



# 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 19.4.2023

---

## Informácia

Návrh zadania na spracovanie Urbanistickej štúdie  
„Dolné Krasňany, 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

apríl 2023

## 1. Návrh uznesenia

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

#### **berie na vedomie**

- a) informáciu o Návrhu zadania na spracovanie Urbanistickej štúdie „**Dolné Krasňany, Bratislava, MČ Bratislava-Rača**“
- b) sa stotožňuje s názorom MČ nesúhlasí s overovaním zmeny funkcie v platnom územnom pláne v danej lokalite.

## 2. Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Rača bol dňa 03.04.2023 doručený návrh zadania na spracovanie **urbanistickej štúdie „Dolné Krasňany, MČ Bratislava-Rača“**

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie 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: SVK M s.r.o., Kukučínova 163/1, 831 03 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie UPP a UPD: Ing.arch. Jana Zlámalová  
Spracovateľ zadania: A.R.CH. s.r.o., grafika Atelier 008,s.r.o

Navrhované územie na overenie zmeny funkcie v UPN O sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Rača na Račianskej ulici /pôvodne administratívna budova bývalého výrobného areálu AB Kozmetika a okolie/.

Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie urbanistickej štúdie je nasledovné: pozemky parc.č. 17400/2, 17400/6, 17400/26, 17400/27, 17400/28 CKN.

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

### **301- priemyselná výroba**

Funkcie navrhované na overenie zmeny UPN O:

### **501- zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť kód G**

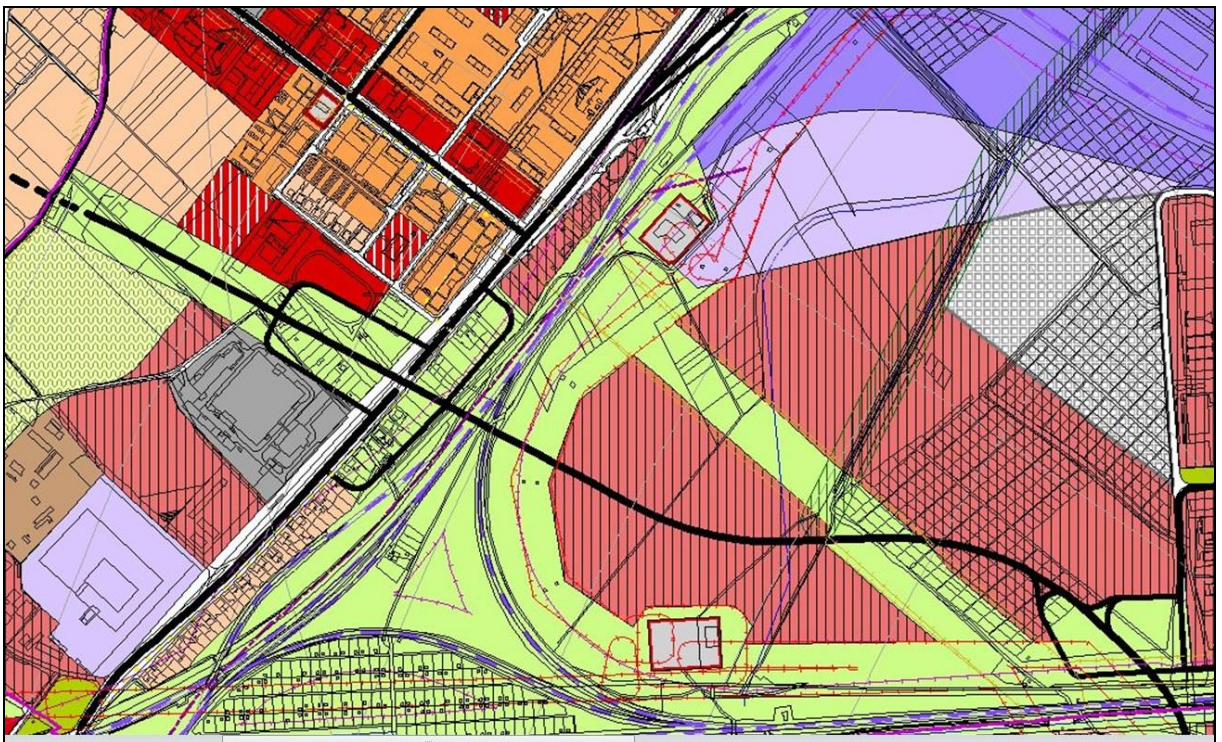
**Intenzita využitia územia:**

**501- zmiešané územia bývanie a občianska vybavenosť** pre vonkajšie mesto - mestskú časť Bratislava – Rača s kódom miery využitia územia G:

<i>IPP max.</i>	<i>názov urbanistickej funkcie</i>	<i>priestorové usporiadanie</i>	<i>IZP max.</i>	<i>KZ min.</i>
1,8	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20

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.“



Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača **nesúhlasilo** s predošlým Návrhom zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie „Nový záhon Bratislava-Rača“, júl 2020 a s overením zmeny funkčného využitia pozemkov parc.č. 17400/2, 17400/6, 17400/26, 17400/27 a 17400/28 CKN, k.ú. Rača stanoveného v územnom pláne mesta, z funkčného využitia *priemyselná výroba* (č. funkcie 301) na funkčné využitie *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti* (č. funkcie 501) - rozvojové územie s kódom miery využitia územia F.  
UZN 276/29/09/20/P zo dňa 29.09.2020.

Zmena funkcie administratívnej budovy bývalej AB Kozmetiky a bezprostredného okolia na bývanie nie je vhodným riešením z dôvodu exponovanosti miesta stavby – blízkosť električkovej trate, rušnej cesty II/502 Račianska, blízkosť železničnej trate a bezprostrednej blízkosti navrhovanej novej dopravnej verejnoprospešnej stavby D8 – „Prestavba Bojníckej ulice v úseku Rožňavská – Vajnorská vrátane mimoúrovňovej križovatky s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská – tunel pod Karpatami – Lamačská“ (**Vonkajší polookruh Lamač – Galvaniho ulica**). Považujeme blízkosť dopravných železničných uzlov (železničné stanice BA-Vinohrady a BA-Predmestie) za dôležité s logickou požiadavkou využitia územia v ich okolí na zabezpečenie pracovných miest s dobrou dopravnou dostupnosťou. Umiestnenie bytov v tomto území nepovažujeme za vhodné.

Mestská časť Bratislava-Rača nesúhlasila ani s overovaním zmeny funkcie administratívnej budovy spoločnosti YIT Slovakia a.s. na Račianskej ulici, kde hlavné mesto malo záujem umiestniť nájomné bývanie, ale uvedená lokalita je aj tak v balíku Zmien a doplnok 08 Hlavného mesta SR Bratislava v prerokovaní.

**Z vyššie uvedených dôvodov Mestská časť Bratislava-Rača nesúhlasí s overovaním zmeny funkcie v platnom územnom pláne v danej lokalite. Avšak ak bude schválená zmena funkcie v lokalite Račianska – budova YIT Slovakia, bude stanovisko MČ k lokalite Dolné Krasňany prehodnotené znova.**