

<b>MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ</b>	
Došlo dňa	20 -12- 2023
Podacie číslo: 8192	Číslo spisu:
Prílohy: 8+USB	Vybavuje:

**Mestská časť Bratislava – Lamač**  
Stavebný úrad  
Malokarpatské námestie 9  
**841 03 Bratislava**

Váš list / zo dňa

Naša značka  
RAZR/UR/UK/001/2023

Vybavuje  
Ing. I. Puhovich/+421 904880890  
[ivan.puhovich@mading.sk](mailto:ivan.puhovich@mading.sk)  
Ing. E. Jurkovoč/+421 903458326

Bratislava  
20.12.2023

Vec

**Rázsochy Residence**

**Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby**

V zastúpení spoločnosti Rázsochy Residence, a.s., Grösslingová 51, 811 08 Bratislava, navrhovateľa umiestnenia stavby „**Rázsochy Residence**“, Vám, v zmysle § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a § 3 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., predkladáme návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení nasledovnej stavby.

**Navrhovateľ:**

Rázsochy Residence, a.s.  
Grösslingová 51, 811 08 Bratislava  
IČO: 52 333 035

**Zastúpený:**

MADING s.r.o.  
Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava  
IČO: 35 938 226

**Názov stavby:**

**Rázsochy Residence**

**Členenie stavby:**

Stavebné objekty:

SO 002 Hlavné terénne úpravy a príprava územia  
SO 003 Dočasné zariadenia staveniska  
SO 101 Bytový dom A1  
SO 102 Bytový dom A2  
SO 103 Bytový dom B  
SO 104 Polyfunkčný objekt C  
SO 105 Polyfunkčný bytový dom D1  
SO 106 Polyfunkčný bytový dom D2  
SO 107 Polyfunkčný objekt E  
SO 108 Kontajnerové stojiská a drobná architektúra  
SO 109 Oporné múry  
SO 121.1 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 101  
SO 122.1 Areálový rozvod vody k SO 101  
SO 123.1 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 102  
SO 124.1 Areálový rozvod vody k SO k 102  
SO 125.1 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 103  
SO 126.1 Areálový rozvod vody k SO 103  
SO 127.1 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 104  
SO 128.1 Areálový rozvod vody k SO 104  
SO 129.1 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 105  
SO 129.2 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 106  
SO 130.1 Areálový rozvod vody k SO 105  
SO 131.1 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 107  
SO 131.2 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 107  
SO 131.3 Areálový rozvod splaškovej kan. k SO 107  
SO 132.1 Areálový rozvod vody k SO 106  
SO 134.1 Areálový rozvod vody k SO 107  
SO 135 Zrážková kanalizácia a vodozádržné opatrenia  
SO 143 Areálový rozvod NN  
SO 144 Areálový rozvod verejného osvetlenia

**MADING s.r.o.**

Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava  
IČO: 35 938 226, DIČ: 2022011288, IČ DPH: SK2022011288  
OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 36268/B  
Tatra banka, a.s., IBAN: SK92 1100 0000 0026 2173 5121, BIC: TATRSKBX

**Kontakt**

Tel. : +421 2 5564 5156  
E-mail : [mading@mading.sk](mailto:mading@mading.sk)  
Web : [www.mading.sk](http://www.mading.sk)

1

SO 181 Sadové úpravy ( návrh náhradnej výsadby )  
SO 191 Prípojka slaboprúdu  
SO 204 Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy

#### Prevádzkové súbory

PS 01 Trafostanica  
PS 03 Plynová kotolňa v SO 103  
PS 04 Plynová kotolňa v SO 104  
PS 05 Plynová kotolňa v SO 107  
PS 06 Výťah pre SO 101  
PS 07 Výťah pre SO 102  
PS 08 Výťah pre SO 103  
PS 09 Výťahy pre SO 104  
PS 10 Výťah pre SO 105  
PS 11 Výťah pre SO 106  
PS 12 Výťah pre SO 107  
PS 13 Strojovňa UK

#### **Predmet územného rozhodnutia :**

Hmotový koncept objektov je založený na princípe kompozície jednoduchých geometrických foriem, ktoré vytvárajú jasne čitateľný verejný priestor a poloverejný - vnútorný priestor celého obytného súboru. Po stránke prevádzkového riešenia sú objekty navrhnuté ako bytové domy (SO 101, SO 102 a SO 103), bytové domy s polyfunkciou v parteri (SO 105, SO 106), polyfunkčný objekt obsahujúci zdravotné stredisko a administratívu (SO 104) a polyfunkčný objekt obsahujúci prechodné ubytovanie – penzión a materskú školu (SO 107). V suteréne sú objekty zokruhované dvojpodlažnou podzemnou garážou s vjazdom z navrhovaného predĺženia ulice Pod zečákom. Okrem parkovacích státí sa v suteréne nachádzajú pivničné kobky, technické zariadenie budov vrátane kotolní, skladové priestory, komunikačné priestory a spoločné domové vybavenie.

#### SO 101 Bytový dom A1

Pozostáva z 3. podzemných a 5 nadzemných podlaží. 3.PP bytového domu bude slúžiť ako podzemná garáž, na 2.PP – 5.NP sa bude nachádzať 33 bytov a 8 nebytových priestorov – štúdií. 2.PP bude slúžiť ako vstupné podlažie doplnené o sklad bicyklov.

#### SO 102 Bytový dom A2

Bude tvorený 3 podzemnými a 6 nadzemnými podlažiami. Na 3.PP a 2.PP sa bude nachádzať hromadná garáž, na 1.PP – 6.NP bude umiestnených 39 bytov a 2 nebytové priestory - štúdiá. 1.PP bude slúžiť ako vstupné podlažie doplnené o sklad bicyklov.

#### SO 103 Bytový dom B

Pozostáva z 3 podzemných a 6 nadzemných podlaží. 3.PP a 2.PP bytového domu bude slúžiť ako podzemná garáž, na 1.PP – 6.NP sa bude nachádzať 52 bytov. 1.PP bude slúžiť ako vstupné podlažie, na ktorom budú umiestnené kobky, sklad bicyklov, technické a technologické priestory .

#### SO 104 Polyfunkčný objekt C

Objekt je bodový polyfunkčný objekt s 3 podzemnými a 7 nadzemnými podlažiami, kde najvyššie podlažie bude ustúpené. 2.PP a 3.PP tvorí dvojpodlažná podzemná garáž doplnená o technologické a skladové priestory. Hlavný vstup do objektu je zo severnej strany zo strany predpolia na 2.NP cez recepciu do vstupnej lobby. Vedľajší vstup je z námestia v 1.PP objektu cez gastroprevádzku do lobby. Funkčnú náplň objektu tvoria prevažne nájomné prevádzky do 300 m<sup>2</sup>. Na 2. - 4.NP sa nachádzajú ambulancie, resp. iné zdravotnícke zariadenia. Na 5. - 7.NP sa nachádzajú kancelárske priestory.

#### SO 105 Polyfunkčný bytový dom D1

Pozostáva z 3 podzemných a 6 nadzemných podlaží. 3.PP a 2.PP polyfunkčného bytového domu bude slúžiť ako podzemná garáž, na 1.PP – 6.NP sa bude nachádzať 29 bytov, 16 nebytových priestorov – štúdií a 4 nebytové priestory – obchodné prevádzky. 1.PP bude slúžiť ako vstupné podlažie, na ktorom bude bytová funkcia doplnená a priestory občianskej vybavenosti – obchodné prevádzky a sklad bicyklov.

#### SO 106 Polyfunkčný bytový dom D2

Pozostáva z 3 podzemných a 5 nadzemných podlaží. 3.PP a čiastočne 2.PP bytového domu bude slúžiť ako podzemná garáž, na 2.PP – 5.NP sa bude nachádzať 31 bytov. 2.PP, ktoré bude slúžiť ako vstupné podlažie, s priestormi domového vybavenia a 1.PP budú doplnené o 2 nebytové priestory občianskej vybavenosti – obchodné prevádzky.

### SO 107 Polyfunkčný objekt E

Objekt SO 107 je pavlačový polyfunkčný objekt s 5 - mi nadzemnými podlažiami a 3 podzemnými podlažiami. Horné podlažie je ustúpené. Prevládajúcou funkciou je krátkodobé ubytovanie v penzióne. V podzemnej garáži na 3.PP sa nachádzajú parkovacie státi prislúchajúce objektu. Hlavný vstup do penziónu je z ul. Zidiny, vedľajší z vnútrobloku na 2.PP. Tvorí ho recepcia so zázemím pre prevádzku penzióna a výtahová lobby. Na 2.PP sa nachádza kantína s nevyhnutným zázemím na prípravu jedál pre penzión prístupná zo spoločných priestorov aj z exteriéru. Na 2.PP je navrhnutá materská škola. Sklady bielizne a bicyklov a parkovacie státi prislúchajúce k objektu sú umiestnené v podzemnej garáži. Na 1.PP – 5.NP sú umiestnené ubytovacie jednotky s hygienickým zázemím prístupné z exteriérovej pavlače.

### Doprava

Stavba bude dopravne napojená z Ulice Zidiny a z navrhovaného predĺženia ulice Pod Zečákom, z ktorej je plánovaný vjazd do podzemnej garáže. Nároky statickej dopravy zabezpečí 430 parkovacích státí, z toho 406 umiestnených v podzemnej hromadnej garáži a 26 vonkajších státí prístupných z ulice Zidiny. Pre potreby cyklistickej dopravy je v areáli navrhnutých 5 bicyklových stojísk s celkovou kapacitou 90 bicyklov ako aj sklady bicyklov v každom z bytových a polyfunkčných bytových domov pre potreby obyvateľov domov.

### Zásobovanie pitnou vodou

Objekty budú zásobované pitnou vodou areálovými rozvodmi vody pripojenými na vodovodné prípojky navrhované v rámci stavby „Technická infraštruktúra Zidiny – Pod Zečákom“.

### Splaškové vody

Budú odvádzané navrhovanou areálovou kanalizáciou do kanalizačných prípojok navrhovaných v rámci stavby „Technická infraštruktúra Zidiny – Pod Zečákom“. Znečistené vody z gastro prevádzok budú prečisťované v lapačoch tukov. Zaolejované vody z vonkajších parkovísk budú prečistené v odlučovači ropných látok.

### Dažďové vody

Dažďové vody zo striech, komunikácií a spevnených plôch budú najprv zadržované vodozadržnými opatreniami - systémom retenčných nádrží a akumuláčnym jazierkom a následne postupne vypúšťané do podzemných vôd systémom vsakovacích vrtov. Zaolejované vody z vonkajších parkovísk budú prečistené v odlučovači ropných látok.

### Zásobovanie teplom

Ako zdroj tepla pre vykurovanie a výrobu TÚV sú navrhnuté 3 nízkotlakové plynové kotolne - kotolňa pre objekty 101, 102, 103, 105 a 106 s výkonom 900 kW, kotolňa pre objekt 104 s výkonom 70 kW a kotolňa pre objekt 107 s výkonom 70 kW. Všetky zdroje tepla sú uvažované a koncipované tak, že sú v kombinácii s tepeľným čerpadlom, ktoré pokrýva 30 % potreby tepla.

### Zásobovanie plynom

Zásobovanie plynom bude 3 STL plynovými prípojkami navrhnutými v rámci stavby „Technická infraštruktúra Zidiny – Pod Zečákom“. Plyn bude slúžiť na výrobu tepla a TÚV v plynových kotolniach a na prípravu jedál v gastroprevádzkach.

### Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie elektrickou energiou bude zabezpečené z distribučného rozvodu NN napojeného novú kioskovú trafostanica 2x 630 kVA, ktorá je navrhnutá v rámci stavby „Technická infraštruktúra Zidiny – Pod Zečákom“.

### **Popis územia a spôsob jeho doterajšieho využitia :**

Riešené územie sa nachádza na južnom okraji mestskej časti, v dotyku s hlavnou kompozičnou osou Lamačská cesta - Segnáre - Hodonínska. Riešené územie je ohraničené železničným koridorom Bratislava - Brno na juhozápade, zjazdom z mosta V. Matruku v pokračovaní Harmincovej na severozápade, obslužnou komunikáciou Pod Zečákom a areálom rozostavanej nemocnice Rázsochy na severovýchode a záhradkárskou kolóniou na juhovýchode. Pozemok je kontinuálne svažitý, rozdiel medzi najnižším bodom a južnej časti a najvyšším bodom na severnej hranici riešeného územia je cca 9,3 m – nadmorská výška riešeného územia sa pohybuje medzi 204,700 m. n. m. a 214,000 m. n. m.. V súčasnosti sa v riešenom území nachádza zemný násyp s nevyužívanou dočasnou asfaltovou komunikáciou v minulosti slúžiacou pre zásobovanie stavby nemocnice Rázsochy. Odstránenie valu bude predmetom samostatnej dokumentácie. Pozemok je v súčasnosti nevyužívaný, nachádza sa na ňom viacero stavieb v havarijnom stave a nefunkčných spevnených plôch, ktoré bude potrebné pred výstavbou odstrániť. V súčasnosti opustené záhrady sú zarastené náletovou zeleňou a znečistené odpadom. V riešenom území sa taktiež nachádzajú dreviny so stanovenou spoločenskou hodnotou, ktoré bude potrebné pred realizáciou stavby odstrániť.

**Miesto stavby :** Mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava – Lamač, ulice Zidiny a Pod Zečákom.

Stavebné pozemky pre umiestnenie navrhovanej stavby – katastrálne územie Lamač:

Registra C : 1412/9, 1412/11, 1412/18, 1412/19, 1412/20, 1412/21, 1828/7, 1828/32, 1936/12, 1937/12, 1942/5, 1943/2, 1943/3, 1943/4, 1944/2, 1944/3, 1945/1, 1945/2, 1945/7, 1945/8, 1945/9, 1945/10, 1945/11, 1952/1, 1952/2, 1952/3, 1952/4, 1952/5, 1953/2, 1974, 1975, 1976, 1977, 1987, 1988/2, 1989/2, 1991/2, 1992, 1993/2, 1993/3, 1993/7, 1996/2, 1996/3, 1996/4

Registra E : 1114/2, 1124/301, 1140, 1141/1, 1141/2.

Stavebné pozemky pre umiestnenie navrhovanej stavby podľa registra „C“ KN – katastrálne územie Lamač:

Parc. č.	Č. LV	Druh pozemku	Vlastník, iné právo	
1412/11	4329	Zast. plocha a nádvorie	Rázsochy Residence, a.s., Grösslingová 51, 811 08 Bratislava, IČO: 52 333 035	
1412/18		Zast. plocha a nádvorie		
1412/19		Zast. plocha a nádvorie		
1936/12		Záhrada		
1937/12		Záhrada		
1942/5		Záhrada		
1944/2		Ostatná plocha		
1944/3	1642	Záhrada		
1952/3		Záhrada		
1952/4		Záhrada		
1952/5		Záhrada		
1953/2		Záhrada		
1945/7	4071	Ostatná plocha		
1945/8		Ostatná plocha		
1974		Záhrada		
1975		Záhrada		
1976		Záhrada		
1977		Záhrada		
1991/2		Záhrada		
1993/2		Záhrada		
1993/3		Záhrada		
1996/2		Ostatná plocha		
1989/2	4068	Záhrada		
1992		Záhrada		
1412/9	2114	Zast. plocha a nádvorie		MEDIAL CAPITAL, s.r.o., Plynárenská 3, P.O. Box 23, 820 06 Bratislava IČO: 31 362 524
1943/2		Ostatná plocha		
1943/3		Ostatná plocha		
1943/4		Ostatná plocha		
1993/7	3363	Záhrada		
1412/20	3223	Zast. plocha a nádvorie	Ing. Pavol Jankových, Čárskeho 2, 841 04 Bratislava	
1996/3		Ostatná plocha		
1945/9	3525	Ostatná plocha		
1945/10	3522	Ostatná plocha		
1945/11	3512	Ostatná plocha		
1996/4		Ostatná plocha		
1952/1	1676	Záhrada		
1952/2	1675	Záhrada		
1945/2	2704	Ostatná plocha		Ing. Peter Uberal, Brančská 3, 851 05 Bratislava Ing. Ľubo Fabšič, Na hriadkach 51, 841 07 Bratislava
1987	2654	Záhrada		JUDr. Ondrej Štrigner, Most pri Bratislave č. 157, 900 46
1988/2	585	Záhrada	Ing. Ľubo Fabšič, Na hriadkach 51, 841 07 Bratislava	
1828/7	875	Zast. plocha a nádvorie	Slovenská republika, Správca: Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava	
1412/21	nezaložený	Zast. plocha a nádvorie	súčasťou pozemkov reg. E KN parc. č. 1114/2, 1124/301	



1828/32	nezaložený	Ostatná plocha	súčasťou pozemkov reg. E KN parc. č. 1124/301
1945/1	nezaložený	Ostatná plocha	súčasťou pozemkov reg. E KN parc. č. 1140, 1141/1, 1141/2

Stavebné pozemky pre umiestnenie navrhovanej stavby podľa registra „E“ KN – katastrálne územie Lamač:

1114/2	3515	Orná pôda	Ing. Pavol Jankových, Čárskeho 2, 841 04 Bratislava
1140	3523	Orná pôda	
1141/1	3524	Orná pôda	
1141/2	3758	Orná pôda	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
1124/301		Ostatná plocha	

**Spracovateľ projektov dokumentácie:** RULES, s. r. o., Klincová 37/B, 821 08 Bratislava

Zodpovedný projektant: Ing. arch. Rudolf Lesňák, reg. č. 2032 AA

Termín spracovania PD: 06/2021, revízia 3

#### Účastníci územného konania:

1. Navrhovateľ spoločnosť Rázsochy Residence, a.s., Grösslingová 51, 811 08 Bratislava, zastúpená spoločnosťou MADING s.r.o., Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava,
2. Vlastníci stavbou dotknutých pozemkov:
  - 2.1. MEDIAL CAPITAL, s.r.o., Plynárenská 3, P.O. Box 23, 820 06 Bratislava
  - 2.2. Ing. Pavol Jankových, Čárskeho 2, 841 04 Bratislava
  - 2.3. Ing. Peter Uheral, Brančská 3, 851 05 Bratislava
  - 2.4. Ing. Ľubo Fabšič, Na hriadech 51, 841 07 Bratislava
  - 2.5. JUDr. Ondrej Štrigner, Most pri Bratislave č. 157, 900 46
  - 2.6. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
  - 2.7. SR - Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
3. Vlastníci susedných pozemkov:
  - 3.1. Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Limbová 2, 837 52 Bratislava
  - 3.2. Ing. Milan Kasanický, Heydukova 2151/31, 811 08 Bratislava
  - 3.3. Ing. Dušan Kasanický, Furdekova 2557/7, 851 04 Bratislava
  - 3.4. Ing. Monika Kasanická, Nobelova 3261/48, 831 02 Bratislava
4. Účastníci zo zisťovacieho konania posudzovania vplyvov na životné prostredie:
  - 4.1. Rázsochy Residence, a.s., Grösslingová 51, 811 08 Bratislava,
  - 4.2. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava-Petržalka
  - 4.3. Záhradkári Dúbravská Hlavica o.z., Karloveská 409/11, 841 04 Bratislava-Karlova Ves,
  - 4.4. PhDr. Ondrej Turza PhD., M. Granca 10, 851 10 Bratislava, Slovenská republika

Za pochopenie a kladné vybavenie nášho návrhu Vám vopred ďakujeme.

S úctivým pozdravom

**MADING s.r.o.**  
Drieňová 1H/16940, 821 01 Bratislava  
IČO: 35 933 226  
Č. DPH: SK 021011208  
-1-

Ing. Emil Jurkovič, konateľ  
MADING s.r.o.,

#### Prílohy:

1. Splnomocnenie na zastupovanie spoločnosti Rázsochy Residence, a.s., Grösslingová 51, 811 08 Bratislava
2. 2x Dokumentácia pre územné rozhodnutie RULES, s. r. o., 06/2021 revízia 3
3. Zákes predmetu územného konania do kópie z KN
4. LV stavebných pozemkov č. 4329, 1642, 4071, 4068, 2114, 3363, 3223, 3525, 3522, 3512, 1676, 1675, 2704, 2654, 585, 875, 3515, 3523, 3524, 3758 na USB
5. Právoplatné rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní č. OU-BA-OSZP3-2023/270868-028 zo dňa 9.11.2023
6. Súhlasy vlastníkov stavbou dotknutých pozemkov – doplníme
  - 6.1. Železnice SR, Správa majetku ŽSR Bratislava – vyjadrenie č. 16849/2022/SM/SSTT-2 zo dňa 5.12.2022
7. Stanoviská dotknutých orgánov :
  - 7.1. Hl. mesto SR Bratislava – Závazné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 36668/2023-103080 zo dňa 16.3.2023
  - 7.2. Hl. mesto SR Bratislava – Zmena ZS k IČ – oprava zrejmej nesprávnosti č. MAGS OUIK 36668/2023-386385 zo dňa 24.5.2023

- 7.3. Železnice SR – súhrnné stanovisko č. 37835/2022/O230-3 zo dňa 19.12.2023
- 7.4. Železnice SR, Oblastné riaditeľstvo Trnava – vyjadrenie č. 08611/2022/OR TT/SŽTS-5 zo dňa 1.12.2022
- 7.5. Ministerstvo obrany SR – stanovisko č. SEMal-EL13/2-3-128/2022 zo dňa 24.1.2022
- 7.6. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska č. 137/UR/2021/Ko zo dňa 15.12.2021
- 7.7. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. - vyjadrenie č. CS SVP OZ BA 201/2021/44 zo dňa 2.11.2021
- 7.8. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2021/002778-002 zo dňa 9.12.2021
- 7.9. Slovenský zväz telesne postihnutých – vyjadrenie č. 306/2021 zo dňa 25.10.2021
- 7.10. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia – záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2021/138472/2 zo dňa 3.11.2021

8. Stanoviská a situácie vlastníkov verejných rozvodov inžinierskych sietí.

**Co:** Rázsochy Residence, a.s., Grösslingová 51, 811 08 Bratislava  
a/a