

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. OTS1703092 SNM/17/085/SP zo dňa 03.10.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 70 / 2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku reg. „C,, KN v k.ú. Bratislava - Rača, parc. č. 2026/9 druh záhrady vo výmere 135 m², podľa listu vlastníctva LV č. 72 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

Počet listov (z toho príloh): 17 (8)

Dátum: 09.12.2017

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Kúpno - predajná zmluva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 07.11.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.12.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1703092 SNM/17/085/SP zo dňa 03.10.2017 (zaslaná el.poštou dňa 7.11.2017)
Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 42919/17-211295 zo dňa 28.06.2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 23.11.2017
Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.11.2017
Obhliadka objektu zo dňa 23.11.2017
Fotodokumentácia zo dňa 23.11.2017

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností v platnom znení.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Kúpno - predajná zmluva

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
 Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava III**

Obec: **BA-m.č. RAČA**

Katastrálne územie: **Rača**

Dátum vyhotovenia **23.11.2017**

Čas vyhotovenia: **17:28:47**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
2026/ 9	135	Záhrady	4	2		28644	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 72

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR	/
IČO :		

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.11.2017

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností neboli.

e) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 2026/9

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nevyskytujú sa

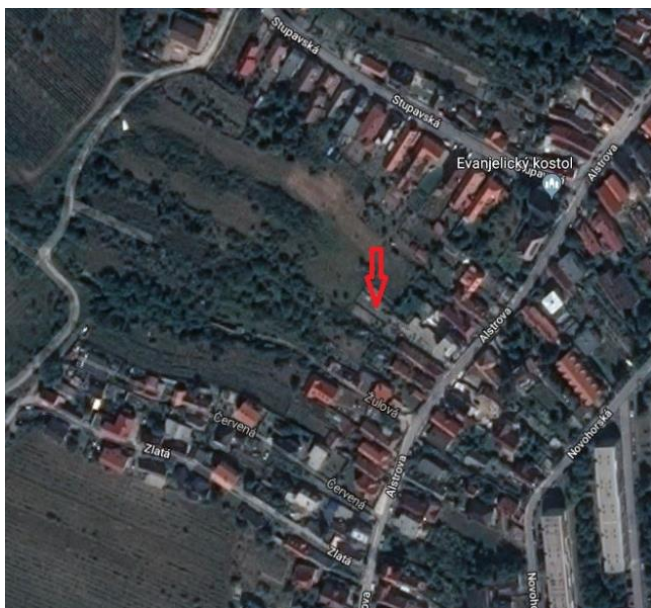
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Rača, v lokalite s názvom „Barónka,, Bližšia lokalizácia pozemku je Alstrova ulica.

V okolí pozemku sa nachádzajú stavby rodinných domov so záhradami. Pozemok hraničí so susediacimi pozemkami a nemá priame napojenie na cestnú komunikáciu.

Mestská časť Rača poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou do 20 min. Vzdialenosť zastávky MHD je do 15 minút pešou chôdzou.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti



Obr. č. 2: poloha vzhľadom k centru mesta Bratislava

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok má využitie ako ostatná plocha s nespevneným povrchom, ktorá sa nachádza medzi okolitými nehnuteľnosťami rodinných domov so záhradami. Pozemok nemá priamy prístup k verejnému priestranstvu, ani k napojeniu k verejným inžinierskym sieťam.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na nehnuteľnosti neviaznu žiadne závady alebo ťarchy podľa zápisu v liste vlastníctva. Riziko vyplýva zo samotného využitia pozemku, nakoľko pozemok nie je priamo prístupný k verejnému priestranstvu, a je ohraničený pozemkami bezprostredne susediacich nehnuteľností rodinných domov so záhradami, cez ktoré nie je zabezbečené právo prechodu, alebo prejazdu k predmetnému pozemku smerom od verejnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C,, KN v k.ú. Bratislava - Rača, parc. č. 2026/9 druh záhrady vo výmere 135 m²

POPIS

Predmetný pozemok reg. „C., parc. č. 2026/9 výmery 135 m² druh záhrady, je evidovaný v katastri nehnuteľností, v liste vlastníctva LV č.72. Pozemok je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1 / 1.

Pozemok má geometrický tvar obdĺžnika a nachádza sa v rovinnom až mierne svahovitom teréne, v zastavanom území mesta Bratislava, mestská časť Rača, katastrálne územie Rača.

Podľa obhliadky zo dňa 23.11.2017 sa jedná o pozemok, ktorý je umiestnený ako uzavretá plocha medzi okolitými bezprostredne susediacimi pozemkami, ktoré sú vo vlastníctve záujemcov o odkúpenie predmetného pozemku.

K dátumu obhliadky nie je pozemok prístupný priamo z verejného priestranstva, ani napojený na inžinierske siete.

Pričlenením pozemku k susediacim nehnuteľnostiam by sa umožnilo napojenie pozemku na verejnú komunikáciu a verejnú inžinierske siete, ako je prípoja plynu, vody, elektriny a kanalizácie.

Podľa územnoplánovacej informácie MAGS OUIK 42919/17-211295 zo dňa 28.06.2017 je určené funkčné využitie územia ako malopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102.

V území je prípustné umiestňovať najmä rodinné domy, bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň, líniovú a plošnú zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene. V území prevládajú rôzne formy zástavby rodinných domov. (viď. ÚPI v prílohe č. 4).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

VŠH je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

$$VŠH = VH * M * k$$

VH - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m² podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,7 - 2)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,5 - 2)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)

k_f - koeficient funkčného využitia územia (0,8 - 2)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8 - 1,5)

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1 - 3)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,2 - 0,99)

Podľa ponúk realitných kancelárií sa jednotková ponuková cena nehnuteľnosti stavebných pozemkov v katastrálnom území Rača pohybuje v rozmedzí 150 - 350 euro/1 m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Vo výpočte bol použitý povyšujúci faktor vo výške 2,5 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v lokalite mestskej časti Rača, a redukujúci faktor vo výške 0,5 z dôvodu nízkej výmery pozemku a jeho umiestnenia vzhľadom k verejnej cestnej komunikácii a napojenia na verejné inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2026/9	záhrada	135	135,00	1/1	135,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov luxusné dobré oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy bytové domy, a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _P koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukcujúcich faktorov	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 2,50 * 0,50	1,8750
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,8750	124,48 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 135,00 m ² * 124,48 €/m ²	16 804,80 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

16 804,80 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „C,, KN v k.ú. Bratislava - Rača, parc. č. 2026/9 druh záhrady vo výmere 135 m ² - parc. č. 2026/9 (135 m ²)	16 804,80
Spolu VŠH	16 804,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	16 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **16 800,00 €**Slovom: **Šestnásťtisícosemsto Eur**

V Bratislave dňa 09.12.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka (1 x A4)
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností (1 x A4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa (1 x A4)
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia (4 x A4)
Príloha č.5	Fotodokumentácia (1 x A4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 70/2017

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1703092

SNM/17/085/SP

Odberateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:

Ing. Monika Nitková

Čsl. parašutistov 25

83103 Bratislava

IČO: 915013

DIČ: 1087183064

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás na vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v k.ú. Rača, registra "C" KN, parc. č. 2026/9 - záhrady vo výmere 135 m2 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
Cena cca 120,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	120,00	120,00 Eur
	bez DPH:			120,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			120,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017

V Bratislave dňa: 03.10.2017

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA-m.č. RAČA**
Katastrálne územie: **Rača**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **23.11.2017**
Čas vyhotovenia: **17:28:47**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
2026/ 9	135	Záhrady	4	2		28644	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 72

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR	/
IČO :		



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov
Mgr. Sláva Palušová /258

TU

34 0771/17

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 33717/2017	MAGS OUIK 42919/17-211295	Ing. Mosná /508	28.06.2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (za žiadateľa: PhDr. Milan Sova a Mgr. Danica Sovová, Ružová dolina 14, 821 09 Bratislava; Simeon Simov, Žarnovická 1, 831 06 Bratislava; Viera Ficková, Alstrova 33, 831 06 Bratislava; Peter Klamo, Úžiny 7467/1, 831 06; MUDr. Adam Hochel MPH., PhD a Silvia Hochelová, Alstrova 42, 831 06; Ing. Milan Peterčák a Jarmila Peterčáková, Popelná 14, 831 06 Bratislava; Katarína Miklášová, Jasovská 43, 851 07 Bratislava; Mgr. Branislav Fančovič a Kristína Fančovič, Hlboká 21, 917 00 Trnava)
žiadosť zo dňa:	26.04.2017
pozemok parc. číslo:	2026/9 vo výmere 135 m ² - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Rača
bližšia lokalizácia pozemku v území:	lokalita „nad Alstrova ul.“ – medzi intenzívnou zástavbou rodinných domov
zámer žiadateľa:	ide o pozemok bezprostredne susediaci s pozemkami v bezpodielovom vlastníctve PhDr. Milana Sovu s manželkou Danicou Sovovou, pričom obaja majú záujem o jeho kúpu a jeho využívanie ako záhradu. Pozemok nemá žiadny prístup z verejného priestranstva, predaj by sa zrejme realizoval na základe obchodnej verejnej súťaže, nakoľko ide o pozemok, ktorý sa nachádza medzi viacerými pozemkami vyššie uvedených žiadateľov

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 1533/2, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 rozvojové územie kód B.**

Predmetný pozemok parc. č. 2026/9 spadá do OP NKP kostola sv. Filipa a Jakuba.

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarňu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód B.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť: Rača

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000m ²	0,15	0,60

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie „OP NKP kostola sv. Filipa a Jakuba“.

Pre územie ochranného pásma určil Pamiatkový úrad SR požiadavku na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v stupni územného plánu zóny, ktorá určí zastavovacie podmienky, vymedzí minimálnu veľkosť stavebnej parcely, percentuálnu zastavanosť parcely, návrh technickej infraštruktúry a dopravnú obsluhu územia v súlade so zásadami stanovenými v rozhodnutí o vyhlásení Ochranného pásma národných kultúrnych pamiatok v Bratislave – Rači, č. k.: PÚ-06/330-13/2901/Kal, zo dňa 16.03.2006.

K predmetnej veci uvádzame nasledovné:

Vzhľadom k tomu, že predmetný pozemok je situovaný medzi intenzívnou zástavbou rodinných domov s jedným príjazdovým vstupom a „spoločným dvorom“ odporúčame predmetný odpredaj pozemku parc. č. 2026/9 (pre jedného žiadateľa PhDr. Milana Sovu a Mgr. Danicu Sovovú) oznámiť a prerokovať so všetkými zainteresovanými vlastníkami susedných nehnuteľností v danej lokalite.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 42919/17-211295 zo dňa 28.06.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

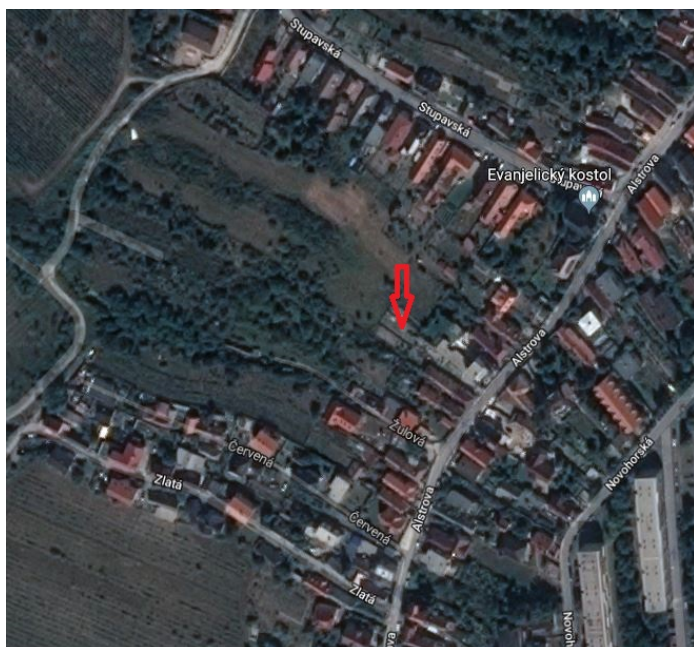
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-



Ing. Ludmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIK - archív

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č.1



Obr. č. 2