



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 25.11.2024

Informácia o záhradách v správe mestskej časti Bratislava-Rača v lokalitách Staviteľská a Močiar.

Predkladateľ:

Bc. Miroslav Bujalka
vedúci Oddelenia hospodárskej správy

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

Dôvodová správa

Lokalita Močiar:

Návrh predkladáme na základe opakovanej žiadosti o odkúpenie pozemkov ZO 3-16 Močiar, ktorou požiadali o odkúpenie 145 záhrad z celkovou výmerou 64 431 m², ktoré majú v nájme na základe Zmluvy o nájme č. 58/2019/SMI. Prenájom pozemkov bol schválený na Miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Rača dňa 18.06.2019 na dobu určitú 10 rokov, ktorá uplynie dňa 04.12.2029.

Predmetom nájmu je 145 záhrad s pozemkami pod stavbami v celkovej výmere 58 255 m². Ide o pozemky parc. č. 21229/11, 21229/14, 21229/16, 21229/18, 21229/22-23, 21229/28-30, 21229/35, 21229/38 – 130, 21229/132 – 193, 21229/195 – 265 a 21229/268. Ďalej je predmetom nájmu pozemok parc. č. 21229/131 vo výmere 351 m² slúžiaci ako parkovacia plocha, pozemok parc. č. 21229/194 vo výmere 213 m², po ktorej vedie prístupová cesta (pri železničnej trati). Pozemky parc. č. 21229/266 vo výmere 3053 m² (uličky medzi záhradami) a časť pozemku parc. č. 21229/269 vo výmere 2559 m² (uličky medzi záhradami) po ktorých je prístup k jednotlivým záhradám Spolu ide o 64 431 m².

Pozemok parc. č. 21229/3 predstavuje odvodňovací kanál medzi záhradami a železnicou, neprenajatá časť pozemku parc. č. 21229/269, ktorá je vo výmere 2 047 m² tvorí tiež súčasť odvodňovacieho systému. Aktuálne nájomné je vo výške 11 972,- EUR/rok.

Pozemky v lokalite Močiar dlhodobo užívajú užívatelia, pričom pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme dráhy železníc, energetického zariadenia - na celej výmere pozemku, príp. na časti výmery pozemku.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 (ďalej len "územný plán mesta"), určuje územiu funkčné využitie **ostatná ochranná izolačná zeleň** (číslo funkcie 1130) – stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch - územia mestskej zelene

- číslo funkcie 1130 - ostatná ochranná izolačná zeleň.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Z hľadiska obmedzenia na predmetnom území sú identifikované tri typy /kategórie/ pozemkov, a to:

1. ochranné pásmo energetického zariadenia na celej výmere pozemku
2. ochranné pásmo energetického zariadenia na časti výmery pozemku
3. ochranné pásmo dráhy

Cca. 1/3 záhrad je v ochrannom pásme energetického zariadenia, cca. 2/3 záhrad je navyše aj buď čiastočne, alebo úplne v ochrannom pásme dráhy železnice.

Snímka z katastrálnej mapy pozemkov v lokalite Močiar s vyznačením ochranného pásma dráhy železníc (zelenou farbou), a energetického zariadenia (oranžovou farbou).



V oblasti sa nachádza zvýšená hladina spodnej vody, ako aj len úžitková voda.

Podľa informácií zo žiadosti o odkúpenie má záujem o odkúpenie 78 členov ZO, t.j. 50 % záhrad, 7 členov nemá záujem a 3 členovia sa nevyjadrili. Nakoľko sú pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, k odpredaju udeľuje predchádzajúci súhlas primátor. V prípade schválenia zámeru odpredaja pozemkov a za predpokladu predchádzajúceho súhlasu primátora k odpredaju, bude potrebné vyhotoviť aktuálny znalecký posudok na stanovenie hodnoty

záhrad a každá záhrada bude v prípade pretrvávajúceho záujmu jednotlivého žiadateľa riešená samostatnou kúpnu zmluvou. Zároveň bude potrebné vyhotoviť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa upraví rozsah predmetu nájmu.

Návrh uznesenia komisie:

.....

Lokalita Staviteľská:

V správe mestskej časti sa nachádza 28 záhrad, parc. č. 17115/924 - 6192/3, pričom každá zo záhrad pozostáva z pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava-Rača a ŽSR, resp. 1 záhrada je na pozemku vo vlastníctve a vlastnej správe hlavného mesta, časť záhrady v správe MČ Bratislava-Rača a ŽSR.

Celková výmera 28 záhrad je 5 695 m² + 1 pozemok vo výmere 785 m² nachádzajúci sa pred záhradami.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 (ďalej len "územný plán mesta"), určuje územiu funkčné využitie **ostatná ochranná izolačná zeleň** (číslo funkcie 1130) – stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch - územia mestskej zelene

- číslo funkcie 1130 - ostatná ochranná izolačná zeleň.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

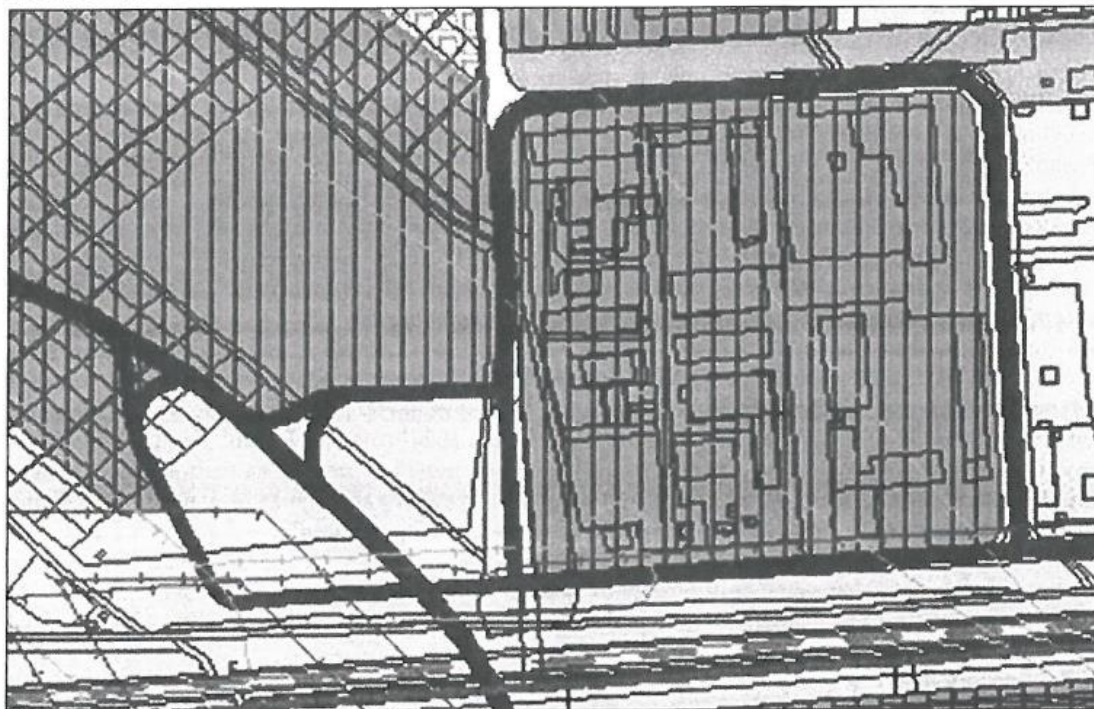
Záhrady boli v minulosti a aj v súčasnosti užívané v rozpore so zmluvou uzavretou s MČ, ako aj so ŽSR, v rozpore, príp. bez súhlasu dotknutých orgánov (prevádzkovateľ žel. trate, sietí atď..), v rozpore so stavebným zákonom, v rozpore so záväznými právnymi predpismi v oblasti ochrany životného prostredia a ochrany pred požiarom, zákon o odpadoch, atď... a sú riešené mestskou časťou v nadväznosti s postupom ŽSR ako správcom pozemkov, prevádzkovateľom trate v bezprostrednom dotyku s pozemkami, v zmysle strategických zámerov ŽSR a postupom, ktorý je v súlade so stanoviskami Hlavného mesta SR Bratislavy k danej lokalite.

K oboj lokalitám je zároveň potrebné uviesť, že sú v priamom dotyku so železničnými traťami, resp. v ich blízkosti pričom dané trate sú zahrnuté do plánovanej modernizácie predmetom ktorej je, okrem iného, aj rozšírenie trate.

Snímka z katastrálnej mapy pozemkov v lokalite Staviteľská s vyznačením ochranného pásma dráhy železníc (tenkou zelenou prerušovanou čiarou), bezpečnostného pásma VTL plynovodu (ružová prerušovaná čiara), ochranného pásma stavby BVS (pred odčlenením pozemkov geometrickým plánom)



Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, výkres:
Komplexný návrh



Návrh uznesenia komisie:

.....