

Materiál na rokovanie orgánu:  
Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)  
ktoré sa koná dňa: 26.02.2026

**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

**Materiál obsahuje:**

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
2. Zápisnica zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby MsZ zo dňa 03.02.2026

**Spracovateľ:**

Ing. arch. Lýdia Hartlová  
Vedúca oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov  
Ing. Natália Harnócová  
Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

## **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 zobrať 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 Rinzle	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).

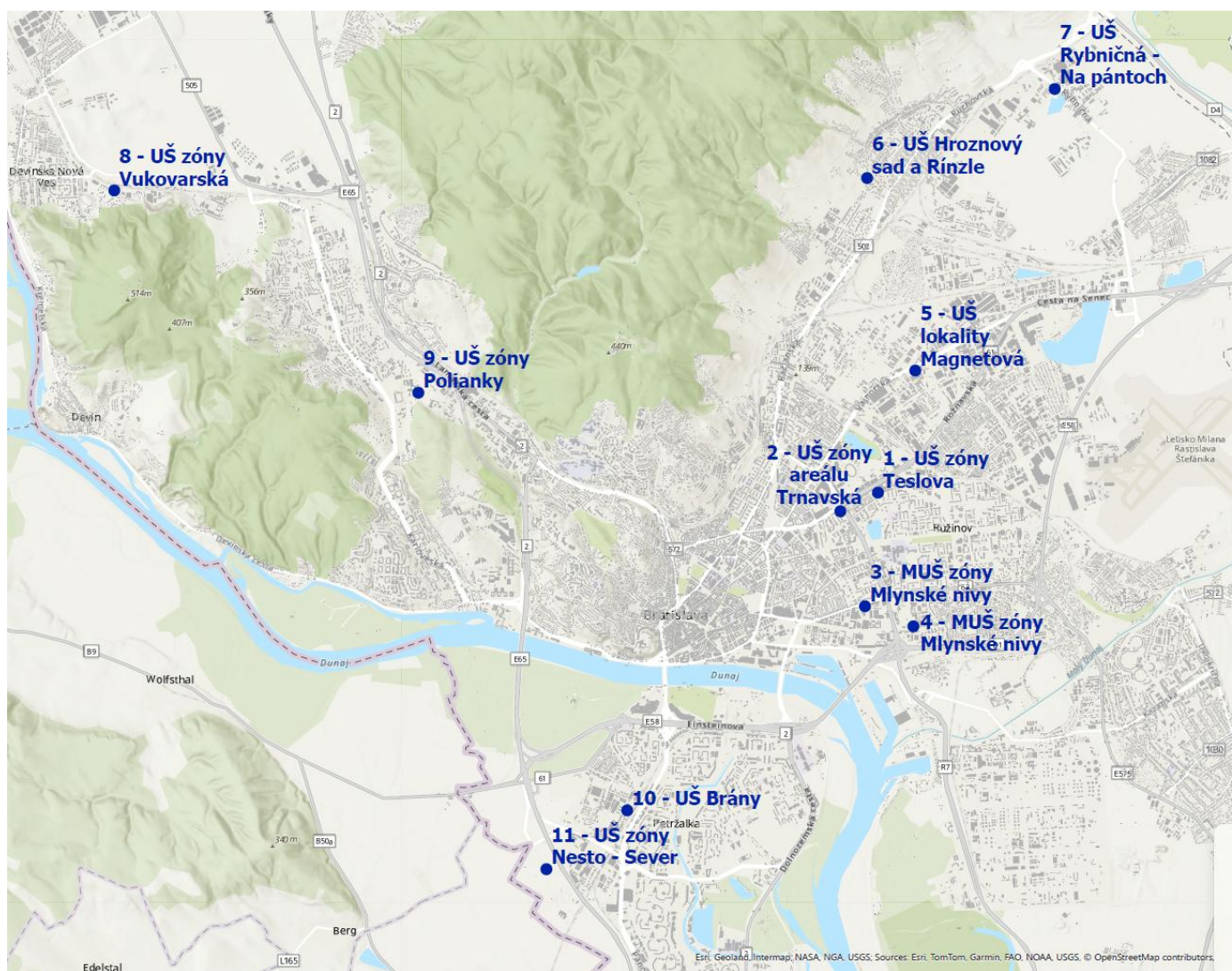
Konkrétne podmienky príspevku budú bližšie definované v zmluve o spolupráci, ktorú hlavné mesto a investor za týmto účelom uzatvoria v zmysle Metodiky.

**Tabuľka č. 2.:**

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

11	<b>UŠ zóny Nesto - Sever</b>	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
----	------------------------------	---	---

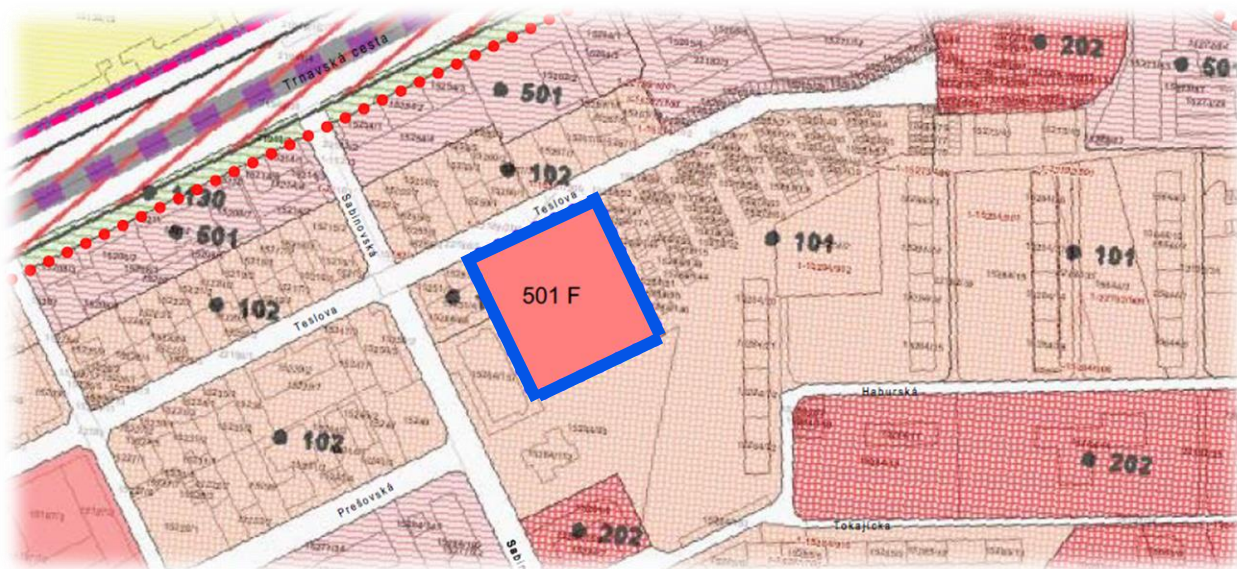
### Poloha riešených lokalít v rámci hl. mesta SR Bratislavy:



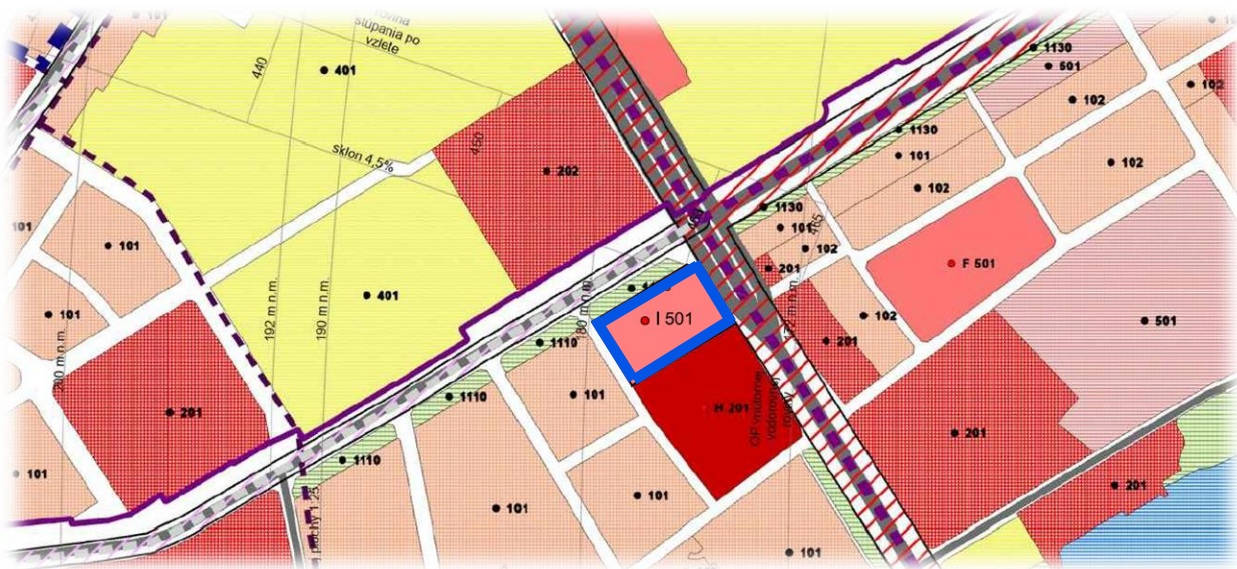


Grafické znázornenie návrhov zmeny funkčného využitia ÚPN BA v predmetných územnoplánovacích štúdiách:

## 1. UŠ zóny Teslova



## 2. UŠ zóny areál Trnavská









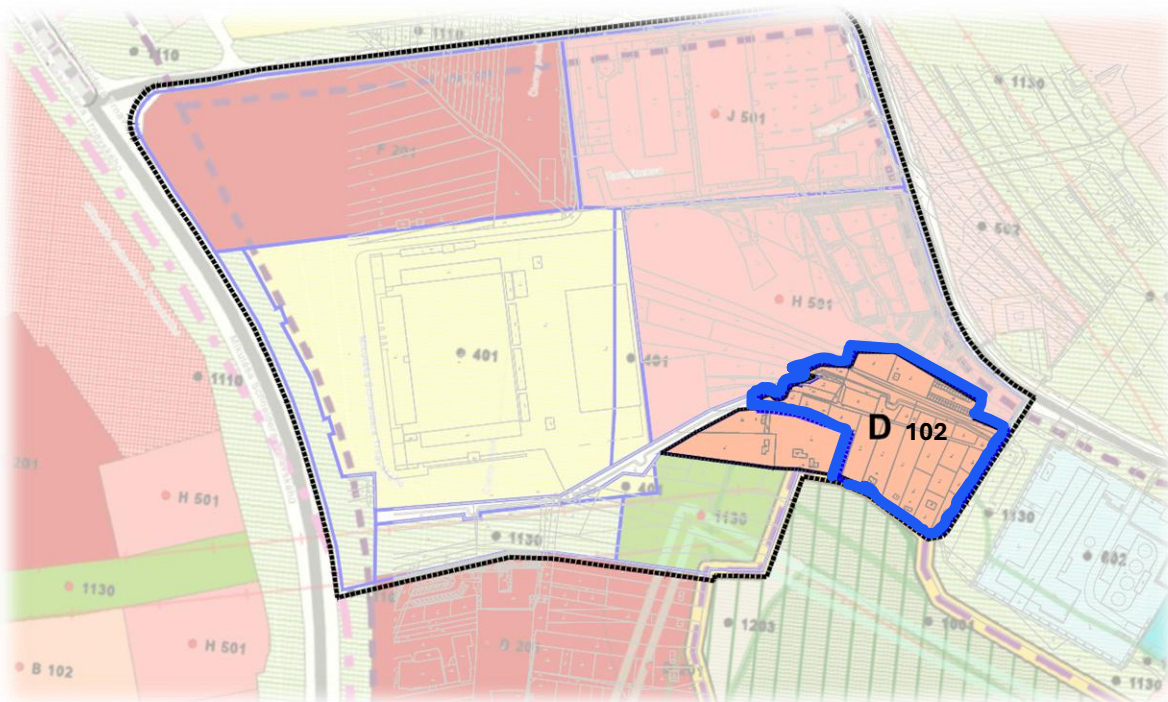




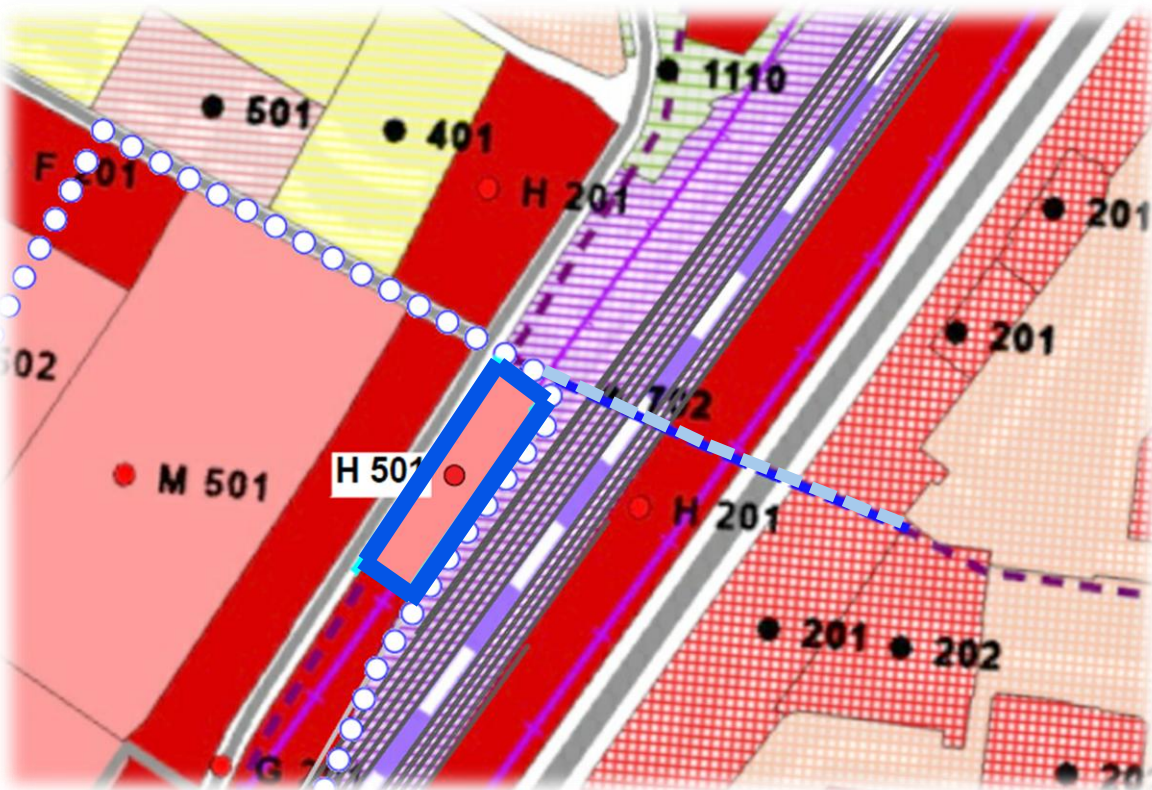




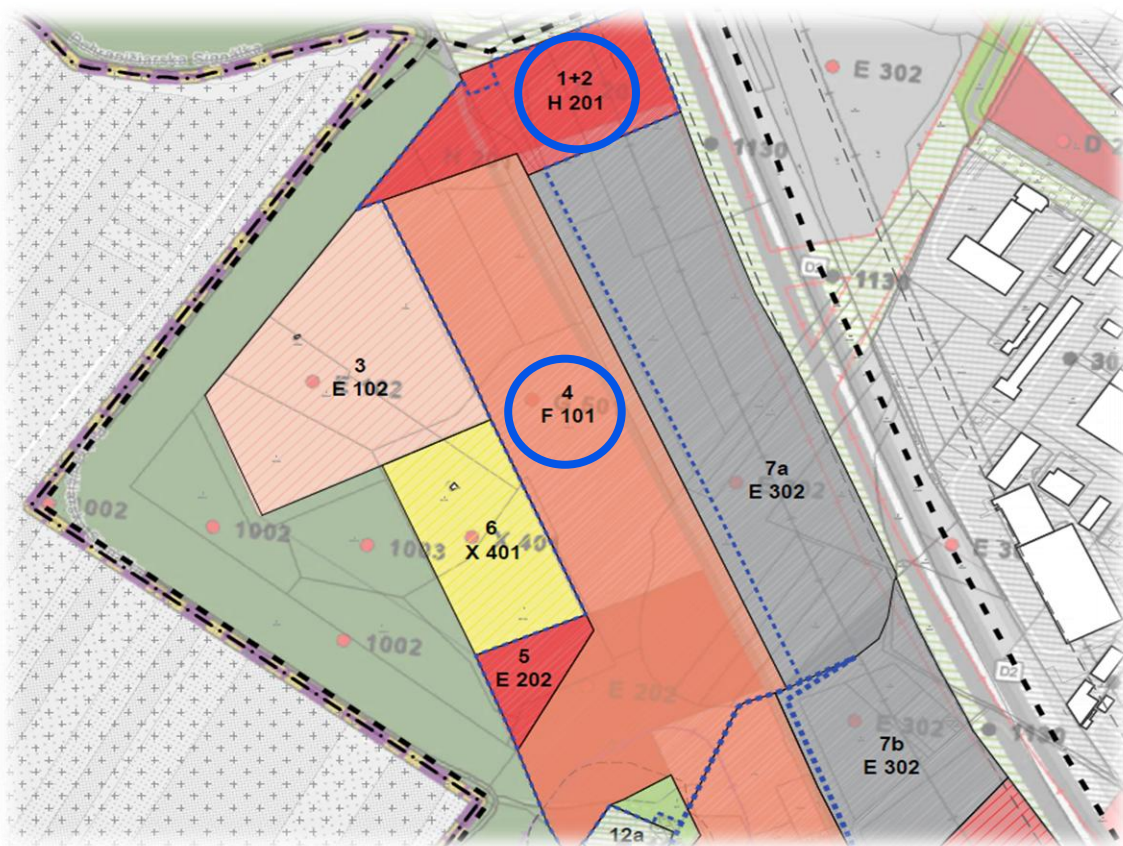
## 9. UŠ zóny Polianky



## 10. UŠ Brány



## 11. UŠ zóny Nesto – Sever



Zdroj: grafické podklady z kladne prerokovaných UŠ



## ZÁPISNICA

zo dňa  
03.02.2026

**Prítomní, ospravedlnení a neprítomní:** podľa prezenčnej listiny (v prílohe)

**Miesto a čas rokovania:** Microsoft Teams, 15:00 hod

Zasadnutie komisie otvorila a viedla p. predsedníčka komisie, ktorá na úvod členov komisie oboznámila s programom rokovania. Zároveň informovala o presunutí dvoch informačných materiálov, ktoré si členovia vyžiadali na poslednom zasadnutí komisie, na marcové zasadnutie komisie. Následne dala hlasovať o uvedenom programe.

### **Program:**

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 15 Nájomné bývanie 1. výzva, druhá časť
2. Zmeny a doplnky č. 11 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v území Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy
3. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 16 v lokalite Zimný prístav
4. Informácia o aktuálne obstarávaných ÚPP a ÚPD
5. Metodika pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia
6. Zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (Lakeside 3, s.r.o.)
7. Rôzne

Hlasovanie: Prítomní: 8 Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 0, Nehlasoval: 0

**Návrh programu bol prijatý.**

### **K bodu 1**

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

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová, Ing. arch. Šujan, Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľmi materiálu ohľadom: jednotlivých lokalít v materiáli; koordinácii ZaD UPNBA s odchýlkou od UPNBA z hľadiska podielu OV v území; kontribúcie – ktorá je v predmetných ZaD formou nájomných bytov; ako aj preverenia nárokov na OV v predmetných lokalitách.

**Komisia zobrala informačný materiál na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.**

## K bodu 2

### Zmeny a doplnky č. 11 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v území Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová, Ing. arch. Šujan, Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľmi materiálu ohľadom: skladby spracovania materiálu; lokalizácie MŠ a športovísk v predmetnej lokalite; ďalej či je NUPPU development (v kontexte odchýlky) súčasťou predmetných ZaD UPNBA. P. Mazúr následne doplnil prezentáciu s informáciami ohľadom uzatvárania zmlúv (od roku 2024) a prehľadom kontribúcie, ktoré budú doplnené aj do materiálu do MsZ. P. Ďurajková záverom požiadala o zaslanie grafického znázornenia predmetných ZaD UPNBA a doplnenia informácie ohľadom aktuálnej výšky poplatku za rozvoj. P. Vagač požiadaval o doplnenie približného princípu alokácie financií na jednotlivé investičné akcie (z dokumentu Stratégie rozvoja financovania).

#### **Návrh uznesenia komisie:**

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

#### **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

#### **schváliť**

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 11.

Stav hlasovania: Schválené

#### **Hlasovanie:**

Prítomní: 11 Za: 10, Proti: 0, Zdržal sa: 1, Nehlasoval: 0

**Návrh uznesenia bol prijatý.**

## K bodu 3

### Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 16 v lokalite Zimný prístav

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová, Ing. arch. Šujan, Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľmi materiálu ohľadom: hľadiska kontribúcie v zmysle zmeny predmetného územia, plánovacej zmluvy, participácie, medzinárodnej súťaže a celkového harmonogramu a krokov súvisiacich so spracovaním predmetných ZaD UPNBA.

**Komisia zobrala informačný materiál na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.**

## K bodu 4

### Informácia o aktuálne obstarávaných ÚPP a ÚPD

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová

Členom komisie bola predom zaslaná pravidelne predkladaná informatívna tabuľka o UPP a UPD obstarávaných mestom. Členovia komisie sa zaujímali o stav dopracovania ZaD09 UPNBA, ako aj situácie s lokalitou Harbour park zo ZaD09 UPNBA a stavu rozpracovanosti plánovaných ZaD UPNBA pre transformáciu plôch určených v platnom UPNBA ako rezervy dopravy.

**Komisia zobrala materiál na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.**

## K bodu 5

Metodika pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia

Prezentujúci: Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľom materiálu ohľadom: spôsobe zverejnenia informácií k uvedenej metodike - transparentnosti procesu; prípadnej aplikácie aj na koeficient zelene a celkového procesu uvedenej metodiky v praxi.

### **Návrh uznesenia komisie:**

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

### **zobrať na vedomie**

Metodiku pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

Stav hlasovania: Schválené

### **Hlasovanie:**

Prítomní: 9 Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 1, Nehlasoval: 0

**Návrh uznesenia bol prijatý.**

## K bodu 6

Zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (Lakeside 3, s.r.o.)

Prezentujúci: Mgr. Mazúr, PhD.

Diskusia k bodu 6 bola spojená s diskusiou k bodu 5.

### **Návrh uznesenia komisie:**

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

### **schváliť**

v zmysle ustanovenia §9 ods. 2 písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

Stav hlasovania: Schválené

### **Hlasovanie:**

Prítomní: 9 Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 1, Nehlasoval: 0

**Návrh uznesenia bol prijatý.**



## **K bodu 7**

### Rôzne

P. Ferenčáková sa zaujímala o termín schvaľovania ZaD09 UPN BA. P. Šujan uviedol odhadovaný termín na apríl tohto roka. P. Vaškovič sa zaujímal o možnosť využívania, resp. aplikácie plánovacích zmlúv po ukotvení v legislatíve (uvádzaných pri ZaD16) aj v prípadoch iných ZaD UPNBA, napr. v kontexte rozvoja nájomného bývania. P. Šujan vysvetlil, že plánovacia zmluva nemôže zmeniť UPNBA ani reguláciu, je to problematika, ktorou sa nedajú získať nájomné zmluvy a z dôvodu spomínanej absencie ukotvenia v zákone nemohli byť v minulosti využívané. P. predsedníčka dodala, že plánovacie zmluvy majú skôr funkciu „kontroly“, resp. dohody na ďalšom postupe po zmene UPNBA.

**Mgr. Lenka Antalová Plavuchová v.r.**

predsedníčka komisie

Zapísal/a:

Ing. Natália Harnócová  
tajomníčka komisie