



**Mestská časť Bratislava - Rača**  
**Kubačova 21**  
**831 06 Bratislava 35**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
13.04.2015                      MAGS ORM 42315/15-67405                      Ing. Mosná /59356508                      30.07.2015

Vec:

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| žiadateľ:                            | <b>Mestská časť Bratislava – Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35</b>                   |
| zámer:                               | <b>návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere „Zóna Bratislava, Rača - Krasňany“</b> |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>14.04.2015</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |

Predmetom zámeru je návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v lokalite Rača - Krasňany. Stavebná uzávera podľa § 39d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa navrhuje pre územie, ktoré bude riešené „Územným plánom zóny Bratislava, Rača – Krasňany“, a ktoré začala obstarávať Mestská časť Bratislava – Rača. Územie je vymedzené z juhozápadu ulicou Hlinická, z juhovýchodu ulicou Račianska a Kadnárova, zo severovýchodu ulicou Černockého a zo severozápadu líniou hraníc pozemkov za radovými garážami na ulici Hagarova. Celková výmera riešeného územia je cca 40 ha. Väčšia časť navrhovaného územia na vyhlásenie stavebnej uzávery predstavuje stabilizovanú obytnú zónu s príslušnou základnou a vyššou občianskou vybavenosťou. V lokalite sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti – kostol, nákupné centrá, drobná obchodná vybavenosť a služby, administratívne budovy, reštauračné zariadenia, malé podnikateľské aktivity a podzemné a nadzemné objekty technickej vybavenosti. Predmetné územie sa vyznačuje hlavne bohatou vnútroblokovou zeleňou s parkovými úpravami a vzhľadom na vysokú kvalitu obytného prostredia je na danú lokalitu vytváraný enormný tlak na zahusťovanie existujúcej zástavby, najmä vo forme nadstavieb na jestvujúcich bytových domoch, ale aj snahy o novú zástavbu na existujúcich plochách zelene, čo vyvoláva nesúhlas obyvateľov zóny a najmä zaťažovanie územia z hľadiska saturácie potrieb statickej dopravy.

Dôvodom na obstaranie územného plánu zóny pre stabilizované obytné územie Krasňany je potreba spodrobniť zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného dopravného a technického vybavenia územia stanovené v územnom pláne mesta,

pre stabilizáciu a prípadný rozvoj existujúceho hodnotného obytného prostredia a aj rozvoj blízkeho areálu športu.

**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, § 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, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, stanovuje 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 funkcií územia.
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**  
**Podmienky funkčného využitia plôch**  
 Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie**  
**Podmienky funkčného využitia plôch**  
 Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Lokalita je súčasťou územia, ktorá je definovaná ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód E.**  
**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Parcely sú 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 | IPP max. | Čís. funk. | Názov urbanistickej funkcie             | Priestorové usporiadanie                     | IZP max. | KZ min. |
|-----|----------|------------|---|--|----------|---------|
| E   | 1,1      | 201        | OV celomestského a nadmestského významu | komplexy OV nákupné a obslužné a voľnočasové | 0,55     | 0,10    |
|     |          |            |   | areály školstva                              | 0,28     | 0,35    |

**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 v lokalite Krasňany, v kat. úz. Rača, ktorá je vymedzená z juhozápadu ulicou Hlinická, z juhovýchodu ulicou Račianska a Kadnárova, zo severovýchodu ulicou Černočského a zo severozápadu líniou hraníc pozemkov za radovými garážami na ulici Hagarova.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x fotokópiu situácie a technickej správy sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUP, ODI, ORM-Pa

