

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. OTS1703409 SNM/17/105/AL zo dňa 27.10.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 72 / 2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku reg. „C,, KN, parc. č. 443/9 druh ostatné plochy výmery 8 m², oddeleného podľa geometrického plánu č. 949/2014 od pozemku reg. „C,, parc. č. 443/1 výmery 3676 m² v k.ú. Bratislava - Lamač, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, za účelom majetkovo - právneho vypořádania.

Počet listov (z toho príloh): 17 (8)

Dátum: 12.12.2017

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: 12.12.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1703409 SNM/17/105/AL zo dňa 27.10.2017 (zaslaná el. poštou dňa 7.11.2017)

Geometrický plán úradne overený dňa 07.09.2014 pod č. 949/2014

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 48744/17-347797 zo dňa 07.08.2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 12.12.2017

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 12.12.2017

Obhliadka objektu zo dňa 05.12.2017

Fotodokumentácia zo dňa 05.12.2017

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 rozhodnutí 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:

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiesť. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
443/ 1	13676	Ostatné plochy	29	1		731	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	T.O.P. AUTO HOLDING, a.s., Dr. Vladimíra Klementisa 10, Bratislava, PSČ 821 02, SR	/
IČO :		
3	Nadácia LUCINA, Podháj 1/c, Bratislava, PSČ 841 03, SR	/
IČO :		

Geometrický plán č. 949/2014:

Strana 1/1

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m ²		
LV	PK	KN												
STAV PRÁVNY JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN														
1		443/1	1	3676						443/1	1	3668	ostat.pl. 29	Hl.mesto SR, Bratislava
										443/9		8	ostat.pl. 29	delto
2157		443/3		214						443/3		181	ostat.pl. 29	Hergott Tomáš a Olga, Bratislava
										443/8		33	ostat.pl. 29	delto
Spolu				1	3890						1	3890		

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

29 - Okrasná uličná zeleň, park, rekreačná zeleň, poľovnícke využívanie

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.12.2017

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. 443/9

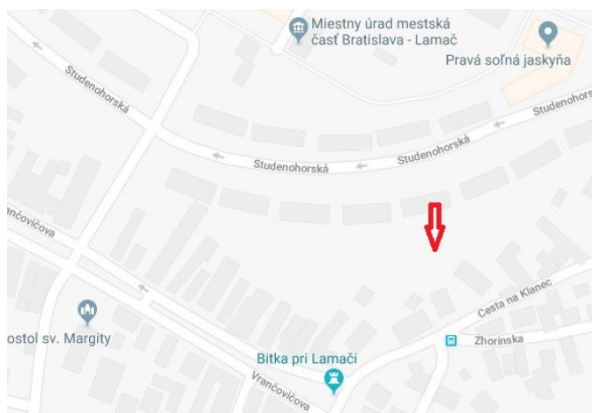
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Lamač, lokalita medzi ulicami Studenohorská a cesta na Klanec. V okolí pozemku sa nachádzajú stavby rodinných domov so záhradami zo strany západnej a stavby bytových domov a budov s občianskym vybavením zo strany východnej. Mestská časť Lamač 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 10 minút pešou chôdzou.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti v m.č. Lamač



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 v susediacom objekte rodinného domu so záhradou.

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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C,, KN v k.ú. Bratislava - Lamač, parc. č. 443/9 druh ostatné plochy vo výmere 8 m²

POPIS

Predmetný pozemok reg. „C,, parc. č. 443/9 výmery 8 m² druh ostatná plocha, vznikol podľa geometrického plánu č. 34/2014 ako novovytvorený pozemok oddelením z pozemku parc. č. 443/1 výmery 3676 m² druh ostatná plocha, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností, zápisom na liste vlastníctva LV č.1, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1 / 1.

Predmetný pozemok má geometrický tvar trojuholníka a nachádza sa v rovinatom teréne, v zastavanom území mesta Bratislava, mestská časť Lamač, katastrálne územie Lamač. K dátumu obhliadky zo dňa 05.12.2017 je pozemok situovaný ako uzavretá plocha v tvare trojuholníka, a je súčasťou objektu nehnuteľnosti rodinného domu s príľahlým pozemkom, ktorá je bezprostredne susediaca s predmetným pozemkom. Napojenie pozemku na inžinierske siete je bezproblémové zo strany verejného priestranstva, ako aj prístup k obecnej cestnej komunikácii. Pozemok sa nachádza za stavbami bytových domov, v areáli parku s detským ihriskom, je však súčasťou susediacej nehnuteľnosti rodinného domu s príľahlým pozemkom a oplotením.

Podľa územnoplánovacej informácie č. OTS1703409 SNM/17/105/AL zo dňa 07.08.2017 je určené funkčné využitie územia ako územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. V území je prípustné umiestňovať najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia. (viď. ÚPI v prílohe č. 5)

Zámerom žiadateľa je odkúpenie predmetnej parcely z dôvodu majetkovo - právneho usporiadania a scelenia s príľahlou nehnuteľnosťou rodinného domu so záhradou, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa.

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 redukujuúcich faktorov (0,2 - 0,99)

Podľa ponúk realitných kancelárií sa jednotková ponuková cena nehnuteľnosti stavebných pozemkov v katastrálnom území Lamač pohybuje v rozmedzí 150 - 300 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 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v lokalite mestskej časti Lamač, a redukujući faktor vo výške 0,6 z dôvodu nízkej výmery a tvaru pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
443/9	ostatná plocha	8	8,00	1/1	8,00

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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné 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	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, a pod.	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 2,00 * 0,60$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	155,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 155,35 \text{ €/m}^2$	1 242,80 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 242,80 €

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 - Lamač, parc. č. 443/9 druh ostatné plochy vo výmere 8 m ² - parc. č. 443/9 (8 m ²)	1 242,80
Spolu VŠH	1 242,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 240,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 240,00 €**Slovom: **Jedentisícdvestoštyridsať Eur**

V Bratislave dňa 12.12.2017

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	Geometrický plán (2 x A4)
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia (3 x A4)
Príloha č.6	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 72/2017

Ing. Monika Nitková



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 si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku v k. ú. Lamač, parc. č. 443/9 - ostatné plochy vo výmere 8 m2 oddeleného GP č. 34/2014 od pozemku reg. "C" parc. č. 443/1, LV č. 1, vo vlastníctve hlavného mesta.
Cena za ZP je 120,00 Eur bez DPH.

Čís. r. Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	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: 27.10.2017

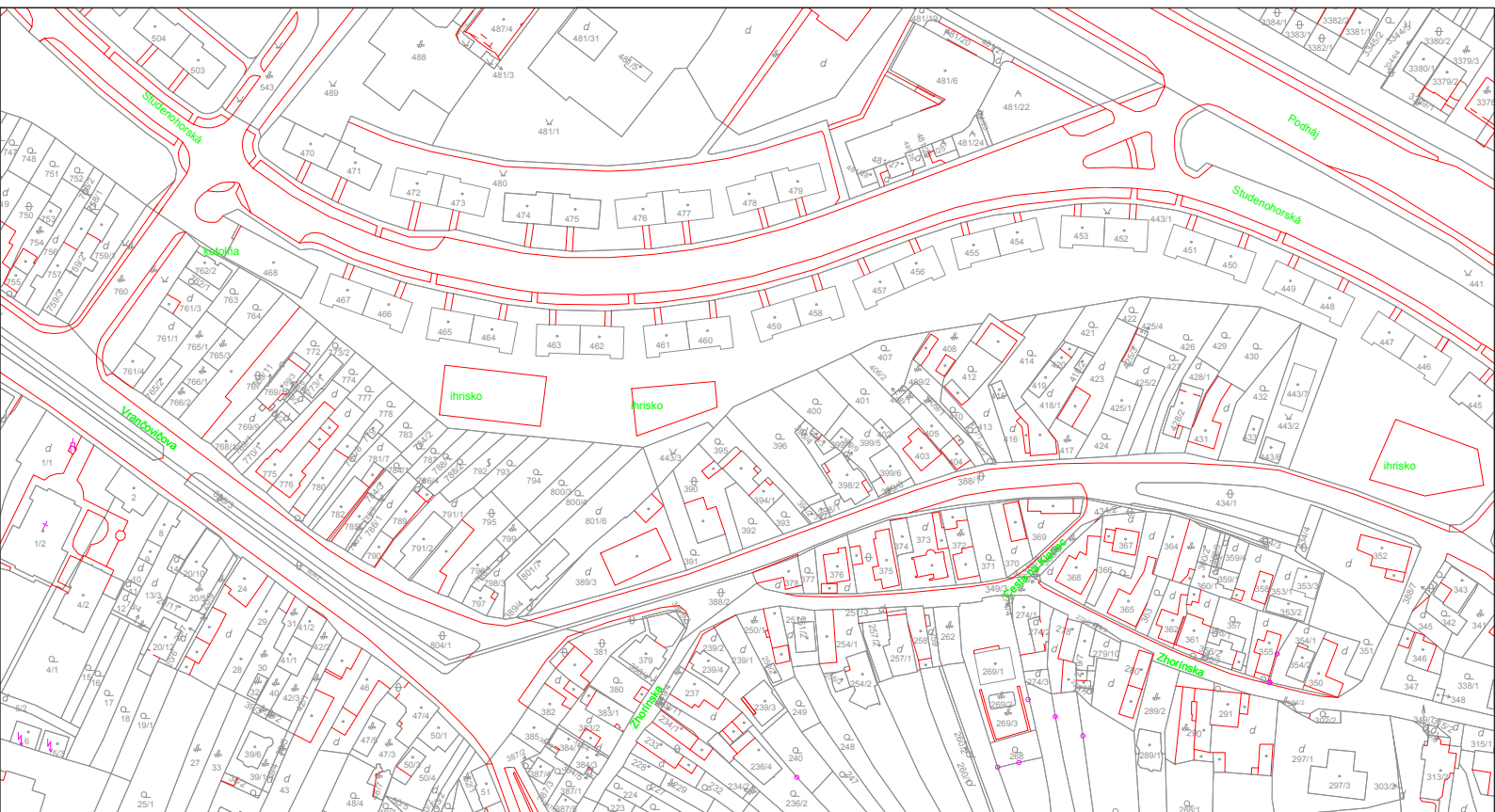
zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Informatívna kópia z mapy

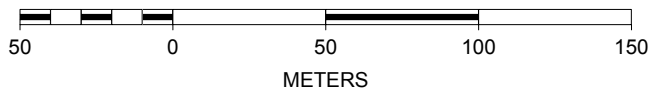
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. LAMAČ
Katastrálne územie: Lamač

12. decembra 2017 7:37



SCALE 1 : 2 476



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m ²		
LV	PK	KN												
<i>STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN</i>														
1		443/1	1	3676	ostat.pl.					443/1	1	3668	ostat.pl. 29	Hl.mesto SR, Bratislava
										443/9		8	ostat.pl. 29	detto
2157		443/3		214	ostat.pl.					443/3		181	ostat.pl. 29	Hergott Tomáš a Olga, Bratislava
										443/8		33	ostat.pl. 29	detto
<i>Spolu</i>				1 3890							1	3890		

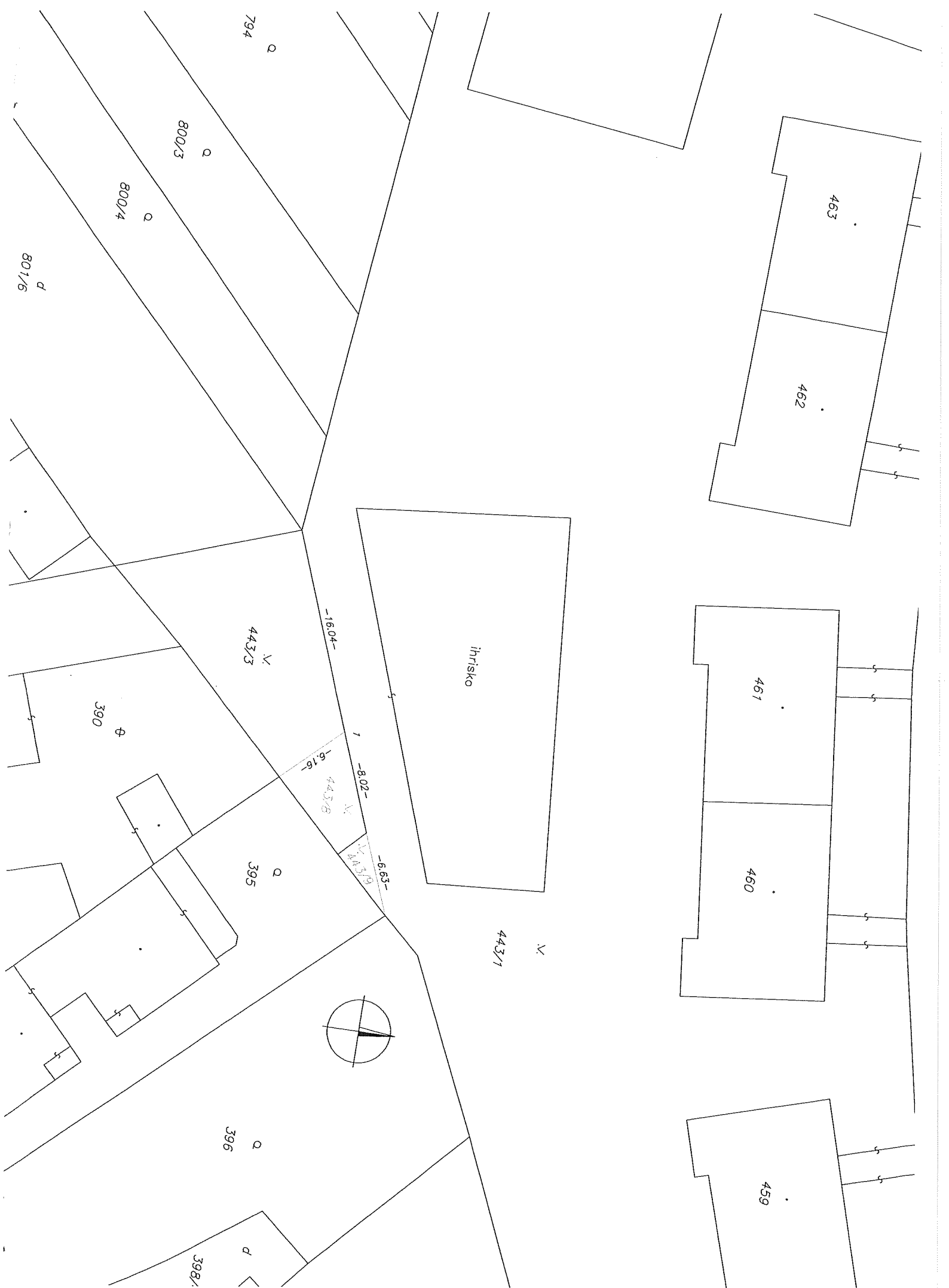
Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

29 - Okrasná uličná zeleň, park, rekreačná zeleň, poľovnícke využívanie

Spločené v zmysle zákona č. 232/99 Zz.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel GEODET PLÁN, s.r.o. Ing. Ľubica Burianová Hlaváčikova 4, 84105 Bratislava e-mail: burianova61@gmail.sk IČO: 44685807	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Ba-m.č. Lamač
	Katastr. územie Lamač	Číslo plánu 34/2014	Mapový list č. Stupava 0-7/31
<h1>GEOMETRICKÝ PLÁN</h1> na oddelenie par.č.: 443/1,3,8,9.			
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 30.04.2014 Meno: Ing. Ľubica Burianová	Dňa: 30.04.2014 Meno: Ing. Ľubica Burianová	Dňa: 7.5.2014 Meno: Ing. Marián Pováška	Číslo: 949/2014
Nové hranice boli v prírode označené roxormi	Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2815	Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			7





Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov
JUDr.Labušová

-TU- 366 803

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.07.2017 MAGS OUIK 48744/2017-347797 Ing.arch.Hanulcová 07.08.2017

Vec: **Územnoplánovacia informácia**

žiadateľ:	OMV – Roman Nemček
žiadosť zo dňa	17.07.2017
pozemok parc. číslo:	443/9 odčlenený GP č. 34/2014 od pozemku reg. CKN parc.č. 443/1 – podľa priloženej mapky
katastrálne územie:	Lamač
bližšia lokalizácia pozemku v území:	lokalita medzi ulicami Studenohorská a Cesta na Klanec
zámer žiadateľa:	kúpa časti pozemku v rámci majetko-právneho usporiadania

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 443/9, reg.C KN (podľa mapovej prílohy), k.ú. Lamač, funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä :stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 49 02/59 35 61 36 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk ouic@bratislava.sk

občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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

Neprípustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, 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, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo 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 účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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 územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Upozornenie:

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

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02, 03 a 05 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.

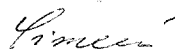
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 48744/2017-347797 zo dňa 07.08.2017 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

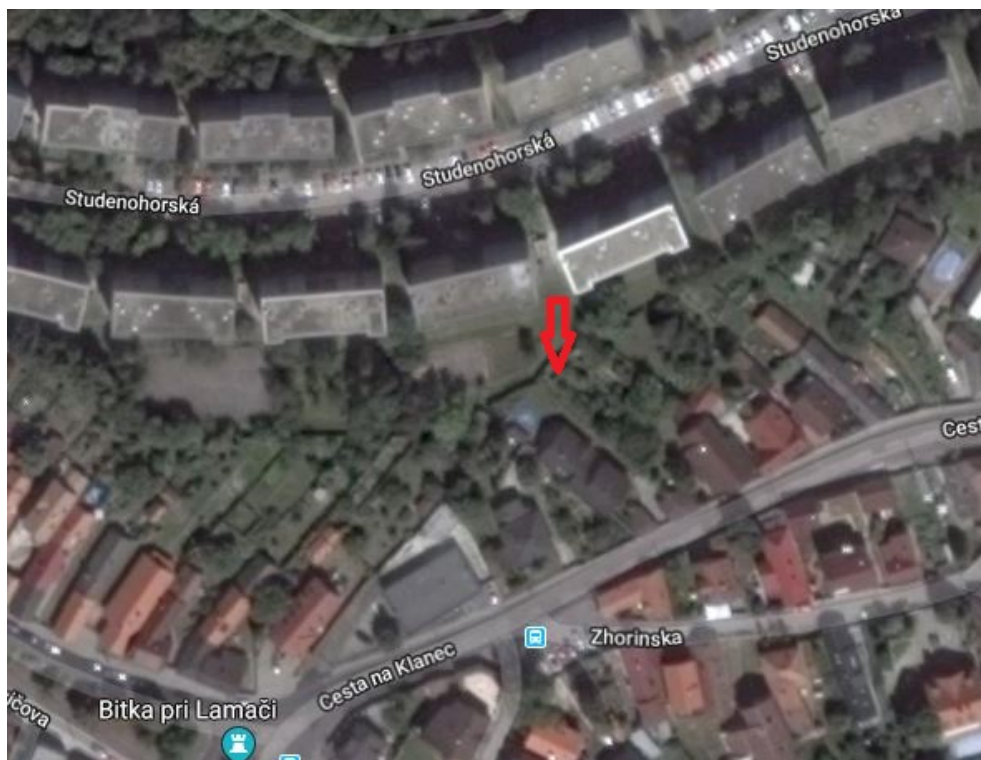
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Oddelenie územného plánovania hlavného mesta
 Principálov námestie 6, 1
 814 99 Bratislava

-1-



Ing. Ľudmila Simeunovičová
 poverená vedením oddelenia

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č.1



Obr. č. 2