



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Komisie životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva dňa 4. marca 2026.

Návrh

na schválenie zmluvy o investičnej činnosti podľa § 26 ods. (4) Zákona č.377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave – k projektu „Na Rinzloch“.

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován

starosta

Spracovateľ:

JUDr. Renáta Korduliaková

vedúca Kancelárie starostu

Dôvodová správa:

Spoločnosť HMS Services, a.s., Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina (ďalej len „Investor“) doručila Mestskej časti Bratislava-Rača dňa 05.08.2025 žiadosť o uzatvorenie dohody podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) v súvislosti s realizáciou stavebného zámeru „Na Rinzloch“ v lokalite Rinzle na pozemkoch registra C KN parc. Č. 1683/29, 1683/837, 1683/838, 1683/808, 1683/102, 1683/99, 1665/3, 1665/1, 1665/2, 1657/1, 1664/1, 1683/28, 1683/78, 1683/839, 1683/843, 1683/844 (ďalej len „Projekt“).

Dňa 02.09.2025 doručil Investor Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „HM Bratislava“) podanie týkajúce sa poskytnutia predchádzajúceho súhlasu primátora k uzatvoreniu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov investičný zámer na území mestskej časti Na Rinzloch.

V zmysle § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste môže Bratislava alebo mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Odchýlka sa môže týkať podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu prípustného funkčného využitia alebo podmienok dopravnej a technickej infraštruktúry, s výnimkou ochranných a bezpečnostných pásiem. Odchýliť sa nemožno od funkčného využitia územia. Odchýlka zároveň nesmie prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery stavby o viac ako 20 %. Pre platnosť dohody musia byť splnené podmienky ustanovené zákonom, a to najmä:

- zverejnenie návrhu dohody a vyhodnotenie pripomienok obdobne ako pri návrhu všeobecne záväzného nariadenia,
- schválenie dohody miestnym zastupiteľstvom trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- predchádzajúci písomný súhlas primátora hlavného mesta SR Bratislavy k dohode uzatváranej mestskou časťou.

Investičný zámer „Na Rinzloch“ sa nachádza na území Mestskej časti Bratislava-Rača, v katastrálnom území Rača. Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sa riešené územie Projektu nachádza v dvoch funkčných plochách so stanoveným funkčným využitím č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód E (juhovýchodná časť) a funkčným využitím č. 102 – malopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, regulačný kód C (severozápadná časť).

Predmetom odchýlky od ÚPN BA je objekt A1 situovaný v juhovýchodnej časti územia – v bloku A, ktoré má výmeru 7886,27 m². Odchýlka spočíva v navýšení podielu bývania pretransformovaním objektu Garni hotela na bytovú budovu s ponechaním občianskej vybavenosti v parteri vybraných objektov pričom sa zmena týka výlučne podielu funkčného využitia bez zásadného vplyvu na vonkajší vzhľad, veľkosť a rozsah stavby. Hodnoty regulatívov priestorového usporiadania navrhovaných objektov v zmysle projektovej dokumentácie ostávajú zachované. Návrh odchýlky zvyšuje podiel podlažných plôch funkcie bývania vo funkčnej ploche na 78,75%, t.j. +12% a znižuje podiel podlažných plôch občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche na 21,25%, t.j. -12%, čo predstavuje navýšenie podlažných plôch na bývanie o 1915,09 m².

Dňa 22.01.2026 vydal primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy súhlas k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer na území mestskej časti Na Rinzloch. V súlade s uvedeným sa navrhuje trojstranná dohoda medzi Investorom, mestskou časťou a HM Bratislava za účelom možnosti vydania Záväzného stanoviska pre Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava). Predmetom zmluvy bude aj kontribúcia v prospech HM Bratislava poskytnutá výlučne vo forme nájomných bytov. Investor bezodplatne prevedie dve bytové jednotky s projektovanou podlahovou plochou 66.35m² a 28m² do vlastníctva HM Bratislava. Zmluva zároveň obsahuje záväzok HM Bratislava zveriť do správy mestskej časti jeden z bytov, s podlahovou plochou 28m² a to do jedného roka od nadobudnutia vlastníckeho práva.

Mestská časť Bratislava-Rača súhlasí s uzatvorením dohody o investičnej činnosti spolu s podmienkou, že projektová dokumentácia v stupni Stavebný zámer pre Projekt bude spĺňať nasledovné:

1. Stavebný zámer spracovať v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti vo vzťahu k projektu Na Rinzloch, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

2. V rámci základnej občianskej vybavenosti ako súčasť projektu navrhnuť umiestnenie ihrísk pre deti a na športovanie a v parteri objektov situovať občiansku vybavenosť zabezpečujúcu služby a obchodné priestory pre potreby obyvateľov žijúcich v riešenom území.
3. Napojiť projekt na Kadnárovú ulicu cez susedný zámer Hroznový sad prostredníctvom novonavrhovanej prepojovacej komunikácie, ktorá bude súčasťou projektu „Na Rinzloch“ a ktorá bude mať dostatočné kapacitné parametre pre dopravnú záťaž generovanú projektom a susedným zámerom Rinzle Rača.
4. V prípade inej alternatívy nezaťažovať existujúcu komunikáciu Úžiny počas výstavby.
5. Všetky verejné priestranstvá a ihriská budú prístupné širokej verejnosti.
6. Dažďové vody z riešeného územia budú v území zadržané bez možnosti ich odvedenia do verejnej kanalizácie a do existujúceho odvodňovacieho kanála.
7. V projektovej dokumentácii rešpektovať trasu existujúceho vodného toku a revitalizáciu odvodňovacieho rigolu „Vrbový potok“ v prislúchajúcej časti zahrnúť do Stavebného zámeru ako súčasť projektu.
8. Pri návrhu zakladania zohľadniť stredné radónové riziko a navrhnuť potrebné opatrenia.
9. V Stavebnom zámere zohľadniť požiadavky na cyklodopravu.

Stanovisko komisie:

Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť Zmluvu o investičnej činnosti vo vzťahu k projektu Na Rinzloch, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava spolu s podmienkou, že projektová dokumentácia v stupni Stavebný zámer pre Projekt bude spĺňať nasledovné:

1. Stavebný zámer spracovať v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti.
2. V rámci základnej občianskej vybavenosti ako súčasť projektu navrhnuť umiestnenie ihrísk pre deti a na športovanie a v parteri objektov situovať občiansku vybavenosť zabezpečujúcu služby a obchodné priestory pre potreby obyvateľov žijúcich v riešenom území.
3. Napojiť projekt na Kadnárovú ulicu cez susedný zámer Hroznový sad prostredníctvom novonavrhovanej prepojovacej komunikácie, ktorá bude súčasťou projektu „Na Rinzloch“ a ktorá bude mať dostatočné kapacitné parametre pre dopravnú záťaž generovanú projektom a susedným zámerom Rinzle Rača.
4. V prípade inej alternatívy nezaťažovať existujúcu komunikáciu Úžiny počas výstavby.
5. Všetky verejné priestranstvá a ihriská budú prístupné širokej verejnosti.
6. Dažďové vody z riešeného územia budú v území zadržané bez možnosti ich odvedenia do verejnej kanalizácie a do existujúceho odvodňovacieho kanála.
7. V projektovej dokumentácii rešpektovať trasu existujúceho vodného toku a revitalizáciu odvodňovacieho rigolu „Vrbový potok“ v prislúchajúcej časti zahrnúť do Stavebného zámeru ako súčasť projektu.
8. Pri návrhu zakladania zohľadniť stredné radónové riziko a navrhnuť potrebné opatrenia.
9. V Stavebnom zámere zohľadniť požiadavky na cyklodopravu.

Prílohy:

1. Súhlas primátora hlavného mesta k návrhu dohody o vykonaní investičnej odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov investičný zámer na území mestskej časti Na Rinzloch zo dňa 22.01.2026

2. Architektonická štúdia Na Rinzloch
3. Návrh Zmluvy o investičnej činnosti vo vzťahu k projektu Na Rinzloch, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava s prílohami 1 – 10 podľa textu zmluvy