



**Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**  
Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto  
**Junácka č. 1**  
**832 91 Bratislava 3**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
04.01.2021	MAGS OUIIC 42970/21-329	Ing. arch. Záhorská/610	15.03.2021

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>MČ Bratislava – Nové Mesto, Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3</b>
investičný zámer:	<b>„Stavebná uzávera Krahulčia“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>04.01.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projektová dokumentácia pre územné konanie o stavebnej uzávère</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Zuzana Pajerchinová Ištoková, *0420AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2020</b>

Predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie o stavebnej uzávère je územie v lokalite Krahulčia. Dokumentácia stavebnej uzávère je vypracovaná v zmysle § 32 až § 41 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto zabezpečila v súlade s bodom č. 09/15 uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto zo dňa 24.09.2019 vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné konanie o stavebnej uzávère v lokalite Krahulčia.

Hlavným cieľom pre vyhlásenie stavebnej uzávère je prebiehajúce obstarávanie „**Územného plánu zóny Krahulčia 2020**“, ktorý má spodrobiť platnú územnoplánovacia dokumentáciu a zabezpečiť jednoznačnú reguláciu rozvoja daného územia a ďalšej výstavby. Stavebná uzávera umožní dočasným limitovaním výstavby v predmetnej lokalite dostatočný časový priestor pre úspešné ukončenie celého procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie, až po jej schválenie.

Dôvodom pre obstarávanie územného plánu zóny a vyhlásenie stavebnej uzávère v predmetnej lokalite je prebiehajúca intenzifikácia územia a zvýšený tlak na ďalšie zintenzívnenie výstavby cez nové investičné zámery, pričom niektoré pripravované projekty nezodpovedajú charakteru

a merítku okolitej zástavby, zvyšujú dopravnú záťaž, nezohľadňujú kapacitné možnosti dopravnej, technickej a sociálnej infraštruktúry a v neposlednom rade zásadne menia hmotovo-priestorové usporiadanie a architektonický výraz lokality. Je predpoklad, že by plánované zámery bez stanovenia podrobnej regulácie územným plánom zóny, mohli sťažiť, prípadne znemožniť budúce využívanie územia a jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny.

Celková výmera riešeného územia je 67,54 ha. Územie sa nachádza v Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v k.ú. Vinohrady. V lokalite Krahulčia sa nachádza prevažne stabilizované územie rodinných domov a bytových domov s podlažnosťou od 2 NP do max. 4 NP. Z hľadiska priestorového usporiadania a urbanistickej kompozície nová výstavba rešpektuje stavebnú štruktúru vymedzeného územia a jeho výškovú zonáciu. Zástavba rodinných domov sa postupne rekonštruje, dostavby a prístavby sa realizujú do vnútorných častí pozemkov. Pôvodná výšková hladina zástavby zostáva zachovaná. Súčasná dopravná a technická vybavenosť je nepostačujúca a je potrebné jej prehodnotenie a doplnenie.

Hranice predmetnej lokality Krahulčia sú vymedzené nasledovne:

- zo severu:  
hranicou lesných pozemkov (parc. č. xxxxxx vrátane);
- zo západu:  
hranicou lesných pozemkov (parc. č. xxxxxx, časť parc. č. xxxxxx) a vrátane príľahlých pozemkov k ul. Brusnicová, Cremchovou ulicou, ul. Ôsmou až po cestu na Kamzík, vrátane Cesty na Kamzík po hranicu s parc. č. xxxxxx;
- z juhu:  
hranicou pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx po ul. Suchá (slepá časť) a jej vrátane, následne po hranici parciel, v ich vrátane parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, po ul. Vančurova a jej časťou až po ul. Jeséniova vrátane až po križovatku s ul. Hlavnou;
- z východu:  
ul. Hlavná smerom na sever po ul. Bellova, následne po hranicu s parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx po ul. Vtáčnik, následne hranicou lesných pozemkov (vrátane parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), Krahulčou ulicou, hranicou lesných pozemkov (vrátane parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie líniovej stavby, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**
- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód A**
- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód B**
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**
- **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie**
- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie**

- **les, ostatné lesné pozemky** (len okrajovo), číslo funkcie **1001**, stabilizované územie
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
- a ostatné regulačné prvky v zmysle regulačného výkresu (železničné trate v tuneloch, koridory technickej infraštruktúry)

**Intenzita využitia územia:**

Časť záujmovej lokality je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Časť záujmovej lokality je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>A</b>	<b>0,3</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
<b>B</b>	<b>0,4</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60
<b>F</b>	<b>1,4</b>	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia

## Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s návrhom na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere Krahulčia, v k.ú. Vinohrady, ktorá má riešené územie vymedzené, tak ako je to vyššie uvedené. Rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazujú činnosti v zmysle rozsahu navrhovaných opatrení v predloženej projektovej dokumentácii. Rozhodnutím sa vytvorí dostatočný časový priestor pre riešenie a zabezpečenie regulácie rozvoja daného územia a vytvorí sa priestor pre úspešné ukončenie procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie pre predmetnú lokalitu.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo

na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
Co: Magistrát – OUIC, RTI, ODI