



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie školskej, kultúrnej, športovej a pre podporu podnikania a vinohradníctva Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 08.09.2020

Návrh

na prijatie zámeru nakladania s majetkom – časť pozemku registra C KN parc. č. 475/2 v k.ú. Rača

Predkladateľ:

Ing. Štefan Borovský
vedúci Oddelenia správy majetku a investičných činností

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme na základe žiadosti o odkúpenie /alebo výmenu/ časti pozemku školského dvora ZŠ Tbiliská zo dňa 10.06.2020, podanú vlastníckmi susednej nehnuteľnosti, spol. Media makler, s.r.o., Rádio makler s.r.o. a p. M. K.. Predmetom žiadosti je odkúpenie časti pozemku registra C KN parc. č. 475/2, druh pozemku ostatná plocha o výmere 155 m², celková výmera pozemku 22 208 m², zapísaný na LV č. 5761 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava–Rača a Protokolom č. 1/2013 o zverení majetku Mestskej časti Bratislava - Rača a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 30.4.2013 zverený do správy Základnej školy Tbiliská 4, BA, IČO: 31768849.

Na predmetnej časti pozemku sa nachádza ohrađený školský dvor ZŠ Tbiliská 4 – spevnené plochy a zeleň pričom odkúpením tejto časti pozemku a pričlenením k svojej nehnuteľnosti by sa rozšírili parkovacie možnosti – parkovacia plocha na pozemku parc. č. 433/27 vo vlastníctve žiadateľov, pre stavbu postavenú na pozemku parc. č. 433/28 - obe vo vlastníctve žiadateľov.

V žiadosti navrhli aj alternatívu k prípadnému odpredaju – zámenu za časť pozemku parc. č. 433/9 o výmere 155 m², celková výmera pozemku 407 m², zapísaný na LV č. 10033 pre k.ú. Rača, podľa vyznačenej situácie na katastrálnej mape v obrazovej časti dôvodovej správy.

Na základe cien podobných pozemkov v bezprostrednej blízkosti je predpokladaný príjem v prípade schválenia odpredaja vo výške cca. 20 000 EUR, pričom v prípade odporúčaní stanovísk komisie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Rača, bude pred konaním Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Rača vyhotovený znalecký posudok na ohodnotenie časti pozemku parc. č. 475/2, k.ú. Rača.

Stanovisko komisie:

Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť prevod časti pozemku registra C KN parc. č. 475/2 o výmere 155 m², celková výmera pozemku 22 208 m², zapísaný na LV č. 5761 v k.ú. Rača za cenu stanovenú podľa znaleckého posudku v prospech spol. Media makler s. r. o., so sídlom Pri vinohradoch 318, IČO: 45 468 141, Rádio makler, s.r.o., so sídlom Pri vinohradoch 318, IČO: 35 694 238 a p. M. K., XXXX, XXXX, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu pričlenenia k pozemku vo vlastníctve žiadateľa.

alebo

Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť výmenu časti pozemku registra C KN parc. č. 475/2 o výmere 155 m², celková výmera pozemku 22 208 m², zapísaný na LV č. 5761 v k.ú. Rača za časť pozemku registra C KN parc. č. 433/9, celková výmera 407 m², zapísaný na LV č. 10033, k.ú. Rača, vo vlastníctve žiadateľa, spol. Media makler s. r. o., so sídlom Pri vinohradoch 318, IČO: 45 468 141, Rádio makler, s.r.o., so sídlom Pri vinohradoch 318, IČO: 35 694 238 a p. M. K., XXXX, XXXX. Výmera časti pozemku parc. č. 433/9 bude stanovená po vyhotovení znaleckého posudku na určenie hodnoty pozemkov parc. č. 475/2 a 433/9 a následne bude na odčlenenie pozemkov vyhotovený geometrický plán.

alebo

Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva **neodporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť odpredaj alebo výmenu časti pozemku registra C KN parc. č. 475/2 o výmere 155 m², zapísaného na LV č. 5761 v k.ú. Rača.

Media makler, s.r.o., Pri vinohradoch 318, 831 06 Bratislava, zastúpená Miriam Kittler, konateľkou spoločnosti,

Rádio makler, s.r.o., Pri vinohradoch 318, 831 06 Bratislava, zastúpená Radoslav Šimuni, konateľ spoločnosti,

M K

Mestská časť Bratislava Rača

Kubačova 21

831 06 Bratislava

V Bratislave 27.5.2020

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: 10 -06- 2020	
Podacie číslo: 10413	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 2	Vybavuje: SM1

na vid: KST

Vec: Žiadosť o odkúpenie /alebo výmenu/ časti pozemku školského dvora ZŠ Tbiliská

Vyššie uvedené subjekty, vlastníci domu na pozemku pč. 433/28, príľahlej parcely č. 433/27 a parcely č. 433/9 katastrálne územie Bratislava Rača, Vás týmto chceme požiadať o odpredaj časti pozemku zo školského dvora ZŠ Tbiliská p. č. 475/2 v zmysle pôdorysu, ktorý tvorí prílohu tejto žiadosti. Na fotografii, ktorá je prílohou k tejto žiadosti, je alternatíva predaja znázornená ako alternatíva 1.

Vzhľadom na to, že máme v objekte sídliacej aj firmy, ktoré zamestnávajú viacero interných aj externých zamestnancov a aktuálna kapacita parkovacích miest vo dvore nie je dostačujúca, sme v súčasnosti nútení z časti parkovať aj na sídlisku. Keďže nechceme zaberať parkovacie miesta iným rezidentom zo sídliska, hľadáme cestu, ako problematickú situáciu s parkovaním vyriešiť.

Vzhľadom na uvedené Vás chceme požiadať o zváženie našej žiadosti a o odpredaj cca 155 m² z pozemku ZŠ Tbiliská evidovanom v katastrálnom území BA Rača pod č. 475/2.

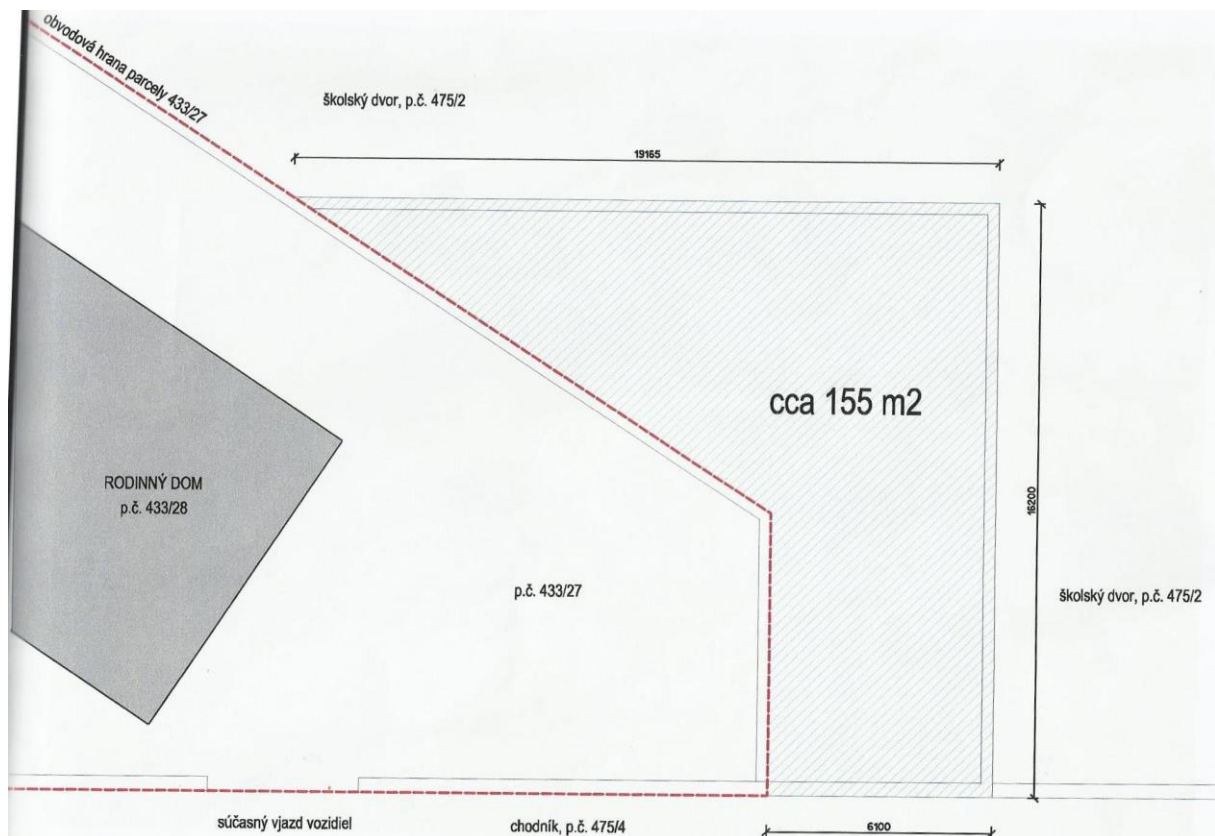
V prípade Vášho súhlasu s odpredajom časti pozemku, rozšírime existujúcu parkovaciu plochu, ktorá prislúcha k domu a rozšírime tak kapacitu parkovania o cca 5 parkovacích miest v našom areáli.

Pokiaľ nie je možnosť odpredaja uvedeného pozemku z Vašej strany, ako druhú alternatívu navrhujeme výmenu pozemku voči nášmu pozemku č. 433/9 katastrálne územie BA Rača, ktorého sme takisto vlastníkami. Tento pozemok susedí s detským ihriskom, ktorý je v areáli školského dvora ZŠ Tbiliská. V tomto prípade by škola výmenou za časť pozemku, ktorú aktuálne využíva minimálne alebo vôbec, získala časť našej záhrady so samostatným vchodom. Túto časť pozemku by následne škola mohla využívať ako chill out zónu pre deti, na praktické vyučovanie – pestovateľské práce, alebo by mohla byť táto časť pozemku využitá na športové aktivity, či už pre školu ako takú, alebo aj pre obyvateľov MČ Rača. Predmetná výmena je znázornená na priloženej fotografii ako alternatíva 2. Znázornenie je len približné, v prípade kladného vyjadrenia k predaju alebo výmene pozemku bude zrealizovaný reálny náčrt zo strany geodetického úradu.

V prípade akýchkoľvek otázok k našej žiadosti nás neváhajte kontaktovať.

Vopred ďakujeme za kladné vyjadrenie.

S pozdravom,







Pozemok na výmenu:











MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA
Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35

Mestská časť Bratislava-Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

Váš list prijatý dňa: Naše číslo: Vyhavuje/Ing. arch. Viršíková/49112489 Bratislava 19.08.2020

Územnoplánovacia informácia

Parcela číslo: 475/2 CKN
Katastrálne územie: Rača
Lokalita: areál Základnej školy Tbiliská

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schváleného uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov sa pozemky parc.č. 475/2 CKN KKN, k.ú. Rača nachádzajú v území, kde je určené funkčné využitie **občianska vybavenosť lokálneho významu** (č. funkcie 202) – stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch občianskej vybavenosti -
- číslo funkcie 202 - **občianska vybavenosť lokálneho významu:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia cirkvi
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

pripustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

pripustné – v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy

Telefón 00421(0)49112489	Bankové spojenie VÚB IBAN SK75 0200 0000 0000 0042 1032	IČO 00304557	Internet www.raca.sk	E-mail heta.virskova@raca.sk
-----------------------------	--	-----------------	-------------------------	---------------------------------

- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- 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

Územie, kde sa nachádza pozemok parc. č. 475/2 CKN je **stabilizovaným územím**. Podľa záväznej časti územného plánu mesta je merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 účelne obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. *Ak nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vďaka do zástavby nepríjateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania na zvýšenie kvality prostredia.

Predmetná územnoplánovacia informácia:

- platí jeden rok odo dňa jej vydania
- platí do schválenia nových zmien a doplnkov územného plánu mesta
- nerieši majetkovo-právne vzťahy



Mgr. Michal Drotován
starosta