

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka 1
832 91 Bratislava

V Bratislave, dňa 11.11.2025

MIESTNY GRAD BRATISLAVA MESTKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
13. 11. 2025	
Číslo zápisnice: 36240	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Vec: Doplnenie Žiadosti zo dňa 18.8.2025 o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava

Vážená mestská časť Bratislava – Nové Mesto,

naša spoločnosť **Trnavské Mýto, a. s.**, so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 36 283 461, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 3826/B (ďalej len „**Žiadateľ**“) týmto prejavuje záujem o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti podľa ustanovenia § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „**Zákon**“) v súvislosti s plánovaným projektom s názvom „**Nový Istropolis**“, ktorý sa bude nachádzať v lokalite Trnavského mýta na pozemkoch v katastrálnom území Nové Mesto, podľa prílohy MPV (ďalej len „**Projekt**“).

Riešené územie Projektu sa nachádza v nároží ulíc Trnavské mýto (Kukučínova) a Škultétyho. V nadväznosti na vlastnícke scelenie územia a ďalší vývoj návrhu s primárnym cieľom zosúladiť a dotvoriť obytný blok predmetného územia, bol Projekt upravený, aby kládol dôraz na funkciu bývania. Tomu zodpovedá aj aktuálne navrhovaná bilancia uvedená nižšie.

Východiskové parametre Projektu Nový Istropolis – Územné rozhodnutie 2024

Na predmetný Projekt boli v minulosti vydané Záväzné stanovisko hl. m. Bratislava (č. MAGS OUIK 40767/2023-127497 z dňa 4.4.2023) a územné rozhodnutia podľa jednotlivých projektov rozdelených na zóny:

- „**Nový Istropolis – Zóna A**“ z dňa 4.12.2024 pod č. 45307/7204/2024/SU/TARK-40, právoplatného dňa 20.1.2025 (ďalej len „**ÚR-A**“), a pojednáva o zmenách vykonaných v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie (ďalej len „**Zmena DÚR**“),
- „**Nový Istropolis – Zóna B**“ z dňa 4.12.2024 pod č. 45305/7202/2024/SU/TARK-39, právoplatného dňa 20.1.2025 (ďalej len „**ÚR-B**“), a pojednáva o zmenách vykonaných v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie (ďalej len „**Zmena DÚR**“),
- „**Nový Istropolis – Zóna C**“ z dňa 5.12.2024 pod č. 45778/7203/2024/SU/TARK-41, právoplatného dňa 9.1.2025 (ďalej len „**ÚR-C**“), a pojednáva o zmenách vykonaných v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie (ďalej len „**Zmena DÚR**“)

Územie Trnavského mýta a Nového Istropolisu sa skladá z dvoch samostatných regulačných blokov funkcie občianskej vybavenosti č. 201, z ktorých jedno je **rozvojovým** a druhé **stabilizovaným**. Záväzným stanoviskom hl. m. Bratislavy z roku 2023 a následne územným rozhodnutím bolo stanovené, že stabilizované územie a jeho miera využívania z pohľadu koeficientov a indexu podlažných plôch nadzemnej časti (ďalej len „**IPP**“) je **maximálne IPP = 2,73, čo činí plochu 89 704,4 m² a maximálne IZP (index zastavaný plôch) = 0,38, čo činí plochu 12538,1 m² na celý regulačný blok stabilizovaného územia**. Tieto hodnoty sú neprekročiteľná z hľadiska regulácie definovanej predmetným územným plánom a záväzným stanoviskom hl. m. č. MAGS OUIK 40767/2023-127497 z dňa 4.4.2023.

V zmysle zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava sa **Žiadateľ rozhodol podať žiadosť o navýšenie povolených ukazovateľov priestorového usporiadania plôch v stabilizovanom území o max. 20%, na základe ktorého bude upravený aj podiel funkčného využitia v území v súlade s ÚPN BA**. Vyjadrenie požadovaného navýšenia voči záväznému stanovisku, ako aj uvedeným právoplatným územným rozhodnutiam, je vyjadrené v nasledovných tabuľkách:

Tabuľka 01: Bilancie Projektu v zmysle platného územného rozhodnutia ¹

Objekt			Nový Istropolis ZST 03/2023 (NÁVRH DÚR 2024)			
ZÓNA	HPP	Celková (m ²)	HPP Návrh (m ²)			
	Typ RB		ROZVOJOVÝ - Celková	ROZVOJOVÝ - OV	STABILIZOVANÝ - Celková	STABILIZOVANÝ - OV
ZÓNA A	MFH	9578,0	5393,0	5393,0	4185,0	4185,0
	Hotel	11849,0	0	0	11849,0	11849,0
ZÓNA B	O1	34596,0	0	0	34596,0	34596,0
	O2	20351,0	0	0	20351,0	20351,0
	R2	10868,6	0	0	10868,6	1075,1
ZÓNA C	Trafostanica	42,0	0	0	42,0	42,0
	Dom tech.	7812,8	0	0	7812,8	3811,5
TOTAL		95097,4	5393	5393,0	89704,4	75909,6
VYHODNOTENIE			Podiel OV návrh		100,0%	Podiel OV návrh 84,62%

Z pohľadu vyhodnotenia územného plánu je Projekt, na ktorý sú vydané právoplatné územné rozhodnutia, v súlade s územným plánom. Pre stabilizované územie sú limitujúce koeficienty a indexy vyjadrené v tabuľke nižšie. Pre potreby tejto Žiadosti sú východiskovými parametrami regulácie v stabilizovanom území koeficienty a indexy IPP = 2,73, IZP = 0,38 a podiel občianskej vybavenosti min. 70%, ktorý v zmysle územných rozhodnutí dosahuje 84,62 %.

Tabuľka 02: Vyhodnotenie súladu s ÚPN návrhu Projektu (ÚR 2024)

TRNAVSKÉ MÝTO ZST 03/2023 (NÁVRH DÚR 2024)							
Zóna	Výmera (m ²)	IPP	Návrh HPP (m ²)	z toho OV (m ²)	Percent OV	Návrh ZP	Návrh ZP (m ²)
Rozvojové územie	10203	0,53	5393,0	5393,0	100,0%	0,49	5045,1
Stabilizované územie	32874	2,73	89704,4	75909,6	84,62%	0,38	12538,1

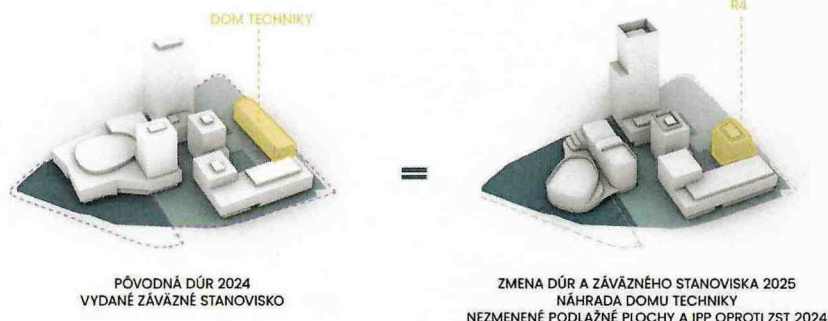
TRNAVSKÉ MÝTO LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE ZST 03/2023 (NÁVRH DÚR 2024) (m ²)							
Regulácia	C 201	Regulácia	Limity (m ²)				
IPP	0,6	max. HPP	6121,8	IPP	5393,0		0,53
IZP	0,5	max. ZP	5101,5	IZP	5045,1		0,49
KZ	0,15	min. Zelen	1530,5	KZ	1547,1		0,15
OV	70%	min. OV	0	OV	5393,0		100,0%

TRNAVSKÉ MÝTO LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre STABILIZOVANÉ ÚZEMIE ZST 03/2023 (NÁVRH DÚR 2024) (m ²)							
Regulácia	STAB 201	Regulácia	Limity (m ²)				
IPP	NEDEFINOVANÉ	max. HPP	0	IPP	89704,4		2,73
IZP	NEDEFINOVANÉ	max. ZP	0	IZP	12538,1		0,38
KZ	NEDEFINOVANÉ	min. Zelen	0	KZ	5037,0		0,15
OV	NEDEFINOVANÉ	min. OV	0	OV	75909,6		84,62%

Z pohľadu požadovaného navýšenia HPP o max. 20% sa navrhujú dva objekty rezidencie. Navrhované objekty bytovej funkcie R1 a R3 budú v parteri lokalizovať potrebnú občiansku vybavenosť komerčného charakteru. Nakoľko predmetné objekty R1 a R3 nevyužívajú možné navýšenie o 20 % plnohodnotne, žiadame doplniť ostávajúcu HPP do administratívneho objektu O1 s cieľom posilniť občiansku vybavenosť územia v zmysle regulácie funkčného využívania limitovaného podielom min. 70% funkčného kódu č. 201. Predmetom Žiadosti teda nie je funkčná zmena územia. **Žiadosť sa vzťahuje na navýšenie povolených ukazovateľov priestorového usporiadania plôch v stabilizovanom území a to konkrétne - hrubých podlažných plôch o 20% v stabilizovanom území Trnavského mýta a zvýšením koeficientu IPP z pôvodne povolených 2,73 na 3,27 v regulačnom bloku a zastavaných plôch. Umiestnením stavieb sa zvyšuje aj samotná zastavanosť objektov o približne 4,2% z povolených 0,38 na navrhovaných 0,4, čo je obdobne v súlade so zákonom č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava.**

Ďalej táto žiadosť vyhodnocuje navýšenie vo väzbe na územné rozhodnutia z r. 2024 a záväzné stanovisko hl. m. Bratislava z r. 2023 (viď vyššie).

¹ Záväzné stanovisko hl. m. Bratislavy, z dňa 4.4.2023 pod č. MAGS OUIČ 40767/2023-127497



Vyhodnotenie navýšenia HPP vo väzbe na Územné rozhodnutie 2024

Navýšenie HPP a ZP spočíva v objektoch R1, R3 a doplnenie podlažných plôch v objekte O1. Z pohľadu konkrétnych ukazovateľov pre objekty sú plochy rozložené nasledovne:

Tabuľka 03: Bilancie dopĺňaných plôch v jednotlivých navrhovaných objektoch pre navýšenie HPP

Doplnenie objektov	Hrubá podlažná plocha – HPP (m ²)	Plocha OV z celk. HPP (m ²)
Obytný dom R1:	+ 7 932,0	+ 288,0
Obytný dom R3:	+ 7 455,6	+ 652,0
Administratívny objekt O1	+ 2 553,3	+ 2 553,3
CELKOVO Navýšenie HPP	+ 17 940,9	+ 3 493,3

Pri navýšení o 17 940,9 m² bude požadované maximálne IPP 3,27 (z pôvodných IPP 2,73) vo vzťahu ku regulačnému bloku stabilizovaného územia (výmera 32 874 m²) a teda celkové navrhované nadzemné hrubé podlažné plochy nepresiahnu viac ako 107 645,3 m², čo činí navýšenie o 20% v danom regulačnom bloku stabilizovaného územia. Pre vybudovanie objektov R1 a R3 je nevyhnutné asanovať objekt Domu techniky², ktorý bude nahradený objektom R4 v rovnakom objeme avšak s posunutým umiestnením. Po asanácii nebude podiel funkcie OV nižší ako 70%, čím sa považuje kód funkcie občianskej vybavenosti za splnený. Vyhodnotenie sa vzťahuje na vyššie uvedené ÚR pre jednotlivé zóny z r. 2024 a Záväzné stanovisko z r. 2023. Z pohľadu vyhodnotenia funkcie voči pôvodnému územnému rozhodnutiu je rovnako limita min. podielu splnená a predstavuje 70,6% občianskej vybavenosti v stabilizovanom území.

Tabuľka 04: Bilancie nového návrhu navýšenia HPP o 20% projektu objektami R1, R3 a O1

Objekt			Nový Istropolis Návrh na navýšenie HPP			
ZÓNA	HPP Typ RB	Celková (m ²)	HPP Návrh (m ²)			
ZÓNA A	MFH	5370,7	ROZVOJOVÝ - Celková	ROZVOJOVÝ - OV	STABILIZOVANÝ - Celková	STABILIZOVANÝ - OV
	O3	17362,6	5158,2	5158,2	212,5	212,5
	O1	36144,7	961,7	961,7	16400,9	16400,9
ZÓNA B	O2	20536,0	0,0	0,0	36144,7	36144,7
	R2	10963,4	0,0	0,0	20536,0	20536,0
	Trafostanica	42,0	0,0	0,0	10963,4	1259,0
ZÓNA C	R1	7932,0	0,0	0,0	42,0	42,0
	R3	7455,6	0,0	0,0	7932,0	288,0
	R4	7958,2	0,0	0,0	7455,6	652,0
TOTAL		113765,2	6119,9	6119,9	107645,3	76003,1
VYHODNOTENIE			Podiel OV návrh	100,0%	Podiel OV návrh Navýšenie Hpp návrh	70,6% + 20,0%

² Upozornenie: Max. navýšená podlažná plocha uvažuje s odstránením Domu techniky v zmysle Rozhodnutia o odstránení stavby č. 8905/2022/ÚKSP/STEA-9 z dňa 3.11.2022 a jeho náhrade za Bytový dom R4 (HPP = 7 958,2 m²) v zmysle záväzného stanoviska hl. m. Bratislava podaného na posudzovanie dňa 6.11.2025 OUIK MAGS hl. m. Bratislava.

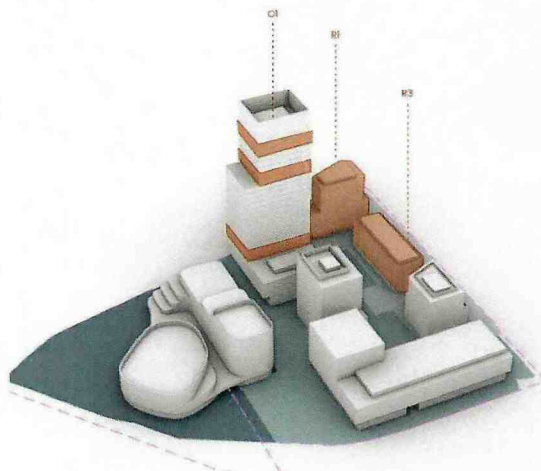
Tabuľka 05: Bilancie nového návrhu Projektu vo vzťahu k územnému plánu hl. m. Bratislavy:

TRNAVSKÉ MÝTO							
Návrh na navýšenie HPP (m ²)							
Zóna	Výmera (m ²)	IPP	Návrh HPP (m ²)	z toho OV (m ²)	Percent OV	Návrh ZP	Návrh ZP (m ²)
Rozvojové územie	10203	0,60	6119,9	6119,9	100,0%	0,37	3747
Stabilizované územie	32874	3,27	107645,3	76003,1	70,6%	0,40	13063,6

TRNAVSKÉ MÝTO							
LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE				Návrh na navýšenie HPP (m ²)			
Regulácia	C 201	Regulácia	Limity (m ²)	Regulácia	Limity (m ²)	Regulácia	Limity (m ²)
IPP	0,6	max. HPP	6121,8	IPP	6119,9	max. HPP	6119,9
IZP	0,5	max. ZP	5101,5	IZP	3747,0	max. ZP	3747,0
KZ	0,15	min. Zelen	1530,5	KZ	1566,8	min. Zelen	1566,8
OV	70%	min. OV	0	OV	6119,9	min. OV	6119,9

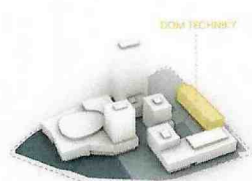
TRNAVSKÉ MÝTO							
LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre STABILIZOVANÉ ÚZEMIE				Návrh na navýšenie HPP (m ²)			
Regulácia	STAB 201	Regulácia	Limity (m ²)	Regulácia	Limity (m ²)	Regulácia	Limity (m ²)
IPP	NEDEFINOVANÉ	max. HPP	0	IPP	107645,3	max. HPP	107645,3
IZP	NEDEFINOVANÉ	max. ZP	0	IZP	13063,6	max. ZP	13063,6
KZ	NEDEFINOVANÉ	min. Zelen	0	KZ	5746,5	min. Zelen	5746,5
OV	NEDEFINOVANÉ	min. OV	0	OV	76003,1	min. OV	76003,1

Navrhovaná zmena Projektu spočíva v dotvorení mestského bloku na Škultétyho ul. bytovou funkciou s patričnou vybavenosťou. Dispozičné riešenie objektu bolo v tomto zmysle upravené tak, aby reflektovalo charakter dlhodobého bývania v súlade s funkciou funkčného využitia. Hmotovo-priestorové vyjadrenie rešpektuje urbanistickú koncepciu, ktorá bola predmetom rokovaní s hl. m. Bratislava a odsúhlasená z pohľadu priestoro-tvorby Útvárom hl. architekta Bratislava.




Tabuľka 06: Sumarizácia navýšenia vo väzbe na územný plán hl. m. Bratislava a jeho regulačné nástroje IVÚ

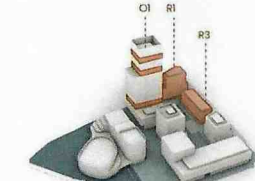
Nový Istropolis ZST 03/2023 [Návrh DÚR 2024]				Nový Istropolis Návrh na navýšenie HPP o 20%			
Typ RB	ROZVOJOVÝ	STABILIZOVANÝ		Typ RB	ROZVOJOVÝ	STABILIZOVANÝ	
	10203 m ²	32874 m ²			10203 m ²	32874 m ²	
IPP	0,53	2,73		IPP	0,60	3,27	
IZP	0,49	0,36		IZP	0,37	0,40	
KZ	0,15	0,15		KZ	0,15	0,17	
OV	100,0%	84,6%		OV	100,0%	70,6%	



PŮVODNÁ DÚR 2024
VYDANÉ ZÁVÄZNÉ STANOVISKO



ZMENA DÚR A ZÁVÄZNÉHO STANOVISKA 2025
NÁHRADA DOMU TECHNIKY
NEZMENENÉ PODLAŽNÉ PLOCHY A IPP OPROTI ZST 2024



POTENCIÁLNE NAVÝŠENIE NA 20% V STABILIZOVANOM ÚZEMÍ
NAVÝŠENÍM FUNKCIE O1 (OV)
A PRIDANÍM R1 A R3 OBJEKTŮV.

Záver

Táto žiadosť sa týka navýšenia povolených ukazovateľov usporiadania plôch o max. 20% len v stabilizovanom území. Žiadosť nerieši navýšenie v rozvojovom území. Požiadavka navýšenia je tiež v súlade s pripravovaným Zadaním pre spracovanie územno-plánovacej štúdie.

Navrhované navýšenie / zmena Projektu spočíva v dotvorení mestského bloku na Škultétyho ul. bytovou funkciou s charakterom dlhodobého bývania v súlade s funkciou funkčného využitia. Návrh sa týka navýšenia povolených ukazovateľov priestorového usporiadania plôch v stabilizovanom území o max. 20%. Celkovo navrhovaná zmena umiestňuje dva bytové objekty o celkovej výmere 15 387,6 m² (navýšenie HPP o 17,15 %) a doplnenia HPP do objektu O1 o výmere +2 553,3 m² (navýšenie HPP o 2,85%) bez zmeny funkčného využitia stabilizovaného územia (kód funkcie 201). Po zmene bude návrh s navýšenými HPP dosahovať podiel funkcie občianskej vybavenosti limitne 70,6 % čím nie je dotknutý kód funkčného využívania č. 201 a vyvolaná zmena podielu funkcie. Navrhovaná koncepcia tak mení mieru využívania územia z pohľadu Indexu podlažných plôch v stabilizovanom území z povolených 2,73 na navrhovaných 3,27 a Indexu zastavaných plôch v stabilizovanom území z povolených 0,38 na navrhovaných 0,4 čo mierkou zodpovedá kontextu okolia a požiadavke na intenzifikáciu uzlových priestorov významných ťažísk mesta v zmysle ÚPN hl. m.

Navrhovaná koncepcia predstavuje posun smerom k stabilnému mestskému bývaniu, ktoré zodpovedá aktuálnym potrebám územia a zároveň vytvára predpoklady pre zvýšenie kvality bývania a života v danej lokalite. Navrhovaná zmena a navýšenie ukazovateľov umožní scelenie priestorovej a hmotovej štruktúry lokality Trnavského mýta, vytvorí kvalitnejšie obytné prostredie Škultétyho ulice s dostatočnou komerčnou občianskou vybavenosťou v parterí budov, ktoré poskytnú zázemie svojmu bezprostrednému okoliu.

Na základe vyššie uvedeného si Vás dovoľujeme požiadať o posúdenie nášho návrhu a o možnosť uzatvorenia dohody o investičnej činnosti, ktorá by umožnila realizáciu Projektu v jeho aktualizovanej podobe a zároveň sme k dispozícii na osobné stretnutie alebo doplnenie ďalších informácií.

V prípade akýchkoľvek otázok nás prosím neváhajte kontaktovať na e-mailovej adrese: tomas.juricek@immocap.sk a tomas.lukes@immocap.sk.

Za skoré vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.


Trnavské Mýto, a.s.

Ing. Martin Šramko

Predseda predstavenstva


Trnavské Mýto, a.s.

Michaela Ikrényi Lazarová

Podpredseda predstavenstva

Prílohy:

1. List vlastníctva č. 1255,
2. List vlastníctva č. 1291,
3. List vlastníctva č. 7032,
4. List vlastníctva č. 7033,
5. List vlastníctva č. 7036,
6. Kópia z katastrálnej mapy.
7. Prehľad: Majetkovo-právne vzťahy, MPV
8. Projekt k žiadosti o odchýlku od ZS_ÚPN BA v STAB201
9. Textová časť k žiadosti o odchýlku od záväznej časti UPD_ÚPN BA_NAVYSENIE
10. ZST hl.mesta
11. Postup par 26 ods 4_ZoB_HM_PRILOHA 1_ISTROPOLIS