



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie komisie životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača konané dňa 8.3.2023

Informácia

**Zadania na spracovanie Urbanistickej štúdie
„Hroznový sad a Rinzle - Rača, Bratislava, MČ Bratislava- Rača“**

Predkladateľ :

Mgr. Michal Drotován
starosta

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia komisie
2. Dôvodová správa
3. Zadanie
4. Mapka územia

Zodpovedný :

Ing. arch. Iveta Virsíková
vedúca odd. územného plánovania

Spracovateľ :

Ing. arch. Iveta Virsíková

marec 2023

1. Návrh uznesenia

**Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu
vinohradníctva**

berie na vedomie

informáciu o Zadaní na spracovanie Urbanistickej štúdie „**Hroznový sad a Rinzle-Rača,
Bratislava, MČ Bratislava- Rača**“

2. Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Rača bol dňa 21.02.2023 doručený návrh zadania na spracovanie **urbanistickej štúdie „Hroznový sad a Rinzle-Rača, Bratislava, MČ Bratislava- Rača“**

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie „**Hroznový sad a Rinzle**“ vzniklo ako reakcia na Výzvu Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorej cieľom je zvýšiť dostupnosť bývania v hl. meste Bratislave. Rámcové riešenie tejto témy a dlhodobá vízia pre smerovanie rozvoja bývania boli schválené mestským zastupiteľstvom formou uznesenia č. 743/2021 a zakotvené v strategickom dokumente „*Koncepcia mestskej bytovej politiky pre roky 2020-2030*“. Cieľom koncepcie bolo vytvorenie základného rámca a načrtnutie dlhodobého smerovania – vízie v oblasti mestskej bytovej politiky, vrátane opatrení v oblastiach budovania, správy, údržby a obnovy mestského bytového fondu. Zámerom je taktiež zvýšenie počtu mestských nájomných bytov, ako jeden zo spôsobov riešenia problému dostupnosti bývania, a to tak výstavbou bytových domov na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta ako aj prostredníctvom spolupráce so súkromným sektorom. Hlavné mesto pre dané účely vypracovalo dokument pod názvom „Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“ na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 24.06.2021 a uznesením č. 917/2021 bol zobrať na vedomie.

Objednávateľ urbanistickej štúdie: Rinzle, s.r.o., Česká 7, 831 03 Bratislava
Bývanie pod lesom, s.r.o., Hraničná 24A, 821 05 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie UPP a UPD: Ing.arch. Alexander Hollý
Spracovateľ zadania: VI GROUP s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava

Navrhované územie na overenie zmeny funkcie v UPN O sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Rača nad Kadnárovou ulicou /lokalita Rinzle/. Výmera územia 1,7253 m². Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie urbanistickej štúdie je nasledovné: pozemky parc.č. 1683/170, 1683/171, 1683/24, 1683/25, 1683/346, 1683/706, 1683/707, 1683/806 CKN a 1687, 1689, 1686, 1688, 1726/2, 1724/2, 1723/1, 1721/2, 1676/2, 1676/1, 1678 EKN.

Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov definuje v riešenom území funkčné využitie:

501- zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť kód E /Hroznový sad/
501- zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť kód F /Rinzle/

Funkcie navrhované na overenie zmeny UPN O:

101- viacpodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie kód F

Intenzita využitia územia:

viacpodlažná bytová zástavba (č. funkcie 101) pre vonkajšie mesto - mestskú časť Bratislava – Rača s kódom miery využitia územia F:

<i>IPP max.</i>	<i>názov urbanistickej funkcie</i>	<i>priestorové usporiadanie</i>	<i>IZP max.</i>	<i>KZ min.</i>
1,4	viacpodlažná bytová zástavba	Bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
			0,24	0,30

Podmienky funkčného využitia vo funkcii **501 - zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť**: „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.

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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.“

Uvedená charakteristika a teda aj terajšia funkcia 501 v platnom územnom pláne je vyhovujúca pre územie, pre ktoré sa má overovať zmena funkcie v UPN O. Pozemky navrhované na overenie zmeny kopírujú výlučne vlastníctvo žiadateľov bez logických väzieb na okolie, hlavne lokalita Rinzle, kde nezastavané územie vo funkcii F 501 by bolo po zmene neurbanizovateľné.

V rámci prípravy investičného zámeru Rinzle je potrebné preveriť potrebu základnej školy v zmysle Generelu školstva /ZŠ 3202N/. V lokalite Hroznový sad je v Generely školstva umiestnená MŠ 3207 N, kde je taktiež potrebné preveriť jej umiestnenie.

Požiadavky MČ uplatnené v rámci EIA investičného projektu Hroznový sad boli:

Preferovali sme v projekte umiestnenie služieb do jednej ucelenej budovy tak, aby v danej budove boli vytvorené možnosti na vytvorenie pobytového centra pre seniorov a pre umiestnenie ambulancií a zdravotníckych služieb. Požadovali sme do parteru jednej budovy doplniť min. 2 triedy materskej školy, ktorá sa bude v prípade potreby môcť dispozične prerobiť na denný stacionár alebo centrum pre klub seniorov a do parteru jednej budovy doplniť aj menšie lokálne potraviny.

V platnom územnom pláne je požiadavka vytvoriť v lokalite Úžiny - Rinzle identifikačný uzlový priestor s ťažiskom funkčného využitia občianska vybavenosť celomestského a lokálneho charakteru, viacpodlažná a málopodlažná bytová zástavba s návrhom zelene pozdĺž toku Račianskeho potoka.

Z vyššie uvedených dôvodov Mestská časť Bratislava-Rača nesúhlasí s overovaním zmeny funkcie v platnom územnom pláne v daných lokalitách. Funkcia 501 E a F je plne vyhovujúca pre dané lokality.