určené zásady a regulatívy využívania jednotlivých prvkov kostry ÚSES na území mesta Piešťany:

Miestne biocentrá prechodného charakteru – MBC Sihot'

Dominantná funkcia:

- ekostabilizačná zeleň

Prípustné funkcie:

- verejná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

Podmienečne prípustné funkcie:

- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

Neprípustné a nevhodné funkcie:

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť

Zásady a odporúčania:

Biocentrá majú prechodný charakter – sú v dotyku s intravilánom (obytnými plochami). Preto predpokladáme, že v budúcnosti budú plniť aj funkciu verejnej zelene. Rekreáciu v nich je potrebné regulovať a obmedzovať len na extenzívnu formu (prechádzky, beh, bicyklovanie...), bez budovania trvalých objektov a komunikácií. Výstavba stálych objektov vrátane športových areálov a obytných objektov je nevhodná. Intenzívnejší šport je potrebné usmerniť mimo priestoru biocentier. MBC Sihot' vyžaduje nevyhnutnú renaturáciu (odstránenie smetísk, úprava terénu, vyčistenie vodnej plochy).

Plošné interakčné prvky a ostatné plochy s ekostabilizačnou funkciou charakteru parkových plôch a verejnej zelene

Dominantná funkcia:

- verejná zeleň

Prípustné funkcie:

- ekostabilizačná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou
- šport a rekreácia

Podmienečne prípustné funkcie:

- občianska vybavenosť - v rozsahu vybavenia konkrétneho dotknutého územia
- zmiešané mestské plochy
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

Neprípustné a nevhodné funkcie:

- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby

Zásady a odporúčania:

Tieto interakčné prvky majú väčšinou charakter menších parčíkov, prípadne trávnatých plôch v intraviláne mesta s rôznym zastúpením drevín. Vhodné je vo všetkých prípadoch posilňovať funkciu verejnej zelene vrátane športového a rekreačného využitia (lavičky, ihriská), ako aj sadovnícke úpravy priestorov a údržba zelene. Pri výsadbe drevín a sadovníckych úpravách je potrebné rešpektovať výškové obmedzenie v zmysle ochranných pásiem letiska. Zámery výstavby je potrebné posudzovať individuálne na základe preverovacej urbanistickej alebo urbanisticko-architektonickej štúdie, výstavbu uprednostňovať len v prípade verejno-prospešných stavieb a stavieb verejného záujmu, s podmienkou realizácie výsadby drevín a sadovníckej úpravy priestorov.

Všetky záujmové parcely sú súčasťou stabilizovaného urbanizovaného územia viacerých monofunkčných regulačných blokov podľa tabuľky a grafickej prílohy.

| p.č. | regulačný blok | prvky kostry ÚSES |
|---------|---|--|
| 10169/1 | Plochy zelene – nezastavateľná zeleň NZ | NPZ 21, Plošný IP |
| 10169/2 | Plochy zelene – nezastavateľná zeleň NZ | NPZ 21, Plošný IP |
| 10170 | Plochy zelene – nezastavateľná zeleň NZ | NPZ 21, Plošný IP |
| 10171/1 | Plochy zelene – nezastavateľná zeleň NZ | NPZ 21, Plošný IP |
| 10171/2 | Plochy zelene – nezastavateľná zeleň NZ | NPZ 21, Plošný IP |
| 10171/3 | Plochy zelene – nezastavateľná zeleň NZ | NPZ 21, Plošný IP |
| 10238/1 | Plochy občianskej vybavenosti U, čiastočne Plochy zelene a Plochy dopravy | Plošný IP, MBC Sihot', časť parcely bez prvkov kostry ÚSES |
| 10238/3 | Plochy zelene | MBC Sihot' |
| 10238/5 | Plochy zelene | MBC Sihot' |
| 10238/9 | Plochy zelene | Plošný interakčný prvok |
| 10239 | Plochy občianskej vybavenosti U, čiastočne Plochy zelene | Plošný interakčný prvok |
| 10240 | Plochy občianskej vybavenosti U | Plošný interakčný prvok |
| 10241 | Plochy občianskej vybavenosti U | Plošný interakčný prvok |
| 10242 | Plochy občianskej vybavenosti U | Plošný interakčný prvok |
| 10243 | Plochy občianskej vybavenosti U | Plošný interakčný prvok |
| 10244 | Plochy občianskej vybavenosti U | Plošný interakčný prvok |
| 10245 | Plochy zelene | Plošný interakčný prvok |
| 10246 | Plochy zelene | Plošný interakčný prvok |
| 10247 | Plochy zelene | Plošný interakčný prvok |
| 10248 | Plochy zelene | Plošný interakčný prvok |

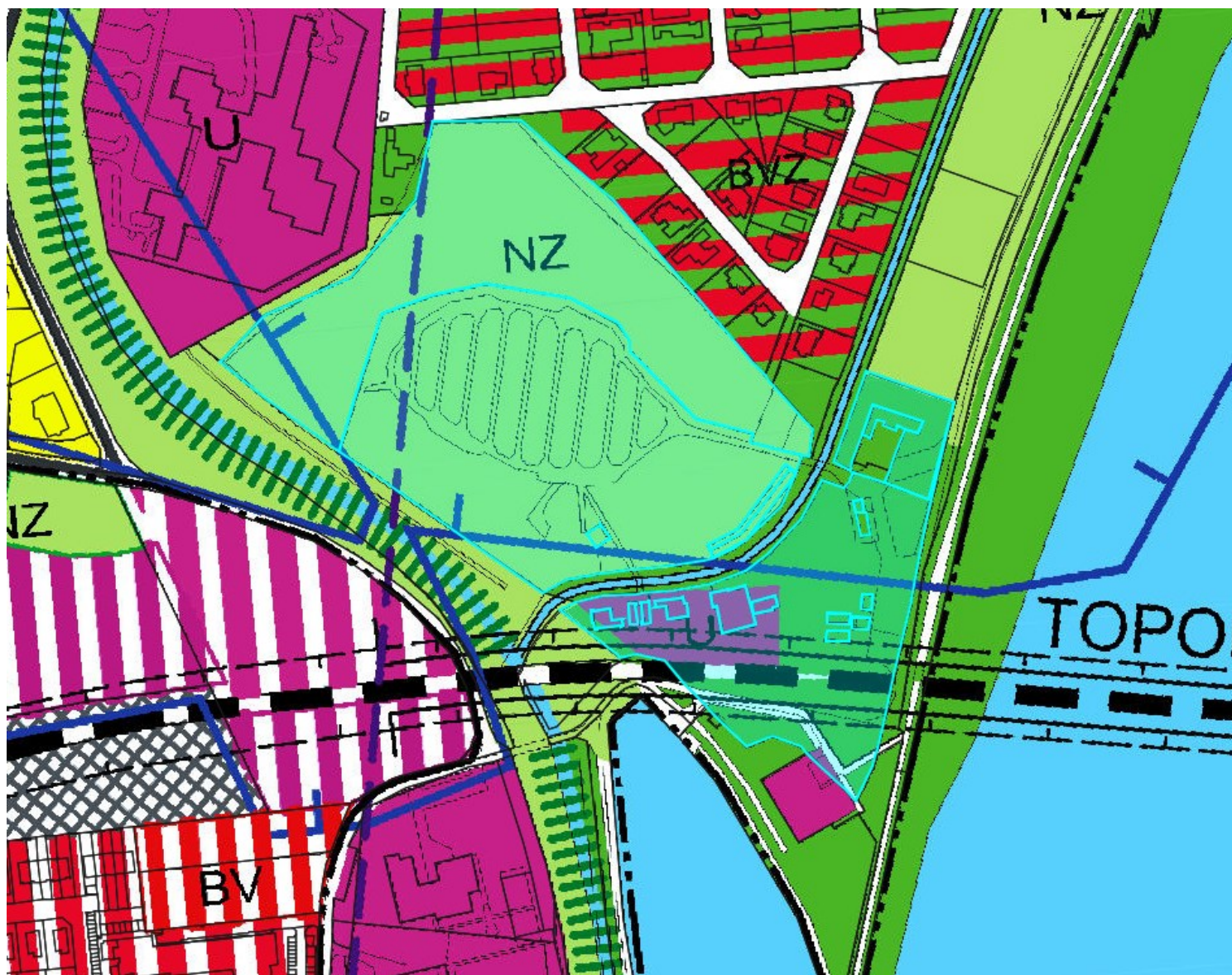
Využívanie predmetných parciel môže byť tiež ovplyvnené obmedzeniami vyplývajúcimi z **ochranných pásiem Letiska Piešťany**. Bližšiu špecifikáciu podmienok a obmedzení vyplývajúcich z ochranných pásiem letiska Piešťany určuje Dopravný úrad SR.

V zmysle záväznej časti ÚPN podľa zoznamu verejnoprospešných stavieb je územie dotknuté alebo priamo určené na umiestnenie **verejnoprospešných stavieb**:

- **VPS č. 31. Preložka št. cesty II/499 a mosta cez rieku Váh**
- **VPS č. 56. Cyklistické trasy, cesty, chodníky všetkých stupňov**

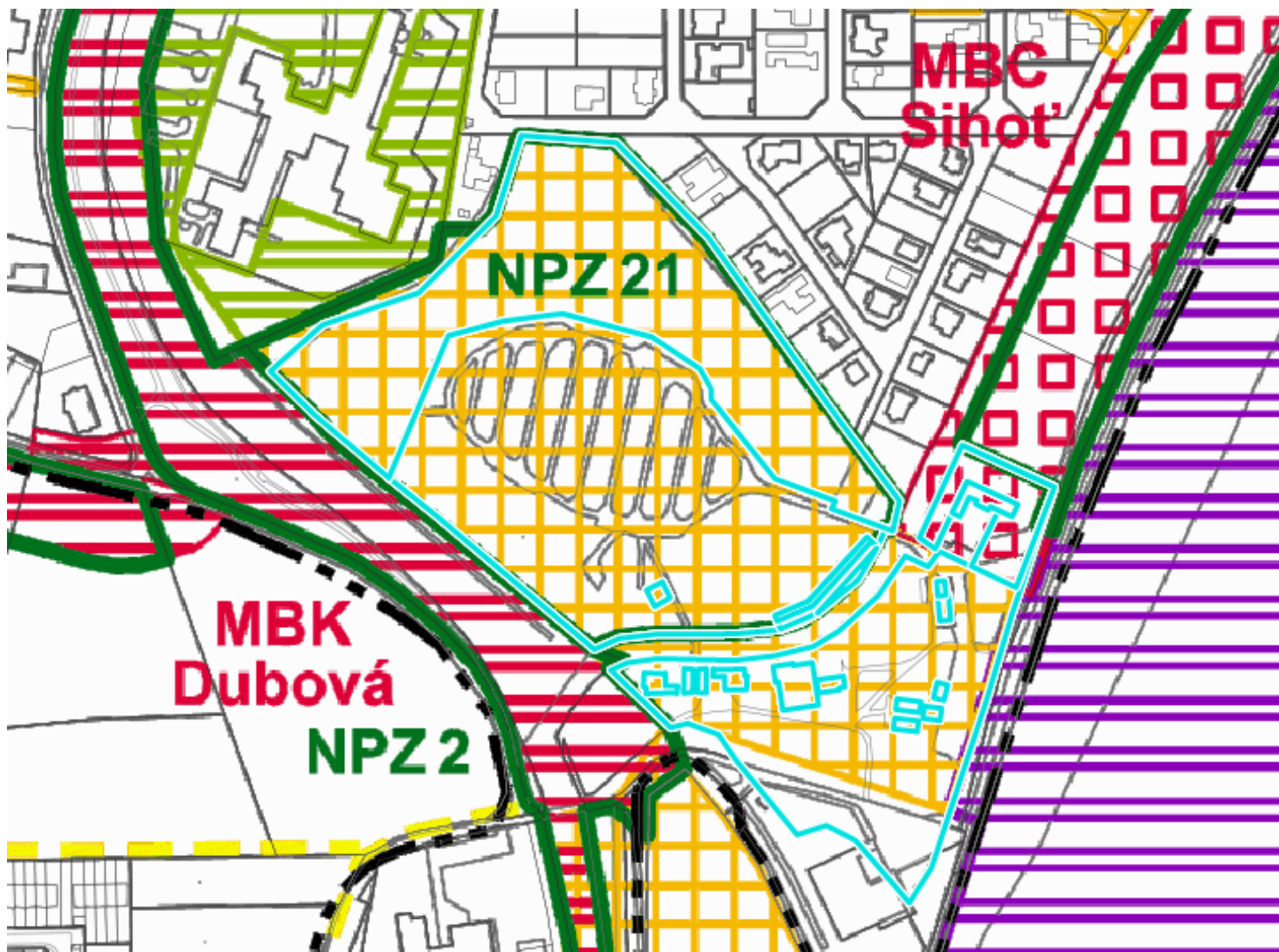
Určenie presného umiestnenia verejnoprospešných stavieb vo vzťahu k jednotlivým pozemkom je predmetom ďalších územnoplánovacích a iných projektových dokumentácií.

Grafická príloha






Územný plán mesta Piešťany – záväzná časť, výrez výkresu č. 7 Funkčné využitie plôch

| STAV | NÁVRH r.2005 | NÁVRH r.2020 | |
|------|--------------|--------------|---|
| | | | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ |
| | | | ZELEŇ IZOLAČNÁ (IZ) |
| | | | PLOCHY NEZASTAVATEĽNEJ ZELENE |
| | | | ZÁKLADNÝ KOMUNIKAČNÝ SYSTÉM - ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE B1, B2 |
| | | | NÁLETOVÝ KUŽEL LETISKA |
| | | | PRIESKUMNÉ ÚZEMIE TERMÁLNEJ PODZEMNEJ VODY |
| | | | PHO VŠETKÝCH DRUHOV |



Územný plán mesta Piešťany - záväzná časť

Výrez výkresu č. 17 Návrh miestneho územného systému ekologickej stability

-  MBC - MIESTNE BIOCENTRUM
-  IP - INTERAKČNÝ PRVOK PLOŠNÝ
-  NEZASTAVATEĽNÉ PLOCHY ZELENÉ - NPZ
- 21 | Plocha porastov okolia campingu

Na základe územnoplánovacích podkladov **odporúčame z ponúkaných nahnutelností k majetkovoprávnemu vysporiadaniu – odkúpenie**, nasledovné parcely a stavby:

- parc. č. 10169/1 ostatná plocha
- parc. č. 10169/2 ostatná plocha
- parc. č. 10170 zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 10171/1 zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 10171/2 zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 10171/3 zastavaná plocha a nádvorie

+ stavba

- parc. č. 10238/1 zastavaná plocha a nádvorie – odčleniť časť podľa požiadaviek SVP, š.p. (vodohospodárska stavba)
- parc. č. 10238/9 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10239 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10240 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10241 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10242 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10243 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10244 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10245 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10246 zastavaná plocha a nádvorie + stavba
- parc. č. 10247 zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 10248 zastavaná plocha a nádvorie + stavba

Verejnoprospešný záujem, vyplývajúci z ÚPN mesta:

- mestský lesopark s podporou ekostabilizácie zelene, verejné parkové priestory
- záchytné parkovacie plochy pre rekreačnú oblasť Sĺňava
- dobudovanie cyklotrasy
- výhľadovo preložka cesty II/499 a nové premostenie

Z dôvodu bezprostredne využívaných plôch objektu Piešťanského pivovaru ŽiWell (parc. č. 10250) a vlastníctvo pozemkov (parc. č. 10250, 10238/6) spoločnosťou Prvý piešťanský pivovar, s.r.o. **neodporúčame odkúpenie**

- parc. č. 10238/3 ostatná plocha 2.532 m²
- parc. č. 10238/5 zastavaná plocha a nádvorie 314 m²

Na základe doplnenia údajov SVP, š.p. v súvislosti s požiadavkami na odčlenenie častí pozemku parc. č. 10238/1 - rozšírenie plôch so zohľadnením vodohospodárskych stavieb a ich ochranného pásma, je potrebné upresniť rozsah požadovaných pozemkov vo väzbe na nový geometrický plán, po jeho doručení Mestskému úradu v Piešťanoch.

Stanovisko Odboru ekonomiky a podnikania

Uznesením MsZ č. 84/2023, písm. F/ zo dňa 29.6.2023 došlo k zmene Programového rozpočtu mesta Piešťany na rok 2023 a bola do neho zaradená rozpočtová položka 711 001 – Nákup pozemkov Kemp Lodenica v sume 230 000 €.

Z doterajších rokovaní vyplýva, že výmera pozemkov ponúkaných k odpredaju zo strany štátu bude pravdepodobne menšia. Z tohto dôvodu uvádzame, že alokované finančné prostriedky na kúpu predmetných pozemkov nebudú využité v plnej výške. V prípade, že nedôjde k odkúpeniu týchto pozemkov v roku 2023 (počas rokovaní v Centre podpory Trnava zodpovedné pracovníčky uviedli, že predpokladajú prevod majetku až v roku 2024), finančné prostriedky mesto opätovne zaradí do rozpočtu na rok do rozpočtovej položky – Nákup pozemkov Lodenica a rozpočtovej položky Nákup budov, objektov alebo ich častí Lodenica. V prípade, že pri predložení návrhu rozpočtu na rok 2024 bude známa nižšia suma, túto zmenu zapracuje mesto do návrhu rozpočtu na rok 2024.

Upozorňujeme na skutočnosť, že po stanovení verejnoprospešného účelu, bude potrebné do rozpočtu budúceho správcu zaradiť finančné zdroje na mzdy, prevádzku a iné finančné záväzky, ktoré bude musieť budúci správca zabezpečiť v zmysle uzatvorenej kúpnej zmluvy.

Stanovisko Služieb mesta Piešťany:

Náklady na údržbu verejných priestorov v lokalite Lodenica (odborný odhad)

Informatívne bilančné údaje k lokalite „Lodenica“:

Celková výmera zelene: 7,942 ha

Výmera zelene:

- Parková zeleň
- Líniová parková zeleň
- Izolačná zeleň

Dĺžka navrhovaných komunikácií: neurčené

Počet parkovacích miest v rámci spevnených plôch: neurčené

Dĺžka navrhovanej cyklotrasy: neurčené

Plocha stavieb: neurčené

Vyčíslenie nákladov na ročnú údržbu verejných priestorov Lodenica

Spracovateľ: **Služby mesta Piešťany - Ing. Hana Dupkaničová**

Stanovenie nákladov na údržbu verejných plôch na základe znalosti jestvujúcej plochy a ÚPD bolo pripravené dvomi metódami. Spracované bolo štatistické expertné stanovenie nákladov na verejnú zeleň podľa ČR a odborným určením pracovných operácií v cenníku Cenkos 4.

1. Základom pre expertné stanovenie nákladov na verejnú zeleň v tejto fáze prípravy realizácie územia sú informácie o nákladoch na ročnú starostlivosť o zeleň (prepočítané na m² výmery vegetačných prvkov daného funkčného typu zelene), ktoré boli štatisticky hodnotené na súboroch objektov v ČR. Náklady na ročnú starostlivosť sú zostavené podľa obvyklej technológie (Kč/rok) a zaradením funkčného typu do intenzitnej triedy údržby, so zjednodušením pre vážený priemer. *Informácie sú dostupné: Šimek, P., Štefl, L., Zámečník, R.,: Kolik stojí péče o sídelní zeleň? The costs of urban greenery care?, Zahradnictví – Realizace a údržba zeleně, 11/2022, Profi Press s.r.o., ISSN: 1213-7596 MK ČR E6974, Ústav biotechniky zeleně, Zahradnická fakulta MENDELU.*
2. Náklady na ročnú starostlivosť verejnej zelene sú stanovené na základe jednotkových technológií starostlivosti, so špecifikáciou počtov opakovaní jednotlivých pracovných operácií a stanovenia intenzitnej triedy údržby. Pracovné operácie boli ocenené podľa Cenníka smerných orientačných cien stavebných prác, Vydanie 2023, Cenkos 4. Pracovné operácie korešpondujú s *Projektom starostlivosti o verejnú zeleň mesta Piešťany, spracovanú fy. Ing. Pavel Šimek – Florart a Rudbeckia-Ateliér, s.r.o. v r. 2016-2017.*

Ad. 1:

Náklady na ročnú starostlivosť verejnej zelene sú stanovené ako vážený priemer prepočítaný na m² výmery vegetačných prvkov daného funkčného typu zelene.

| Funkčný typ | Výmera (m ²) | Int.trieda | Kč/rok/m ² | Celkom Kč |
|-----------------|--------------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| Rekreačná zeleň | 79 420 | váž.priemer | 14,18 | 1 126 175,60 |

| | |
|----------------------------|------------------|
| Náklad celkom (Kč) | 1 126 175,60 |
| Náklad celkom (eur) | 46 924,00 |

1 euro = 24 Kč

Náklady na ročnú starostlivosť na 1m² plochy zelene s DPH – 0,59 €.

Ad. 2:

Náklady na ročnú starostlivosť verejnej zelene sú stanovené na základe jednotkových technológií starostlivosti, so špecifikáciou počtov opakovaní jednotlivých pracovných operácií a stanovenia intenzitnej triedy údržby. Pre daný objekt boli vybrané štyri pracovné operácie a ich orientačné zastúpenie v priestore.

| Pracovná operácia | Výmera (m ²) | Int.trieda | eur/rok/ m ² | Celkom eur |
|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|------------|
| Trávnik lúčny /do 1:5/ | 49 420 | III. IT | 0,195 | 9 636,90 |
| Trávnik parkový /do 1:5/ | 28 000 | II. IT | 1,870 | 52 360,00 |
| Živý plot voľne rastúci | 1 000 | II.-III. IT | 0,272 | 272 |
| Skupina krov | 1 000 | II.-III. IT | 1,628 | 1 628 |
| Celkom | 7,9420 | | | 61 996,90 |

| | |
|----------------------------|------------------|
| Náklad celkom (eur) | 61 996,90 |
|----------------------------|------------------|

Náklady na ročnú starostlivosť na 1m² plochy zelene s DPH – 0,78 €.

Priemer odhadovaných nákladov Lodenica je 54 460 eur na rok, teda náklady na ročnú starostlivosť na 1m² plochy zelene s DPH v priemere je 0,686 €.

Vyššie uvedené údaje možno považovať za odborný odhad nákladov na starostlivosť o sídelnú zeleň. Pre danú lokalitu podľa aktuálnych zistení bol použitý funkčný typ zelene „Rekreačná zeleň“. Zastúpenie a skladba vegetačných prvkov v danom priestore bol odhadnutý a boli stanovené orientačné intenzitné triedy údržby. Výmera plochy bola stanovená z parcelných čísel uvedených v pracovnom materiáli OSRM MsÚ Piešťany.

V nákladoch nie je zohľadnená starostlivosť o stavebné objekty ako sú napr. verejné osvetlenie, cesty, chodníky, mobiliár, budovy a iné vybavenie územia, keďže o nich nie sú známe informácie.

Reálnejšie stanovenie nákladov na údržbu je možné stanoviť z projektovej dokumentácie vypracovanej pre dané územie, detailnejšej znalosti výmer a zo znalosti využitia územia v budúcnosti.

Vyčíslenie nákladov na aktuálnu údržbu verejných priestorov Lodenica
Spracovateľ: **Služby mesta Piešťany - Ing. Stanislav Verchola, Ing. Ladislav Bábik**

Areál Lodenica Piešťany je 2 – 3 vegetačné sezóny neudržiavaný. Došlo a dochádza tu k degradácii zelene a stavebných častí. SMP nemá vedomosť o inžinierskych sieťach a ich stave. Vyčíslenie nákladov je orientačné a vychádza z cenníkov interných a dodávateľských SMP.

Náklady na stromy – ošetrovanie a orez stromov:

12 dní x 7 hod. x 76 eur ... 6 500 € náklad na prenájom plošiny

(bolo by ošetrovaných 20 vzrastlých stromov, prevažne topoľov a 5 stromov by bolo odstránených)

Orez stromov bez prenajatej plošiny ... 100 hod á 24,87 eur ... 2 487 €

Náklady na kríky:

Plotostrih ... 100 hod á 20,52 eur ... 2 052 €

Náklady na trávniky:

Krovinorez ... 100 hod á 20,52 eur ... 2 052 €

Kosenie do 15 cm výšky ... 0,31 eur / m² ... 37 420 m² ... 11 600 €

Kosenie nad 15 cm výšky ... 0,52 eur / m² ... 40 000 m² ... 20 800 €

Zametanie chodníkov:

Zametacie vozidlo Canter ... 2 dni x 7 hod x 167,28 eur ... 2 342 €

CELKOM - základné záhradnícke práce (nezahŕňajú napr. likvidáciu odpadu, nakladanie, prepravu, štiepkovanie, odstránenie pŕov, zemné práce, likvidáciu náletov) sú vo výške 47 833 € pre akútnu údržbu daného priestoru.