

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby

ktoré sa koná dňa: 03.02.2026

**Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č.
15 Nájomné bývanie 1. výzva, druhá časť**

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. arch. Juraj Šujan

vedúci útvaru hlavného architekta

Spracovateľ:

Ing. arch. Lýdia Hartlová

Vedúca oddelenia obstarávania územnoplánovacích
dokumentov

Ing. Natália Harnócová

Oddelenie obstarávania územnoplánovacích
dokumentov

Materiál obsahuje:

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a
doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR
Bratislavy

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 15 Nájomné bývanie 1. výzva, druhá časť

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej aj „hlavné mesto“) ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1. zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov v zmysle § 2, § 3, § 4 a § 11 sleduje aktuálnosť územného plánu obce, t. j. Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) a systematicky a nepretržite vytvára podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov.

Obstarávanie zmien a doplnkov (ďalej aj „ZaD“) ÚPN BA je zabezpečované v zmysle § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov postupom podľa doterajších predpisov, tzn. podľa ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 a podľa ustanovení príslušnej vykonávacej vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zámerom hlavného mesta je v zmysle princípov vyplývajúcich zo strategického dokumentu „Bratislava 2030 – Program rozvoja mesta 2022 - 2030“ vytvárať a podporovať nájomné bývanie a zabezpečiť nárast počtu mestských nájomných bytov. V zmysle „Konceptie mestskej bytovej politiky na roky 2020 – 2030“ ide okrem iného aj o budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania v záujme zvyšovania dostupnosti bývania v spolupráci so súkromným sektorom.

Potreba obstarania zmien a doplnkov ÚPN BA č. 15 vyplýva z „Výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave“. Výzvu zverejnenú na úradnej tabuli dňa 20.12.2021 vyhlásilo hlavné mesto SR Bratislava, sekcia nájomného bývania v zmysle „[Konceptie mestskej bytovej politiky na roky 2020 – 2030](#)“ a „[Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania](#)“ (ďalej aj „Metodika“), ktorá bola zobratá na vedomie dňa 16.12.2021 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1097/2021, aktualizovaná dňa 29.6.2023 uznesením č. 231/2023 a dňa 23.05.2024 uznesením č. 541/2024.

Návrh riešenia ZaD č. 15 vychádza z kladne prerokovaných územnoplánovacích podkladov – urbanistických štúdií (zoznam je uvedený v tabuľke č. 1), obstaraných v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona (najmä § 4) a jeho vykonávacej vyhlášky č. 55/2001 Z.z. (§ 2 ods. 1 až 3 a § 3), ktoré sa podľa § 40 ods. 8 zákona č. 200/2022 Z. z. zároveň považujú za územné štúdie podľa tohto zákona. Vzhľadom na ich charakter a účel ide o územnoplánovacie štúdie (ďalej aj „UPŠ“) v zmysle § 2 písm. d) vykonávacej vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia. Podľa uvedeného ustanovenia na účely tejto vyhlášky sa UPŠ rozumie dokument územného rozvoja vymedzeného územia ako základný koncepčný podklad pre návrh územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov.

Tabuľka č. 1.:

č.	Názov UŠ	Lokalita, Mestská časť	Obstarávateľ UŠ
1	UŠ zóny Teslova	Teslova ul., Ružinov	Stamina, spol. s r. o.,
2	UŠ zóny areál Trnavská	Trnavská cesta, Ružinov	Bajkalská Development, a. s.
3	MUŠ zóny Mlynské nivy	k. ú. Nivy, Ružinov	Hlavné mesto SR Bratislava (žiadateľ: CPDP Prievozská a.s.)
4	MUŠ zóny Mlynské nivy	k. ú. Nivy, Ružinov	Hlavné mesto SR Bratislava (žiadateľ: VERED a.s.)
5	UŠ lokality Magnetová	Magnetová ul., Nové Mesto	SVK M, s. r. o.
6	UŠ Hroznový sad a Rinzele	Kadnárová ul., Rača	VI GROUP, spol. s. r. o.
7	UŠ Rybníčná – Na Pántoch	Rybníčná ul., Vajnory	VI GROUP, spol. s. r. o.
8	UŠ Vukovarská	Vukovarská ul., Devínska Nová Ves	SUBTERRA Bratislava spol. s. r. o.
9	UŠ zóny Polianky	Polianky ul., Dúbravka	ITB Development a. s.
10	UŠ Brány	Kopčianska ul., Petržalka	VI GROUP, spol. s. r. o.
11	UŠ zóny Nesto - Sever	južne od lokality Kapitúlske pole, Petržalka	Nesto Sever Land Development, s.r.o.

Hlavné mesto vyjadrilo v stanoviskách k čístopisom uvedených územnoplánovacích podkladov súhlas s riešením ako podkladom pre návrh ZaD 15, zverejnené sú na webovom sídle hlavného mesta na linku:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/ine-dokumenty>.

Poloha lokalít v rámci hlavného mesta je vyznačená v grafickej prílohe tohto materiálu.

Predmetom zmien a doplnkov č. 15 bude zmena funkcie a intenzity využitia územia za účelom navýšenia podielu bývania v 11 lokalitách v rámci mesta (ktoré sú už v platnom ÚPN BA určené na zástavbu), overených kladne prerokovanými územnoplánovacími podkladmi (viď tabuľku č.2).

V zmysle príspevku špecifikovanej v Metodike hlavné mesto predpokladá získanie 79 bytových jednotiek, t. j. mestských nájomných bytov (zdroj informácie: Sekcia nájomného bývania Magistrát a Projektová kancelária Magistrát).

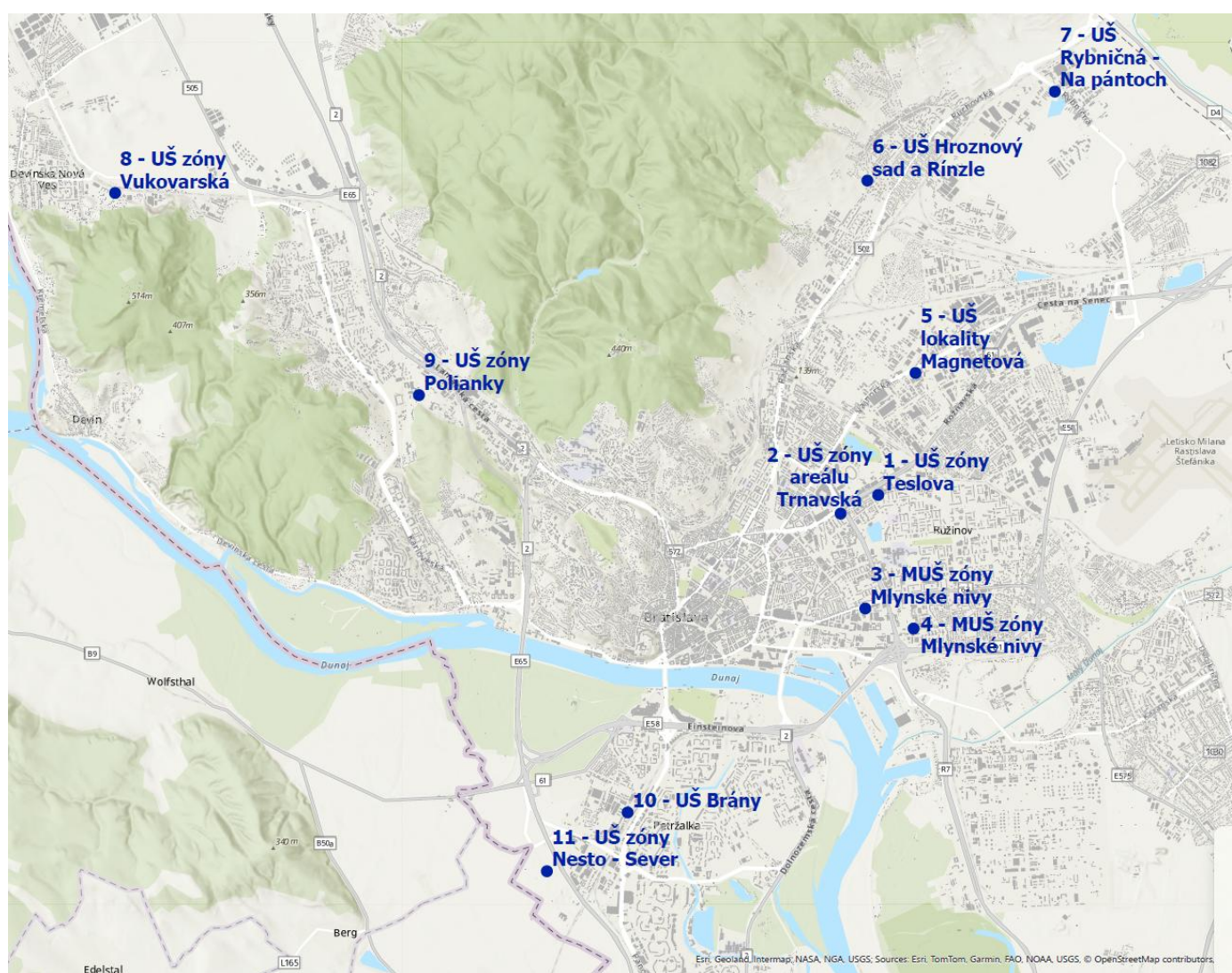
Konkrétne podmienky príspevku budú bližšie definované v zmluve o spolupráci, ktorú hlavné mesto a investor za týmto účelom uzatvoria v zmysle Metodiky.

Tabuľka č. 2.:

č.	Názov UŠ	Súčasnité využitie podľa platného ÚPN BA	Návrh zmeny využitia ÚPN BA overený v UŠ
1	UŠ zóny Teslova	201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie	501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód F
2	UŠ zóny areál Trnavská	502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, stabilizované územie	501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód I
3	MUŠ zóny Mlynské nivy	201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie	501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód I
4	MUŠ zóny Mlynské nivy	502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, rozvojové územie, kód H	501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód H
5	UŠ lokality Magnetová	201 - občianska vybavenosť celomestského až nadmestského významu, stabilizované územie	501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód G
6	UŠ Hroznový sad a Rinzle	501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód E a F	101 - viacpodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód F
7	UŠ Rybníčná – Na Pántoch	201 - občianska vybavenosť celomestského až nadmestského významu, rozvojové územie, kód G	101 - viacpodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód G
8	UŠ Vukovarská	201 - občianska vybavenosť celomestského až nadmestského významu, rozvojové územie, kód D	501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód E
9	UŠ zóny Polianky	102 – málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód B	102 – málopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód D
10	UŠ Brány	201 - občianska vybavenosť celomestského až nadmestského významu, rozvojové územie, kód G	501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód H

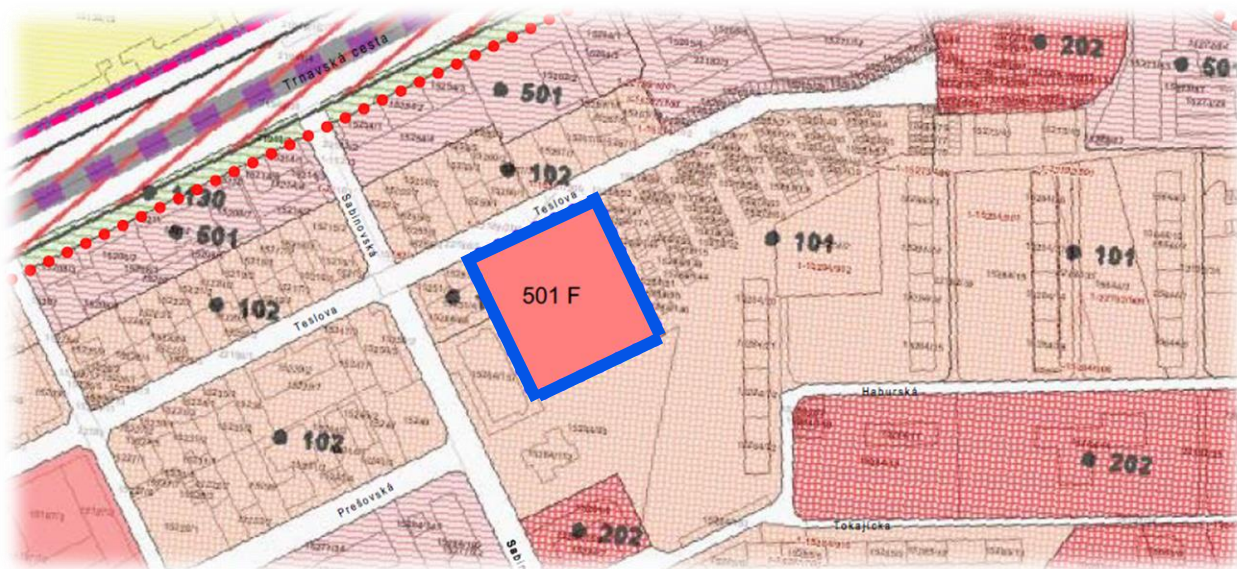
11	UŠ zóny Nesto - Sever	501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód G 202 - občianska vybavenosť lokálneho významu, rozvojové územie, kód E 302 - distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, rozvojové územie, kód E	101 - viacpodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, kód F 201 - občianska vybavenosť celomestského až nadmestského významu, rozvojové územie, kód H
----	------------------------------	---	---

Poloha riešených lokalít v rámci hl. mesta SR Bratislavy:

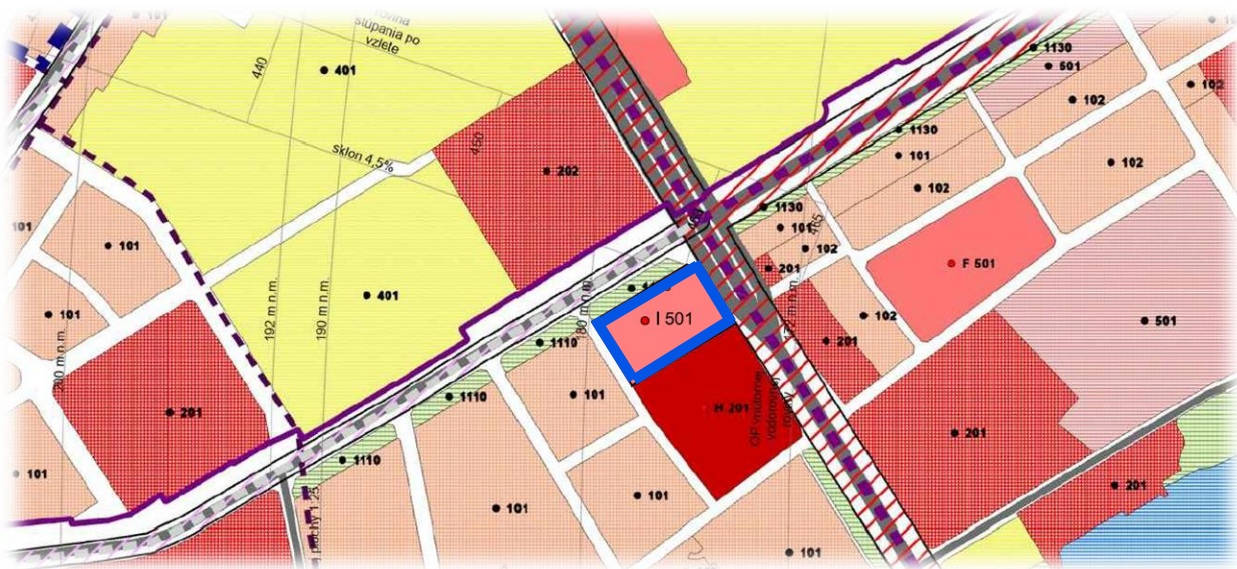


Grafické znázornenie návrhov zmeny funkčného využitia ÚPN BA v predmetných územnoplánovacích štúdiách:

1. UŠ zóny Teslova



2. UŠ zóny areál Trnavská



3. Mestská urbanistická štúdia zóny Mlynské nivy (CPDP Prievozská a.s.)

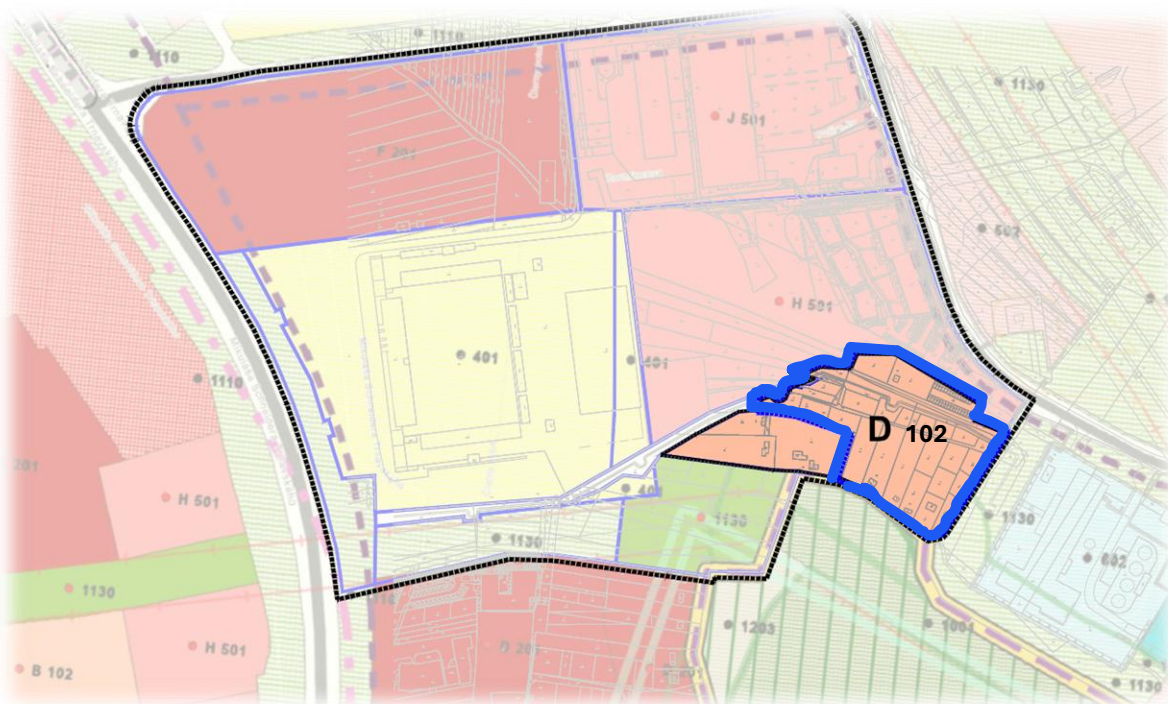


4. Mestská urbanistická štúdia zóny Mlynské nivy (VERED a.s.)

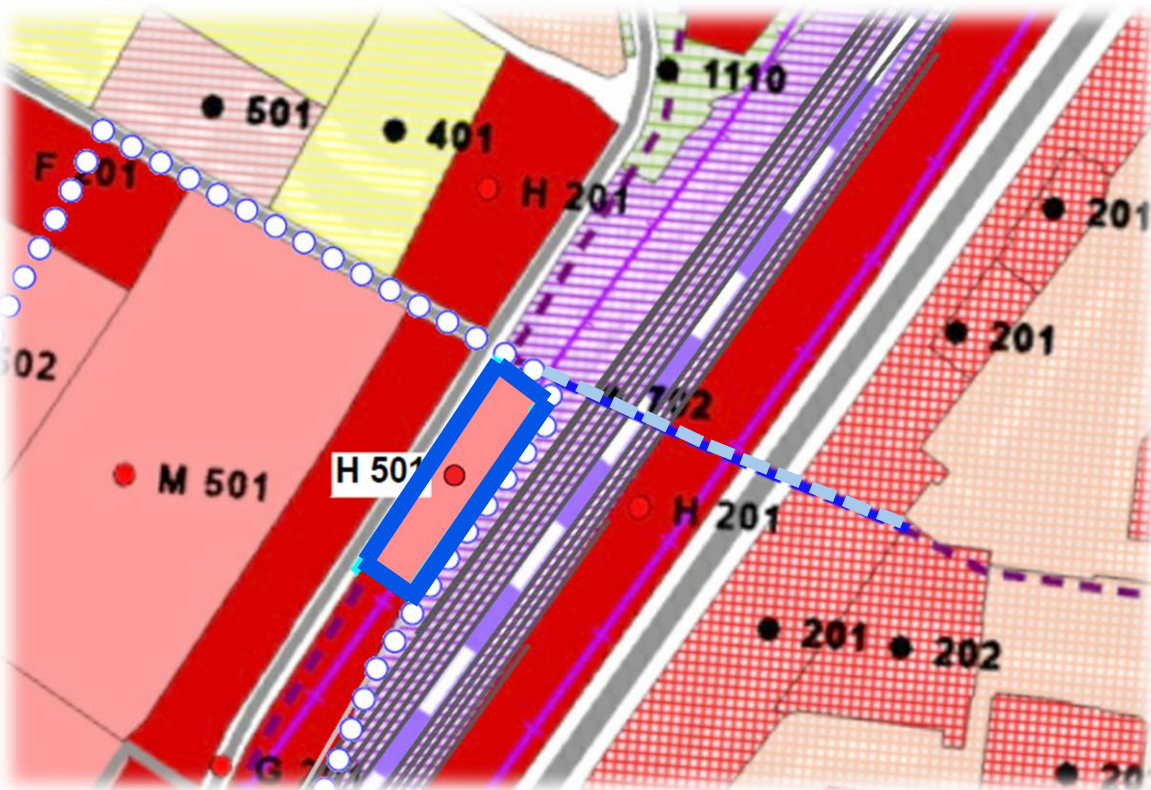


[illegible]

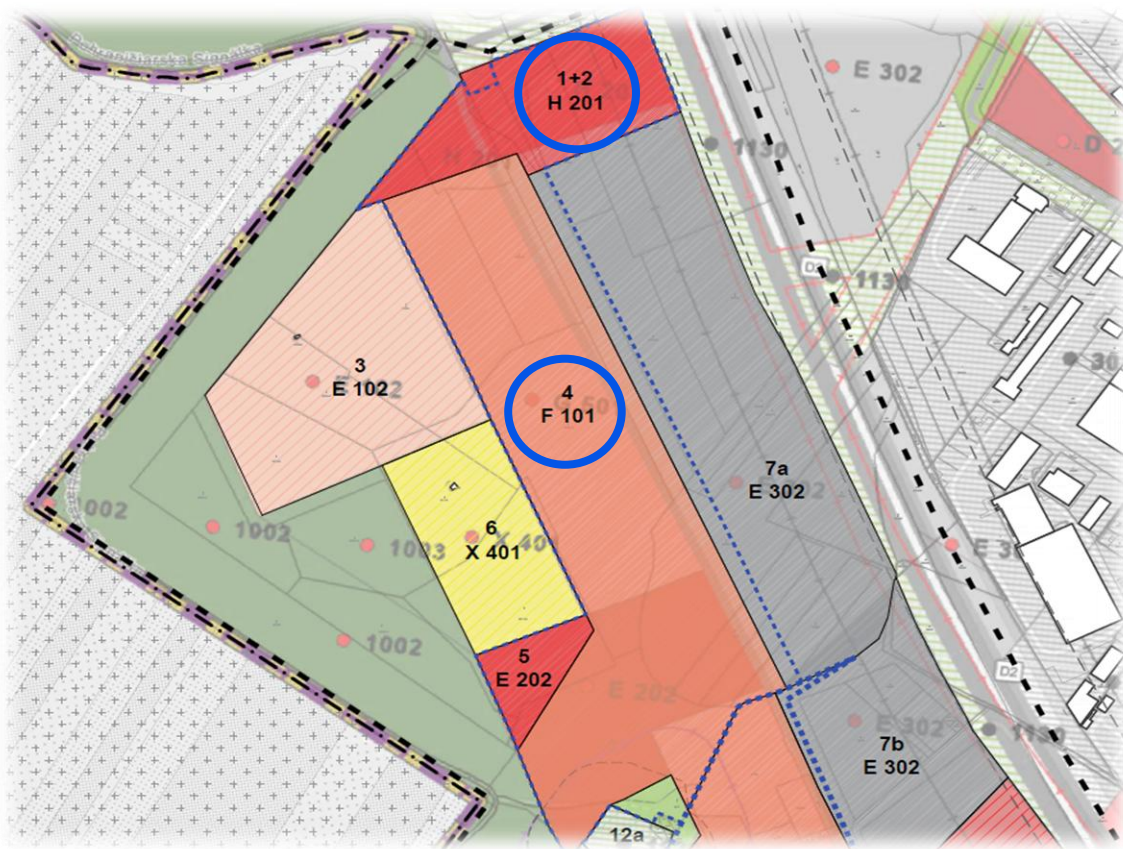
9. UŠ zóny Polianky



10. UŠ Brány



11. UŠ zóny Nesto – Sever



Zdroj: grafické podklady z kladne prerokovaných UŠ