

ZÁPISNICA č.1

zo zasadnutia Komisie výstavby a územného plánovania pri MsZ v Senci konanej dňa
11.01.2023 o 14:00 hod.

Prezencia: podľa prezenčnej listiny

Program:

1. Otvorenie/zahájenie
2. Žiadosti predložené útvorom právnym a správy majetku:
 1. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Ing. Mgr. Rastislav Daniš; Čierna voda)
 2. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Mgr. Helena Franková; Pivničná ul.)
 3. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Mgr. Martina Cingelová; Šafárikova 28)
 4. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (vlastníci bytov a NP v polyf.obj.na Robotníckej 9; Pivničná-Robotnícka ul.)
 5. Návrh na odpredaj/prenájom nehnuteľnosti (Marián Boček; Slnčné jazerá – Rybárska ul.)
 6. Návrh na prenájom pozemku (Finančne riaditeľstvo SR - Mierové námestie)
 7. Návrh na prenájom pozemku (Donauchem - Šamorinska/Polná ul.)
 8. Návrh na zriadenie vecných bremien Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien (BA_Senec, Košická, poškodený kábel NNK)
 9. Návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy medzi budúcim kupujúcim Mestom Senec a budúcim predávajúcim DOAS a.s. (Súbor rodinných domov Senec Juh- Čierna voda) - SO 01- prírodný vodovodný rad P1 a SO 02 - vytlačené potrubie splaškovej kanalizácie V1
 10. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Mgr. Gabriela Kováčová; Slnčné jazerá-Rybárska ul.)
 11. Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti (Železnice Slovenskej republiky – Slnčné jazera JUH)
3. Rôzne
4. Záver

1. Otvorenie/zahájenie

Dňa 11.01.2023 o 14:00 hodine sa v sobášnej miestnosti Mestského úradu v Senci konalo prvé zasadnutie Komisie výstavby a ÚP v novom zložení. Na úvod prítomných privítal predseda komisie Ing. arch. Richard Pauer, zároveň informoval o neprítomnosti Ing. Olgy Ďuranovej, ktorá sa vopred písomne ospravedlnila.

Oboznámil prítomných s programom zasadnutia a navrhol zmeniť poradie bodov a začať najprv bodom, ktorého žiadateľ (Ing. Mgr. Daniš) sa osobne zúčastnil zasadnutia komisie.

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2. Žiadosti predložené útvorom právnym a správy majetku:

2.1 Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Ing. Mgr. Rastislav Daniš; Čierna voda)

Komisii bola predložená žiadosť Ing. Mgr. Rastislava Daniša o predaj pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to časť E-KN par.č. 1366/4, za účelom umiestnenia úľov a včelstiev (cca 20 úľov). Pozemok sa nachádza pri Čiernej vode, ide o poľnú medzu, výmoľ, priekopu, úzky pás oddeľujúci polia, ktorý sa nachádza

v susedstve žiadateľa. Pozemok je ideálnym miestom pre včelstvá, v extraviláne a v bezpečnej vzdialenosti od ľudí a ciest.

Na otázku komisie „Či neuvažuje nad prenájmom uvedeného pozemku a či skutočne je potrebná celá výmera pozemku cca 8150m² odpovedal Ing. Mgr. Rastislav Daniš, že nad prenájmom neuvažoval z dôvodu nejednoznačnosti ceny pozemku v súvislosti či v čase prenájmu nebude hodnota vyššia ako sa bude vyvíjať celková hodnota využívaného pozemku. K umiestneniu úľov a včelstiev mu však stačí len časť pozemku cca 1000 m².

Ing. arch. Mikulec uviedol, že predajom pozemku by prišlo k zbytočnému rozdeleniu pozemku a Ing. arch. Sedala upozornil na dôležitosť pozemku z historického hľadiska ako bývalej bažantnice a zbytočných komplikácií v možnosti zveľadenia pozemku v budúcnosti ak by bol z časti predaný.

Návrh uznesenia 1/2022 „Komisia návrh odpredaja odporúča“

Hlasovanie: ZA: 0 PROTI: 8 ZDRŽAL SA: 0

Odporúčanie komisie: „Komisia odporúča prenájom pozemku E-KN par.č. 1366/4 vo výmere do 1000 m²“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2.2 Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Mgr. Helena Franková; Pivničná ul.)

Komisii bola predložená žiadosť Mgr. Heleny Frankovej o usporiadanie pozemkov C-KN par.č. 5332/2 a 5332/12 spolu o výmere 38 m², podľa priloženého polohopisného zamerania, ktorý vyhotovila spoločnosť ORION SK s.r.o., Ing. Peter Šimonič. Na predmetných pozemkoch Mesto Senec zrealizovalo výstavbu chodníka.

Mgr. Varga navrhol aby Mesto Senec dalo vytvoriť znalcovi cenovú mapu, ktorá určí výšku hodnoty výkupu pozemkov v meste Senec načo všetci členovia komisie reagovali, že podobných pozemkoch je v meste tisícky a predkladanie podobných ponúk bole, je aj bude časté.

Ing. Tušer (vedúci útvaru stratégie a rozvoja mesta) upozornil na potrebu zaväzovať developerov do budúca aby rozvojové územie museli infraštruktúrou napojiť na už existujúcu infraštruktúru v meste Senec.

Návrh uznesenia 2/2022 „Komisia návrh odpredaja odporúča po splnení doleuvedeného odporúčania komisie“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Odporúčanie komisie: „Komisia odporúča Mestu Senec navrhnuť systém výkupu pozemkov vrátane vytvorenia cenovej mapy mesta Senec“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2.3 Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Mgr. Martina Cingelová; Šafárikova 28)

Komisii bola predložená žiadosť Martiny Cingelovej o odkúpenie časti pozemku C-KN p.č. 724/2 ostatná plocha o výmere 36 m² (vo vyznačenom rozsahu 8,4 m x 4,3 m). Jedná sa o pozemok, ktorý sa nachádza na Šafárikovej ulici medzi bytovými domami Šafárikova 28-30 v Senci.

Ing. arch. Pauer uviedol, že žiadosť Mgr. Cingelovej už raz bola predložená komisii a teraz doložila súhlasy všetkých okolitých majiteľov bytov s odpredajom časti pozemku do jej vlastníctva.

Ing. Koiš uviedol, že odporúčanie komisii nebolo správne pochopené, keďže nežiadali doložiť súhlasy ale zvážiť odpredaj celého pozemku vo vlastníctve Mesta Senec všetkým majiteľom, ktorý ho využívajú výlučne k prístupu k ich nehnuteľnostiam a časť pozemku nech potom pokojne vlastní len jeden žiadateľ, t.j. Mgr. Cingelová. (Návrh komisii výstavby a ÚP zo dňa 28.09.2022: Uznesenie 37/2022: „Komisia odporúča osloviť aj susedov, dohodnúť sa na podieloch pozemku pre všetkých majiteľov, ktorí prístup používajú.“)

Návrh uznesenia 3/2022 „Komisia návrh odpredaja pozemku vo výmere 36 m² podľa žiadosti odporúča a zároveň odporúča odpredaj ostatného pozemku do spolupodielového vlastníctva ostatným majiteľom vlastníacich nehnuteľnosti prístupné cez pozemok C-KN p.č. 724/2 k.ú. Senec“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2.4 Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (vlastníci bytov a NP v polyf.obj.na Robotníckej 9; Pivničná-Robotnícka ul.)

Komisii bola predložená žiadosť Spoločenstva vlastníkov bytov a NP – Robotnícka 9, Senec o prevod (odpredaj) pozemku o výmere 91 m². Jedná sa o pozemok označený ako diel č. 1 na geometrickom pláne č. 168/2010, ktorý sa nachádza na Pivničnej a Robotníckej ulici v Senci. Predmetný mestský pozemok zhodnotil – upravil a vybetonoval developer, ktorý postavil polyfunkčný objekt na pozemkoch C-KN p.č. 25/1, 25/5, 25/7. Žiadatelia využívajú pozemok na parkovanie motorových vozidiel. Avšak majú problém s parkovaním, nakoľko na pozemku parkujú členovia Svedkov Jehovových v čase ich stretnutia, ale i návštevy prichádzajúce za obyvateľmi okolitých rodinných domov. Odpredajom pozemku sa vyrieši napätie a predíde konfliktom medzi občanmi. Po prevode pozemku majú žiadatelia záujem spôsob užívania pozemku ponechať, a to naďalej využívať na parkovanie motorových vozidiel.

Návrh uznesenia 4/2022 „Komisia návrh odpredaja odporúča“

Hlasovanie: ZA: 0 PROTI: 8 ZDRŽAL SA: 0

Odporúčanie komisii: „Komisia odporúča prenájom pozemku“

Hlasovanie: ZA: 7 PROTI: 1 ZDRŽAL SA: 0

2.5 Návrh na odpredaj/prenájom nehnuteľnosti (Marián Boček; Slnéčné jazerá – Rybárska ul.)

Komisii bola predložená žiadosť o odpredaj alebo prenájom mestského pozemku, ktorý je príľahlý k pozemku, ktorého výlučným vlastníkom je žiadateľ. Na pozemku je zrealizovaný bazén a mólo, ktoré mal vlastník v pláne stavať výlučne na pozemku, ktorý je v jeho vlastníctve, nedopatrením však zasiahol aj do mestského pozemku, za čo sa ospravedľňuje. V prípade predaja, respektíve prenájmu predmetného pozemku má záujem sa o tento pozemok riadne starať, pravidelne ho čistiť a obhospodarovať.

Žiadosť bola podaná žiadateľom až po vyzvaní Spoločným stavebným úradom v Senci na zastavenie stavebných prác a predloženie dokladov, ktoré ho oprávňujú na zriadenie stavby na pozemku vo vlastníctve Mesta Senec. Spoločný stavebný úrad v Senci vykonal na základe podnetu vlastníka susednej nehnuteľnosti dňa 31.05.2022 štátny

stavebný dohľad na pozemku C-KN p.č. 2310/36 u stavebníka Mariana Bočeka. Pozemok C-KN p.č. 2370/6 druh pozemku: vodná plocha, evidovaný na LV č. 2800 vo vlastníctve Mesta Senec, prenechaný do dočasného užívania Správe cestovného ruchu s.r.o. na základe Nájomnej zmluvy č. 14/2009 v zmysle Dodatku č.5 zo dňa 25.06.2012. Stavby – bazén postavený na parcele C-KN p.č. 2370/34, mólo postavené na parcele C-KN 2370/35, ktoré sú podľa GP oddelené od pozemku C-KN p.č. 2370/6 druh pozemku: vodná plocha, bude Marián Boček riešiť so Správou cestovného ruchu s.r.o. podnájomnou zmluvou.

Návrh uznesenia 5/2022 „Komisia návrh odpredaja/prenájmu odporúča“

Hlasovanie: ZA: 0 PROTI: 8 ZDRŽAL SA: 0

Návrh uznesenia nebol schválený

2.6 Návrh na prenájom pozemku (Finančne riaditeľstvo SR - Mierové námestie)

Komisii bola predložená žiadosť na prenájom mestského pozemku KN-C par.č. 3493/1 o výmere 188 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na LV č. 2800 pred daňovým úradom pri ceste za symbolické nájomné z dôvodu verejného záujmu - Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky by predmetný pozemok využívalo na parkovanie služobných motorových vozidiel.

Komisia uviedla, že stavba vo vlastníctve Finančného riaditeľstva SR má vo svojom areáli parkovacie miesta a keď potrebujú viac je možný nájom parkovacích miest, nie však prenájom verejného priestranstva za účelom vytvorenia „súkromných“ parkovacích miest.

Návrh uznesenia 6/2022 „Komisia návrh prenájom odporúča“

Hlasovanie: ZA: 0 PROTI: 8 ZDRŽAL SA: 0

Návrh uznesenia nebol schválený

2.7 Návrh na prenájom pozemku (Donauchem - Šamorínska/Poľná ul.)

Komisii bola predložená žiadosť o prenájom parcely č. KN-E 1117/1 k.ú. Senec za účelom oplotenia pozemku z dôvodu zabezpečenia bezpečnosti v blízkosti nášho arálu a arálu budúcej paletárne. Cez predmetnú parcelu sa pričsasto presúvajú častokrát fajčiace osoby, teenageri alebo bezdomovci, čo zvyšuje riziko požiaru alebo iné nebezpečenstvo. Cez parcelu č. KN-E č. 1117/1 v k.ú. Senec je vedené plynové potrubie a k predmetnej parcele je zriadené aj vecné bremeno v prospech SPP-distribúcia, a.s. Pozemok je obdĺžnikového tvaru s výmerou 1203 m² a rozmermi cca 3 m x 394 m. Pozemok nie je využiteľný na výstavbu budov.

Návrh uznesenia 7/2022 „Komisia návrh prenájom odporúča“

Hlasovanie: ZA: 1 PROTI: 6 ZDRŽAL SA: 1

Návrh uznesenia nebol schválený

2.8 Návrh na zriadenie vecných bremien Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien (BA_Senec, Košická, poškodený kábel NNK)

Komisií bol predložený návrh na súhlas so zriadením vecných bremien, spočívajúci v povinnosti budúceho povinného (Mesta Senec) ako vlastníka zaťažených nehnuteľností strieť: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení (podzemné káblové NN 1kV, rozpojovacie a istiace skrine SR (4/2, 3/3), vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku a)

b) užívanie, prevádzkovanie, údržba, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie na časti zaťažených pozemkov v zmysle predložených dôvodových správ.

Návrh uznesenia 8/2022 „Komisia návrh na zriadenie vecných bremien odporúča“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2.9 Návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy medzi budúcim kupujúcim Mestom Senec a budúcim predávajúcim DOAS a.s. (Súbor rodinných domov Senec Juh- Čierna voda) - SO 01- prívodný vodovodný rad P1 a SO 02 - výtlačné potrubie splaškovej kanalizácie V1

Komisií bola predložená žiadosť o budúce majetkové vysporiadanie verejnej kanalizácie a časti vodovodu – návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi kupujúcim Mestom Senec a budúcim predávajúcim DOAS, a.s. (Súbor rodinných domov Senec Juh – Čierna voda). Predmetom zmluvy a kúpnej ceny bude záväzok budúceho predávajúceho predať a budúceho kupujúceho kúpiť:

- Stavebný objekt SO 01 prívodný vodovodný rásd „P1“ (časť verejného vodovodu) – časť úseku DN 100 o dĺžke 62,2 m

- Stavebný objekt SO 02 výtlačné potrubie splaškovej kanalizácie „V1“ (verejná kanalizácia) – DN 100 a 125 v celkovej dĺžke 584,54 m

Vybudované v súlade s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie na stavbu „Senec Juh – Čierna voda, podmieňujúce investície“ za kúpnu cenu, ktorá bude určená znaleckým posudkom po vyhotovení stavby.

Návrh uznesenia 9/2022 „Z uvedenej žiadosti nie sú zrejmé dôvody prečo spoločnosť BVS, a.s. nemá záujem o prevzatie predmetných stavieb a odporúča ich prevziať do majetku Mesta Senec a z toho dôvodu komisia odporúča ich doplniť. Komisia odporúča doplniť uvedené stanovisko nielen od spoločnosti DOAS a.s. ale aj BVS a.s. a žiadosť predložiť na opätovné prerokovanie do Komisie výstavby a územného plánovania“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2.10 Návrh na odpredaj/prenájom nehnuteľnosti (Mgr. Gabriela Kováčová; Slnečné jazerá-Rybárska ul.).

Komisia bola predložená žiadosť Mgr. Gabriely Kováčovej o odkúpenie časti pozemku C-KN par.č. 2340/3 o výmere 70 m², podľa priloženého nákresu vyhotoveného ORION SK s.r.o., Ing. Petrom Šimoničom. Jedná sa o príľahlý pozemok k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa. Dôvodom odkúpenia predmetného pozemku je vyriešenie prístupu k vodnej ploche, ktorú vybudovali bývalí majitelia a vedie okolo celého pozemku k rekreačnej chate vo vlastníctve BSK na p.č. 2332. Týmto by sa vyriešil prístup k vodnej ploche pre obe nehnuteľnosti separátne. Prechod k vodnej ploche pre verejnosť a vlastníkov okolitých rekreačných chat zostáva zachovaný.

Majiteľka doplnila svoju žiadosť emailom kde opätovne žiada o zváženie odpredaja eventuálne prenájmu predmetnej časti pozemku, pokojne aj zmenšenú o meter po šírke.

Predseda komisie Ing. arch. Pauer uviedol, že žiadosť už raz bola predložená komisii, ktorá odpredaj neodporučila z dôvodu, že majiteľka má prístup k vode cez mestský pozemok. Pozemok si šiel osobne obhliadnúť ale nebol prístupný z verejnej komunikácie.

Keďže z doložených fotografií ani geometrického zamerania nie je zrejmé akým spôsobom, chce žiadateľka sprístupniť mestský pozemok z pozemku v jej vlastníctve, kde je prevýšenie niekoľko metrov bez stavebných úprav, ako uvádza vo svojej žiadosti: „...Nemám žiadne ďalšie stavebné zámery...iba normálne využitie lokality s plnohodnotným prístupom...“ navrhol Ing. arch. Pauer, že osloví žiadateľku a dohodne osobnú obhliadku miesta a zároveň vyzval členov komisie, ktorí majú čas a záujem aby sa prihlásili. Prihlásil sa Ing. Koiš.

Návrh uznesenia 10/2022 „Komisia navrhuje osobnú obhliadku predmetných pozemkov a návrh posúva do najbližšieho zasadnutia komisie“

Hlasovanie: ZA: 8 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

2.11 Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Železnice Slovenskej republiky).

Komisii bola predložená žiadosť Železníc Slovenskej republiky, správa majetku ŽSR Bratislava na odkúpenie pozemku C-KN par.č. 2627/4, ktorá sa nachádza v zóne Slnecných jazier, na predmetnom pozemku sa nachádza stavba účelovej verejnej komunikácie, kanalizačnej šachty inžinierske siete. Stavba verejnej komunikácie je vo vlastníctve spoločnosti DEVICE s.r.o.. V súčasnosti je na pozemok uzatvorená so spoločnosťou DEVICE, s.r.o. Nájomná zmluva o nájme pozemku s právom stavby zo dňa 03.06.2016, na dobu neurčitú, pričom v zmysle ustanovení Nájomnej zmluvy nájom zaniká dňom, kedy nastanú účinky odpredaja tohto pozemku.

Komisia nevidí dôvod odkupovať pozemok pod časťou cesty vedúcej k súkromným apartmánovým domom v uzavretom areály Slnecných jazier, ktorou dokonca zanikne nájomná zmluva medzi súčasným vlastníkom cesty a pozemku.

Návrh uznesenia 11/2022 „Komisia návrh odkúpenia odporúča“

Hlasovanie: ZA: 0 PROTI: 8 ZDRŽAL SA: 0

Návrh uznesenia nebol schválený

3. Rôzne

Predseda komisie Ing. arch. Pauer vyzval členov komisie k predloženiu návrhov v bode rôzne.

- Ing. arch. Mikulec sa opýtal na Nový územný plán, v akom je stave, povolovacom procese a kedy bude platný. Ing. Tušer (vedúci útvaru stratégie a rozvoja mesta) uviedol, že proces obstarávania nového Územného plánu ešte prebieha, sú už vyhodnotené všetky stanoviská a pripomienky dotknutých orgánov, čaká nás dorokovanie s Ministerstvom dopravy, pracujeme na vyhodnotení doručených pripomienok verejnosti a následne prebehne dorokovanie s verejnosťou. Potom sa celý materiál – územnoplánovacia

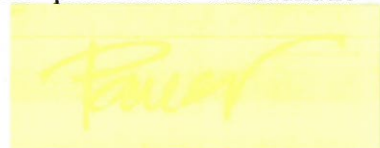
dokumentácia so zapracovanými akceptovanými pripomienkami zašle v zmysle §25 zákona č. 50/1976 Zb. na povoľujúci orgán – Okresný úrad Bratislava.

Výsledok posúdenia so súhlasným alebo s nesúhlasným stanoviskom k návrhu územného plánu s jeho zdôvodnením oznámi Okresný úrad obstarávateľovi. Potom sa predloží nová územnoplánovacia dokumentácia na schválenie Mestskému zastupiteľstvu. Ing. Tušer predpokladá, že by celý proces mohol prebehnúť v prvej polovici roka 2023.

- Ing. Tušer ďalej informoval o plánovanom oznámení o obstarávaní Urbanistickej štúdie Slniečnych jazier koncom januára 2023, ktorá bude komplexne riešiť návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia Slniečnych jazier. Zatiaľ prebehlo spracovanie komplexného urbanistického rozboru a návrhu zadania urbanistickej štúdie. Následne prebehne prerokovanie zadania s verejnosťou a v komisiách. Štúdia bude slúžiť ako podklad pre zmeny a doplnky územného plánu. Zadanie urbanistickej štúdie musí schváliť MsZ, potom prebehne vypracovanie urbanistickej štúdie, jej prerokovanie s verejnosťou, v komisiách a predloží sa následne MsZ.
- Ing. arch. Mikulec ďalej poukázal na potrebu zdefinovania pokutovania stavebníkov pri zásahu do mestských pozemkov stavebnou činnosťou. Predseda komisie uviedol, že podobné návrhy už v predošlých komisiách riešili a ide o zložitú legislatívu – kto by pokutoval, ako a na základe akého predpisu/nariadenia/zákona. Avšak potrebu riešenia zabratia a vysporiadania mestských pozemkov začali riešiť na Slniečnych jazierách, kde sa zadali zmapovať pozemky od piateho jazera (zamerať výmera) avšak v predošlom MsZ neprechádzali navrhnuté odpredaje mestských pozemkov na Slniečnych jazierách a preto komisia ustúpila od ďalšieho mapovania. Keďže aktuálne je MsZ v novom zložení, komisia sa zhodla, že danú problematiku opätovne otvorí a predloží na MsZ. Komisia sa zhodla, že nové stavby resp. stavebná činnosť na mestských pozemkoch by mala byť pokutovaná a jestvujúce staré stavby by sa mali začať postupne vysporiadávať. Všetko však závisí od MsZ.
- Ing. arch. Mikulec sa informoval, či Mesto Senec disponuje dizajn manuálom a či sa nad ním neuvažuje. Po diskusii komisia dospela k záveru, že sú jednoznačne téme otvorení, predseda komisie Ing. arch. Pauer vyzval členov aby do budúcej komisie pripravili návrhy, ktoré budú následné prejednané nie len na komisii ale aj s Ing. Tušerom – vedúcim útvaru stratégie a rozvoja mesta.

4. Záver

Na záver sa predseda komisie Ing. arch. Pauer poďakoval všetkým členom a zúčastneným zamestnancom prvého zasadnutia komisie výstavby a územného plánovania a zasadnutie ukončil.



Ing. arch. Richard Pauer
predseda komisie

Zapísala: Ing. Diana Bezúrová – tajomníčka komisie

