

## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 03.06.2025

Registrátorne číslo konania: 13457/49/2025/RUP/LUKA

**Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Krahulčia 2020 a Návrh schválenia Územného plánu zóny Krahulčia 2020**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Matúš Čupka  
Starosta mestskej časti

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh VZN
4. Príloha
  1. Návrh ÚPN Z Krahulčia 2020
  2. Stanovisko RUUPaV Bratislava – odbor územného plánovania
  3. Vyhodnotenie pripomienok k návrhu ÚPN Z Krahulčia 2020

**Zodpovedný:**

Mgr. Petronela Klačanská, PhD  
poverená vedením oddelenia

**Spracovateľ:**

Ing. Adriana Luknárová  
koordinátorka referátu ÚP

**Na rokovanie prizvať :**

Ing. Adriana Luknárová

*Ostatné prílohy sú vzhľadom na ich rozsah dostupné iba v digitálnej podobe na adrese:*  
<https://cloud.banm.sk/index.php/s/u3JWEdoP7tRf3oI>

Jún 2025

## N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

### **a) zobrať na vedomie**

1. Dôvodovú správu o postupe obstarávania a prerokovávaní Územného plánu zóny Krahulčia 2020,
2. Stanovisko Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie územného plánovania č. 3247/17631/2025/22.1.1 k žiadosti o preskúmanie návrhu Územného plánu zóny Krahulčia 2020 podľa § 25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
3. Vyhodnotenie pripomienok k návrhu riešenia Územného plánu zóny Krahulčia 2020,
4. Vyhodnotenie pripomienok k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia ku ÚPN Z Krahulčia 2020

### **b) schváliť**

1. Územný plán zóny Krahulčia 2020,
2. Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Krahulčia 2020.

### **c) požiadať starostu**

o zabezpečenie vypracovania čistopisu Územného plánu zóny Krahulčia 2020 a jeho uloženie v zmysle § 28 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

## D Ô V O D O V Á   S P R Á V A

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto ako orgán územného plánovania a obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie zabezpečuje na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Nové Mesto č. 04/22 zo dňa 26.03.2019 spracovanie Územného plánu zóny Krahulčia 2020 (ďalej aj ÚPN Z). Obstaranie predmetného územného plánu zóny je v súlade Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN BA), kde je v záväznej časti v kapitole 2.2.5 lokalita určená na spracovanie zonálnej dokumentácie s označením „Krahulčia“.

Zámerom Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto je získanie záväzného dokumentu na zonálnej úrovni, ktorý spodrobne platný územný plán mesta v rozsahu a obsahu zodpovedajúcom § 12, § 13 a § 23 stavebného zákona a § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Spracovateľ UPN Z je spoločnosť APROX-SK s.r.o., Ing. arch. Ľubomír Mezovský, autorizovaný architekt. Obstarávanie UPN Z v zmysle §12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní (ďalej zákon o UP) zabezpečuje Ing. arch. Zuzana Jankovičová (reg. č. 369).

Zadanie pre Územný plán zóny Krahulčia 2020 bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 02/08 zo dňa 14.12.2022. Pozn.: predchádzajúce uznesenie č. 41/09 zo dňa 27.09.2022 bolo zrušené kvôli technickej chybe pri schvaľovaní zadania (priložený nesprávny dokument).

Stavebná uzávera – dokumentácia pre územné konanie k stavebnej uzávere pre územie zóny Krahulčia 2020 bola spracovaná v 12/2020, územné rozhodnutie č. 1135/2022 a 5134/2021/UKSP/POBA-1 o stavebnej uzávere „Krahulčia“ pre celé územie zóny bolo vydané 06.10.2022 a vzhľadom na uplatnené odvolania nenadobudlo právoplatnosť.

V januári 2023 bolo vypracované „Oznámenie o strategickom dokumente“ v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zaslané Okresnému úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie za účelom zverejnenia a vyhodnotenia strategického dokumentu. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie rozhodol rozhodnutím č. OÚ BA č. OU-BA-OSZP3-2023/099752-023 zo dňa 23.05.2023, že navrhovaný strategický dokument „Územný plán zóny Krahulčia 2020“ sa nebude posudzovať.

Hlavným cieľom riešenia územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni bolo na podklade analýzy územno-technických väzieb, majetko-právnych vzťahov a vyhodnotenia limitov využitia územia vytvoriť podmienky pre kvalitné obytné prostredie v kontakte s prírodným prostredím lesného masívu Malých Karpát doplnené objektmi s funkciou občianskej vybavenosti.

Prerokovanie Územného plánu zóny Krahulčia 2020 (dátum spracovania august 2023) sa uskutočnilo v termíne od 02.10. do 03.11.2023 s termínom verejného prerokovania s odborným výkladom spracovateľa dňa 12.10.2023 o 16:00 hod. v Dome kultúry Kramáre, Stromová 18, Bratislava.

Dotknuté orgány štátnej správy a samosprávy a správcovia dopravnej a technickej infraštruktúry boli oslovení písomne so žiadosťou o zaslanie stanoviska.

Informovanie právnických a fyzických osôb, vlastníkov v území a verejnosti bolo zabezpečené zverejnením oznamov o prerokovaní UPN Z s výzvou na zaslanie stanoviska a to

na úradných tabuliach mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na Junácka 1 a pred DK Kramáre, na elektronickej úradnej tabuli mestskej časti <https://www.banm.sk/uradna-tabula/>, na internetovej stránke mestskej časti v sekciách Územné plánovanie (<https://www.banm.sk/6346-sk/uzemne-planovanie/>) a v sekcii Novinky a tiež prostredníctvom sociálnych sietí.

Prerokovaný materiál bol počas doby prerokovania poskytnutý k nahliadnutiu v úradných hodinách miestneho úradu na oddelení územného plánovania, životného prostredia a dopravy.

Obstarávateľ v rámci prerokovania oslovil jednotlivo 37 dotknutých subjektov (dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, správcov dopravnej a technickej infraštruktúry, ... podľa rozdeľovníka č. 1 až 37) a 15 subjektov stanovisko zaslalo. V lehote na prerokovanie bolo tiež uplatnených 21 stanovísk od verejnosti (vlastníkov, občanov, organizácií a iných subjektov) - stanoviská č. 38 až 58. Po lehote prerokovania boli poslané stanoviská 3 občanov.

Všetky doručené stanoviská a pripomienky boli komplexne vyhodnotené a spolu s návrhom vyhodnotenia spracované do priloženej tabuľky „Návrh riešenia UPN Z Krahulčia 2020 / Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní“ v štruktúre Oslovené orgány/Vlastníci a verejnosť/Stanoviská po lehote.

Pripomienky a požiadavky oslovených orgánov boli akceptované a zapracované do upraveného návrhu UPN Z resp. vzhľadom na ich podrobnosť nad rámec UPN Z boli akceptované pre následné etapy projektovej prípravy jednotlivých stavieb. Dopravný úrad (DU - č. 23) požadoval UPN Z so zapracovanými požiadavkami opätovne predložiť na posúdenie a overenie správnosti zakreslenia. Písomná komunikácia vrátane odpovede DU zo dňa 14.5.2024 je zaradená v Dokladovej časti prerokovania.

Prerokovanie neakceptovaných pripomienok právnických a fyzických osôb, vlastníkov v území a verejnosti k Návrhu riešenia ÚPN Z Krahulčia 2020 a vysvetlenie ich vyhodnotenia v zmysle §23 ods. 4 stavebného zákona sa uskutočnilo 30.5. a 31.5.2024. Pripomienkujúcim, ktorých pripomienky boli vyhodnotené ako neakceptované, boli zaslané príslušné tabuľky „Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní Návrhu riešenia Územného plánu zóny Krahulčia 2020“ s vyhodnotením celého stanoviska spolu termínom prerokovania alebo s výzvou na reakciu alebo žiadosť o osobné dorokovanie pripomienok a s informáciou, že nedostavením sa na termín prerokovania alebo uplynutím lehoty na vyjadrenie k vyhodnoteniu sa má za to, že pripomienkujúci so zaslaným vyhodnotením súhlasí/berie ho na vedomie.

Niekoľkí pripomienkujúci namietali v UPN Z navrhnutú trasu prístupovej cesty v RB19 (južne od ul. Sovia) a vzhľadom na to, že cesta zabezpečuje prístup k súkromným pozemkom a priamo do nich zasahuje, bolo potrebné uskutočniť viaceré stretnutia v záujme dohody dotknutých vlastníkov na trasovaní cesty (posledné stretnutie dňa 4.11.2024). Do prerokovania boli prizvaní aj ďalší vlastníci pozemkov v RB19 dotknutí trasovaním cesty, aj keď v lehote prerokovania Návrhu UPN Z stanovisko nepodali.

Písomná komunikácia s pripomienkujúcimi ako aj zápisy z prerokovania neakceptovaných pripomienok k Návrhu ÚPN Z Krahulčia 2020 sú sústredené v Dokladovej časti prerokovania.

Koncom februára 2024, teda takmer 4 mesiace po lehote prerokovania Návrhu UPN Z, zaslali niekoľkí vlastníci pozemkov pri ul. Nová (existujúca záhradkárska lokalita) námietky k postupu obstarania a zverejnenia prerokovania UPN Z, ktoré boli zaslané na vedomie aj Okresnej prokuratúre Bratislava III a poslancom MČ Bratislava-Nové Mesto. Obstarávateľ

UPN Z sa podaním riadne zaoberal, proces obstarania písomne vysvetlil a zdokladoval a zaslal odpoveď na upozornenie všetkým pripomienkujúcim ako aj OP BA III a poslancom MČ. Na osobnom stretnutí s pripomienkujúcimi dňa 20.03.2024 bolo vysvetlené, že aktuálne nie je možné zapracovať žiadnu úpravu v predmetnej lokalite a aktuálne funkčné využitie je naďalej prípustné. Tiež bolo odporúčené, že pokiaľ bude dohoda dotknutých vlastníkov na riešení lokality, vlastníci môžu spolu predložiť MČ žiadosť na obstaranie ZaD UPN Z Krahulčia 2020 pre danú lokalitu.

Akceptované pripomienky z prerokovania UPN Z boli zapracované do upraveného návrhu ÚPN Z Krahulčia 2020 (sprac. 02/2025), ktorý MČ Bratislava-Nové Mesto spolu s prílohami predložila Regionálnemu úradu pre územné plánovanie Bratislava na preskúmanie v zmysle § 25 stavebného zákona.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie územného plánovania sa k žiadosti o preskúmanie vyjadril stanoviskom č. 3247/17631/2025/22.1.1, zo dňa 02.04.2025, kde konštatuje že návrh Územného plánu zóny Krahulčia 2020 je (viac vid'. priložené stanovisko):

- *v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa*
- *obsah, postup, spôsob jeho obstarania a prerokovania je v súlade s príslušnými právnymi predpismi*
- *v súlade so zadaním pre Územný plán zóny Krahulčia 2020*
- *spracovaný v rozsahu § 13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii účinnnej do 31.03.2024*
- *záväzná časť UPN Z navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13 stavebného zákona.*

*Na základe uvedeného Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 25 ods. 2 stavebného zákona súhlasí s predloženým návrhom „Územného plánu zóny Krahulčia 2020“ a odporúča jeho schválenie.*

Územný plán zóny Krahulčia 2020 sa týmto predkladá Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na schválenie.

**Pripomienkovanie návrhu VZN pre Územný plán zóny Krahulčia 2020 sa uskutočnilo v termíne od 07.05.2025 do 18.05.2025.**

Pokiaľ budú k návrhu VZN zo strany verejnosti vznesené pripomienky, budú riadne vyhodnotené a predložené do MZ.

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO



## **Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto**

č. .... , zo dňa

..... ,

**2025**

**ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Krahulčia 2020**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto sa podľa § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 15, ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislava v znení neskorších predpisov a § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení.

§1

### **Úvodné ustanovenia**

Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Krahulčia 2020.

Riešené územie Územného plánu zóny Krahulčia 2020 je vymedzené nasledovne:

- zo severu: hranicou lesných pozemkov (parc. č. 18333/1 k.ú. Vinohrady) vrátane,
- z východu: ul. Hlavnou po ul. Bellovu (vrátane príslušných zastavaných pozemkov až hranicou parc. č. 18120, parc. č. 18063/1,3 k.ú. Vinohrady), následne hranicou lesných pozemkov (vrátane parc. č. 18062/1, 18060/1, 18059, 18051, 18050, 18041, 18040, 18035, 18034/5, 18344/4, 18343/3, k.ú. Vinohrady), Krahulčou ul., hranicou lesných pozemkov (vrátane parc. č. 18338/2, 18338/4, 18338/1, 18334/32 a 18333/3),
- z juhu: od ul. Suchej, cez ul. Hornú Vančurovú až ul. Jeséniovú po ul. Hlavnú,
- zo západu: hranicou lesných pozemkov (parc. č. 18341/4, časť parc. č. 18333/4 k.ú. Vinohrady) vrátane, Brusnicovou ul. (vrátane pozemkov na severnej strane), ul. Ôsmou po križovatku s ul. Jeséniovou (otoč trolejbusov), následne Cestou na Kamzík (po hranici parc. č. 6659 - 61/1, 6647/3).

## §2

### **Závazná časť územnoplánovacej dokumentácie**

Závaznú časť Územného plánu zóny Krahulčia 2020 tvorí:

Textová záväzná časť Územného plánu zóny Krahulčia 2020, ktorá obsahuje regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a verejnoprospešné stavby označená ako príloha č. 1 tohto nariadenia

Grafická záväzná časť - výkres č. 7 Návrh regulácie územia označený ako príloha č. 2 tohto nariadenia a Schéma verejnoprospešných stavieb označená ako príloha č. 3 tohto nariadenia tohto nariadenia.

Prílohy č. 1, 2 a 3 tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia

## §3

### **Uloženie územnoplánovacej dokumentácie**

Dokumentácia schváleného Územného plánu zóny Krahulčia 2020 je uložená a možno do nej nahliadnuť na Miestnom úrade mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, referát územného plánovania a na Stavebnom úrade mestskej časti, na Magistráte hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu, oddelenie územného plánovania.

## §4

### **Prechodné ustanovenia**

Správne konania začaté pred účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

## §5

### **Záverečné ustanovenia**

Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto dňa .....

Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.

V Bratislave, dňa .....

Mgr. Matúš Čupka  
starosta mestskej časti

**Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č. ..../2025**

Územný plán zóny Krahulčia 2020 - Záväzná textová časť

**Príloha č. 2 k všeobecne záväznému nariadeniu č. ..../2025**

Územný plán zóny Krahulčia 2020 - Záväzná grafická časť výkres č.7 – Návrh regulácie územia

**Príloha č. 3 k všeobecne záväznému nariadeniu č. ..../2025**

Schéma verejnoprospešných stavieb

