

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Ing. Dušan Nevedal - SLOVDREVO, Turá Lúka 833, Myjava, PSČ 907 03.

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu 234/2019

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava - v mestskej časti Nové Mesto (pri ulici Bajkalská) na parc. KN č. 23013/6 v spoluvlastníckom podiele 1/1 evidovaných v overenom GP č. 1/2019 (vypracoval Ing. Monika Kóňová - GEOMON) a pred rozdelení vedené na LV č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 27 (15)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 06.09.2019.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava - v mestskej časti Nové Mesto (pri ulici Bajkalská) na parc. KN č. 23013/6 v spoluvlastníckom podiele 1/1 evidovaných v overenom GP č. 1/2019 (vypracoval Ing. Monika Kóňová - GEOMON) a pred rozdelení vedené na LV č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

- Prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

22.08.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

06.09.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 23013/23, číslo plánu 1/2019, k.ú. Nové Mesto, vypracovaný zo dňa 15.07.2019, overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 23.07.2019 pod č. G1-1441/19.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky vydaná od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto zo dňa 24.06.2019..., ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava...

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 20.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 20.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 22.08.2019.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja pozemkov zo dní 22.08.2019 až 06.09.2019.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 22.08.2019.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- 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.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

➤ **Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

 Parc. č. 23013/6 o výmere 93 m² zastavaná plocha a nádvorie 22 1

Legenda:

Kód využívania pozemku

- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 POLUS Tower 3, a.s., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSČ 831 04, SR

IČO

spoluvlastnícky podiel:

/

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

3 Slovenská republika

IČO

spoluvlastnícky podiel:

/

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

IČO

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme 'ŽSR', Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR

IČO

spoluvlastnícky podiel:

/

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

6 TESAKO a.s., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR

IČO

spoluvlastnícky podiel:

/

Titul nadobudnutia:

Viď LV v prílohe ZP

C. Ďalšie:

Viď LV v prílohe ZP

Iné údaje:

Viď LV v prílohe ZP

- **Geometrický plán** na oddelenie pozemku p. č. 23013/23, číslo plánu 1/2019, k.ú. Nové Mesto, vypracovaný zo dňa 15.07.2019, overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 23.07.2019 pod č. G1-1441/19:.

STARÝ STAV - STAV PRÁVNY JE TOTOŽNÝ S REGISTROM "C" KN:

LV č. 2382	Parc. KN-C č. 23013/6	zastavaná plocha a nádvorie	22	o výmere	93 m ²
spolu				o výmere	93 m ²

NOVÝ STAV:

	Parc. KN-C č. 23013/6	zastavaná plocha a nádvorie	22	o výmere	86 m ²
	Parc. KN-C č. 23013/23	zastavaná plocha a nádvorie	22	o výmere	7 m ²
spolu				o výmere	93 m ²

Legenda:

Kód využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.08.2019.
 ➤ Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.08.2019.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá, vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok a teda nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností sú prebraté z listu vlastníctva, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 1/2019, k.ú. Nové Mesto...

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 2382-čiasťočný, zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 1/2019, k.ú. Nové Mesto...

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

- Pozemok na parc. KN č. 23013/6 v spoluvlastníckom podiele 1/1, v zmysle overeného GP č. 1/2019, k.ú. Nové Mesto...

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

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 2382 resp. v overenom GP č. 1/2019, k.ú. Nové Mesto
- Iné neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Lokalita sa nachádza v širšom centre hl. mesta SR Bratislava - mestskej časti Nové Mesto. Pozemok sa nachádza pri ulici Bajkalská, necelých 10-15 min. od centra hl. mesta SR Bratislavy, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o pozemky určené na bývanie a občiansku vybavenosť. Pozemok na parc. č. 23013/6 - zastavaná plocha a nádvorie, je evidovaný v overenom GP č. 1/2019 a pred rozdelením vedený na LV č. 2382-čiasťočný, v katastrálnom území Nové Mesto. Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý je rovinatého charakteru s prístupom po spevnenej asfaltovej a betónovej komunikácii... momentálne využívaný ako parkovisko...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Momentálne sa jedná o pozemky rovinatého charakteru - stavebne nepripravené... Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti nepredpokladám...

Predmetný pozemok v zmysle UPI hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, regulačný kód H - t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach mestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. predpokladaný podiel bývania pre vonkajšie mesto je 70,00 % celkových nadzemných podlaží. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely... Jedná sa o rozvojové 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: IPP max 2,1; IZP max 0,30-0,35; KZ min 0,25-0,30 t.j., že priemerná podlažnosť má byť na úrovni 6-7 podlaží mestského typu

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Momentálne sa jedná o pozemky rovinatého charakteru - stavebne nepripravené... Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti nepredpokladám...

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS LOKALITY:

Lokalita sa nachádza v širšom centre hl. mesta SR Bratislava - mestskej časti Nové Mesto. Pozemok sa nachádza pri ulici Bajkalská, necelých 10-15 min. od centra hl. mesta SR Bratislavy, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o pozemky určené na bývanie a občiansku vybavenosť. Pozemok na parc. č. 23013/6 - zastavaná plocha a nádvorie, je evidovaný v overenom GP č. 1/2019 a pred rozdelením vedený na LV č. 2382-čiasťočný, v katastrálnom území Nové Mesto. Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý je rovinatého charakteru s prístupom po spevnenej asfaltovej a betónovej komunikácii... momentálne využívaný ako parkovisko...

Predmetný pozemok v zmysle UPI hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, regulačný kód H - t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach mestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. predpokladaný podiel bývania pre vonkajšie mesto je 70,00 % celkových nadzemných podlaží. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely... Jedná sa o rozvojové 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

regulativity intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **IPP max 2,1; IZP max 0,30-0,35; KZ min 0,25-0,30** tj., že priemerná podlažnosť má byť na úrovni 6-7 podlaží mestského typu. Momentálne sa jedná o pozemky rovinatého charakteru - stavebne nepripravené... Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti nepredpokladám...

VŠEOBECNE:

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulativity. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: **index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.**

Za doplnujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koeficient zelene**.

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

- **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 (m^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).

Definície základných pojmov:

- **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- **Za nadzemné podlažie** sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného prífahleho terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Pre dôsledné posúdenie rozvojových území na úrovni požadovaného spracovania územných plánov zón a s podrobňujúcich územnoplánovacích podkladov je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj doplnujúce charakteristiky pre posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na systémy dopravy a technickej infraštruktúry. ÚPN mesta vzhľadom na mierku spracovania doplnujúce charakteristiky nereguluje.

Z uvedených dôvodov je žiaduce, aby v územnoplánovacích dokumentoch na úrovni zón boli uvedené aj **doplnujúce charakteristiky**.

- **index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v m^3 , k celkovej výmere vymedzeného územia v ha. Je ako významný ukazovateľ uplatnený pri stanovovaní nárokov miery využitia územia v centre mesta, lebo vyjadruje aj nároky na rozsah podzemnej časti zástavby. Keďže prostredníctvom tohto ukazovateľa je možné jednoducho stanoviť rámcový objem zástavby v rozvojovom území, je podkladom pre orientačné odvodnenie nadväzných nárokov (napr. energetických),
- **hustota zamestnanosti (HZ)** je uplatnená (v tomto prípade) ako potenciál pracovných príležitostí na ha konkrétneho rozvojového územia. Predstavuje jednu z hlavných charakteristík centra mesta.

Použitie ukazovateľov intenzity využitia územia pre výpočet kapacít v území:

- celková výmera podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby v regulov. území ($v m^2$) = $IPP \times$ výmera vymedzeného územia ($v m^2$),
- celková výmera zastavanej plochy objektmi v regulov. území ($v m^2$) = $IZP \times$ výmera vymedzeného územia ($v m^2$),
- celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby ($v m^3$) = $IZÚ$ ($v m^3/ha$) \times výmera vymedzeného územia ($v ha$),
- celková výmera plôch zelene vo vymedzenom území = $KZ \times$ výmera vymedzeného územia ($v m^2$).

Základným princípom stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných spoločných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu.

Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z troch základných - východiskových vstupov:

- druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú,
- poloha regulovaného rozvojového územia v meste,
- charakter konkrétneho územia.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,5 ha s nasledovnými urbanistickými funkciami (číslo a názov funkcie):

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia
- 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru
- 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu
- 301 – Priemyselná výroba
- 302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo
- 401 – Šport, telovýchova a voľný čas
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- 502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

Pre rozvojové územia týchto funkcií, ak spĺňajú kritérium výmery a návrhového obdobia, sú na celomestskej úrovni stanovené regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú vyjadrením kritérií rozvoja pre konkrétny typ územia v územnom pláne mesta. **Poloha regulovaného rozvojového územia** v meste sa uplatňuje v diferencovaní nárokov na intenzitu zástavby. Potrebne je rešpektovať nároky na intenzitu využitia územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Pochopenie a rešpektovanie hodnotových vzťahov v území je jedným zo základných predpokladov kvalitného návrhu rozvoja mesta a musí byť akceptované v stanovených regulatívach miery využitia územia. Z tohto dôvodu treba rešpektovať rozdelenie územia mesta na tri základné urbanistické celky: **centrum, vnútorné mesto a vonkajšie mesto.**

V intenzite využitia územia je potrebné zohľadniť **základné charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :**

- **centrum :** tvorí ho mestská časť Staré Mesto,
- **vnútorné mesto:** tvoria ho mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves a Petržalka,
- **vonkajšie mesto:** tvoria ho mestské časti Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :

- **pre centrum:** bloková zástavba s vysokou mierou polyfunkcie, výška zástavby rešpektujúca siluetu a zohľadňujúca charakter prostredia, nároky na riešenie podzemia, požiadavky na formovanie parteru, zabezpečenie parkovania ako i časti technického a prevádzkového vybavenia územia podzemí,
- **pre vnútorné mesto:** kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominánt, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby,
- **pre vonkajšie mesto:** široké uplatnenie funkcie bývania aj s možnosťami uplatnenia rozvojnenej zástavby s nižšou podlažnosťou a zástavby rodinných domov (až po vidiecky charakter pričlenených obcí), možnosti lokalizácie prímestských nákupných centier, zariadení občianskej vybavenosti s vyššími nárokmi na plochu pozemkov, ako aj územné možnosti pre lokalizáciu výrobných podnikov.

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.

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,

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Hlavným cieľom návrhu regulatívov intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy je vyjadriť na celomestskej úrovni jednotne, zrozumiteľne a prehľadne kritéria na mieru využitia rozvojových území mesta do roku 2030 pre 8 urbanistických funkcií (cca 1000 rozvojových území): 101 - Viacpodlažná zástavba obytného územia, 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia, 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru, 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu, 301 – Priemyselná výroba, 302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti a 502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

Intenzita využitia územia je pre vybrané funkčné plochy určená regulatívami, ktoré stanovujú maximálny rozsah zástavby v rozvojovom území a dopĺňajú ho požiadavkou na minimálny rozsah zelene.

Pre stanovenie regulatívov bola použitá metóda návrhu v dvoch stupňoch:

- v prvom stupni boli vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia zohľadňujúce podlažnosť zástavby a diferenciáciu nárokov na intenzitu využitia územia vyplývajúcu z polohy v meste (na podklade modelových území vymedzených pre tento účel),
- v druhom stupni sa určili medzné hodnoty regulatívov, ku ktorým sa priradili kódy (zvolilo sa ich označenie písmenami veľkej abecedy A až M). Tento krok viedol k sprehľadneniu celého systému a umožnil preniesť regulatívy intenzity využitia územia do grafického vyjadrenia v územnom pláne (regulačného výkresu), čím sa podporila jednoznačnosť a prehľadnosť vyslovených požiadaviek na rozvoj konkrétnych území. Posledným krokom k vyjadreniu regulatívov intenzity využitia územia dotknutých urbanistických funkcií bolo potom ich systémové usporiadanie do výsledných tabuliek podľa kódov miery využitia územia zvlášť pre centrum, vnútorné a vonkajšie mesto. Tabuľky „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území“ sú neoddeliteľnou súčasťou regulačného výkresu a spolu s ním predstavujú ucelený spôsob regulácie intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy.

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,60

5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom.

6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. Posúdenie lokality je aplikácia stavebného územia obce resp. mesta. Posúdenie situácie je aplikácie dvoch položiek, pretože pre obidve sú splnené podmienky. Intervaly sa prekrývajú v hodnote 1,60. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 0,90

2. - inžinierske stavby.

Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom meste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom alebo MHD do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient funkčného využitia územia: 1,30

2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)

3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k ÚPI - jedná sa o územie zmiešané s možnosťou výstavby občianskej vybavenosti ako i bývania a preto tá by mala byť optimálnou hodnotou pre danú polohu. Posúdenie funkčného využitia územia je aplikácie dvoch položiek, pretože pre obidve sú splnené podmienky. Intervaly sa prekrývajú v hodnote 1,30, ale pre danú polohu je stanovená hodnota v hornej hranici intervalu obytnej polohy.

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku: 1,50

4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

Zdôvodnenie: Posúdenie technickej infraštruktúry pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – čiže za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS (sú pri predmetnom pozemku), čiže je použitý koeficient v hornej úrovni z možného intervalu.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 2,20

1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti

3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Zdôvodnenie: Jedná sa o pozemky so záujmom o kúpu resp. o pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,85

3. základy viaznuce na pozemku (napríklad inžinierske siete vedúce pod pozemkom a pod.)

11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, a pod.)

Zdôvodnenie: Jedná sa o pozemky určené na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti... ale s malou výmerou pozemkov na samostatnú zástavanosť.

- **Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23013/6	zastavané plochy a nádvoria	86,00	1/1	86,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom. 6. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) 3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. základy viaznúce na pozemku (napríklad: inžinierske siete vedúce pod pozemkom a pod.) 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 0,85$	5,2510
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 5,2510$	348,61 Eur/m ²

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

> Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie pozemku, prístupnosť, možnú zastavanosť, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ¹ [Eur]
Pozemky	
Pozemok evidovaný v GP č. 1/2019, k.ú. Nové Mesto na parc. č. 23013/9 (86 m ²)	29 980,46
Všeobecná hodnota celkom	29 980,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	30 000,00

Slovom: Tridsaťtisíc Eur

V Bratislave dňa 06.09.2019



Ing. Peter Vinkler

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že transakcia je vyplnená vzájomnou pohoduťou.

IV. PRÍLOHY

- Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťový, k.ú. Nové Mesto zo dňa 20.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 20.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 23013/23, číslo plánu 1/2019, k.ú. Nové Mesto, vypracovaný zo dňa 15.07.2019, overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 23.07.2019 pod č. G1-1441/19.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky vydaná od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto zo dňa 24.06.2019..., ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava...ň
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

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

Oblasť: Bratislava III

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 20.08.2019

Čas vyhotovenia: 20:31:51

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
23013/ 6	93	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Oznámenie o určení súp.čísła 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

2 POLUS, a.s., Vajnorská 100, Bratislava, PSČ 831 04, SR

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07

Zrušenie spoločností, Z-315/2019

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

3 Slovenská republika

Identifikátor :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 1.1.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09

Účastník právneho vzťahu:

Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY

Titul nadobudnutia

PROTOKOL C.63 ZO Dňa 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ ČASTI B-NOVE MESTO

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného majetku, pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta

Informatívny výpis

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

IČO :

SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN
parc.č.22000/21,22, Z-13463/14

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0260 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta
SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN
parc.č.11903/1, 239, Z-13464/14

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme 'ŽSR',
Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR

IČO :

K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6

Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

6 TESAKO a.s., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa
31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

Tituly nadobudnutia LV:

PROTOKOL ZO DNA 31.5.1994 O VRATENÍ MAJETKU MESTSKEJ CASTI

DOPLNENIE ZAPISU V POL. VZ 480/94

PROTOKOL ZO DNA 15.12.1993 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

ZAPIS GP C.240-221-458-94/1 NA ZAMERANIE GARAZE - VZ 589/94

ZAPIS GP C.240-221-458-94/2 NA ZAMERANIE GARAZE

PROTOKOL C.75 ZO DNA 30.10.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI

PROTOKOL C.17/92 ZO DNA 26.9.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY

ZA ZNAM Z KATASTR. KONANIA ZO DNA 17.2.1995

ZAPIS GP C.240-221-389-94

ŽIADOSŤ ZN.288/95/MAJ ZO DNA 6.6.1995 + GP C.30154669-17/95

ŽIADOSŤ C. MAJ.544/95 ZO DNA 16.11.1995 A GP C. 11909561-34/95

ŽIADOSŤ O ZAPIS C. OSM-46/1996 ZO DNA 8.1.1996./GP C. 31321704/221-154/95/3/

ŽIADOSŤ O ZAPIS C.MAJ.71/96 ZO DNA 9.4.1996./ZVEROVACI PROTOKOL C.2,3/96/

ŽIADOSŤ C.264/96 ZO DNA 3.7.1996.

ŽIADOSŤ C.423/96 ZO DNA 4.11.1996

ZVEROVACI PROTOKOL C.32/96, C.28/96, ROZHODNUTIE STAR-1884/96

Protokol č.118401609700 o zverení majetku z 24.4.1997

Protokol č.118402849700 o zverení majetku z 13.6.1997

Protokol č.118403019700 o zverení majetku z 21.7.1997

Protokol o zverení majetku z 3.11.1995

Žiadosť, rozhodnutie č.Star-2202/97, GP 31331807-04/98

Žiadosť, listina č.Star-1252/98, GP 11909561-19/98

Protokol o zverení majetku zo dňa 1.6.1998

Žiadosť, listina č.STAR-2103/1998 a č.STAR-2652/1998

Žiadosť, listina č.Star-683/1999

Rozhodnutie č.III-3123/98

Listina č.Star-1503/2000 a č.Star-1504/2000

Žiadosť, listina č.Star-3116/2000

Protokol č.118405069700 o zverení majetku z 30.12.1997

Žiadosť PaSM-167/2002 z 11.7.2002

Žiadosť o zápis č. PPaSM 236/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805280300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 235/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805290300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 234/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805300300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 232/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805403000

Žiadosť o zápis č. PPaSM 233/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805440300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 231/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805410300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 230/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805400300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805380300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 226/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 227/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805390300

Protokol č.118815380200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Protokol č. 118801460400 o zverení správy majetku zo 25.3.2004

Protokol č. 118815410200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Žiadosť o zápis č.j. PPaSM/477/05 zo dňa 27.7.2005 /prílohy GP č.61/2005, Rozhodnutie č.OVaÚP-327-3797/1980-OR zo dňa 12.11.1980, úč.18.11.1980

Žiadosť č. PPaSM 53/05 zo dňa 03.02.05

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star - 1619/2009 zo dňa 09.07.2009

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno v prospech PÓLUS INV. spol. s r.o. (34115336) spočívajúce v zriadení vodohospodárskeho diela na parc.č. 15123/83 podľa V-1740/99 zo dňa 19.5.1999

Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112-122,141,142 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017)

Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008

Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C-KN parc.č.12003/103, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase Rz PPC-Rz Pionierska a č.8208 na trase Rz Pionierska-Rz Lamač, podľa Z-21370/11

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21363/11

Vecné bremeno na parc. č. 13184/1 v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia v prospech spoločnosti SWAN, a. s. IČO 47258314 podľa GP č. 455/2015, č. over. 1357/2016, Z-14527/16.

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnosti - pozemok registra C KN parc. č. 13184/1, Z-9477/18

Vecné bremeno 'in personam' spočívajúce v práve:

- zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov,
- užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov, stavby 'BA - Nové Mesto, TS 548, NNK, TS, VNK' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 141-1/2018, úr. ov. 1730/2018,
- vstupu a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov a užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov

na pozemku registra C KN parc.č. 11518/1, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-6749/2019 zo dňa 03.04.2019

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518) so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 174/2011 na pozemku parc.č. 17090/3, 17090/7, 17090/38, 17090/39 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8834 na trase PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21367/11

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava podľa GP č. 172/2011 na pozemku registra 'C' parc.č. 13397/6 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č. 8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase Rz PPC - Rz Pionierska. Z-21371/11

1 Vecné bremeno - k pozemku registra C KN parc.č. 22840/5 spočívajúce v povinnosti povinného strpieť výstavbu a užívanie stavby čerpacej stanice v rámci stavby 'Bratislava, Svätovojeťská ul., Rekonštrukcia kanalizácie' na dobu neurčitú v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) podľa V-16336/14 zo dňa 23.07.2014

1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg. 'C' parc.č. 17020/1, 17020/2, 17020/3. Z-18575/14

- 1 Vecné bremeno in personam: spočívajúce v práve uloženia a prevádzky prípojky a armatúrnej šachty s označením 303-Žabí majer k stavbe 'Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti' na pozemkoch parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 86/2011, úradne over. pod č. 2272/2011 a v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 3/2013, úradne over. pod č. 152/2013, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky v rozsahu pozemkov parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v prospech: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-19813/15 zo dňa 07.08.2015
- 1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku reg.'CKN' parc.č.11279/2, Z-7820/16
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm. a) a ods.2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Primanet, spol. s r.o., IČO 35936142, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku C KN par.č. 15115/1, Z-12456/16.
- 1 Vecné bremeno - v prospech VNET a.s. (IČO 35845007) oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemkoch registra C KN par.č. 11438, 15127/1, 15123/79 a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-22278/16.
- 1 Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemkoch parcely registra 'C' parc.č. 11903/1, 11903/5, 11903/208, 11903/209, Z-9912/2016
- 1 Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku parcela registra 'C' parc.č. 15115/6, Z-427/2017
- 1 Vecné bremeno - na pozemok registra C KN par.č. 17090/3 v rozsahu:
 - a) strpieť uloženie/umiestnenie zariadenia SKAO, a to výlučne v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 9/2014, úradne overeného dňa 04.12.2014, č. 2691/2014,
 - b) povinnosť strpieť užívanie a udržiavanie uloženého zariadenia SKAO oprávneným z vecného bremena,
 - c) povinnosť strpieť právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu osôb určených oprávneným z vecného bremena a vjazdu a prejazdu vozidiel v rozsahu nevyhnutnom na kontrolu zariadenia SKAO, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie (obnovy) zariadenia SKAO, a to na základe včasného predchádzajúceho upozornenia oprávneného z vecného bremena, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj bez takéhoto predchádzajúceho upozornenia, avšak s následným bezodkladným oznámením o dôvode a čase takého vstupu, prechodu, vjazdu, resp. prejazdu,
 - d) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť právo oprávneného z vecného bremena, pozemok v určenom rozsahu užívať, v prospech: SPP-distribúcia, a.s., IČO: 35910739, podľa V-23287/2017 zo dňa 14.09.2017
- 1 Vecné bremeno in personam na pozemok registra C KN par.č. 11285/1 spočívajúce v povinnosti strpieť:
 - a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 031 Prípojka plynu a SO 032 Prípojka horúcovodu k stavbe Národný futbalový štadión, parkovanie a doplnkové funkcie - zmena 1, na ul. V.Tegelhoffa 4, Bratislava, k.ú. Nové Mesto
 - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojek inžinierskych sietí a to v rozsahu GP č.153/2018
 - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojek inžinierskych sietí na pozemok registra C KN par.č. 11285/1, k.ú. Nové Mesto v rozsahu vymedzenom GP č. 153/2018, overov.č. G1-2494/2018 v prospech Slovenské elektrárne - energetické služby, s.r.o. IČO 44553412, podľa V-5739/2019 zo dňa 28.03.2018
- 1 Vecného bremena in personam spočívajúceho v práve:
 - a) zriadenia a uloženia elektrického vedenia,
 - b) prevádzkovania, modernizácie, údržby, opravy a rekonštrukcie elektrického vedenia a jeho užívania spôsobom, na ktoré sú určené,
 - c) vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami a v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v bode a) a b), a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 208/2017 (úradne overené pod č. 2764/2017) k nehnuteľnostiam: pozemku registra C KN par.č. 17090/3 v prospech SPP-distribúcia, a.s. IČO: 35910739 podľa V-5736/2019 zo dňa 7.6.2019

Iné údaje:

POZEMOK PARC. C. 11279/4 MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANY
 Nájomná zmluva zo dňa 4.11.1997 pre AŠK INTER SLOVNAFT na telocvičňu na parc.č.15132/10,11 do 30.9.2011
 Nájom pozemku p.č.15115/62,63,66,67,68 pre ARAL SLOVAKIA s.r.o. (31355994) do 7.6.2034 podľa nájomnej zmluvy č.225/99 a dohody o prevedení nájomných práv zo dňa 7.6.1999
 GP 9-93-SZG
 Geom.plán 14/2001
 Nájom pozemkov p.č.15123/184, 15123/188, 15123/189 pre TriGranit Office a.s. (36247308) podľa nájomnej zmluvy č.356/2003 zo dňa 13.11.2003
 Nájom pozemku p.č.11820/4,13,14 pre TIME SPORT - Fit s.r.o. (IČO 35729716) do 28.9.2007 podľa nájomnej zmluvy zo dňa 20.10.1997 (podľa GP č. 97/2010)
 GP č. 644/04 zo dňa 02.12.04
 Rozhodnutie č.X-1342/07 zo dňa 02.01.2008
 Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu X-116/08 z 05.05.2008
 Zápis GP č.109/2011 (overovacie číslo: 2367/2011)

Informačný výpis

Oprava údajov v katastri nehnuteľnosti podľa rozhodnutia č. X-181/2014-SPI zo dňa 18.07.2014
Zápis GP č. 9/2014 (č. overenia 233/2014), Z-13464/14

Zápis GP č. 23/2014 (ov.č. 2816/2014) - Vz 179/16

Zápis geometrického plánu č. 73/2016 na zameranie komunikácie p.č. 15111/77,78,89,410,411,412,413, úradne overený pod č. 1921/2016 dňa 23.09.2016, R-6511/2016

Žiadosť o zápis GP úr.ov. 2843/2018, potvrdenie o pridelení súp.čísła na parc.č. 17090/18, Z-2517/19

- 1 Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011
- 1 GP č. 97/2010
- 1 GP č. 280/2011
- 1 Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013
- 1 Zápis GP č. 54/2012, č. over. 2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č.j. PPaSM-40/2013/6-potvrd. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13
- 1 Žiadosť o zápis GP č. 826/2012, R-3635/13
- 1 Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastníctva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14.
- 1 GP č. 2272/2011 over. dňa 09.11.2011, GP č. 152/2013 over. dňa 04.02.2013, V-19813/15
- 1 GP č. 5KSP-5/2011 (úr.ov. 368/11) na oddelenie pozemkov p.č. 13592/3, Rozhodnutie MČ BA - Nové Mesto č. Val-1288/2010-ZS/KR zo dňa 25.03.2011, právop. 11.05.2011, R-841/17
- 1 Rozhodnutie Okresného úradu č. X-25/2018 zo dňa 09.04.2018
- 1 Zápis GP č. 1927/2017, Z-16946/2018
- 2 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07
- 2 Zlúčenie spoločností, Z-315/2019
- 3 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09
- 5 K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6
- 5 Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11
- 6 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č. 56/2012 zo dňa 31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

Poznámka:

Bez zápisu.

Výsvedenie: údaje v ČASTI C: TARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Oblasť: Bratislava III

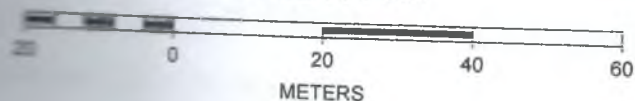
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Nové Mesto

utorok, 20. augusta 2019 20:36



SCALE 1 : 1 000



Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Ing. Monika Kóňová - GEOMON Pečiarska 19, 851 01 Bratislava Tel.: 02/6345 2503 17 498 422		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec BA – m. č. Nové Mesto
		Kat. územie Nové Mesto	Číslo plánu 1/2019	Mapový list č. Pezinok 8-9/23
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie p.č. 23013/23.				
Vyhotovil Dňa: 15.7.2019 Meno: Ing. Monika Kóňová farbou 6240 Náležitosti podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		Autorizačne overil Dňa: 15.7.2019 Meno: Ing. Monika Kóňová Náležitosti podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Úradne overil Meno: Ing. Monika Kóňová Dňa: 23.7.2019 Číslo: G1-1441/19 Úradne overené podľa § 8 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		Pečiatka a podpis		

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	parcely											ha	m²		
LV	PK	KN	ha	m²											
		23013/6		93	zast.pl.	Stav právny je totožný s registrom C KN					23013/6	86	zast.pl. 22	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. 1 814 99 Bratislava	
											23013/23	7	zast.pl. 22	Detto	
				93								93			
Legenda: kód spôsobu využívania 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti															

15123/86
15123/158

15123/39

15123/159

15123/157

15123/160

23013/6

23013/22

23013/21

23013/23
-3.64-
-3.83-

-9.93-

23013/20

23013/17

23013/1

23013/12



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Moravcová Tomčíková
Marianna, Mgr.
Oddelenie právne, podnikateľské, správy
pozemkov a evidencie súpisných čísiel
TU

Váš list číslo/zo dňa
14.06.2019

Naša značka
24815/8384/2019/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/✉
Pífková Tatiana Ing.arch.
02/49253373/tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
24.06.2019

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Žiadateľ: Moravcová Tomčíková Marianna, Mgr., Oddelenie právne, podnikateľské, správy
pozemkov a evidencie súpisných čísiel
Žiadosť zo dňa: 14.06.2019
Parcela č.: 23013/6, C-KN, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia v území: Bajkalská ul.
Urbanistický obvod: 066

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. 23013/6, k. ú. Nové Mesto súčasťou rozvojového územia určeného pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód funkcie 501) s kódom regulácie H. Príslušný regulatív funkčného využitia plôch, regulatív intenzity využitia rozvojových území ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Podľa uvedeného územného plánu je v rámci rozvojového územia navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

S prípadným investičným zámerom v zmysle uvedených regulatívov je možné uvažovať len za podmienky zabezpečenia statickej dopravy vyplývajúcej z kapacity a funkcie navrhovaného objektu mimo verejných komunikácií a bez záberu vzrastlej zelene, zabezpečenia dopravnej dostupnosti existujúcich a navrhovaných objektov, ako aj za podmienky rešpektovania okolitej výstavby (t. j. okrem iného za podmienky riešenia osadenia, veľkosti a výšky zástavby v zmysle platných predpisov predovšetkým z hľadiska hygienických, svetlotechnických požiadaviek vo vzťahu k okolitej zástavbe a vplyvu na životné prostredie) a za predpokladu, že budú dodržané príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov, vyhl. č. 532/2002 Z.z. a platných noriem.

Záverom Vám odporúčame overiť si u správcov sietí existenciu a kapacitu technickej infraštruktúry ako aj prípadné ochranné pásma v predmetnom území vo vzťahu k uvažovanému investičnému zámeru.

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.
E-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12.00 13 - 17.00
Streda 8 - 12.00 13 - 17.00

REF_DEN20190024815

V súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy odporúčame pri návrhu aplikovať v čo najširšej miere vodozadržné opatrenia (minimalizácia nepriepustných plôch, zelené strechy, dažďové záhrady, vsakovanie dažďovej vody na pozemku namiesto jej odvádzania do kanalizácie...) a opatrenia na zmiernenie efektu tepelných ostrovov (predovšetkým zachovanie vysokej zelene a podľa okolností aj jej nová výsadba).

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmien a doplnkov**, ktoré sú zverejnené na adrese:
https://mapy.bratislava.sk/#layergroup_container_uzemnv_plan

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Toto vyjadrenie **nenahrádza** stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámeru.

Prílohy

- 1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 501)
- 1x regulatívy intenzity využitia rozvojových území
- 1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ
MČ BNM, odd. ÚK a SP



Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

Bankové spojenie
Primá banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

Stránkové dni

Pondelok	8 - 12.00	13 - 17.00
Streda	8 - 12.00	13 - 17.00

DIČ
2020887385

DIČ 2020887385

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p>		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obrádov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy - zariadenia športu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia drôbných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia - zariadenia veľkoobchodu - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Název celomestskej funkcie	Priestorové usporiadanie	IPP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,24	0,30
				zástavba mestského typu	0,36	0,30
				rozvoľnená zástavba	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,22	0,30
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,34	0,25
		101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,36	0,20
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,23	0,30
				zástavba mestského typu	0,21	0,30
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,52	0,15
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,30	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovitorná zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zástavba mestského typu	0,30	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,40	0,15
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,20
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,22	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,20	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
				zástavba mestského typu	0,28	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy


Legenda regulačného výkresu

 Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - pozemky

 zberné komunikácie - FT B1

 zberné komunikácie - FT B1

Funkčné využitie územia (kód)

 územia športu stabilizované (401)

 zmiešané územia rozvojové (501)



0 5 10 20 Meters





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmáčikov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 234/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ing. Peter VINKLER, znalecká firma, je oprávnená vykonať znalecké posudzovanie v oblasti stavebníctva a posudzovania stavieb, ktoré sú predmetom znaleckého posudzovania podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o odškodnení za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných prác, ktorou sa ustanovuje zvláštny režim odškodnenia za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných prác.

Ing. Peter VINKLER, znalecká firma, je oprávnená vykonať znalecké posudzovanie v oblasti stavebníctva a posudzovania stavieb, ktoré sú predmetom znaleckého posudzovania podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o odškodnení za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných prác, ktorou sa ustanovuje zvláštny režim odškodnenia za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných prác.

Ing. Peter VINKLER, znalecká firma, je oprávnená vykonať znalecké posudzovanie v oblasti stavebníctva a posudzovania stavieb, ktoré sú predmetom znaleckého posudzovania podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o odškodnení za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných prác, ktorou sa ustanovuje zvláštny režim odškodnenia za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných prác.

