Mesto Spišská Belá

spiska-bela1

Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

**Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva**

**v Spišskej Belej dňa 21.11.2016**

**Názov materiálu:**

**Návrh na podporu individuálnej bytovej výstavby (IBV) v Spišskej Belej**

**Úvod:**

Mesto Spišská Belá v ostatných mesiacoch opätovne eviduje zvýšený záujem o výstavbu rodinných domov (RD) v našom meste zo strany tak obyvateľov mesta, ale aj z okolia. Záujem o kúpu stavebných pozemkov, ktoré momentálne nie sú k dispozícii – tak ani zo strany mesta, a ani ich nevie ponúknuť súkromný sektor, nakoľko vhodné lokality sú síce určené v územnom pláne, ale nie pripravené na výstavbu RD. Naviac mladí ľudia chcú zostať bývať v našom meste, ale nemajú kde bývať (najmä v prípade trvalého usadenia sa).

**2 možné riešenia:**

**1./ aktívny prístup zo strany mesta -** mesto bude koordinátorom prípravy výstavby celej IBV (od zastavovacej štúdie až po kolaudáciu inžin. sietí a cesty)

**2./ pasívny prístup zo strany mesta** – mesto bude nápomocné pri príprave novej, resp. nových IBV (podobný postup ako pri IBV Okružná ulica) – otázne je či sa nájde investor

**Čo znamená aktívny prístup zo strany mesta ?**

Mesto bude koordinátorom prípravy výstavby celej IBV (od zastavovacej štúdie až po kolaudáciu inžin. sietí a cesty) - t.j. mesto bude manažérom tejto prípravy a výstavby za týchto podmienok:

1./ Mesto dá spracovať zastavovaciu štúdiu na danú lokalitu IBV (na svoje náklady – cca do 2 -3 tis. EUR v závislosti od veľkosti IBV)

2./ Mesto osloví všetkých správcov inžinierskych sietí o ich vyjadrenie k predloženej zastavovacej štúdii a k možnosti napojenia RD na inžin. Siete – určenie technických parametrov a podmienok

3./ Mesto osloví všetkých vlastníkov pozemkov v tejto lokalite s týmto zámerom – vysvetliť im nižšie uvedený postup a požiada o ich záväzné vyjadrenie – či majú záujem, aby sa tento zámer realizoval (s vyjadrením chcem predať pozemok, resp. chcem stavať RD)

4./ Mesto dá na svoje náklady vypracovať jednostupňové projektové dokumentácie pre jednotlivé IS a pre miestnu komunikáciu – ako podklad pre stavebné povolenie - súčasťou týchto PD bude rozpočet stavebných nákladov na vybudovanie IS a cesty.

5./ Mesto urobí verejnú súťaž na vybudovanie týchto inžin. sietí a cesty, by sa určila ceny za IS (náklady na VO znáša mesto). Na základe takto vysúťaženej ceny sa určí cena prepočítaná na 1m2 stavebného pozemku. Táto cena oznámi všetkým vlastníkom pozemkov (ešte vždy nestavebných pozemkov!).

Až po týchto krokoch sa mesto rozhodne, či pôjde do prípravy IBV alebo nie !

6./ Každý vlastník, ktorý bude chcieť predať svoj pozemok, bude musieť predať tak, že kupujúci bude musieť zaplatiť cenu za inž. Siete vrátene cesty (na 1 m2) alebo si vlastník ponechá pozemok na výstavbu pre seba a vtedy zaplatí on cenu za inž. Siete vrátane cesty.

7./ **Majetkoprávne vysporiadanie:** Mesto nebude odkupovať pozemky od súkromníkov (nato nemá dostatok financií) – ale mesto scelí pozemky vyhotovením geometrického plánu (na náklady stavebníkov) a zároveň rozparceluje celé územie tak, aby ba vytvorili budúce stavebné pozemky a vytvorili sa verejné pozemky na cestu, chodníky a zeleň (každý vlastník pozemku sa bude podieľať aj na spoločných verejných plochách – pozemok pod cestou, chodníkom, verejným trávnikom– podľa veľkosti svojho pozemku k celkovej ploche IBV).

8./ Všetci vlastníci pozemkov uzatvoria s mestom zmluvu o spolupráci, kde sa dohodne tento potup, aby boli jasné pravidlá !! ....... otázne, čo ak niekto na tieto pravidlá nepristúpi ? ... môže to celé zablokovať ? alebo to vieme nejako vyriešiť aj bez jeho súhlasu s týmto postupom? To bude závisieť od okolností, avšak nikoho nevieme donútiť, by na to pristúpil ...

9. Každý vlastník si predá svoj pozemok za kúpnu cenu, akú si dohodne s kupujúcim, ale v tejto cenu musí byť určená aj cena nákladov na IS.

10./ Ak nebude mestu uhradená cena za IS, nevydá stavebné povolenie na RD na danom pozemku ??!!

11./ Mesto bude žiadateľom pre účely územného konania – pre umiestenie RD a tiež IS vrátane cesty (mesto dá vypracovať jednostupňovú PD – pre územné aj pre stavebné konanie)

12./ **Mesto nebude financovať výstavbu IS a MK z vlastných zdrojov !!!** - ale z tých, ktoré uhradia budúci stavebníci, resp. vlastníci pozemkov. Otázka: budeme čakať na úhradu od všetkých budúcich stavebníkov ? Mesto bude stavebníkom v stavebnom konaní pre jednotlivé IS vrátane miestnej komunikácie.

13./ Mesto bude robiť na svoje náklady tzv. inžiniering – to bude hlavná úloha t.j. zabezpečí všetky potrebné vyjadrenia, povolenia a pod. – uskutoční potrebné rokovania so št. orgánmi, organizáciami a správcami IS.

14./ Náklady, ktoré mesto má vopred vynaložiť na prípravu a ktoré mu nebudú (resp. nemusia byť) refundované (pre každú IBV) – tie, ktoré pôjdu na účet mesta :

- náklady na projektovú štúdiu

- náklady na výškopis a polohopis

- náklady na vyhotovenie PD – na výstavbu IS a cesty

- náklady na proces VO – určenie zhotoviteľa IS a určenie ceny

15./ Mesto určí 1 osobu (zamestnanca) – ako koordinátora prípravy každej IBV za mesto (mestský úrad)

**Návrh riešenia: odporúčame aktívny prístup zo strany mesta pri príprave nových IBV !**

Plánované lokality v zmysle Územného plánu mesta Spišská Belá :

1./ lokalita medzi SNP a Lipovou ulicou

2./ lokalita Strážky - Nad Kaštieľom II.

3./ lokalita Strážky - Nad Kaštieľom III.

4./ IBV Webera II. (za židovským cintorínom smerom k železničnej stanici – Partiz. Ul.)

5./ Za Slnečnou ul.

6./ Za ulicou Osloboditeľov

7./ Za Tatranskou ulicou

8./ Strážky – Popradská (pri školskom majetku)

V Spišskej Belej dňa 18.11.2016

Predkladá : JUDr. Štefan Bieľak, primátor mesta