



Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 12.10.2017

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku, Cirkevný zbor Rožňava, Kósu Schoppera 25, Rožňava - priamy predaj pozemkov mesta

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii výstavby dňa 13.9.2017, vo finančnej komisii dňa 18.9.2017 a dňa 12.10.2017	s c h v a ľ u j e priamy predaj pozemkov mesta v k.ú. Rožňava, novovytvorených parciel: - parc.č. KN C 875/680 ostatná plocha s výmerou 2 714 m ² - parc.č. KN C 4349/16 zast.plocha s výmerou 268 m ² podľa Geometrického plánu č.65/2017, vyhotoveného Ing. Tiborom Takáčom – Geoplán so sídlom Šafárikova č.116, Rožňava - parc.č. KN C 875//681 ostatná plocha s výmerou 437 m ² - parc.č. KN C 4349/17 zastavaná plocha s výmerou 223 m ² podľa Geometrického plánu č.68/2017 zo dňa 4.10.2017 vyhotoveného Ing. Tiborom Takáčom – Geoplán so sídlom Šafárikova č.116, Rožňava podľa § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb. z dôvodu, že pozemky bezprostredne susedia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľa, ktorý plánuje na predmetnom pozemku výstavbu športového ihriska a ďalších výchovnovzdelávacích zariadení, pre Reformovanú kresťanskú cirkev na Slovensku, Cirkevný zbor Rožňava so sídlom Kósu Schoppera 25, za cenu: <u>alt.1,</u> podľa Znaleckého posudku č. 170/2017 zo dňa 31.8.2017 a Dodatku č.1 zo dňa 5.10.2017 vo výške 36 100,- € <u>alt.2,</u> podľa návrhu finančnej komisie vo výške 13,-€/m² za nasledovných podmienok: - na pozemku mesta, časti parc.č.KN C 4349/1 vybudujú chodník (pokračovanie existujúceho chodníka pred školou) - detské ihrisko, ktoré bude postavené na časti predmetných pozemkoch bude prístupné verejnosti - odstavné plochy si zabezpečí kupujúci v rámci realizácie projektu Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci. u k l a d á 1.zabezpečiť vypracovanie kúpnej zmluvy Z: prednostka MsÚ T: do 30 dní od schválenia MZ
Vypracoval : Blanka Fábíánová	
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafické prílohy	

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku, Cirkevný zbor Rožňava, Kósu Schoppera 25, Rožňava - priamy predaj pozemkov mesta

Legislatívne východiská:	§ 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	Uznesenie MZ č.121/2017 zo dňa 29.6.2017
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu €, položka č.233001
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade s § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 29.6.2017 uznesením č.121/2017 **schválilo** zverejnenie zámeru priameho predaja pozemku mesta v k.ú. Rožňava, časť z parciel parc.č.KN C 875/162 a parc.č.KN C 4349/1 s výmerou upresnenou geometrickým plánom (cca 2500 m²), pre Reformovanú kresťanskú cirkev na Slovensku, Cirkevný zbor Rožňava so sídlom Kósu Schoppera 25, Rožňava podľa § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľa, ktorý plánuje na predmetnom pozemku výstavbu športového ihriska a ďalších výchovnovzdelávacích zariadení za cenu podľa znaleckého posudku. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci. MZ zároveň uložilo zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu, znaleckého posudku a štúdie rozmiestnenia zamýšľanej výstavby budov.

Tento zámer priameho predaja pozemku mesta bol zverejnený obvyklým spôsobom na dobu 15 dní.

Žiadateľ predložil návrh geometrického plánu, znalecký posudok a štúdiu – investičný zámer s názvom „Škôlka a jasle Reformovaného cirkevného zboru v Rožňave“.

Podľa Geometrického plánu č.65/2017, vyhotoveného Ing. Tiborom Takáčom – Geoplán so sídlom Šafárikova č.116, 048 01 Rožňava, predmetom predaja budú nasledovné pozemky v k.ú. Rožňava:

- novovytvorená parcela, **parc.č.KN C 875/680 ostatná plocha s výmerou 2 714 m²**, ktorá je vytvorená z parc.č.KN C 875/162 ostatná plocha s celkovou výmerou 26 901 m²
- novovytvorená parcela, **parc.č.KN C 4349/16 zast.plocha s výmerou 268 m²**, ktorá je vytvorená z parc.č.KN C 4349/1 zast.plocha s celkovou výmerou 2579 m²

Celková výmera predávaných pozemkov podľa predloženého návrh bude **2 982 m²**

Hodnota predávaných nehnuteľností podľa Znaleckého posudku č.170/2017 zo dňa 31.8.2017, vyhotoveným Ing. Dionýzom Dobosom, je vo výške **19,-€/m²**, ktorú určil znalec ako priemernú cenu (pozemok a spevnená plocha).

Predkladáme tento materiál za účelom konečného schválenia predmetného priameho predaja pozemkov mesta.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	13.9.2017	odporučila predaj pozemkov podľa predloženého návrhu geometrického plánu s podmienkou, že na pozemku mesta vybudujú chodník (pokračovanie existujúceho chodníka pred školou) a v budúcnosti riešiť plochu medzi predávaným pozemkom a garážami na Ul.majerskej
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	18.9.2017	po prerokovaní predloženého materiálu odporúča MZ schváliť priamy predaj pozemkov mesta v k.ú. Rožňava, novovytvorených parciel podľa návrhu geometrického plánu. Odporúča dopracovať do zmluvy, že detské ihrisko bude prístupné všetkým a odstavné plochy si zabezpečí cirkev v rámci realizácie projektu, od garáží zabezpečí manipulačný priestor 2m a odkúpi aj ostávajúci pozemok.

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 28.9.2017 uznesením č.145/2017 **stiahlo** z programu rokovania predmetný materiál.

Žiadateľ nám predložil Geometrický plán č.68/2017 zo dňa 4.10.2017 v ktorom sú zamerané nasledovné pozemky:

- novovytvorená parcela **parc.č.KN C 875//681 ostatná plocha s výmerou 437 m²**
- novovytvorená parcela **parc.č.KN C 4349/17 zastavaná plocha s výmerou 223 m²**

Ide o pozemky, ktoré sa nachádzajú medzi garážami na Ul. majerskej a predávaným pozemkom, ako je to vyznačené na grafickej prílohe č.2.

Zároveň geodet zameral aj spevnenú plochu, ktorá má výmeru 412 m² – grafická príloha č.3

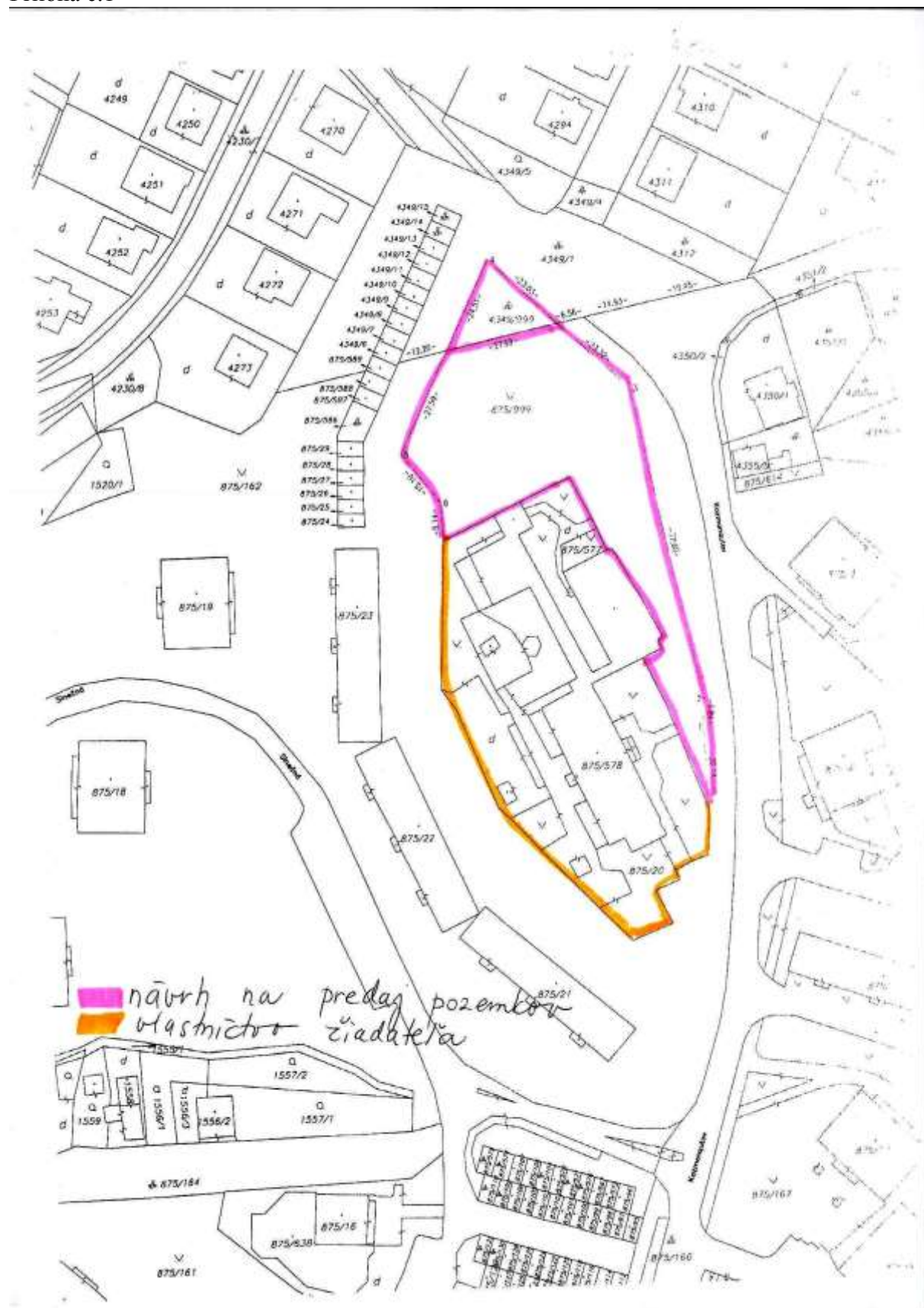
Je predložený aj Dodatok č. 1 k Znaleckému posudku č.170/2017, podľa ktorého sú určené hodnoty predávaných pozemkoch nasledovne:

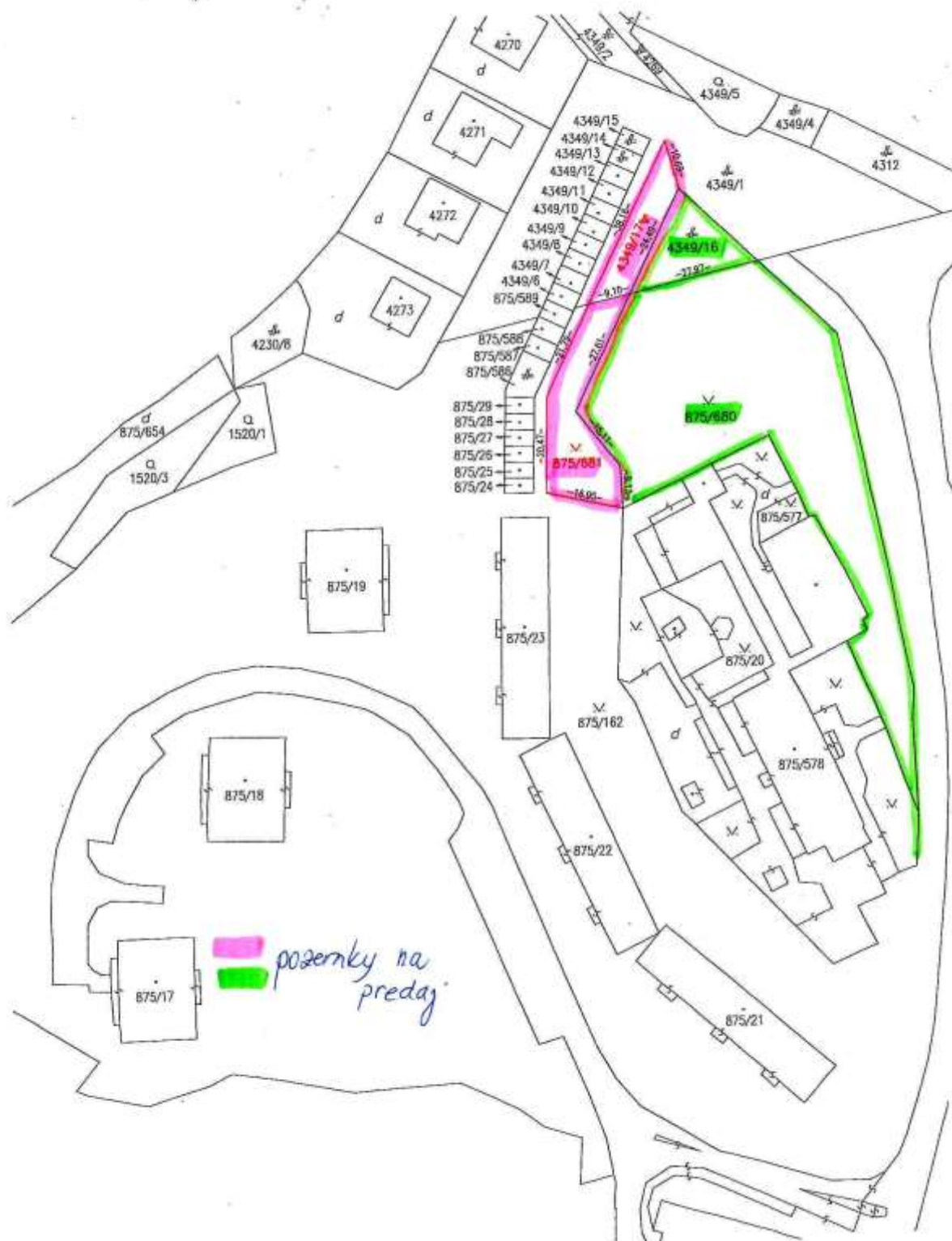
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

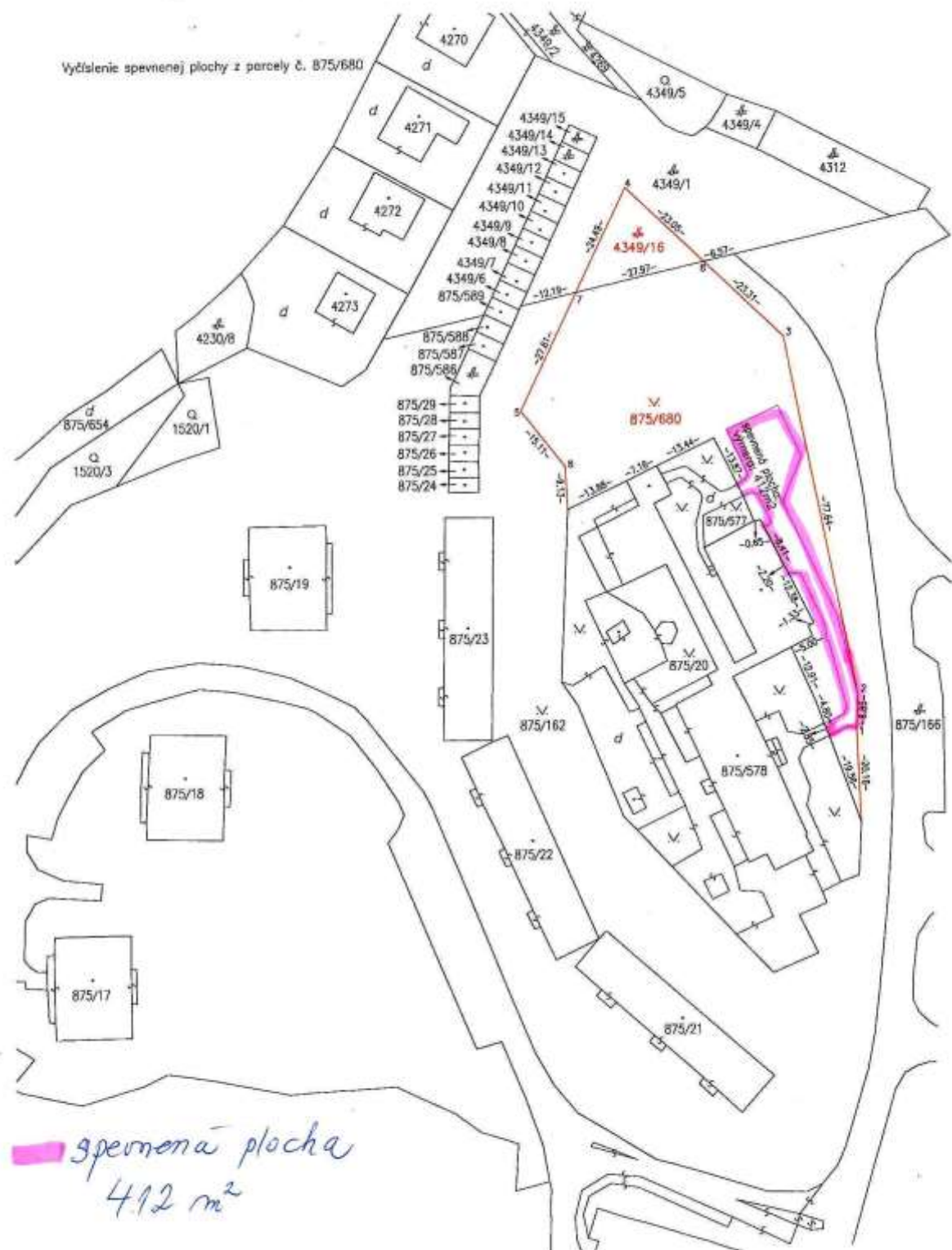
	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Spevnená plocha	3 343,20
Pozemky	
Ostatná plocha - parc. č. 875/680 (2 714 m ²)	29 202,64
Zastavaná plocha - parc. č. 4349/16 (268 m ²)	2 883,68
Ostatná plocha - parc. č. 4349/17 (223 m ²)	240,84
Ostatná plocha - parc. č. 875/681 (437 m ²)	471,96
Spolu VŠH	36 142,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	36 100,00

Cena spevnenej plochy za 1 m ² je vo výške	8,11 €
Cena pozemku za 1 m ² parc.č.KN C 875/680 ostatná plocha je vo výške	10,76 €
Cena pozemku za 1 m ² parc.č.KN C 4349/16 zastavaná plocha je vo výške	10,76 €
Cena pozemku za 1 m ² parc.č.KN C 4349/1 ostatná plocha je vo výške	1,08 €
Cena pozemku za 1 m ² parc.č.KN C 875/681 ostatná plocha je vo výške	1,08 €

V znaleckom posudku je uvedené, že pozemky parc.č.KN C 4349/4 a 875/681 sú nevyužitelné, s prudkým sklonom nad 50 %. Javia sa ako ťarcha pre budúceho nadobúdateľa vzhľadom na náročnosť údržby.











ŠKÔLKA A JASLE REFORMOVANÉHO CIRKEVNÉHO ZBORU V ROŽŇAVE

INVESTIČNÝ ZÁMER



Objednávateľ: Reformovaná kresťanská cirkev
na Slovensku
Cirkevný zbor Rožňava
Kósu – Schoppera 25
048 01 Rožňava
Spracovateľ: Architektonické štúdio „arz“
Ing. arch. Ivan Rozdobudko
Štefánikova 40, 040 01 Košice

Košice, august 2017

Obsah

Textová časť

Spríevodná správa

Popis súčasného stavu

Návrh riešenia

Kapacity, plochy

Výkresy

Situácia - širšie vzťahy

Situácia - súčasný stav

1:1000

Situácia - návrh

1:1000

Axonometria

Perspektíva - severozápad

Perspektíva - severovýchod

A Sprievodná správa

A.1 Úvod - základné údaje

Stavba:	Škôlka a jasle Reformovaného cirkevného zboru v Rožňave
Miesto:	Rožňava, Kozmonautov 2
Objednávateľ:	Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku Cirkevný zbor Rožňava Kósu – Schoppera 25 048 01 Rožňava
Stupeň dokumentácie:	Investičný zámer
Spracovateľ:	Architektonické štúdio „arz“ Ing. arch. I. Rozdobudko Štefánikova 40, 040 01 Košice

A.2 Východiskové podklady

- zadanie objednávateľa - priestorové potreby
- katastrálna mapa
- obhliadkový prieskum

Zadanie bolo formulované nasledovne:

1. požiadavky na škôlku:
Počet tried : 2 triedy škôlka, 2 triedy jasle
Využiteľné podkrovie
2. škola nemá telocvičňu, investičný zámer bude obsahovať aj umiestnenie telocvične na pozemku školy a škôlky
3. pre ďalšie vytváranie koncepcie areálu bude braný do úvahy celý pozemok školy a škôlky so všetkými budovami a priestormi, vzniká komplex školy so škôlkou
4. budova pre telocvik a budova pre polytechnickú učebňu sú v súčasnosti rekonštruované a je potrebné počítať s ich ďalším využitím

A.3 popis súčasného stavu

Škola je umiestnená na pozemku pozdĺž ulice Kozmonautov, na južnej, väčšej časti priestranstva - terénnej terasy, ktoré vzniklo ako násyp pri výstavbe sídliska. Areál školy v súčasnosti tvoria budovy školy s učebňami, budova jedálne, budova pre telocvik, v súčasnej dobe rekonštruovaná a budova pre polytechnické vyučovanie, v súčasnej dobe rekonštruovaná. Budovy sú spojené chodbami. Škola vznikla z pôvodného areálu materskej škôlky, preto mnohé jej vlastnosti nie sú optimálne pre funkciu školy. V súčasnosti prebieha postupná rekonštrukcia areálu. Pre telesnú výchovu slúži vonkajšie ihrisko a budova s učebňou pre telocvik, s nedostatočnou plochou a svetlou výškou. Škola v súčasnosti nemá telocvičňu. Objednávateľ plánuje výstavbu zariadenia pre predškolskú výchovu detí na severnej nezastavanej časti terénnej terasy, ktorá po výstavbe bude tvoriť so školou jeden celok.

A.4 Návrh riešenia

Budova škôlky je umiestnená na severnej časti pozemku. Navrhovaná kapacita budovy je 4 triedy, 2 triedy pre škôlku po 20 detí a 2 triedy pre jasle po 12 detí. Škôlka bude mať jedáleň s dovozom stravy ktorá sa bude pripravovať v kuchyni školy.

Koncepcia škôlky navrhuje triedy s oddychom detí priamo v triedach a so skladmi lehátok, priliehajúmi k triedam. Takto odpadá potreba samostatných priestorov na spanie a plocha triedy je väčšia.

Triedy sú umiestnené na prízemí, sú orientované na západ, s výhľadom na blízke kopce, s priamym výstupom na terasy a vonkajšie priestranstvo. Plocha triedy škôlky je cca 80m², plocha triedy jaslí je cca 40m². Na triedy nadväzujú priestory zázemia tried - šatne, toalety, sklady lehátok. Na

juhovýchodnej strane budovy je jedáleň s prípravňou, ktorá nadväzuje na areál školy. S kuchyňou v budove jedálne školy bude prepojená navrhovanou chodbou pre dovoz stravy. Plocha jedálne je cca 100 m². Jedáleň bude využiteľná ako miesto pre slávnosti, kultúrne podujatia, stretnutia komunity. Na severovýchodnej strane je zázemie pre personál, vedenie škôlky a izolačná miestnosť.

Vstup do škôlky je z východu od ulice Kozmonautov, z chodníka nadväzujúceho na navrhované parkovacie státa pozdĺž ulice Kozmonautov.

Nad časťou pôdorysu škôlky je navrhované využiteľné podkrovie so sedlovou strechou.

Na voľných plochách škôlky bude upravená a doplnená stredná a vysoká zeleň s ohľadom na optimálne využitie plôch, tienenie pre pobyt detí, vytvorenie intímnych priestorov a výhľady. Areál škôlky bude oplotený.

Budova telocvične je umiestnená na severovýchodnej časti pozemku školy, v mieste napojenia na pozemok škôlky, tak, aby bol umožnený prístup do telocvične z chodieb školy. Ďalší prístup je možný z priestoru pred budovou jedálne. Orientácia telocvične je navrhovaná v smere východ - západ, vzhľadom na priestorové možnosti areálu.

Plocha telocvične je navrhovaná 12x18 m, svetlá výška 7m, s možnosťou rozšírenia na 12x24 m.

Šatne sú umiestnené do suterénu budovy. Plocha šatní je cca 120m².

Strecha telocvične je sedlová, tvarom a charakterom nadväzuje na strechu škôlky.

Nadväznosť na súčasný areál školy.

Koncepcia škôlky počíta s ďalším rozvojom areálu školy, ktorý umožní zlepšenie jej funkcií, prevádzky i pôsobenia na okolie. Predpokladá sa oprava a úprava objektov školy, podľa potreby prípadné rozšírenie a doplnenie priestorov. Pre strechy budovy jedálne a školy sa predpokladá v budúcnosti možnosť úpravy pre využitie podkrovia.

Prehľad budov areálu školy

- Budova školy

Výška 2 podlažia

Triedy s malou plochou

Možnosť doplnenia tried na severnej strane pozdĺž spojovacej chodby

Možnosť doplnenia podkrovia

- Budova jedálne

Jedáleň má nevyhovujúcu plochu

Kuchyňa má malú plochu, v budúcnosti bude potrebné rozšírenie

Možnosť rozšírenia na západnej strane, možnosť doplnenia podkrovia

- Budova pre telocvíc, v súčasnosti rekonštruovaná
Po výstavbe telocvične zmena funkcie
Možnosť doplnenia podkrovia
- Budova pre polytechnickú učebňu, v súčasnosti rekonštruovaná

A.5 Kapacity, plochy

Budova škôlky

Škôlka 2 triedy po 20 detí, (denný priestor 2 x 80m²)
 Jasle 2 triedy po 12 detí (denný priestor 2x 40m²)
 Samostatná jedáleň cca 100 m²
 Celková užitková plocha škôlky cca 750 m²
 Celková zastavaná plocha cca 870 m²
 Využiteľné podkrovia cca 200 m²
 Celková podlažná plocha budovy (včítane podkrovia) 1070 m²

Telocvičňa

Navrhovaná plocha 12x18 m
 Užitková plocha cca 216 m²
 Zastavaná plocha 247 m²
 Šatne v suteréne, podlažná plocha cca 120 m²
 Celková podlažná plocha 367 m²

Areál

Plocha areálu školy súčasná cca 4100 m²
 Plocha areálu školy, budovy cca 1200 m²
 Koefficient zastavanosti 0,29
 Plocha areálu škôlky navrhovaná cca 2800 m²
 Plocha areálu škôlky, budovy (teoreticky, včítane ½ telocvične) 990 m²
 Koefficient zastavanosti 0,35
 Plocha areálu školy a škôlky celková navrhovaná cca 6900 m²
 Plocha areálu školy a škôlky, budovy cca 2320 m²
 Koefficient zastavanosti 0,33

august 2017

Ing. arch. I. Rozdobudko





Investičný zámer

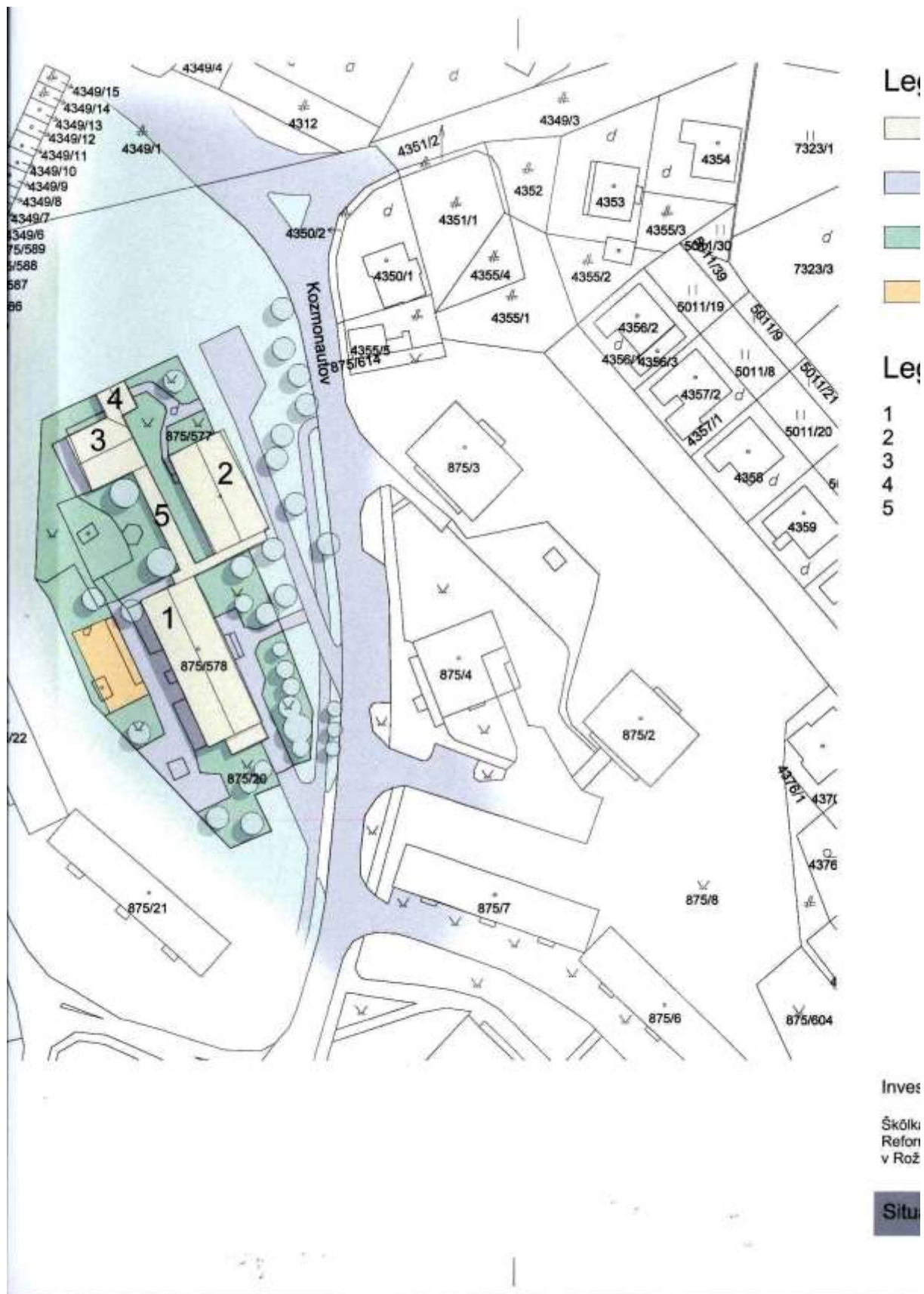
Škôlka a jasle
Reformovaného cirkevného zboru
v Rožňave



Situácia- Širšie vzťahy

M1:5000

01





Le



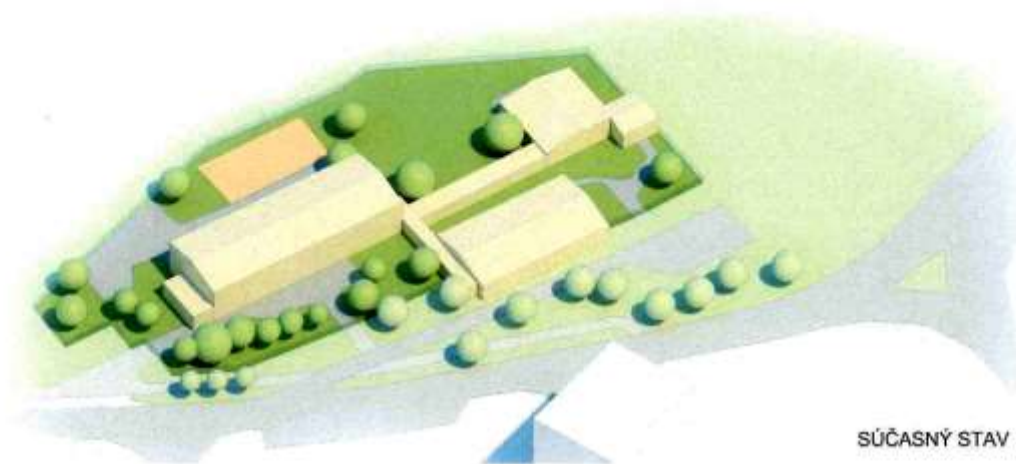
Le

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

Invest

Škôlka
Reform
v Rožň

Situá



SÚČASNÝ STAV

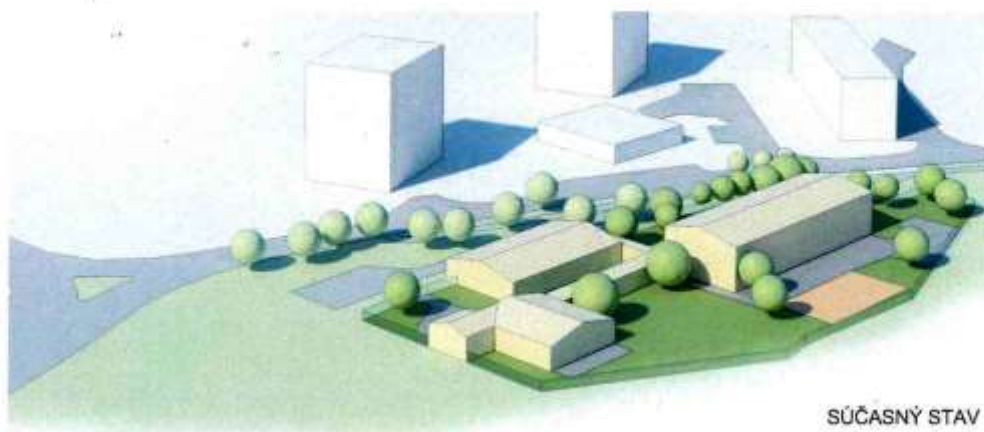


NÁVRH

Investičný zámer

Škôlka a jasle
Reformovaného cirkevného zboru
v Rožňave

ar2
ARCHITEKTONICKÉ ŠTÚDIO



SÚČASNÝ STAV



NÁVRH

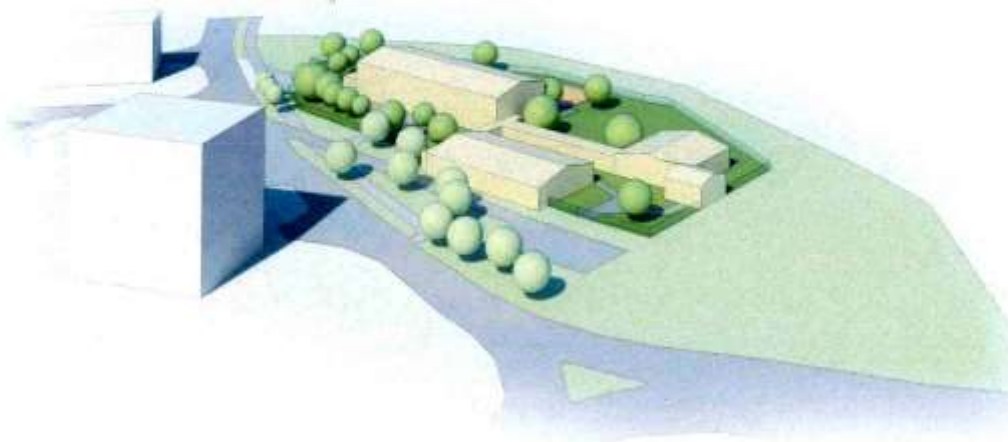
Investičný zámer

Škôlka a jasle
Reformovaného cirkevného zboru
v Rožňave

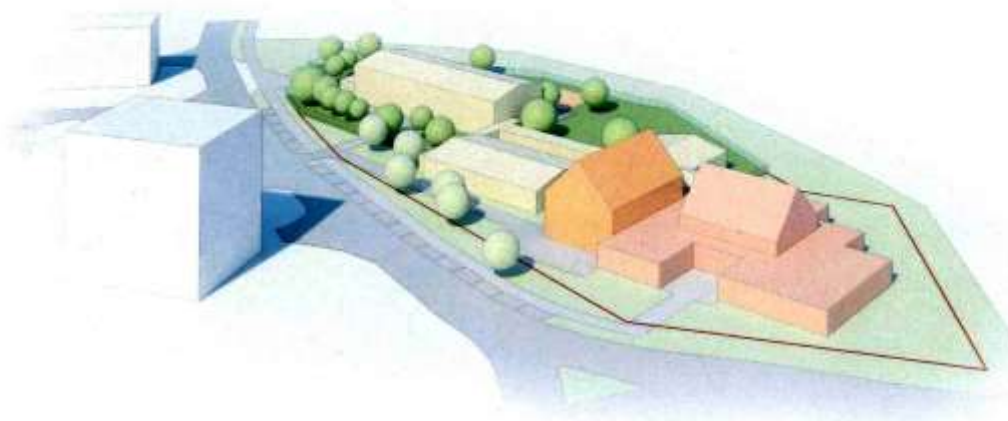


Perspektiva- SZ

05



SÚČASNÝ STAV



NÁVRH

Investičný zámer

Škôlka a jasle
Reformovaného cirkevného zboru
v Rožňave

AR2
ARCHITECTONICKÉ STUDIO

Perspektíva- SV

06

