



# 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  
„Obytný súbor Spodný Slanec-Hlinická, MČ Bratislava- Rača“

---

**Predkladateľ :**

Mgr. Michal Drotován  
starosta

**Materiál obsahuje :**

1. Návrh uznesenia komisie
2. Dôvodová správa
3. Zadanie

**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 „**Obytný súbor Spodný Slanec-Hlinická, MČ Bratislava- Rača**“

## 2. Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Rača bol dňa 17.02.2023 doručený návrh zadania na spracovanie **urbanistickej štúdie „Obytný súbor Spodný Slanec-Hlinická, 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:

Grunt, a.s.  
Horská 11/C  
831 52 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie UPP a UPD:

Ing.arch. Jana Zlámalová

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Rača, jeho rozloha je cca 2,64 ha. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severovýchodu – predĺženie Hlinickej ulice,
- z juhozápadu – poľná cesta parc.č. 7057,
- z juhovýchodu – v dotyku s Novým Záhonom,
- zo severozápadu-SZ hranica pozemkov parc.č. 7031/5, 7029/2,7030/1, 7034/3,4 CKN

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

**102-málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie kód C**

**202-občianska vybavenosť lokálneho významu, rozvojové územie kód E**

**502-zmiešané územia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných, rozvojové územie kód G**

**1130-ostatná ochranná izolačná zeleň, rozvojové územie a vonkajší dopravný polokruh – dopravná stavba**

**Funkcie navrhované na overenie zmeny:**

**102-málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie kód D**

**102-málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie kód E**

**Intenzita využitia územia:**

**málopodlažná zástavba obytného územia (č. funkcie 102) pre vonkajšie mesto - mestskú časť Bratislava – Rača s kódom miery využitia územia D:**

<i>IPP max.</i>	<i>názov urbanistickej funkcie</i>	<i>priestorové usporiadanie</i>	<i>IZP max.</i>	<i>KZ min.</i>
0,9	málopodlažná bytová zástavba	Intenzívna zástavba RD – pozemok 180 – 240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20
		Radové RD – pozemok 300 – 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
		Bytové domy	0,30	0,25

**Intenzita využitia územia:**

**málopodlažná zástavba obytného územia** (č. funkcie 102) pre vonkajšie mesto - mestskú časť Bratislava-Rača s kódom miery využitia územia **E**:

<i>IPP max.</i>	<i>názov urbanistickej funkcie</i>	<i>priestorové usporiadanie</i>	<i>IZP max.</i>	<i>KZ min.</i>
1,1	málopodlažná bytová zástavba	Bytové domy-zástavba mestského typu	0,28	0,30

Časť pozemkov určených na overenie zmeny funkcie v platnom územnom pláne sú podľa územného plánu mesta **priamo dotknuté navrhovanou trasou dopravnej stavby**, ktorá je zaradená do zoznamu verejnoprospešných stavieb pod č. D8 – „Prestavba Bojníckej ulice v úseku Rožňavská – Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská“. Pozemky pozdĺž plánovanej dopravnej stavby budú podľa územného plánu mesta dotknuté pásmom prekročenia hlukovej hladiny od 5 do 10 dB. Trváme na tom, aby **funkcia 1130 ostatná ochranná izolačná zeleň, rozvojové územie** ostala zachovaná na dopravnú stavbu Vonkajší dopravný polokruh, pokiaľ nebude navrhnuté iné riešenie tejto dopravnej stavby a riadne prerokované v novom UPP.

Požadujeme taktiež zachovať **funkciu 202 občianska vybavenosť lokálneho významu, rozvojové územie kód E**, občiansku vybavenosť je potrebné riešiť v danej lokalite v súlade s významom a potrebami riešeného územia a okolia, uvažovať aj s umiestnením sociálneho zdravotného zariadenia. Podiel funkcie bývania v danej funkčnej ploche môže byť do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plôch aj v tejto funkčnej ploche.

Návrh zmeny územného plánu je taktiež v rozpore s UPN R BSK, čo je v rozpore s Metodikou zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania.

**Mestská časť Bratislava-Rača na základe uvedených skutočností nesúhlasí s overovaním zmeny funkcií v platnom územnom pláne v danej lokalite.**