	Materiál pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Senci konaného dňa 09.02.2021	číslo materiálu: 19
---	---	--------------------------------

Názov materiálu:

**Výber lokality pre plánovaný investičný zámer
„Výstavba novej základnej školy v meste Senec“**

Návrh na uznesenie:

- I.** MsZ *prerokovalo* možnosť realizácie plánovaného investičného zámeru „Výstavba novej základnej školy v meste Senec“ v nasledovných lokalitách:
- 1) **Záhradnícka ulica**, na pozemkoch C-KN parc. č. 4412/38, 4414/29, 4414/2, 4414/90, 4414/378 evidované na LV č. 3570 v prospech vlastníka Mgr. Katarína Kičková, parc. č. 4412/40, 4413/74 evidovaná na LV č. 10319 v prospech vlastníka Zdenek Černay, parc. č. 4414/89, 4414/16 evidované na LV č. 4258 v prospech vlastníka Zdenek Černay a pozemku E-KN parc. č. 3774/108 evidovaná na LV č. 9058 v prospech vlastníka Mesta Senec, v časti pozemku C-KN parc. č. 4412/1.
 - 2) **Réčka cesta – Slnčné jazerá Sever**, na pozemku C-KN parc. č. 4588/5 evidovaná na LV č. 2800 v prospech vlastníka Mesta Senec.
- II.** MsZ *schvaľuje* lokalitu č. na realizáciu plánovaného investičného zámeru „Výstavba novej základnej školy v meste Senec“.
- III.** V prípade schválenia alternatívy 1) Záhradnícka ulica, MsZ *poveruje primátora* rokovať s dotknutými vlastníkmi pozemkov o možnosti odkúpenia predmetných pozemkov za účelom výstavby novej základnej školy v meste Senec.
- IV.** MsZ *poveruje MsÚ* pripraviť podklady pre verejné obstarávanie na spracovanie projektovej dokumentácie.

	funkcia	meno	podpis
Predkladá:	Primátor	Ing. Dušan Badinský	
Vypracoval:	Útvar stratégie a rozvoja mesta	Ing. Boris Tušer	

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA	NEPRÍTOMNÝ	NEHLASOVAL
HLASOVANIE					

Dôvodová správa

Mesto Senec pripravuje investičný zámer „Výstavba novej základnej školy v meste Senec“. V súvislosti s týmto zámerom bola zverejnená výzva na predkladanie ponúk pozemkov vhodných na plánovanú výstavbu novej základnej školy s nasledovnými požiadavkami: výmera 12 000 až 15 000 m², min. šírka 80 m, min. dĺžka 100 m, prístupová komunikácia a inžinierske siete na pozemku, alebo v jeho blízkosti.

Doručené ponuky pozemkov na plánovaný investičný zámer boli podkladom pre mestom spracovanú analýzu, ktorá posudzovala deväť lokalít, 1) Záhradnícka ulica, 2) Fučíkova ulica - areál M-Market, 3) Bratislavská, pri ceste I/61 na Veľký Biel, 4) Récka cesta, pozemky pri aquaparku, 5) Récka cesta – Slnčné jazerá Sever, 6) Nitrianska ulica – objekt Protelcont, 7) Priemyselná zóna za železnicou, 8) Senec Juh, pozemky za Senec Gardens, 9) Hečkova ulica - Amfiteáter Senec.

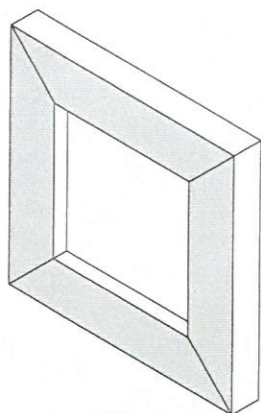
Po vyhodnotení a hlasovaní poslancov Mestského zastupiteľstva v Senci o jednotlivých lokalitách, sa na prerokovanie do MsZ predkladajú dve varianty, ktoré dosiahli najväčší počet hlasov, a to Záhradnícka ulica a Récka cesta – Slnčné jazerá Sever.

Navrhované požiadavky na novú základnú školu mesta Senec:

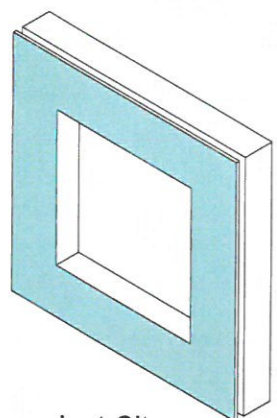
Nová základná škola by mala vychádzať z riešenia, ktoré umožní drobnými stavebnými zásahmi zmenu, resp. prispôbenie dispozície, napr. zmenu účelu miestnosti, spájanie a rozdeľovanie priestorov, atď., zároveň konštrukčné riešenie a umiestnenie školy na pozemku musí byť navrhované s možnosťou perspektívneho rozšírenia formou prístavby, nadstavby.

- škola riešená ako 20 triedna s odbornými učebňami, kabinetmi, odbornými kabinetmi, zázemím pre vedenie školy, zborovňou a vybavenosťou kuchyňa, jedáleň, ...
- telocvičňa s väčšou kapacitou ako samostatný objekt pri základnej škole, v poobedňajších hodinách s možnosťou využitia aj pre verejnosť, areál školy s multifunkčným ihriskom,
- pri návrhu školy uvažovať aj s materskou školou cca 2 triedy so zázemím + kabinety, jedáleň, kuchyňa spoločná so ZŠ, spoločná dvorová časť so ZŠ, s vyhradeným ihriskom pre MŠ.

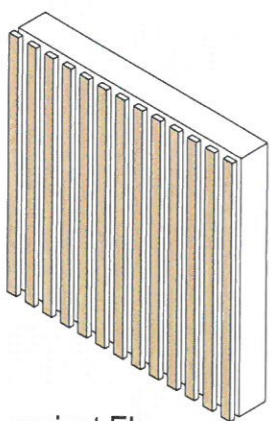
materiálový koncept



variant Basic
pohľadový betón

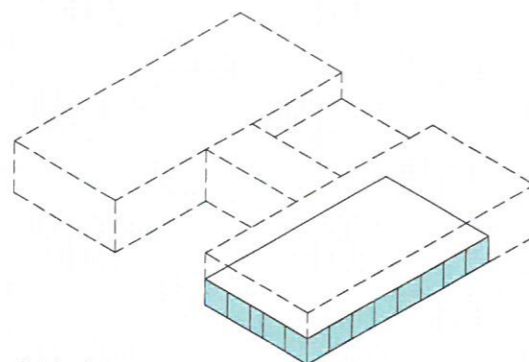


variant City
kompaktné fasádne dosky

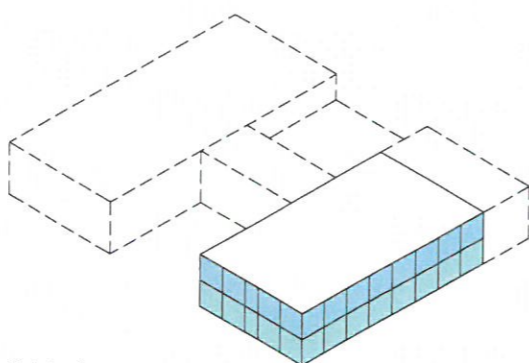


variant Eko
drevená predsadená fasáda

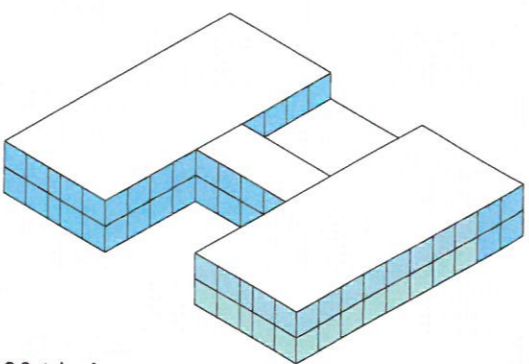
hmotový koncept



4 triedy
100 žiakov



9 tried
225 žiakov



20 tried
500 žiakov

architektonický koncept

školy vychádza z modulového riešenia, ktoré umožňuje bezproblémové prispôsobenie objektu konkrétnemu zadaniu.

Spracované sú tri typy základného riešenia škôl: 4 triedna, 9 triedna a 20 triedna.

Jednoduchou modifikáciou konceptu je možné naplniť konkrétne objemové aj priestorové požiadavky investora.

Dispozícia je koncipovaná ako variabilná, je možné jednoducho spájať alebo rozdeľovať jednotlivé priestory.

Exteriér je navrhnutý v troch variantoch, ktoré je možno medzi sebou jednoducho kombinovať materiálovo aj farebne, každá škola je unikátna a osobitá, prispôbena charakteru prostredia.

Koncept materiálového riešenia interiéru je založený na odolných materiáloch, anti-vandal riešeniach a minimálnej údržbe. Liatie epoxidové podlahy, stropy z pohľadového betónu, ľahko modifikovateľný systém priečok, vnútorné povrchy bez nutnosti ďalšej úpravy.

princípy

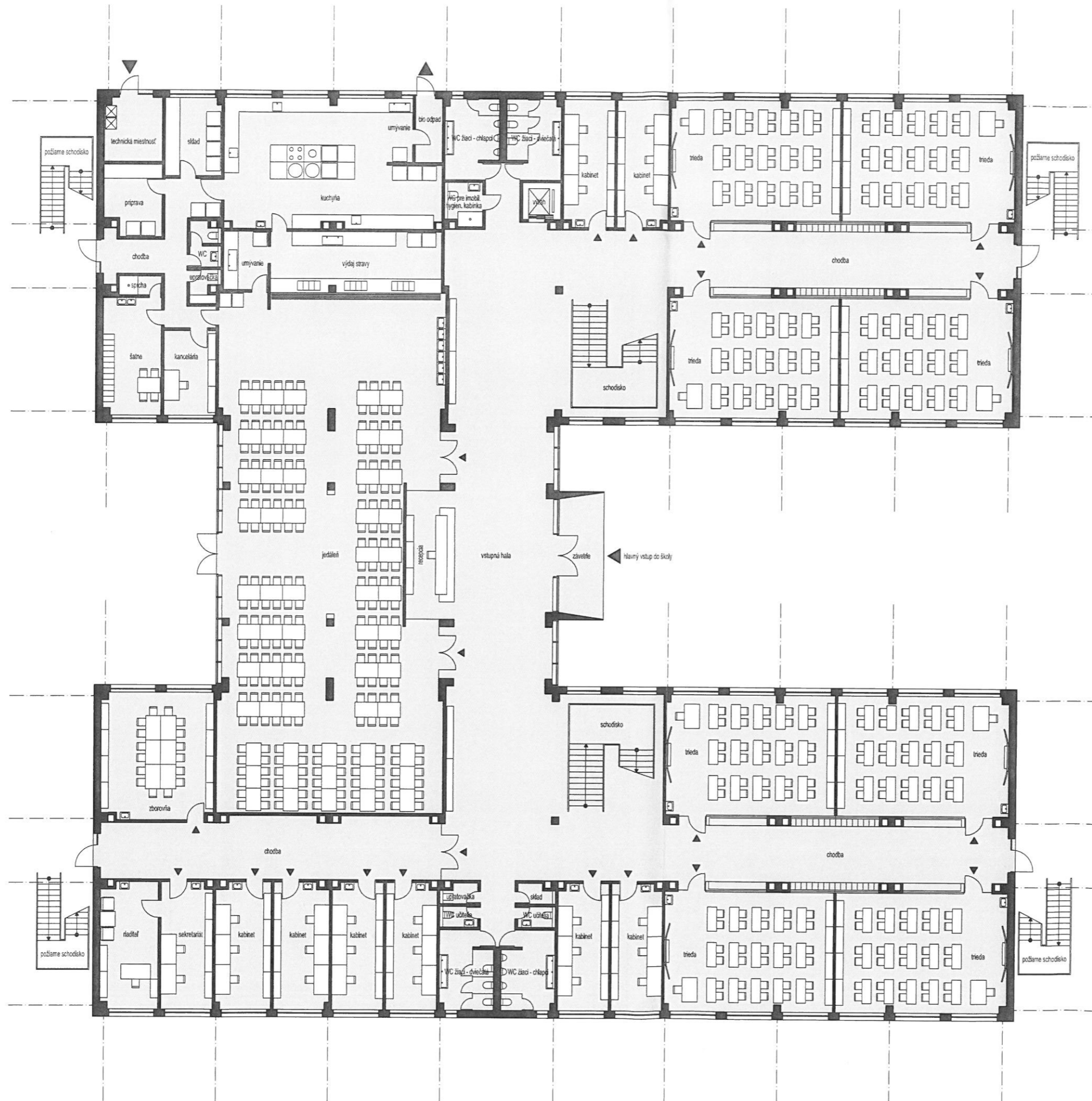
- rýchla a jednoduchá výstavba
- modulovateľnosť
- ľahká modifikácia objemového riešenia
- postupná realizácia
- jednoduchá rozšíriteľnosť pri náraste nárokov
- ľahká zmena účelu využitia
- nekomplikovaná údržba
- odolnosť vnútorných a vonkajších povrchov
- variabilita priestoru
- bezbarérovosť
- variabilnosť dizajnu
- ľahká recyklovateľnosť materiálov

východiskové parametre

- 30 m² voľnej plochy školy na žiaka
- počet žiakov 24 - 30 na triedu
- učebňa 1,5 - 2 m² na žiaka
- jedáleň min. 1/3 žiakov
- svetlá výška učebne min. 3,3 m

20 tried

MODULOVÁ ŠKOLA



500 žiakov
20 tried
2 nadzemné podlažia

zastavaná plocha 2000 m²
obostavaný objem 16 000 m³
výška objektu 8,4 m
pôdorysné rozmery 49,2 x 49,4 m

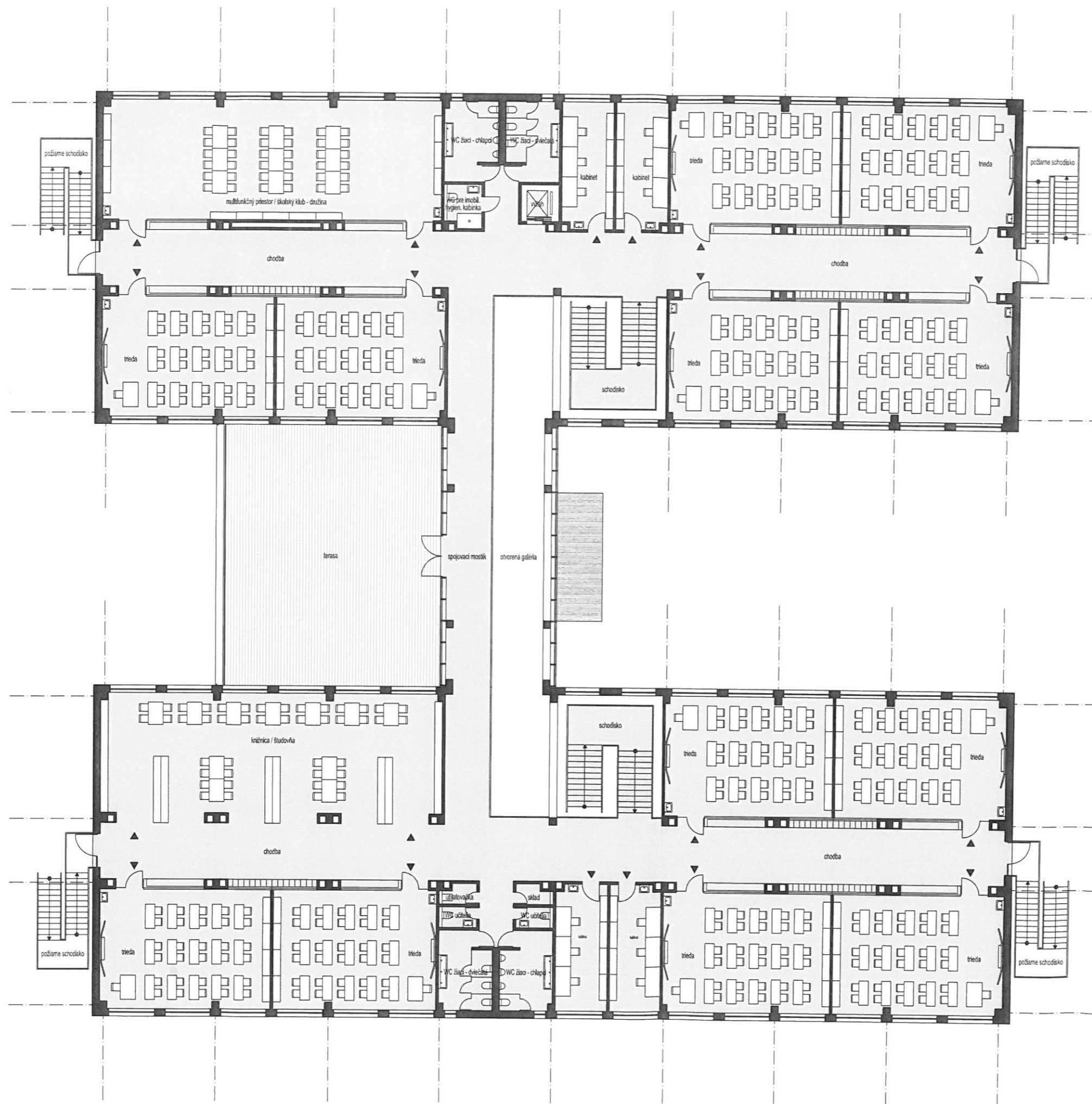
◀ prízemie

- foyer
- 8x trieda
- šatne pred triedami
- 8x kabinet
- zborovňa
- sekretariát + riaditeľ
- jedáleň - 240 miest
- plnohodnotná kuchyňa
- 2x hygienické zázemie žiaci
- hygienické zázemie zbor
- výťah pre imobilných

prízemie

20 tried

MODULOVÁ ŠKOLA



500 žiakov
20 tried
2 nadzemné podlažia

zastavaná plocha	2000 m ²
obstavaný objem	16 000 m ³
výška objektu	8,4 m
pôdorysné rozmery	49,2 x 49,4 m

◀ poschodie

- 12x trieda
- 1x knižnica / študovňa
- 1x multifunkčný priestor / ŠKD
- šatne pred triedami
- 4x kabinet
- 2x hygienické zázemie žiaci
- hygienické zázemie zbor
- výtah pre imobilných
- terasa

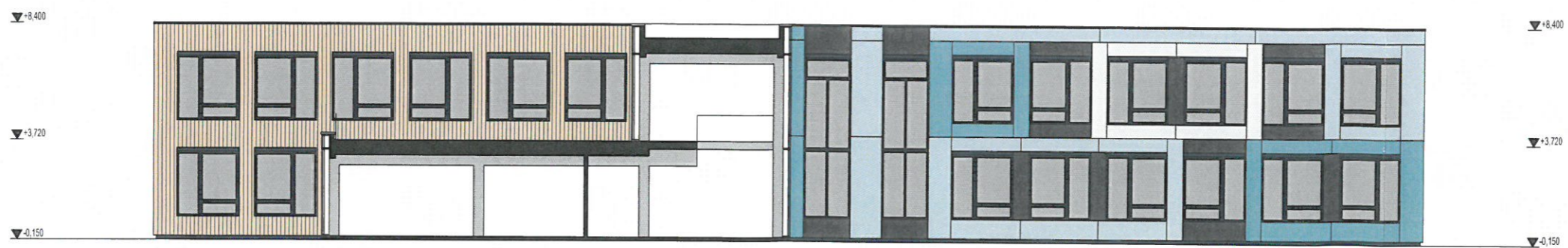
poschodie

20 tried

MODULOVÁ ŠKOLA

500 žiakov
20 tried
2 nadzemné podlažia

zastavaná plocha 2000 m²
obostavaný objem 16 000 m³
výška objektu 8,4 m
pôdorysné rozmery 49,2 x 49,4 m



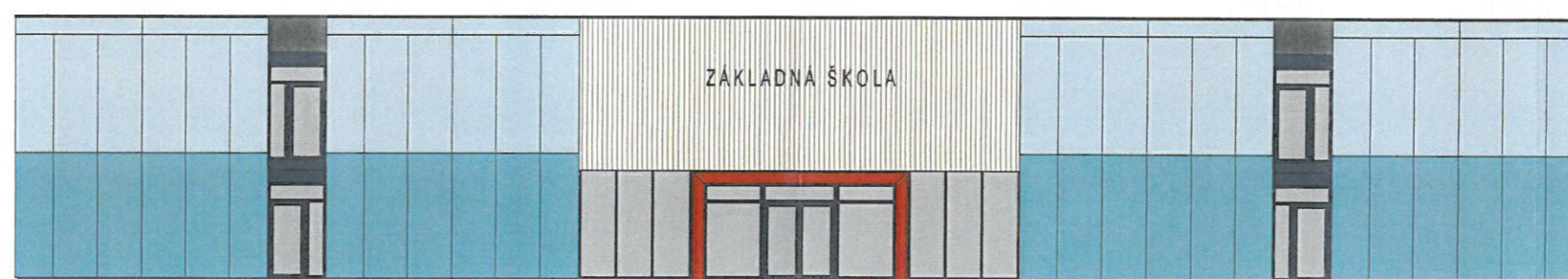
rezy

20 tried

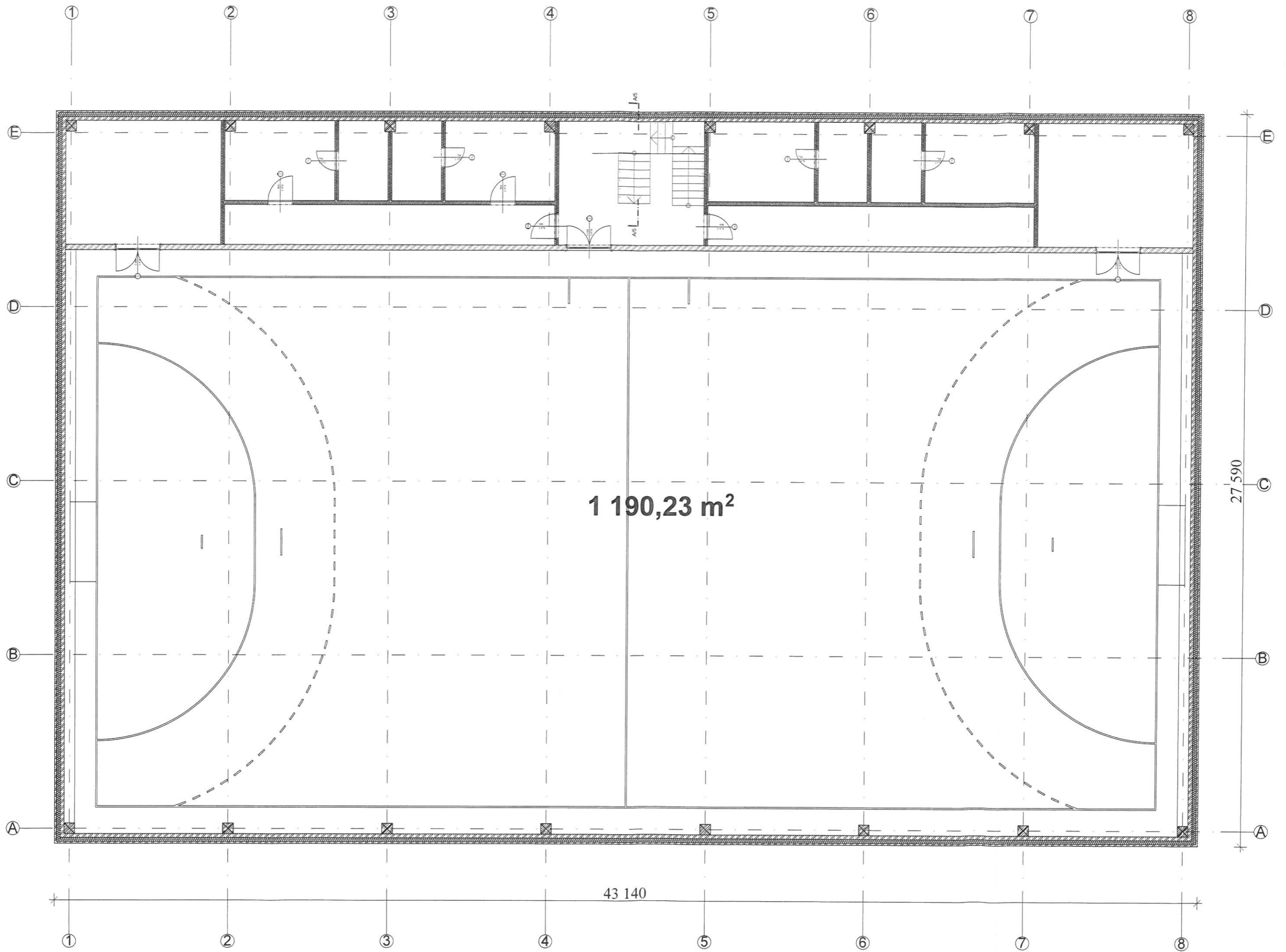
MODULOVÁ ŠKOLA

500 žiakov
20 tried
2 nadzemné podlažia

zastavaná plocha 2000 m²
obstavaný objem 16 000 m³
výška objektu 8,4 m
pôdorysné rozmery 49,2 x 49,4 m



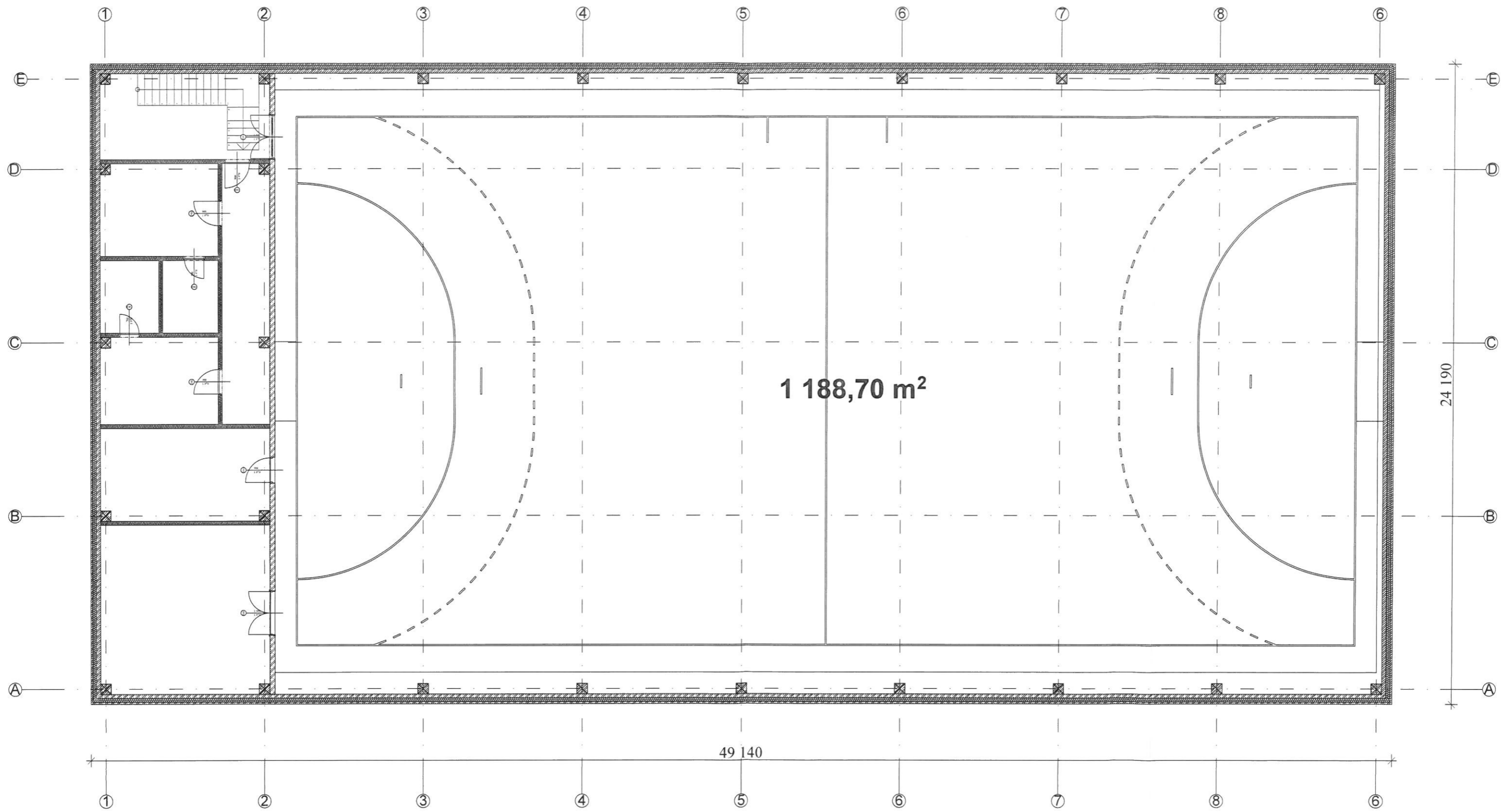
pohľady



1 190,23 m²

43 140

27 590



Vyhodnotenie pozemkov po analýze pre plánovaný investičný zámer „Výstavba novej základnej školy v meste Senec“

Požiadavky: výmera 12 000 až 15 000 m²
min. šírka 80 m
min. dĺžka 100 m
prístupová komunikácia
inžinierske siete na pozemku, resp. v blízkosti

Porovnanie: ZŠ Tajovského cca 19 800 m² (objekty s areálom)
ZŠ Mlynská cca 18 580 m² (objekty s areálom)
ZŠ Alberta Molnára Szencziho cca 6 525 m² (objekty s areálom)

Štúdia školy: Možné riešenie modulovej školy – 20 tried
Možné riešenie telocvične

Ponuky: 1) Záhradnícka ulica
2) Réčka cesta – Slnéčné jazera Sever

1) Záhradnícka ulica

Pozemok	List vlastníctva (ZÚO – zastavané územie obce)	Plocha	Znalecký posudok	Cena (EUR) podľa ZP
C-KN 4412/38	na LV 3570 ako záhrada v ZÚO	2 769 m ²	č. 147/2020 zo dňa 09.10.2020 k pozemkom 4412/40 a 4414/89	Za pozemok 4412/40
C-KN 4414/29	na LV 3570 ako zastav. plocha v ZÚO	1 787 m ²		357 495,90,-
C-KN 4414/2	na LV 3570 ako zastav. plocha v ZÚO	43 m ²		Za pozemok
C-KN 4414/90	na LV 3570 ako zastav. plocha v ZÚO	219 m ²		4414/89
C-KN 4414/378	na LV 3570 ako zastav. plocha v ZÚO	94 m ²		200 145,16,-
C-KN 4412/40	na LV 10319 ako záhrada v ZÚO	3 945 m ²		
C-KN 4413/74	na LV 10319 ako zast. plocha v ZÚO	152 m ²		
C-KN 4414/89	na LV 4258 ako zastav. plocha v ZÚO	1 546 m ²		
C-KN 4414/16	na LV 4258 ako zastav. plocha v ZÚO	372 m ²		
		10 927 m²		

Na pozemky C-KN parc. č. 4412/40 a 4414/89 bol vypracovaný znalecký posudok č. 147/2020 zo dňa 09.10.2020, podľa ktorého je cena za pozemok C-KN č. 4412/40 = 357 495,90,- EUR a za pozemok C-KN č. 4414/89 = 200 145,16,- EUR.

Cena podľa ponuky pred rokovaním je 150 EUR/m², čo predstavuje za všetky uvedené pozemky o celkovej ploche 10 927 m² výslednú cenu **1 639 050,00,- EUR**.



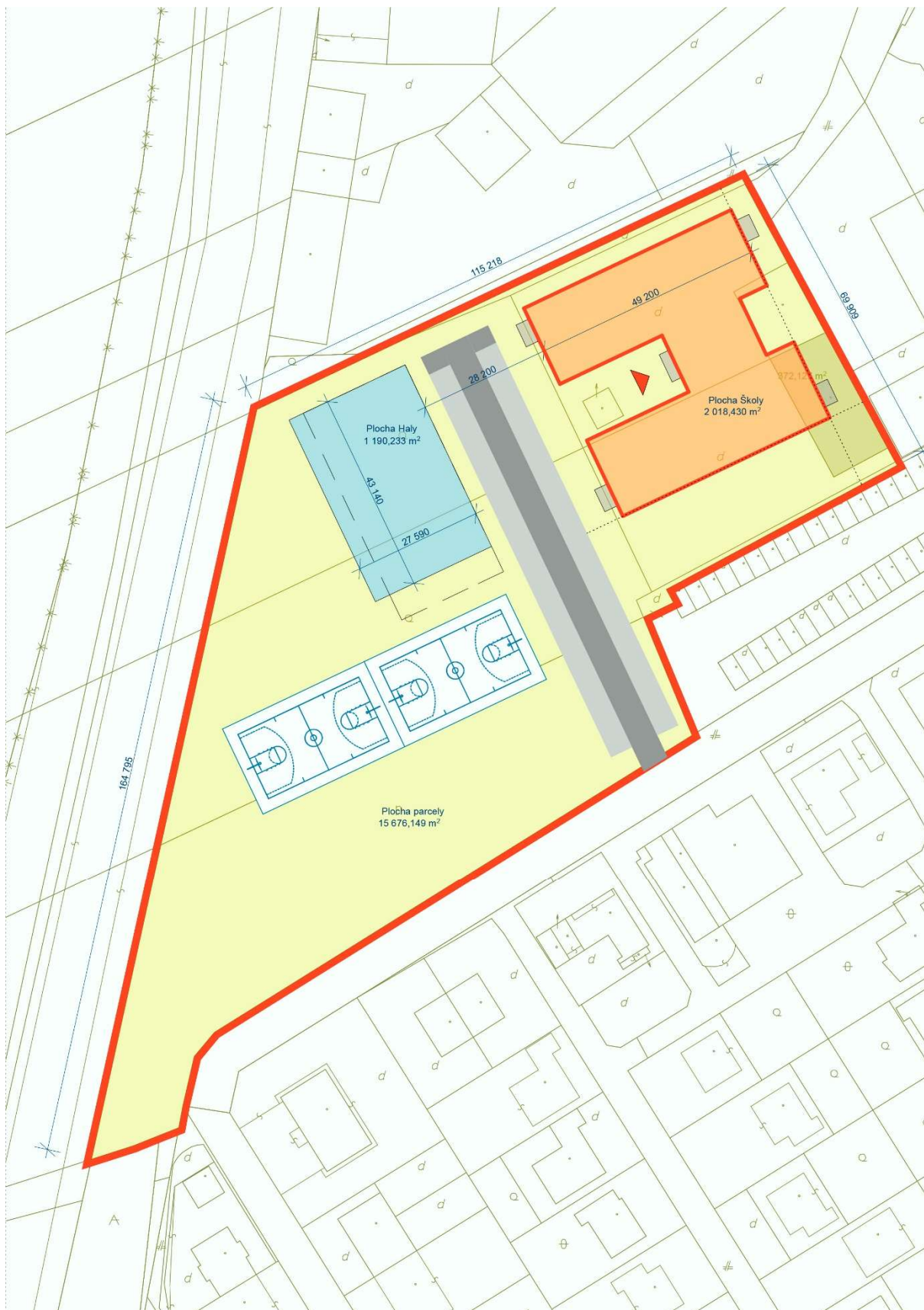
V platnej územnoplánovacej dokumentácii (ÚPD) mesta Senec, Územný plán mesta Senec v znení jeho zmien a doplnkov, sú pozemky C-KN parc. č. **4414/29, 4414/2, 4414/90, 4414/89 a 4414/16** súčasťou územia schváleného Uznesením MsZ č. 69/2003 zo dňa 26.06.2003, ako lokalita č. 6, v rámci Zmien a doplnkov ÚPN mesta Senec č. 1/2003, na funkčné využitie: **bývanie, služby a drobné prevádzky**, pričom na pozemkoch C-KN parc. č. 4414/90 a 4414/16 sú realizované objekty súvisiace so zaužívaným funkčným využitím poľnohospodárstvo, poľnohospodárske zariadenia a doprava.

Pozemky C-KN parc. č. **4412/38 a 4412/40** sú v platnej ÚPD mesta Senec, Územný plán mesta Senec v znení jeho zmien a doplnkov, súčasťou územia určeného na funkčné využitie: **zeleň**.

Pre uvedené územie nie sú v platnej územnoplánovacej dokumentácii mesta Senec stanovené záväzné regulatívy priestorového usporiadania. Zastavovacie podmienky sú upravené zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> - možnosť ďalšieho rozšírenia na pozemok C-KN parc. č. 4412/1 (4 560 m²), ktorý je vo vlastníctve mesta Senec - inžinierske siete - dostupnosť pre peších, cyklistov - výhľadové napojenie na cestu II/503, odľahčenie križovatky Pezinská - Záhradnícka 	<ul style="list-style-type: none"> - investícia do pozemkov 1,6 mil. EUR - t.č. je možné školu realizovať len na pozemku o výmere 3 967 m² - do modernizácie cesty II/503 (realizovania protihlukových stien) možný hluk z uvedenej komunikácie

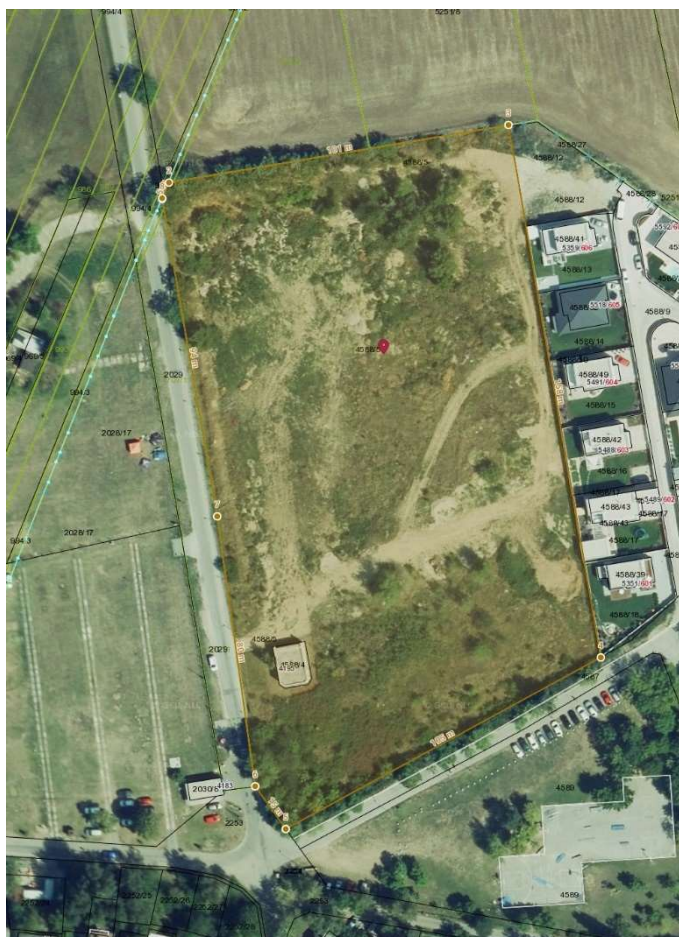
Navrhované osadenie, umiestnenie školy na Záhradníckej ulici



2) Réčka cesta – Slnéčné jazierá Sever

Pozemok	List vlastníctva (ZÚO – zastavané územie obce)	Plocha	Znalecký posudok	Cena (EUR)
C-KN 4588/5	na LV 2800 ako ostatná plocha v ZÚO	18 255 m²	-	0,00,-

V platnej ÚPD mesta Senec, Územný plán mesta Senec v znení jeho zmien a doplnkov, je uvedený pozemok súčasťou územia určeného na funkčné využitie: **šport, rekreácia - rozvoj**. Funkčné využitie je v platnej územnoplánovacej dokumentácii schválené len ako smerné.



Pre toto územie nie sú v platnej územnoplánovacej dokumentácii mesta Senec stanovené záväzné regulatívy priestorového usporiadania. Zastavovacie podmienky sú upravené zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

§ 43h stavebného zákona

(1) Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

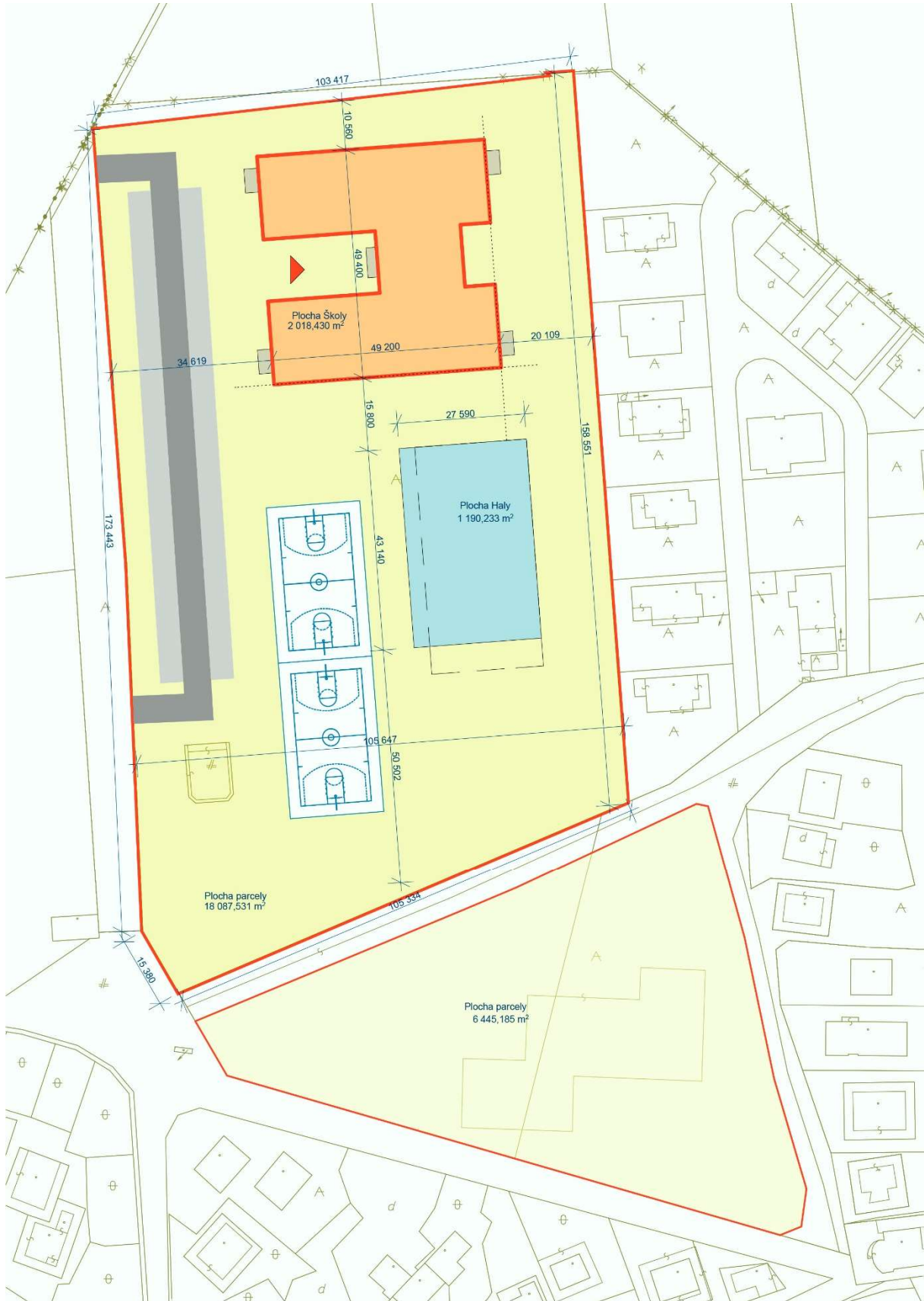
(2) Nezastavaný pozemok, ktorý je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, možno v územnom pláne obce alebo v územnom pláne zóny určiť za stavebný pozemok, ak sú splnené podmienky na jeho trvalé vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo z lesného pôdneho fondu, alebo ak je v zastavanom území.

Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> - pozemok vo vlastníctve mesta Senec - veľkosť a rozmery pozemku, ktoré umožňujú vybudovanie telocvične ako malej multifunkčnej športovej haly - dostupnosť inžinierskych sietí - blízkosť Slnéčných jazier - možnosť využitia športových plôch pri školských aktivitách 	<ul style="list-style-type: none"> - funkčné využitie šport, rekreácia - rozvoj - dostupnosť *

* Prístup ku škole pre peších a cyklistov možný v rámci areálu Slnéčných jazier;

motorovou dopravou je prístup po Boldockej, resp. Réčkej ceste cez frekventovanú okružnú križovatku pri LIDLi. Odľahčenie tejto križovatky bude možné vybudovaním dopravného prepojenia ciest Trnavská – Boldocká, ktorého realizácia je odhadovaná na 800 000,- EUR.

Navrhované osadenie, umiestnenie školy pri Réckej ceste – Slnčné jazerá Sever



Schematické zobrazenie dopravného prepojenia ciest Trnavská – Boldocká

