

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka 1
832 91 Bratislava

V Bratislave, dňa 18.8.2025



Vec: **Žiadosť 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 OUIC 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 využitia z pohľadu koeficientov a indexu hrubých podlažných plôch nadzemnej časti (ďalej len „**IPP**“) je **maximálne IPP = 2,73, čo činí plochu 89 704,4 m² na celý regulačný blok stabilizovaného územia**. Táto hodnota je neprekročiteľná z hľadiska regulácie definovanej predmetným územným plánom a záväzným stanoviskom hl. m. č. MAGS OUIC 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 podlažných plôch v stabilizovanom území o maximálne 20 %**. 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 NÁVRH DÚR 2024 (ZST 03/2023)			
ZÓNA	HPP Typ RB	Celková (m ²)	HPP Návrh (m ²)			
			ROZVOJOVÝ - Celková	ROZVOJOVÝ - OV	STABILIZOVANÝ - Celková	STABILIZOVANÝ - OV
ZÓNA A	MFH	9578,0	5393,0	5393,0	4185,0	4185,0
	Hotel (O3)	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	20161,9
	R2	10868,6	0	0	10868,6	1075,1
	Trafostanica	42,0	0	0	42,0	42,0
ZÓNA C	R4(opcia)	-	0	0	0	0
	Dom tech.	7812,8	0	0	7812,8	3811,5
TOTAL		95097,4	5393	5393,0	89704,4	75720,5
VYHODNOTENIE			Podiel OV návrh	100,00%	Podiel OV návrh	84,41%

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 a podiel občianskej vybavenosti min. 70%, ktorý v zmysle územných rozhodnutí dosahuje 84,41 %.

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

TRNAVSKÉ MÝTO NÁVRH DÚR 2024 (ZST 03/2023)							
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	100,00%	0,49	5045,1
Stabilizované územie	32874	2,73	89704,4	75720,5	84,41%	0,38	12538,1

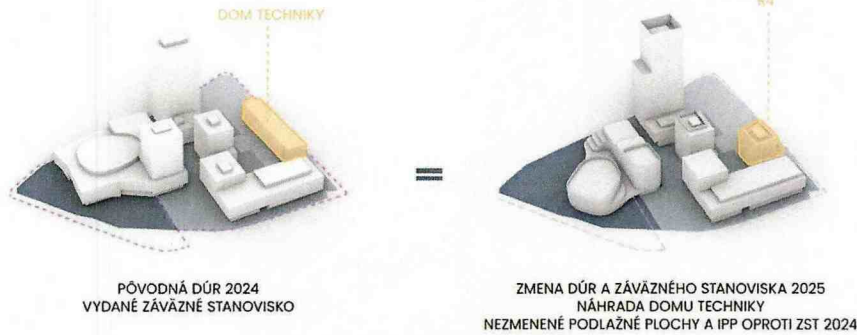
LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE				NÁVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (m ²)			
Regulácia	C 201	Regulácia	Limity (m ²)				
IPP	0,6	max. HPP	6121,8	IPP	5393,0		0,53
IZP	0,5	max. ZP	5101,5	IZP	5045,1		0,49
KZ	0,15	min. Zelen	1530,5	KZ	1547,1		0,15
OV	70%	min. OV	0	OV	5393,0		100,00%

TRNAVSKÉ MÝTO LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre STABILIZOVANÉ ÚZEMIE							
Regulácia	STAB 201	Regulácia	Limity (m ²)	NÁVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (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	75720,5		84,41%

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 len na navýšenie 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 15,7%, 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 OUIK 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	+ 408,0
Obytný dom R3:	+ 7 455,6	+ 650,0
Administratívny objekt O1	+ 2 552,7	+ 2 552,7
CELKOVO Navýšenie HPP	+ 17 940,3	+ 3 610,7

Pri navýšení o 17 940,3 m² bude požadované maximálne IPP 3,27 (z pôvodných IPP 2,73) vo vzťahu ku regulačnému bloku stabilizovaného územia (výmera 38 764 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 70,4%**, 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 73,7% občianskej vybavenosti v stabilizovanom území.

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

Objekt

ZÓNA	HPP Typ RB	Celková (m²)
ZÓNA A	MFH	9578,0
	Hotel	11849,0
ZÓNA B	O1	37149,3
	O2	20351,0
	R2	10868,6
	Trafostanica	42,0
ZÓNA C	R1	7932,0
	R3	7455,6
	Dom tech.	7812,8
TOTAL		113038,3

VYHODNOTENIE

Nový Istropolis | Návrh na navýšenie HPP

HPP Návrh (m²)			
ROZVOJOVÝ - Celková	ROZVOJOVÝ - OV	STABILIZOVANÝ - Celková	STABILIZOVANÝ - OV
5393,0	5393,0	4185,0	4185,0
0,0	0,0	11849,0	11849,0
0,0	0,0	37149,3	37149,3
0,0	0,0	20351,0	20161,9
0,0	0,0	10868,6	1075,1
0,0	0,0	42,0	42,0
0,0	0,0	7932,0	408,0
0,0	0,0	7455,6	650,0
0	0	7812,8	3811,5
5393	5393,0	107645,28	79331,78

Podiel OV návrh	100,00%	Podiel OV návrh Navýšenie Hpp návrh	73,70% 20,00%
-----------------	---------	--	------------------

Navýšenie HPP objektami R1 a R3 je 17,15 % a ostávajúcich 2,85 % tvorí navýšenie pre O1 o cca 2553.28 m².

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 4.7.2025 OUIK MAGS hl. m. Bratislava.

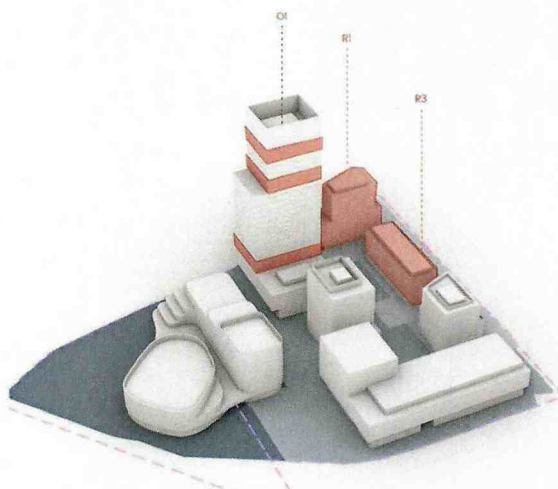
Tabuľka 05: Bilancie nového návrhu Projektu vo vzťahu k územnému plánu hl. m. Bratislavy:

TRNAVSKÉ MYTO							
NAVRH DÚR 2024 (ZST 03/2023)							
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	100,00%	0,49	5045,1
Stabilizované územie	32874	3,27	107645,3	79331,8	73,70%	0,44	14398

TRNAVSKÉ MYTO							
LIMITY ÚZEMNEHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE							
Regulácia	C 201	Regulácia	Limity (m ²)	NAVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (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	100,00%	

TRNAVSKÉ MYTO							
LIMITY ÚZEMNEHO PLÁNU pre STABILIZOVANÉ ÚZEMIE							
Regulácia	STAB 201	Regulácia	Limity (m ²)	NAVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (m ²)			
IPP	NEDEFINOVANÉ	max. HPP	0	IPP	107645,3	3,27	
IZP	NEDEFINOVANÉ	max. ZP	0	IZP	14398,0	0,44	
KZ	NEDEFINOVANÉ	min. Zelen	0	KZ	5037,0	0,15	
OV	NEDEFINOVANÉ	min. OV	0	OV	79331,8	73,70%	

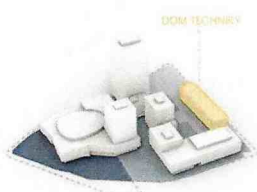
Navrhovaná zmena Projektu spočíva v dotvorení mestského bloku na Škultétyho ul. bytovou funkciou s patričnou vybavenosťou. Dispozičné riešenie objektu bolo v tomto zmysle upravené tak, aby reflektovalo charakter dlhodobého bývania v súlade s funkciou funkčného využitia. Hmotovo-priestorové vyjadrenie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



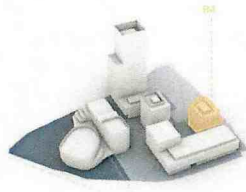
Tabuľka 06: Sumarizácia navýšenia vo väzbe na územný plán hl. m. Bratislava a jeho regulačné nástroje IVÚ

Nový Istropolis Návrh DÚR 2024 (ZST 03/2023)			
Typ RB	ROZVOJOVÝ 10203 m ²	STABILIZOVANÝ 32874 m ²	
IPP	0,53	2,73	
IZP	0,49	0,38	
KZ	0,15	0,15	
OV	100,00%	84,41%	

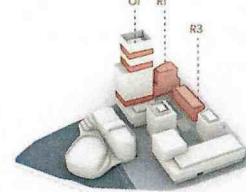
Nový Istropolis Návrh na navýšenie HPP			
Typ RB	ROZVOJOVÝ 10203 m ²	STABILIZOVANÝ 32874 m ²	
IPP	0,60	3,27	
IZP	0,37	0,44	
KZ	0,15	0,15	
OV	100,00%	73,70%	



PŮVODNÁ DÚR 2024
VYDANÉ ZÁVÄZNÉ STANOVISKO



ZMENA DÚR A ZÄVÄZNÉ STANOVISKO 2025
NÄHRADA DOMU TECHNIKY
NEZMENENÉ PODLAŽNÉ PLOCHY A IPP OPROTI ZST 2024



POTENCIÄLNÉ NÄVÝŠENIE NA 20% V STABILIZOVANOM ÜZEMÍ
NÄVÝŠENÍM FUNKCIE OI (OV)
A PRIDÄNÍM R1 A R3 OBJEKTÖV.

Záver

Táto žiadosť sa týka len navýšenia HPP v stabilizovanom území. Žiadosť nerieši navýšenie v rozvojovom území. Požiadavka navýšenia je tiež v súlade s pripravovaným zadáním pre spracovanie územno-plánovacej štúdie.

Navrhované navýšenie / zmena Projektu spočíva v dotvorení mestského bloku na Škultétyho ul. bytovou funkciou. Dispozičné riešenie objektu bolo v tomto zmysle upravené tak, aby reflektovalo charakter dlhodobého bývania v súlade s funkciou funkčného využitia. Návrh sa týka na navýšenie hrubej nadzemnej podlažnej plochy 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 + 2552,7 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 70,7 % čím nie je dotknutý kód funkčného využívania č. 201 a vyvolaná zmena podielu funkcie. Navrhovaná koncepcia tak mení len mieru využívania územia z pohľadu Indexu podlažných plôch v stabilizovanom území z povolených 2,73 na navrhovaných 3,27 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 HPP umožní scelenie priestorovej a hmotovej štruktúry lokality Trnavského mýta, vytvorí kvalitnejšie obytné prostredie Škultétyho ulice s dostatočnou komerčnou občianskou vybavenosťou v parteri 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. ISTROPOLIS – Štúdia o navýšení regulovaných plôch 2025
8. Prehľad: Majetkovo-právne vzťahy, MPV

PRÍLOHA Č. 1

List vlastníctva č. 1255

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.8.2025
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 8:01:12
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1255

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11427/1	434	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11427/2	2091	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11427/3	1705	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3030	11427/3	22	DOM TECHNIKY		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 22 Polyfunkčná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Trnavské Mýto, a.s., Mlynské nivy 55, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 36283461 Titul nadobudnutia: Zmluva o predaji časti podniku V-17613/2021 z 09.06.2021 Evidenčná zmena, R-1211/2023 Iné údaje: Zápis GP č. G1-1021/2022, R-3367/2022 Zápis GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024 Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banky,a.s. (IČO 00686930) na pozemky registra C KN pac.č. 11427/1, 11427/2, 11427/3 a stavbu súp.č. 3030 na parc.č. 11427/3, podľa V-10773/2024 zo dňa 14.05.2024 - vz 1669/24, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. IČO 00686930 na pozemky registra C KN parc.č.11427/1, 11427/2, 11427/3 a na stavbu DOM TECHNIKY súp.č. 3030 na parc.č. 11427/3, podľa V-15065/2024 zo dňa 15.08.2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA Č. 2

List vlastníctva č. 1291

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.8.2025
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 8:00:54
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1291

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11436/2	754	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/3	271	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/11	4428	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/18	12615	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/19	1425	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Trnavské Mýto, a.s., Mlynské nivy 55, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 36283461	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-23168/2017 zo dňa 06.09.2017.	

Iné údaje: Zmena obchodného mena, R-6489/17 Zmluva o zlúčení obchodných spoločností podľa N 453/2022, Nz 24595/2022, NCR1s 25244/2022 zo dňa 31.08.2022, Z-834/2023 Potvrdenie o neexistencii stavby č. 8623/2023/SÚ/STEA-potvr. zo dňa 19.10.2023, Potvrdenie o neexistencii stavby č. 8624/2023/SÚ/STEA-potvr. zo dňa 19.10.2023, Potvrdenie o neexistencii stavby č. 6174/2023/SÚ/STEA-potvr-opr. zo dňa 19.10.2023, Oznámenie o zrušení súpisného čísla č. 41632/9844/2023/PR/NEUA zo dňa 14.11.2023, Oznámenie o zrušení súpisného čísla a orientačného čísla č. 41633/9845/2023/PR/NEUA zo dňa 14.11.2023, Oznámenie o zrušení súpisného čísla a orientačného čísla č. 41634/9846/2023/PR/NEUA zo dňa 14.11.2023, Z-17923/2023 Zápis GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024	
Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka nehnuteľnosti: pozemkov registra E KN parc. č. 11436/3, 21994 strpieť: a) zriadenie a uloženie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky, b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky k stavbe "Prekládka prípojok vodovodu a kanalizácie pre objekt - Dom techniky", Škultétyho ulica v Bratislave, a to v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne GP ov. č. G1-950/2023 (ďalej len "geometrický plán") c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opáv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky na pozemky registra E-KN par. č. 11436/3 a par.č. 21994, v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom v p r o s p e c h: vlastníka nehnuteľnosti: pozemkov registra C KN parc. č. 11436/3, podľa V-19397/2023 z 27.09.2023 - vz 4819/23, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banky,a.s. (IČO 00686930) na pozemky registra C KN par.č. 11436/2, 11436/3, 11436/11, 11436/18, 11436/19, podľa V-10773/2024 zo dňa 14.05.2024 - vz 1669/24, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. IČO 00686930 na pozemky registra C KN par.č.11436/2, 11436/3, 11436/11, 11436/18, 11436/19, podľa V-15065/2024 zo dňa 15.08.2024
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti pozemku registra C KN par.č. 11436/3, 11436/18, 11436/19 (zaťažená nehnuteľnosť) v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 108/2024, úradne overenom pod č. G1-2399/2024: a) zriadenie a uloženie Elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-988/2025 zo dňa 08.04.2025 - vz 1367/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA Č. 3

List vlastníctva č. 7032

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.8.2025
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 8:00:16
Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7032

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11436/7	6976	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/16	396	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Istropolis O1 s.r.o., Mlynské nivy 55, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 55102018	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-12859/2024 zo dňa 07.06.2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. (IČO 00686930) na pozemky registra C KN pac.č. 11436/7, 11436/16, podľa V-10773/2024 zo dňa 14.05.2024 - vz 1669/24, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, na pozemky registra C KN parc. č. 11436/7, 11436/16, podľa V-15064/2024 zo dňa 15.08.2024.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in rem" spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 11436/7, 11436/16 (zaťažené pozemky) strpieť právo prechodu, vjazdu, prejazdu a výjazdu cez zaťažené pozemky v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 11436/9 (oprávnený pozemok), podľa zmluvy o zriadení vecného bremena V-21019/2024 zo 07.11.2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA Č. 4

List vlastníctva č. 7033

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.8.2025
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 7:59:58
Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7033

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11436/9	2346	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Istropolis R2 s.r.o., Mlynské Nivy 55, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 55031854 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-13290/2024 zo dňa 11.06.2024 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. (IČO 00686930) na pozemok registra C KN parc.č. 11436/9, podľa V-10773/2024 zo dňa 14.05.2024 - vz 1669/24, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO: 00686930) na pozemok registra C KN parc.č. 11436/9, podľa V-15062/2024 zo dňa 15.08.2024

Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena "in rem" spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 11436/7, 11436/16 (zaťažené pozemky) strpieť právo prechodu, vjazdu, prejazdu a výjazdu cez zaťažené pozemky v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 11436/9 (oprávnený pozemok), podľa zmluvy o zriadení vecného bremena V-21019/2024 zo 07.11.2024
---------------------------	--

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA Č. 5

List vlastníctva č. 7036

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 18.8.2025
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 8:00:37
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 15.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7036

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11436/10	5893	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/39	397	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/40	36	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/41	304	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/42	2320	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/43	80	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/44	226	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/45	44	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11436/46	85	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1	Istropolis O2 s.r.o., Mlynské nivy 55, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 55102085	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-13292/2024 zo dňa 18.06.2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka nehnuteľnosti: pozemkov registra E KN parc. č. 11436/3, 21994 strpieť: a) zriadenie a uloženie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky, b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky k stavbe "Prekládka prípojok vodovodu a kanalizácie pre objekt - Dom techniky", Škultétyho ulica v Bratislave, a to v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne GP ov. č. G1-950/2023 (ďalej len "geometrický plán") c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opáv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky na pozemky registra E-KN parc. č. 11436/3 a par.č. 21994, v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom v p r o s p e c h: vlastníka nehnuteľnosti: pozemkov registra C KN parc. č. 11436/39, 11436/42, 11436/43, 11436/44, podľa V-19397/2023 z 27.09.2023 - vz 4819/23, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. (IČO 00686930) na pozemky registra C KN parc.č. 11436/10, 11436/39, 11436/40, 11436/41, 11436/42, 11436/43, 11436/44, 11436/45, 11436/46, podľa V-10773/2024 zo dňa 14.05.2024 - vz 1669/24, (GP č.over. G1-895/2024, V-12859/2024)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, na pozemky registra C KN parc. č. 11436/10, 11436/39, 11436/40, 11436/41, 11436/42, 11436/43, 11436/44, 11436/45, 11436/46, podľa V-15063/2024 zo dňa 15.08.2024.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č. 11436/10, 11436/39, 11436/41, 11436/42, 11436/43, 11436/44, 11436/45 (zaťažené nehnuteľnosti) v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 108/2024, úradne overenom pod č. G1-2399/2024: a) zriadenie a uloženie Elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-990/2025 zo dňa 08.04.2025 - vz 1368/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

PRÍLOHA Č. 6

Kópia katastrálnej mapy



paré |

 $\pm 0.000 = 138.50 \text{ mm.m., B.p.v.}$

Národnosť	FRANCOISE WITTO s. r. o., Majanský hrv. 53, 82700, Bratislava - mestská časť Rašovec
Názov spoločnosti	NOVÝ ISTROPOLIS
Miesto sídla	Trnavská mlyns. 83704, BRATISLAVA
Adresa účtovníckodokladov	KOOP Rotterdamsche Pkbastraat 27 / ONTFOERSTER Rotterdam, Charlesloo Koningweg 14, Rotterdam - Holandsko
Základný kapitál	PANTOGRAPH s. r. o. Střížkova 2 811 08 Bratislava I - Slovensko
Zodpovedný zamestnanec	Ing. arch. Tomáš Aust AA, tel. 8. 208
Zodpovedný projektant	Ing. arch. Tomáš Aust AA, tel. 8. 208
Projektujúci firm	Ing. arch. Tomáš Aust, Ing. arch. Miroslav Holubský, Ing. arch. Miroslav Duda, Ing. arch. Karel Holubský, Ing. arch. Katarína Ladutná Záhradná, Ing. arch. Jurga Wlásk, Ing. arch. Adam Vranek, Ing. arch. Simona Wlásková, Ing. arch. Miroslav Pajončí, Ing. arch. Miroslav Pajončí
Príloha číslo PD	
Zodpovedný projektant	Ing. arch. Tomáš Aust AA
Výnosový	Ing. arch. Miroslav Duda, Ing. arch. Katarína Ladutná Záhradná, Ing. arch. Jurga Wlásk, Ing. arch. Simona Wlásková
Názov výnosu	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY
PANTOGRAPH	PANTOGRAPH s. r. o., Střížkova 2 811 08 Bratislava I - Slovensko
	www.pantograh.com, tel. +421910977837

PRÍLOHA Č. 7

ISTROPOLIS – štúdia o navýšení regulovaných plôch 2025

KCAP **cityförster**
KCAP Architects & Planners architecture + urbanism

PANTOGRAPH

marko and placemakers
design consultancy for livable cities

ISTROPOLIS

ŠTÚDIA O NAVÝŠENÍ REGULOVANÝCH PLOCH

08/2025

v zmysle zákona 416/2024



cityforster
architecture + urbanism

PANTOGRAPH

marko+nicola
designconsultancy/urbanlectures

 **IMMOCAP**

CIELE PREDKLADANEJ ŠTÚDIE & ÚVOD DO PROBLEMATIKY

URBANISTICKÁ KONCEPCIA

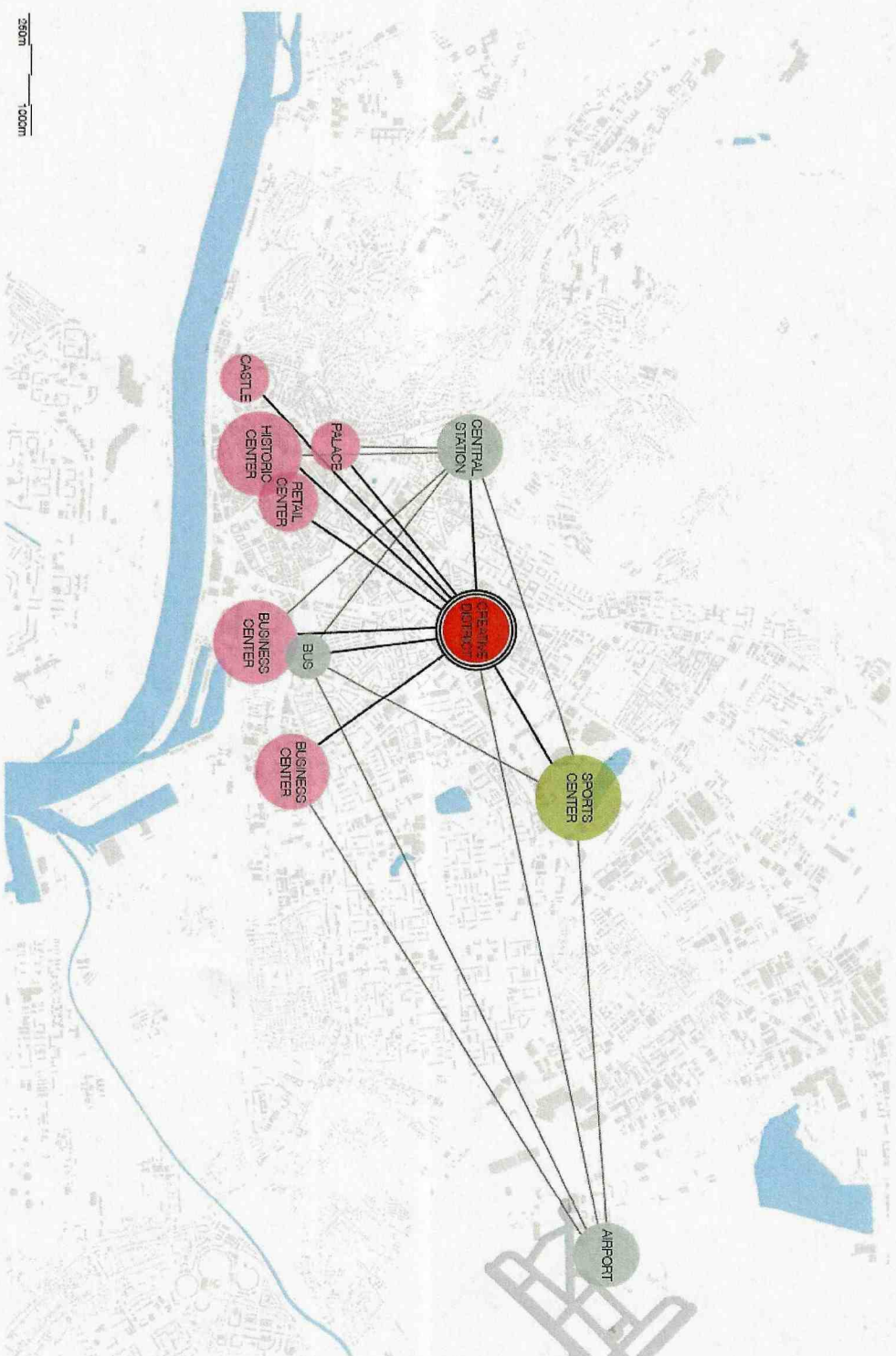
Širšie mestské vzťahy

Z pohľadu celomestských nadväzností je Trnavské myto dôležitým uzišovým ťažiskovým priestorom. Je križovatkou dôležitých ťadiel - severojužne a východozpadnej. Na ich krížení sa súčasne tak odohráva pútujúci, ťymický intenzívny pohyb. Potenciál tohto pohybu preurčuje miesto významovo stáť sa adekvátnym subcentrom širšieho centra mesta.

Trnavské myto je dostupným miestom, je kvalitne napojené na širšiu mestskú, regionálnu a nadregionálnu dopravu. Vo vzťahu dostupnosti Trnavského myta s nachádza Železničné stanica, Autobusová stanica Nivy, letisko, Centrum historického jadra mesta, športoviska, dôležité inštitúcie a v neposlednom rade intenzívne sa rozvíjajúci downtown.

Trnavské myto je v kontexte Bratislava veľmi dobre spojené so všetkými mestskými časťami, najmä však Ružinovom, Starým mestom, Petržalkou a Novým mestom, v ktorom je Nový istopolis súčasne situovaný.

Križovatka ťadiel vytvára rozhranie týchto miestskych častí Trnavské myto je po ťadielke Račianskej ul. veľmi dobre naviazané aj na prírodný masív Majových Karpát, po križnej ul. na Kamenné námestie a Dunaj.





Aktívna štvrť

Poskytujúca inkluzívne prostredie, rôzny mix funkcií od bývania, cez administratívu, občiansku vybavenosť, služby, obchody až po kultúru a spoločenské funkcie, ktoré sú podporované kvalitným a hierarchizovaným verejným priestorom rôznych charakterov.



Udržateľná štvrť

So silným dôrazom na kvalitatívne aspekty architektúry a verejných priestranstiev, adekvátne osadenie zelene a parkových plôch, tzv. zelenej infraštruktúry, prácu s vodným hospodárstvom, rozvoj mäkkých druhov pohybu, podporu verejného priestoru a v neposlednom rade inovatívne riešenia pre trvalo-udržateľnú a nenáročnú architektúru.



Zapojená štvrť

So silnými väzbami na svoje bezprostredné okolie, prepojenie s jednotlivými druhmi dopravy vytvára koherentný, celistvý priestor a tým sceluje a zapája aj okolitú urbanistickú štruktúru. Nový Istropolis kladie vysoký dôraz na využitie potenciálu uzlového priestoru a podporu jeho ťažiskovej funkcie v rámci širšieho centra mesta Bratislavy.

Hlavné charakteristiky Creative District v Novom Istopolise:

Mix funkcií:

Priestor nebude rozdelený bariérami, ale bude prepájať rôzne aktivity vďaka permeabilnému konceptu verejných priestorov, ktoré majú za cieľ scieľť rôzne navrhované funkcie v rámci konceptu mixed-use center. Rôznorodosť funkcií je v zámere zastupená najmä v troch oblastiach:

- **Kultúra:** Kongresové a koncertné sály, priestory pre umelecké výstavy, divadelné predstavenia alebo workshopy.
- **Podnikanie:** Moderné kancelárske priestory určené pre firmy z oblasti kreatívneho priemyslu, start-upy a coworkingové centrá, prevádzky obchodu a služieb.
- **Bývanie a voľný čas:** Rezidenčné časti, reštaurácie, kaviarne, verejné priestory a parky.

Ciele Mixed-use a Creative district koncepcie:

Podpora kreatívneho priemyslu:
Kreatívny priemysel zahŕňa odvetvy ako dizajn, reklamnu, architektúru, IT, médiá, hudbu či film. Štvrť bude navrhnutá tak, aby prítahovala talentovaných ľudí a vytvárala prostredie vhodné pre tvorbu a spoluprácu vo vertikálnych či horizontálnych úrovniach mestského pôľhu.

Verejné priestory a komunitný život:

Budútu mestára, strečovanie, pobyt a diskusia, či voľnočasové aktivity. V zámere sa plánuje umiestnenie námestí, ulíc a zelených plôch, ktoré podporia komunitný život a umožnia organizovanie verejných podujatí (napríklad trhy, koncerty alebo festivaly atď.).

Udržiateľnosť a moderné technológie:

Creative District často zahŕňa využtie moderných technológií, ako inteligentné osvetlenie, digitálne displeje alebo inovatívne materiály. Zároveň je kladený dôraz na ekologicnosť – zelené plochy a strechy, nízkoenergetické budovy a efektívne hospodárenie s energiami či vodným hospodárstvom v rámci budovania udržateľnej modelj infraštruktúry.

Inšpirácia a dizajn:

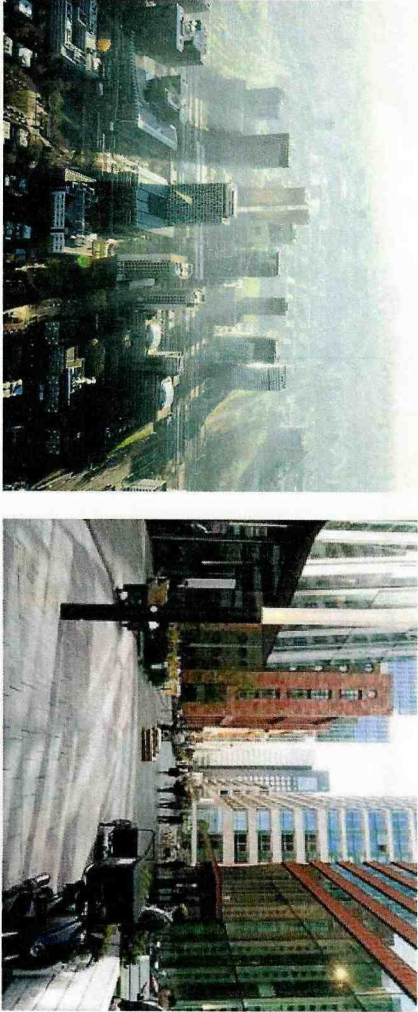
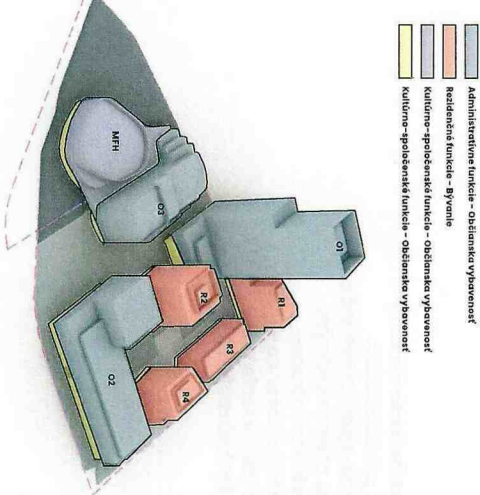
Architektúra, dizajn budov a verejných priestorov, bude poskytovať vizuálne atraktívne prostredie. Cieľom je, aby sa táto lokalita stala symbolom modernej Bratislavy, kde sa spája tradícia s novými trendmi, život a práca, voľný čas a kultúra.

Zapojenie komunity:

Štvrť bude otvorená nielen pre firmy a rezidentov, ale aj pre širokú verejnosť vďaka vytváraniu prístupných a priepustných verejným priestorom, s cieľom poskytnúť miesto, kde sa môžu stretávať rôzne skupiny ľudí a spoločne tvoriť prírodné zdieľať voľnočasové aktivity. Naprieč rôznorodosťou samostatných navrhovaných rezidenčných stavieb, ktoré ponúkajú rôzne kvality byvania, koncept prináša potenciál pre vznik inkluzívneho mestského prostredia.

Význam pre Bratislavu:

Creative District, teda kreatívna štvrť by mohla priniesť Bratislave status mesta, ktoré podporuje inovatívne odvetvy a kultúru. Takýto priestor často slúži ako magnet na talenty, investorov a turistov. Navyše, môže byť katalyzátorom pre ďalší rozvoj bezprostredného okolia inováckého myšľania a jeho ostatných častí, ale tiež zvýšiť Bratislavu, či kreatívneho priemyslu na Slovensku.



Zuidas – Amsterdam, Holandsko

Popis:

Pôvodne obchodná štvrť Zuidas, sa postupne transformuje na multifunkčný priestor so zameraním na kreativitu, kultúru a kvalitu života. Okrem kancelárií tu vznikajú parky, kultúrne centrá a priestor pre startupy

Podobnosť s Novým Istropolisom:

- Multifunkčná štruktúra s kultúrnymi a komerčnými prvkami
- Udržiateľnosť a zelená architektúra.
- Dôraz na moderný dizajn a komunitný priestor.



Jan Vonk



Kees Winkelman



Marcel Steinbach



Jan Vonk

King's Cross – Londýn, Spojené kráľovstvo

Popis:

Táto oblasť prešla transformáciou z bývalej priemyselnej zóny na moderné multifunkčné centrum. King's Cross kombinuje kancelárie (napr. Google), univerzitu (Central Saint Martins College of Art and Design), rezidenčné priestory, kultúrne centrá a verejné parky.

Podobnosť s Novým Istrompolisom:

- Revitalizácia veľkého územia so zameraním na kultúru, kreativitu a komunitný život.
- Kombinácia verejných priestorov s komerčnými a kultúrnymi funkciami.
- Zelená a udržiateľnosť (napr. Granary Square).



Organisation

The Guidelines are written for each public space within the scheme. These spaces are as follows:

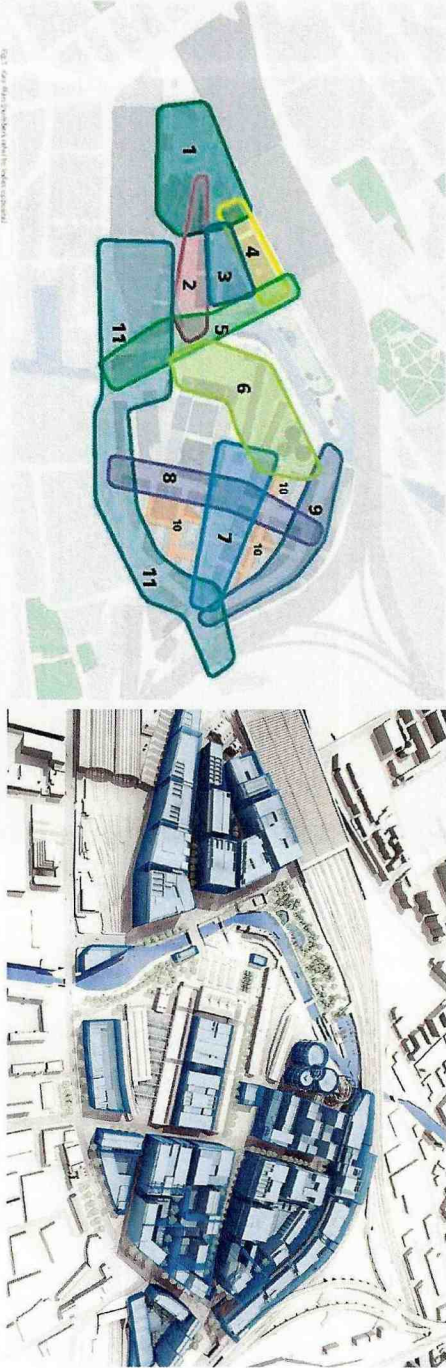
1. Station Square
2. Boulevard
3. Paneras Square
4. Paneras Road
5. Goods Way + Canal Square
6. Goods Yard
7. Market Square and Long Park
8. Goods Street
9. Canal Street
10. Northern Streets
11. York Way

See the Key Plan (Fig 1.1)

The Guidelines broadly cover the following topics:

- Context
- Public Realm
- Enclosure, Scale
- Topography
- Volume
- Uses
- Views

The Guidelines Summary booklet gives a full list of headings and a brief commentary on the intentions and reasons for each type of guideline.



Kalasaatama – Helsinki, Fínsko

Popis:

Kalasaatama je jednou z najinovatívnejších štvrtí v Európe. Zahrňa rezidenčné priestory, coworkingové centrá, umelecké galérie a technologické inkubátory. Je známa ekologickým prístupom a podporou komunitných iniciatív.

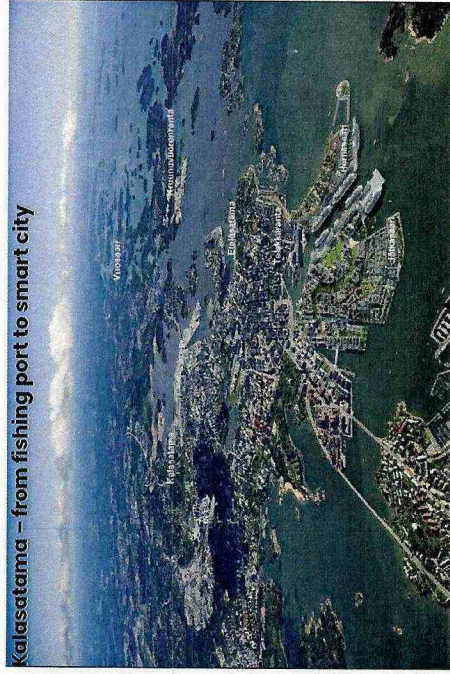
Podobnosť Novým Istropolisom:

- Ekologické prvky, zelené strechy a udržateľný urbanizmus.
- Verejné priestory pre komunitné aktivity a kultúrne podujatia.
- Kreatívna komunita a moderné technológie.

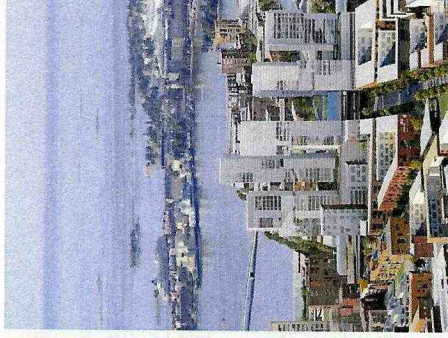
Čo spája tieto štvrte?

1. Multifunkčnosť: Kombinácia bývania, práce, kultúry a voľného času.
2. Podpora kreativity: Miesta sú navrhnuté tak, aby podporovali kreatívny priemysel a inovácie.
3. Moderná architektúra a dizajn: Priestor je esteticky príťažlivý a inšpiratívny.
4. Udržateľnosť: Dôraz na ekologické riešenia a zlepšenie kvality života obyvateľov.
5. Zapojenie komunity: Verejné priestory a aktivity podporujúce sociálne väzby.

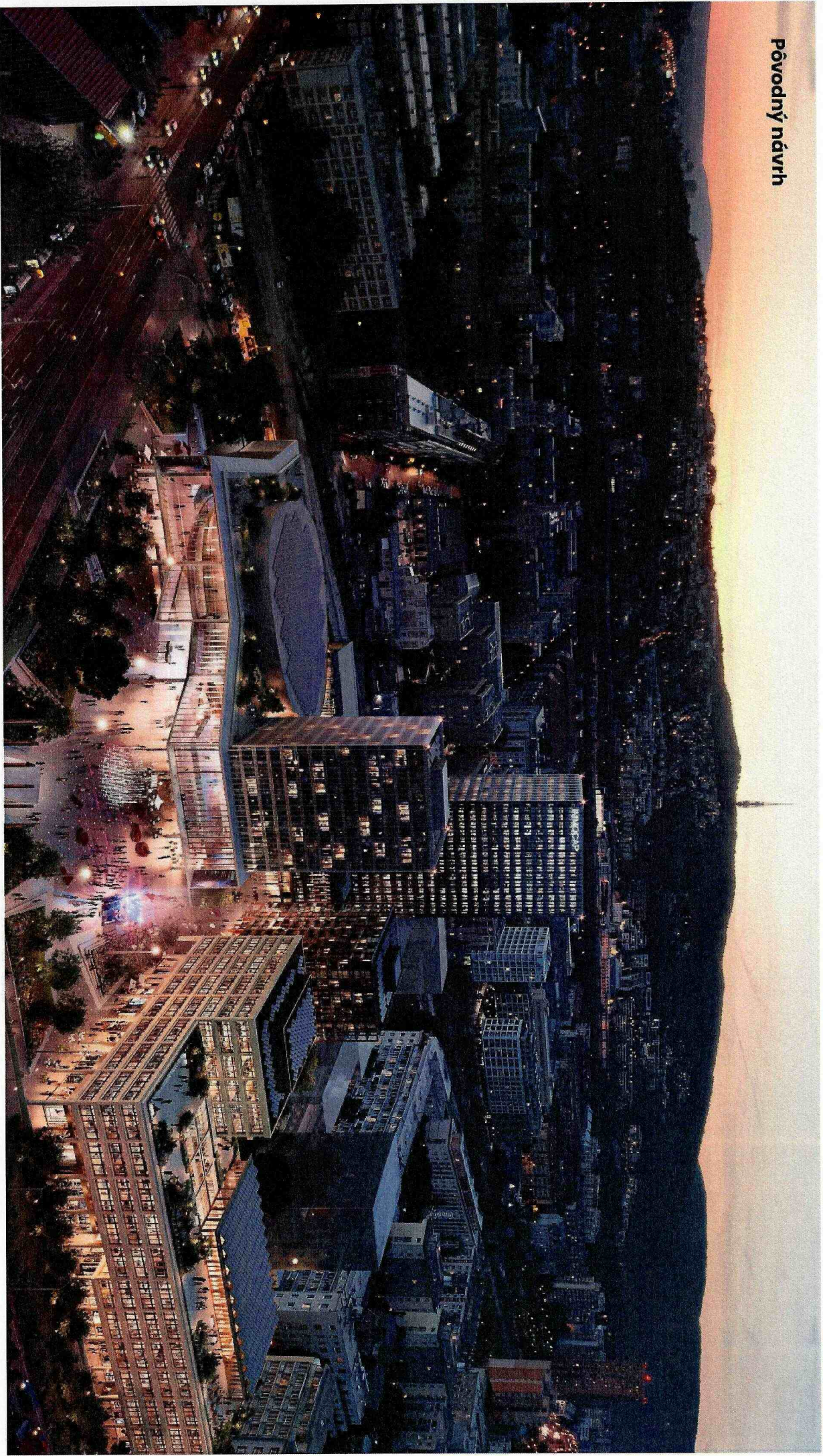
Štúdia o navýšení regulovaných plôch
08/2025



Kalasaatama – from fishing port to smart city



Pôvodný návrh



ŠIRŠIE VZŤAHY A KONTEXT ÚZEMIA TRNAVSKÉHO MÝTA

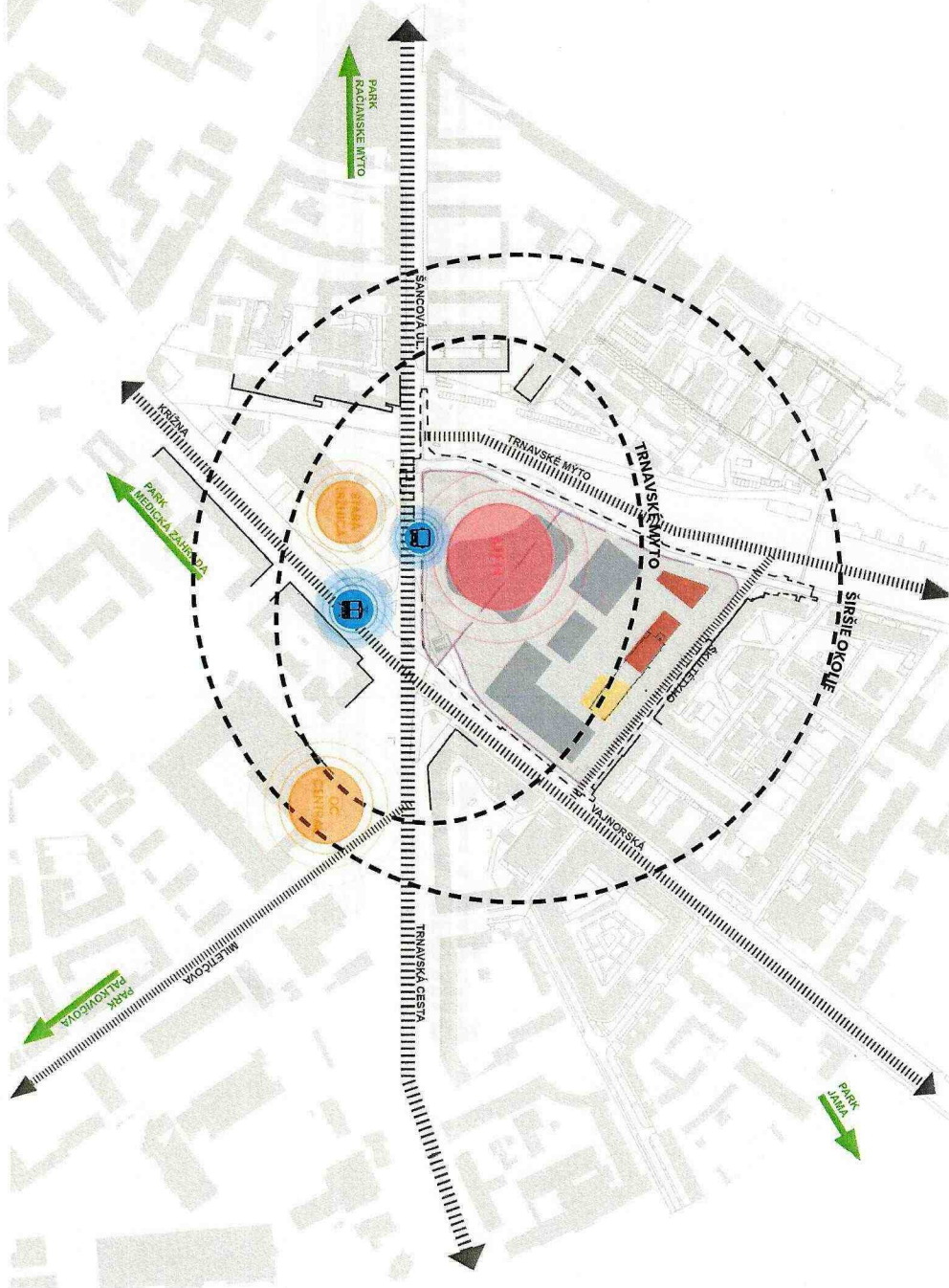
Urbanistický opis širších vzťahov Trnavského mýta vo väzbe na plánovaný projekt Nový Istropolis zahŕňa prepojenie s okolím, jeho funkcie, dopravné napojenie a vzťahy k susedným častiam Bratislavy. Navrhovaná urbanistická koncepcia z ďalšie zahraničných architektov vychádza zo silného kontextuálneho vnímania existujúcej štruktúry, ktorú vhodne a kompaktné doplná vo svojom riešení území.

Strategická poloha a význam v mestskom kontexte

- **Trnavské myto** sa nachádza na križovatke dôležitých mestských rádli, ktoré prepájajú centrálnu zónu Bratislavy (Staré Mesto) s okolitými mestskými časťami (Ružinov, Nové Mesto). Je významným uzlom nielen pre automobilovú dopravu, ale aj pre verejnú dopravu, vrátane električiek, autobusov a trolejbusov.
- **Lokalita** je zároveň dôležitým bodom pre peší pohyb a cyklistiku infraštruktúru. Napojenie na cyklotrasy vedie smerom na Šancovú ulicu, Ružinov a ďalšie časti mesta a mestskej časti, napríklad rozvojom cyklistických rádli Vajnorska a Kukučínova podporuje mlieky pohyb, čo zvyšuje potenciál ekologickej dopravy.
- Z pohľadu polohy je Trnavské myto významným dôležitým tranzitovým uzlom širšieho sídla mesta Bratislavy a z pohľadu pohybu je teda jedným z najvyťaženejších bodov mestskej štruktúry. V polohe mesta by teda Trnavské myto malo zohrávať aj významnú mestovú úlohu z pohľadu zástavby či koncepcie verejných priestorov.

Väzby na širšie územie Bratislavy

- Trnavské myto je prirodzeným prepojením medzi **Starým Mestom** (historické centrum), **Ružinovom** (administratívno-rezidenčná zóna) a **Novým Mestom** (obchodno-rezidenčná zóna).
- Planované napojenie na strategické body ako **Autobusová stanica Nivy**, **Hlavná železničná stanica** či **Križna alebo Obchodná ulica** podporí úlohu lokality ako centrálného uzla mesta.



Urbanistická štruktúra a funkčné väzby

Okoľie Trnavského mýta:

Na juhu susedí s Novou tržnicou a verejným priestorom, ktorým svojou silnou modernistickou architektúrou (autor Ivan Matúš) ktorá dnes čaká na svoju konverziu a zveladenie. Zámer Nového Istropolisu je z juhozápadnej strany vymedzený ul. Šancová, ktorá adaptuje na súčasné požiadavky. Súčasnou adaptáciou v projekte Nový Istropolis je okrem iného vybudovanie novej časti cyklotrasy na cyklistickom okruhu Ružinov – Šancová, úprava zelene a povrchov či rekultivácia zástavky a výkavacieho priestoru MHD. Súčasne sa v tejto pozícii územie Istropolisu napája prirodzene na štruktúru staršieho sídla a Starého mesta po radiále Krížna, príp. Šancová. Zo strany Šancovej, Trnavskej a Krížnej ul. má územie po hlavných trasách v dostupných vzdialenostiach dôležité významové body Bratislavy, najmä hl. železničnú stanicu, autobusovú stanicu Nivy, Trnávsko na Miletčovej ulici či športové areály Teheľného poľa a Pasienčok.

Na severozápade sa nachádza územie Filáky a obytné časti Nového Mesta, ktoré majú silné väzby na Racianskú radiálu. Práve územie Filáky dnes tvorí jednu z najväčších jadier širšieho mesta, priestorovú bariéru. Filálka však súčasne ponúka nevydaný priestorový potenciál pre rozvoj ako dopravnej tak aj mestskej infraštruktúry uceleného urbanistického súboru s cieľom zjednotenia jednotlivých obytných či polyfunkčných súborov do jednotného a koherentného kompaktného mesta, či prirodzeného prepojenia radiál Vajnorská a Racianska v celej dĺžke až po Jarosovu a Planiarsku ulicu, ktoré tvoria základ dopravného okruhu Bajkalská – privádzací D.

Na severovýchode prechádza do obytných zón zastabilizovaného územia prevážne mono-funkcej bytovej výstavby medzivojnového a povojnového obdobia, ktorá sa vyznačuje svojím kompaktným a mestotvorným charakterom. Územie zameruje zo SV strany vymedzené hlavne ul. Škultétyho, ktorú návrh rekultivuje a transformuje na obytnú ulicu s výrazným doplnením parkovej zelene a peších chodníkov. Nahradza tak nepriaznivý stav súčasného barierového profilu ulice nevhodného pre obytné územie, čím napomáha pozdvihnúť atraktivitu a trvalú udržiateľnosť svojho bezprostredného okolia.

Na juhozápade sa územie postupne napája na Staré Mesto, čím sa lokalita stáva prirodzenou spojnicou medzi centrom a širšími mestskými časťami. Je vymedzené najmä ulicou Vajnorská, Krížna a Trnavská cesta. Okrem obytných objektov na Vajnorskej ulici má v tangenciálnom dotyku dominantné

zastúpenie križovatkový priestor Trnavského mýta, ktorý je priechodný mimoúrovňovo, prostredníctvom podchodu. V kontropozícii sa nachádza tie obchodný dom Central, ktorý poskytuje rozličné obchody a služby. Vajnorská ulica je nespočítateľne súčasťou jednej z najdôležitejších, ak nie najdôležitejšou tepnou života Bratislavy – tzv. severo-júžnou radiálu, ktorá prebieha v makrolokácii mestru časti Petržalka, južné mesto so Zlatými pieskami na severe.

Funkčná diverzita:

Oblasť je charakteristická mixom rôznych funkcií: rezidenčných, obchodných, administratívnych a rekreačných, ktorú sú dnes zastúpené vo svojom okolí zastúpené aj silnou mierou ostatnej verejnej občianskej vybavenosti. Táto diverzita vývoja predpokladá na rozvoj multifunkčného centra, akým má byť Nový Istropolis, čím sa významovo podporí ťažiskový a mestský charakter predmetnej lokality. Práve ťažiskový charakter je predpokladom na vytvorenie silnej a kompaktnej zástavby, ktorá bude tvoriť jeden z hlavných orientačných bodov v Bratislave.

Dopravné väzby a mobilita

Mestská doprava: Trnavské mýto je jedným z najvyťaženejších prestupných bodov v Bratislave. Elektrické, trolejbusové a autobusové linky spájajú lokalitu so všetkými hlavnými časťami mesta najmä po radiálach Krížna – Vajnorská, Šancová – Trnavské mýto. Okrem toho je v ťažiskovom uzle Trnavského mýta uvažované silné zastúpenie križovania cyklistických radiál a okruhov. Zámer podporuje významne rozvoj ako vehikulárneho (MHD) tak aj maklého pohybu (peší, cyklistický pohyb).

Automobilová doprava: Blízkosť významných dopravných tepien, ako sú Vajnorská, Šancová a Miletčova, robí z Trnavského mýta kľúčový bod v rámci dopravnej infraštruktúry mesta. Vo vnútornej štruktúre prebiega západné a východné, južné a severné časti mesta. Dlhodobým cieľom hl. m. Bratislavy je posilňovanie mliečnych druhov dopravy na úkor individuálnej automobilovej dopravy (AD). Aj preto zámer neuvažuje s rozširovaním infraštruktúry pre IAD – v širších vzťahoch predpokladá rozvoj obchvatov a okruhov, ktoré by mali odľahčiť vnútornú štruktúru mesta. Samozrejme, z dôvodu funkčnosti lokality a jej významu nie je možné automobilovú dopravu z územia vylúčiť úplne, aj preto zámer Nového Istropolisu uvažuje len s drobnými úpravami križovatiek a jazdných pruhov pre vyššiu efektívnosť jej dynamiky. Statickú dopravu, sledujúc koncept „car free zóny“ umiestňuje najmä do podzemných parkovacích garáží, ktoré budú prístupné cez rovnomerne rozložené vjazdy a výjazdy v okolí s čo

najmenším dopadom na súvisiace križovatky.

Peší a cyklistický pohyb: V súčasnosti je peší pohyb obmedzený nedostatočnou kvalitou verejných priestranstiev Trnavského mýta. Tie však zámer Nový Istropolis plánuje výrazne zlepšiť. Projekt predpokladá vytvorenie plne permeabilného územia, lepšie prepojených chodníkov a jednotlivých trás priechodov a cyklotrás. Vysoký dôraz kladie zámer Nového Istropolisu na kvalitu, prechodnosť, udržiateľnosť a trvalú udržiateľnosť verejných priestorov.

Kultúrne, sociálne a ekonomické väzby

Trnavské mýto aj jeho okolie je historicky spojené s významnými kultúrnymi a spoločenskými udalosťami. Pôvodný Istropolis bol na krátky čas aj dôležitým miestom kultúrneho života Bratislavy, čo má Nový Istropolis za cieľ obnoviť a posunúť na medzinárodnú úroveň.

Sociálna úloha: Lokalita má veľký potenciál stať sa živým mestským priestorom, ktorý spoja rôzne sociálne vrstvy s cieľom vytvorenia podmienok adekvátneho mestského inkluzívneho prostredia. Plánované verejné priestranstvá majú podporiť stretávanie ľudí, komunitné a spoločenské aktivity. Nový Istropolis má tak silnú ambíciu tvoriť výrazný ťažiskový a živý priestor hl. m. Bratislavy.

Ekonomický dopad: Nový Istropolis môže fungovať ako katalyzátor ekonomického rozvoja celej štvrte, prinášajúc nové pracovné miesta, služby a príležitosti, čo môže mať pozitívny dopad aj na rozvoj celého sídla a aglomerácie Bratislavy. Posilnenie kultúrno-spoločenskej zóny v kombinácii s bytelním, službami a obchodmi bude vytvárať priťaždný a pulzujúci hub' tvorivosti a interakcií. V neposlednom rade regenerácia a rekultivácia verejného priestoru s istotou prispieje k zvýšeniu banky jestvujúcich stavieb najmä v jeho bezprostrednej blízkosti.

Kultúrne, sociálne a ekonomické väzby

Projekt kladie dôraz na **zlepšenie kvality verejného priestoru** nielen v samostatnom areáli, ale aj v jeho bezprostrednom okolí. To zahŕňa:

Vytvorenie 'Main plaza' hlavného a kapacitného námestia v predpoli kultúrno-spoločenskej haly, ktorý bude fungovať ako rozptyľový a variabilný priestor pre rôznorodé aktivity posilňujúce charakter, kreatívnej štvrte a kultúrneho verejného priestoru (spojenie funkcií objektov, portierov a verejného priestranstva).

Vytvorenie nového Mestského námestia (Urban square), ktoré bude slúžiť ako silný mestský priestor, aktívovaný okolitým parterom jednotlivých budov.

Vytvorenie priestorov pre umenie – Art square.

Posilnenie obytného charakteru škultétyho ulice a jej transformácia na dôležitý pobytový priestor s aktívnym parterom v rezidenčných objektoch, ktorá bude doplnená o výraznú zelen.

Rozšírenie a zlepšenie zelenej a modrej infraštruktúry – vnútroblokový park, uličná zeleň pozdĺž okolitých ulíc, rozšírenie výkavacích priestorov MHD, integrácia segregovaných cyklotrás lemovaných zelenou, obýtna ulica na Škultétyho parky, zelené strechy a obnoviteľné zdroje a v neposlednom rade vodozádržné opatrenia s využívaním akumulovaných zrážkových vôd.

Prepojenie územia s okolitými časťami prostredníctvom modernizácie chodníkov, cyklotrás a verejného mobiliáru či osvetlenia.

Práca s inovátnymi technológiami, dynamickým osvetlením s dôrazom na trvalú udržiateľnosť.

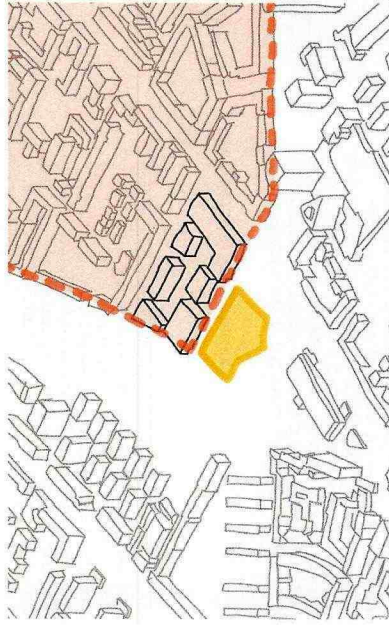
URBANISTICKÝ KONCEPT A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Jedným z hlavných východiskových aspektov urbanistickej koncepcia a kompozície je vytvorenie koherentného, celistvého územia Nového Istropolisu. Trnavské myto je významným diaľskovým uzlom Bratislavy, silnými radíciami a krízovotakovým priestorom je bezprostredne územie rozdelené do 4 častí, zastúpených rôznymi funkčnými celkami. V juhovýchodnej časti sa nachádza obchodný dom Central, ktorý poskytuje služby a obchodné aktivity na Trnavskom myte. V juhovýchodnej časti je umiestnený dom Novej Tržnice, ktorá spolu s verejným priestorom čaka na svoju revitalizáciu. Zo severovýchodnej časti pozdĺž Vojnistej ulice uzatvára diaľskové územie bloková zástavba obytných sídlarov. V severozápadnom kvartáli Trnavského myta je umiestnený zámer Nového Istropolisu, v ktorého tangenciálnom území sa nachádza vysoko-potenciálne územie Filidly. Cieľom zámeru Nový Istropolis je najmä prispieť ku scelovaniu a vytváraniu koherentného priestoru Trnavského myta na úrovni verejných priestorov, funkcií a výrazným zastúpením konceptu „mixed-use“.

Trnavské myto vo svojej hmotovo-priestorovej štruktúre uvážuje s vytvorením 8 stavebných objektov vybudovaných na spoločne prepojených podzemných garážach, ktoré budú poskytovať dostatočné vybavenie územia a pokrývanie potrebných kapacít statickej dopravy. V území sú zastúpené najmä funkcie kultúry, bývania, administratívy, obchodu a služby.

URBAN KONCEPT

Koncepcia hmotového riešenia

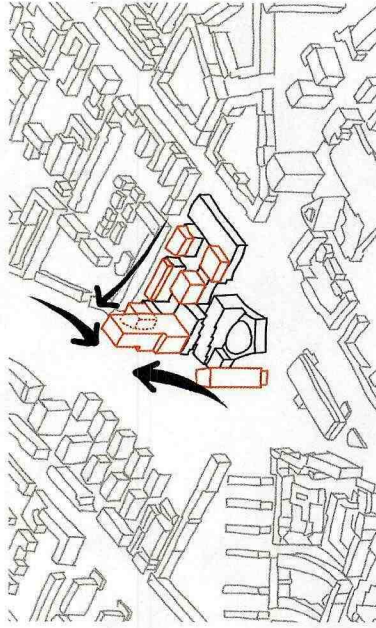


BLOK A SOLITÉR

Kontext územia vo vzťahu na urbanistickú štruktúru

Jasné definovanie urbanistického bloku, nadväzujú na uličnú líniu Vajnarskej, Trnavskej, Škultétyho a Kukučínovej ulice, uzatvára existujúce prevážne obytné súbory novou kompaktnou zástavbou čím prispieva k jednoznačnému a čitateľnému vymedzeniu uzlového priestoru Trnavského mýta.

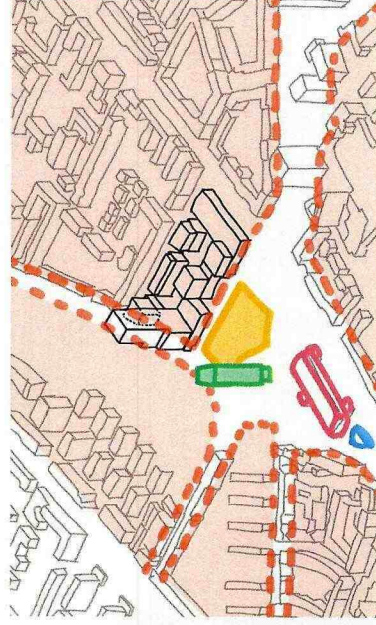
Do tejto polohy umiestňuje v kontexte celého územia solitérnu stavbu kultúrno-spoločenského centra MFH, ktoré spolu s administratívnym traktom O3 tvoria priestorovú dominanciu, ktorá umocňuje priestor hlavného námestia 'Main Plaza'. MFH bude priamo komunikovať s ostatným solitérom v území Novou tržnicou, s ktorou môže vytvoriť jedinečný urbanistický dialóg.



GRADÁCIA

Štruktúra a kompozícia navrhovaných objektov a jej význam

Z pohľadu priestorovej kompozície samotná štruktúra objektov sleduje genius loci lokality. V nižších častiach objektov prirodzene nadväzuje na výškovú inviduetu korunných ríms okolitej zástavby ulíc Vajnarská a Škultétyho zo severovýchodnej strany. Sleduje tým zabezpečenie vhodných svetlo-technických pomerov pre okolitú existujúcu zástavbu. Objem výstavby postupne graduje smerom k uzlovým priestorom Trnavského mýta a Filálie, ktorá v zmysle územného plánu umocňuje vysokú mieru intenzity využitia územia (pozn. až na úroveň 3,6 lpp). Gradácia navrhovaných hmoty a urbanistickej štruktúry je postupná a vrcholí vo výškovej domínante administratívneho objektu 'Office O3', ktorého výška svojimi 27NP dosahuje takmer 117 m. Tá je umiestnená v druhom pláne urbanistickej štruktúry v nadväznosti na Filáliu a Kukučínovu ulicu. Kompozícia zo strany Trnavskej cesty, Kráľovej a Vajnarskej ulice ponecháva vyniknúť objekt kultúrnej funkcie MFH a O3, ktoré spolu tvoria priestorovú dominanciu vo vzťahu na navrhované námestia. V nadväznosti na pohybové a pobytové plochy zamer uvažuje priestor pred samotným podchodom, čo vytvára vhodnú rozptylovú plochu pre kultúrnu funkciu a podporuje myšlienku flexibilného iventového námestia. Zo strany Škultétyho ulice ponecháva zamer priestor pre realizáciu Art Square, ktoré môže v budúcnosti slúžiť aj ako doplnkový predstanícny a reprezentatívny predpriestor Filálie. V neposlednom rade zo severu hala interaguje aj s Urban square, ktoré aktivuje svojim parterom. Všetky verejné priestory sú navrhované s adekvátnou mierou zelených plôch vo vzťahu na ich význam. Celistvosť blokov štruktúry naplnenie koncepcie gradácie je novým predpokladom pre naplnenie urbanistickej koncepcie dominantného uzlového priestoru na Trnavskom mýte.



SÚSTAVA OBJEKTOV A VEREJNÝCH PRIESTOROV

Koherentná koncepcia

Koherentný priestor s jasne definovanými solitérmi, ktoré charakterizujú jednotlivé kvartály urbanistického celku Trnavské mýto. Umiestnenie Centralu, Novej Tržnice či navrhované kultúrno - spoločenského centra MFH bude svoju koncepciou vytvárať silný uzlový a ucelený priestor sústavý námestí a predpriestorov v ťažiskovom priestore širšieho centra Bratislavy. Rôznorodosť funkcií sa vhodne doplní, čím sa vytvára vysoký potenciál pre vyváženú funkčnú schému celého Trnavského mýta, v ktorom budú v zmysle koncepcie mixed-use zastúpené rôzne komerčné funkcie občanstej vybavenosti, najmä jestvujúcim centrom ale aj novovzniknutými aktívnymi partermi Nového istropolisu, funkcie kultúry a oddychu vhodne doplnené o funkcie bývania, ktoré dopovedajú existujúce obytné štruktúry v urbanistickom súbore tehotného poľa.

URBAN KONCEPT

3D model riešenia a vízia návrhu

Office O1 – administratívny objekt

Výšková dominanta územia, ktorá na hrubej podlažnej ploche viac ako 30 000 m² poskytuje dostatočný priestor pre vytvorenie pracovných priestorov v území. V portáli objektu sú uvádzané prevádzky, ktorých cieľom je aktivácia mestského námestia „Urban square“.

MFH – Multifunkčná hala

Kultúro-spoločenský objekt, ktorý sa stáva novým kultúrnym stánkom Bratislavy s min. kapacitou 1 650 miest na sedenie / 3 000 miest na stálie, ktorej využité bude flexibilné. Spolu s objektom O3 bude nespočítateľne významným a atraktívnym destináciou bodom celej lokality nie len pre Bratislavčanov.

Office O3 – administratívny trakt

Spojený objekt s funkciou MFH vo svojom portáli prináša do územia nové gastro-prevádzky a me kultúrne a umelécké funkcie. Jeho portál vchodne doplní aktivity jednotlivých verejných priestorov die či samotnej kultúrnej funkcie. Na zvyšnej ploche sa uvádzajú kancelárske priestory rôznych charakterov, ktorých prídavná hodnota bude v exteriérových plochách odstupňovaných terás, čím sa vytvorí vhodné inkluzívne pracovné prostredie.

Office O2 – administratívny objekt

Netradičný objekt administratívy má za cieľ pridať rôzne inovatívne a technologické spoločnosti najmä vďaka svoju jedinečnému technologickému a priestorovému konceptu. Vnútro budovy ukrýva verejne prístupné a aktívne atrium, ktoré bude srdcom neformálnych stretnutí naprieč spoločnosťami v území. Objekt obsahuje rôzne priestory portálu pre menšie aj väčšie prevádzky, čím sa zabezpečí doplnenie chýbajúcej občianskej vybavenosti v území Trnavského nýta areálneho póla a pokrýja sa potreby obyvateľstva širšieho územia.



R1 – rezidenčný objekt

R1 sa nachádza v nádrži ulice Škultétyho a Kukučínova. Svoju korunnou časťou nadobudzuje na výškovú mriežu územia a v ustupujúcej hmote vhodne dopĺňa koncept gradácie smerom k objektu O1. Jeho celková podlažnosť dosahuje. Okrem samotnej funkcie byvania bude funkcia obchodu a služieb vhodné aktivovať nadrozie ulice, čím sa zvýši hodnota a atraktivita novtvarovaného aj existujúceho verejného priestoru.

R2 – rezidenčný objekt

Je umiestnený v centre riešeného územia na 15. NP a svoju korunnou časťou podobne ako ostatné objekty nadobudzuje na okolie približne vo výške 24 m. Vzhľadom k svojej polohe v centre diaľnic sú v objekte okrem funkcie byvania obsadené aj funkcie rôznych prevádzok, ktoré sa rozprestierajú na prízemí a 2. nadzemnom podlaží, čo má za cieľ výrazne podporiť aktivitu kľúčových verejných priestorov.

R3 – rezidenčný objekt

Vhodne dopĺňa uličnú čiaru a obytnú funkciu Škultétyho ulice. Svojom aktívnym portálom má za cieľ podporovať obytné a aktívne priestory Škultétyho ulice. Svoju výšku 6NP + 1 ustupene podlažia prirodzene nadobudzuje na jasujúcu štruktúru bytových domov v kontro-pozíci a nadobudzuje na výšku Office O2. Z kompozície úhla Vajporskej ulice vytvára dojem prirodzenej gradácie, čím podporuje celkový kompozičný koncept Nového istropolisu.

R4 – rezidenčný objekt

Objekt R4 svojím objemom nahrádza podlažné plochy niekdajšieho domu techniky na Škultétyho ulici. Korunnou časťou, obdobne ako ostatné objekty nadobudzuje na výškovú mriežu územia. Ustupenými podlažiami vytvára dojem postupnej gradácie. Aktívny portál objektu má za cieľ podporiť funkčnosť a obytný charakter obývanej ulice Škultétyho a jej nadväzuje na Vajporskej ulici. Aktivuje pohyb naprieč územím cez zelený vrtudobok, kde osádza funkcie obchodu a služieb v portáli.

NÁVRH DÚR 2024

(UMIESTNENIE OBJEKTŮ MFH, HOTEL, R2, O1, O2)

- ZÁVÁZNÉ STANOVISKO Z ROKU 2023 -

NÁVRH DÚR 2024

Riešenie a objekty (MFH, Hotel, O1, O2 a R2)

Záväzné stanovisko 2024

(Umiestnenie objektov MFH, Hotel, O1, O2 a R2)

Zámier a projekt Nového istropolisu obsahovali zväčša vývoj od neovejšej význej urbonisticko-architektonickej súčiny v roku 2018, ktorej význej otáčkou sa stalo notandé štúdia KČAP v spolupráci s architektonicko-urbanistickým atelierom CITYFORSTER z Rotterdamu. Význej koncepcia otáčkou silného zosúbenia koncepciu mied- use uvažovala najmä s význejm novým intenzívny význejm územia s použitím kompozitných prvkov gradácie a zosúbením lokality s cieľom (tvorby, hospodársko-ekonomickej, sociálno-spoločenskej a ekologickej udržateľnosti, koncepcia pôvodného súznejm zámernu kídla a dodnes kídla vysoký dôraz na kvalitu, prechodnosť a udržateľnosť štruktúry verejných priestorov. Vo vzťahu k úznejmú plánu mesta bolo však potrebné súznejm návrh z dielne KČAP a CITYFORSTER máme redukovať a upraviť tak aby bol predkladaný návrh v súlade s platným úznejmým plánom hl. m. Bratislava.

Za účelom licitácie a určenia koeficientov v stabilizovanom úznejmí boli iterované viacere investičné zámery v rokoch 2019-2021, ku ktorým bolo vydané „vyjadrenie k investičnej činnosti“ dňa 09.02.2022 pod č. MAGS POD 60199/2021-16099/2022 na základe žiadosti z dňa 23.8.2021. Záverom vyjadrenia bolo konštatovanie príjmu štruktúry zámernu z podmienuky akceptovania predmetného stanoviska. Investor tak v spolupráci s dizajn architektom KČAP - CITYFORSTER a lokálnymi generálnym projektantom PANTOGRAPH pristúpili k vypracovaniu dokumentácie v podobe úznejmého rozhodnutia, so zapracovaním predmetných pripomienok z predbežného stanoviska a následnému podaniu k žiadosti o záväzné stanovisko dňa 30.5.2022, na základe ktorej bolo vydané dňa 4.4.2023 vydané záväzné stanovisko hl. m. Bratislava pod č. MAGS OUC 40767/2023-127497. V zmysle tohto a ostatných stanovísk a po splnení podmienok pristúpil investor k žiadosti o úznejmú rozhodnutie z r. 2024, ktoré je v zmysle predkladanej dokumentácie rozdelené na zóny A, B, C a Úpravu komunikácií a súvisiacej infraštruktúry. Úznejmú rozhodnutie (ďalej len „ÚR“) boli vydané stavebným úradom prísušnej miestnej časti Nové mesto postupne a nasledovne:

- ÚR - Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry - Nový istropolis dňa 29.10.2024 pod č. 40793/7159/2024/SU/TARK-34
- ÚR - Nový istropolis - Zóna A dňa 4.12.2024 pod č. 45307/7204/2024/SU/TARK-40
- ÚR - Nový istropolis - Zóna B dňa 4.12.2024 pod č. 45305/7202/2024/SU/TARK-39
- ÚR - Nový istropolis - Zóna C dňa 5.12.2024 pod č. 45778/7203/2024/SU/TARK-41

Štúdiu o navýšení regulovaných plôch

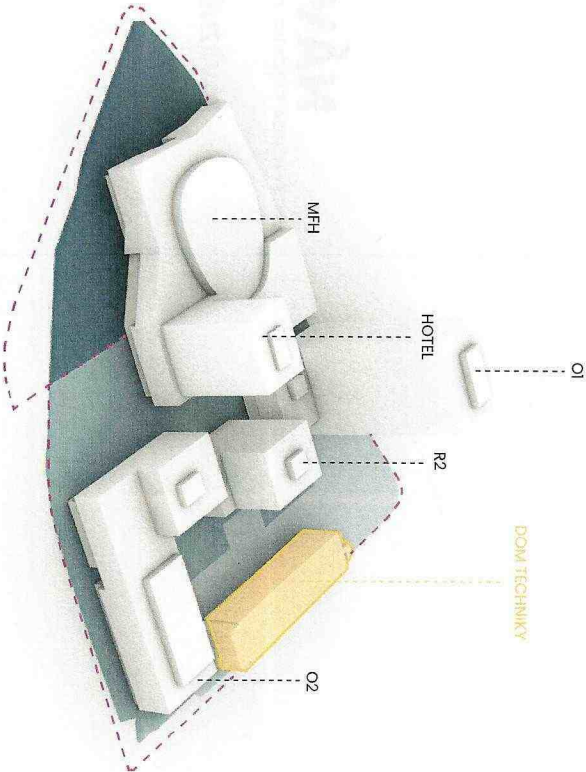
08/2025

Úznejmú rozhodnutia spolu-súvisia a umiestňujú z celkovej koncepcie, ktorú popisuje tento dokument, len niektoré stavby. V zóne A sa umiestňuje MFH a Hotel (pozn.: bude revíziou dokumentácie pre ÚR neskor nahradený za office O3). V zóne B Office O1, Office O2 a rezidenčný objekt R2 a v zóne C ostáva plocha dočasného priestoru (do doby výstavby zvyšnej koncepcie).

Z uvedeneho tak vyplýva, že pre celistvosť a dopovedanie celkovej urbanistickej funkcie chýba dopovedanie štruktúry uličných priestorov Kukučínova a Šancová, pre ktoré dnes a na základe vydaného záväzného nie je voľný index podlažných ploch a zosúbenosti dohodnutý týmto záväzným stanoviskom. Úznejmí Nového istropolisu nie je vhodné rozdelenie na regulčné bloky, ktoré dnes v plánoch úznejmú pláne nepomame distribuujú jednotlivé koeficienty vo vzťahu k význejmú úznejmu (ťažiskový úznejmú priestor) a okolitej zástavbe. Regulčné bloky funkčného využitia č. 201 sú rozdelené na rozvojové úznejmie C201 (PP 0,6) a stabilizované úznejmie funkcie 201, ktorej limity pre IVU boli záväzným stanoviskom č. MAGS OUC 40767/2023-127497 určené na IP=2,73, LP=0,38 a RZ=15, pre celý regulčný blok vrátane existujúcich plôch Domu Techniky.

Na samostatný Dom techniky bolo dňa 31.12.2022 vydané búrnie (Asondné) rozhodnutie pod č. 8905/2022/ÚKSP/STK-9. Na základe ktorého rozhodnutia developer prehodnotil možnosti, pripravil aktualizáciu architektonickej štúdie, ktorá bola v priebehu roka 2024 predstavená Úradu hlavného architektka a investor sa následne rozhodol realizovať objekt R4 z pôvodného konceptu.

V súčasnosti tak pripravuje revíziu dokumentácie v stupni úznejmého rozhodnutia pre získanie opodstatneného a aktualizovaného záväzného stanoviska Magistrátu hl. m. Bratislava (ZST MAGS OUC BA) v roku 2025 za účelom umiestnenia tejto stavby. Predmetná dokumentácia bude ročne predložená zodpovedným orgánom hl. mesta.

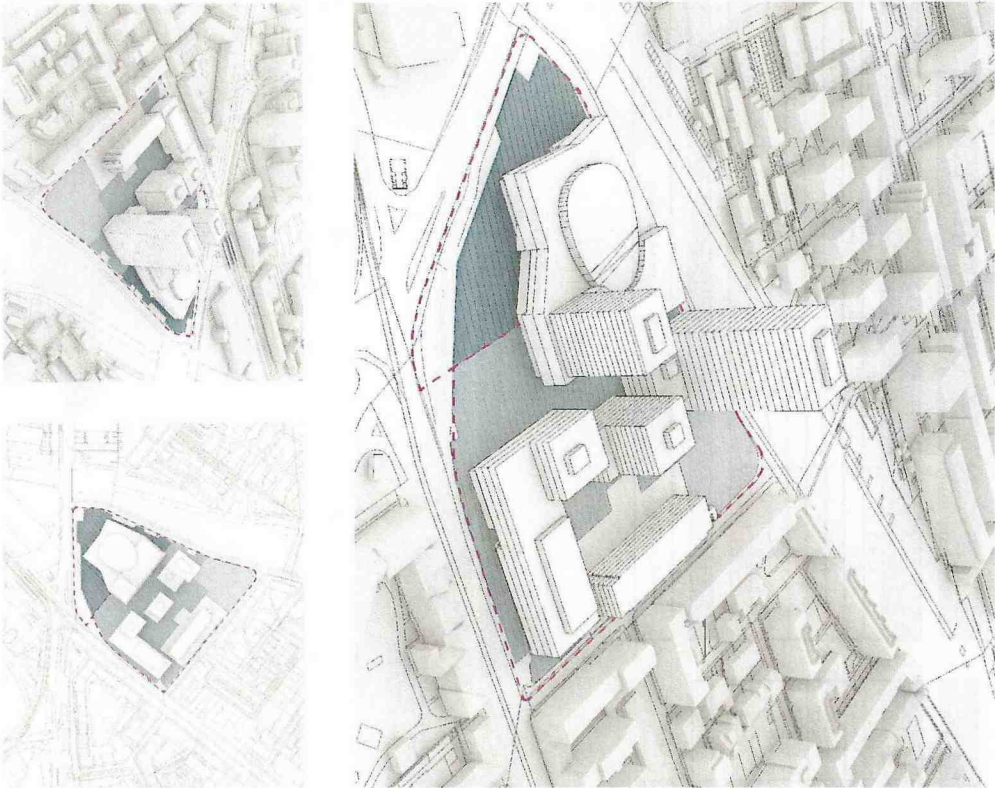


PŮVODNÁ DÚR 2024
VYDANÉ ZÁVÄZNÉ STANOVISKO

Masterplan a bilancie



NÁVRH DÚR 2024
Vyhodnotenie | Hmotový návrh



TRNAVSKÉ MŤTO					
NÁVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023)					
Zóna	Výmera (m²)	IPP	Návrh HPP (m²)	z toho OV (m²)	Percent OV
Rozvojové územie	10203	0,53	5393,0	5393,0	100,00%
Stabilizované územie	32874	2,73	89704,4	75720,5	84,41%
					Návrh ZP 0,49
					Návrh ZP (m²) 12538,1

LIMITY ÚZEMNEHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE					
C 201		Regulácia	Limity (m²)	NÁVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (m²)	
IPP	0,6	max. HPP	6121,8	IPP	5393,0
IZP	0,5	max. ZP	5101,5	IZP	5045,1
KZ	0,15	min. Zelen	1350,5	KZ	1547,1
OV	70%	min. OV	0	OV	5393,0
					100,00%

LIMITY ÚZEMNEHO PLÁNU pre STABILIZOVANÉ ÚZEMIE					
STAB 201		Regulácia	Limity (m²)	NÁVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (m²)	
IPP	NEDEFINOVANÉ	max. HPP	0	IPP	89704,4
IZP	NEDEFINOVANÉ	max. ZP	0	IZP	12538,1
KZ	NEDEFINOVANÉ	min. Zelen	0	KZ	5037,0
OV	NEDEFINOVANÉ	min. OV	0	OV	75720,5
					84,41%

NÁVRH NA NAVÝŠENIE HPP(O 20%)

DOPLNENIE OBJEKTOV R1, R3 A NAVÝŠENIE HPP OBJEKTU O1

NAVÝŠENIE O 20%
Riešenie

Návrh na navýšenie podlažných plôch

Jedným z hlavných cieľov urbanisticko-architektonickej koncepcie je vytvorenie koherentného územia polyfunkčného súboru Nový Istropolis, ktorý vo svojej severnej a východnej časti priamo nadväzuje na obytne štruktúry a to najmä zo strany Vajnorskej a Skultétyho ulice kompaktnou blokovou zástavbou Naopak v priamom dotyku s križovatkou Trnavské mýta a v úzlovom priestore pozdĺž Šancovej ul. priestor hlavného námestia (Main plaza) umocňuje priestrová a objemová dominancia kultúro-spoločenského objektu MFiH a administratívneho traktu O3, ktorý sa v kontropozičii voči zvyšku navrhovanej urbanistickej štruktúry správa ako „solitér“ a vhodne doplnia zvyšné priestory Trnavského mýta – Trznicu či Central. Výchádza sa tak jasne definovaná urbanistická stopa, ktorá sleduje kontext svojho okolia a v ťažisku Trnavského mýta naň adekvátne nadväzuje.

Vzhľadom na ZST, ktoré bolo vydané a bude revidované a teda najmä vo vzťahu ku IPP=2,73 a zastatovanosti IZP = 0,38 nie je možné navrhovanú koncepciu hodnotným atelércom uplatniť holisticky. Limity, dohodnuté zavádzaním síťových a neumožňujú dres umiestnenie objektov R1 a R3, ktorých hlavným zameraním je urbanistické scelenie bloku a doprevádzanie uličných priestorov. Neumiestnenie týchto stavieb explicitne znamená nedopovedanie koncepcie hmotovej štruktúry, nekonzistentnosť, nesúdržnosť a nesúvislosť urbanistického celku. Je preto nevyhnutné umiestniť aj ostatné objekty pozdĺž Skultétyho ulice, čo by vytvorilo konzistentný charakter obytnej ulice vrátane jej komplexnej konverzie s doplnením zelene a začlenením do urbanistickej štruktúry Nového Istropolis. Dôsledkom bude vyvážení a plynulý a plynulý pohybový priestor s priestorami možného pohybu do vnútrobloku a jednotlivých hierarchizovaných priestorových štruktúr námestí, uličiek a parkov lemovaných aktívnymi partermi. Súčasne by doplnenie objektov R1 a R3 prinieslo vyváženú schému bývania a občianskej vybavenosti tak ako dres uvažuje plátny územný plán v pomere 30/70 %. Navrhované podlažné plochy objektov R1 a R3 dosahujú celkovo 15 387,6 m2, kde časť z nich bude zástupená výbavosťou v aktívnom portali. Pri zariadení už povolených staveb a objektov, ktoré uvažuje zmena a revízia dokumentácie v stupni pre územné rozhodnutie, ktoré bude predložená na zmenu ZST hl. m. Bratislavy, bude pomer občianskej vybavenosti v stabilizovanom území dosahovať 70%.

Celkové navýšenie HPP objektami R1 a R3 je voči navrhovanej zmene ZST na úrovni 17,15%, zvyšné navýšenie 2,85 % projekt uvažuje v objekte O1, čím sa dosiahne navýšenie o 20% na hrubých podlažných plochách. Navýšenie IZP objektami R1 a R3 bude do 20 %.

štúdia o navýšení regulovaných plôch
08/2025

Porovnanie ukazovateľov intenzity využitia územia

(Navýšenie indexov využitia územia do 20% voči budúcemu revidovanému stanovisku záväznému stanovisku)

Vyhodiskový stav:
Navrhované stanovisko ZST 2025:

IPP = 2,73

IZP = 0,34

KZ = 0,17

Podiel OV = 80,83 %

Navýšený stav v zmysle §21, ods. 3 zákona č. 46/2024 Z.z.:
Navrhované navýšenie (o max. 20%)

IPP = 3,27

IZP = 0,44

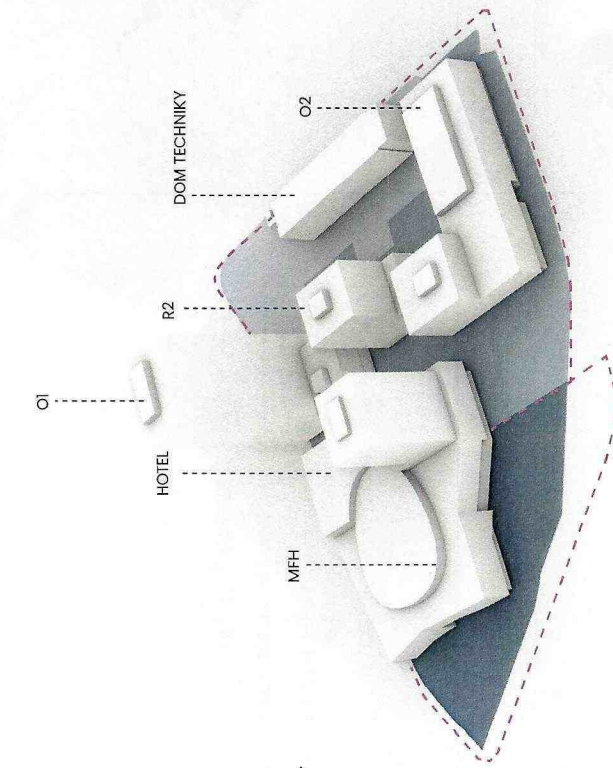
KZ = 0,15 (minimálna započítateľná zelen)

Podiel OV = 73,70 %

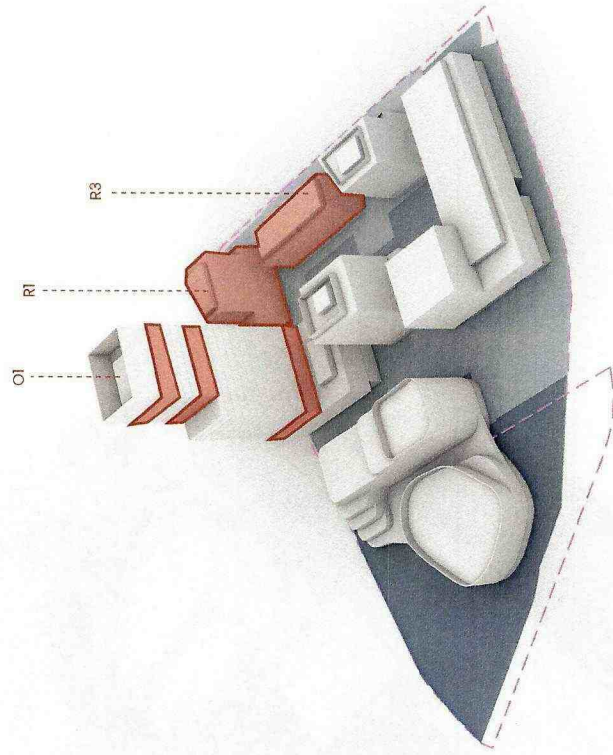
Podrobné riešia zmeny v plochách a navýšeníach jednotlivé tabuľky vypracované v tejto štúdi.

NÁVRH NA NAVÝŠENIE O 20%

Objektová skladba _ vychádzajúc z urbanistického konceptu KCAP & CF



PŮVODNÁ DŮR 2024
VYDANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO



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

NÁVRH NA NAVÝŠENIE O 20%

3D model riešenia | Definovanie navýšení IPP objektami R1 a R3 a navýšením funkcie O1



+2,85 %

O1 - ADMINISTRATÍVNY OBJEKT

možnosť navýšenia HPP O1 v stabilizovanom území na Mezaninoch

+17,15 %

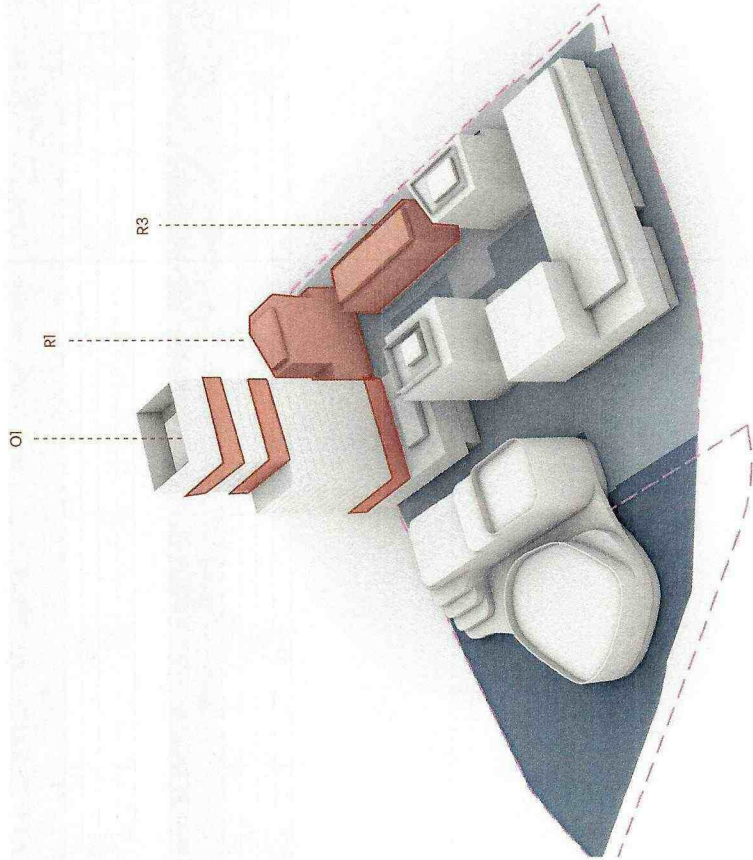
R1 - REZIDENČNÝ OBJEKT

Navýšenie HPP do 20% objektami R1 a R3 (o 17,15%)

*Ostávajúciach 2,85% je možné navýšiť pre O1 o cca 2553,28

R3 - REZIDENČNÝ OBJEKT

CELKOVÉ VYHODNOTENIE HPP
Tabuľky



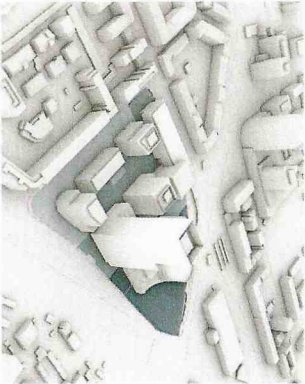
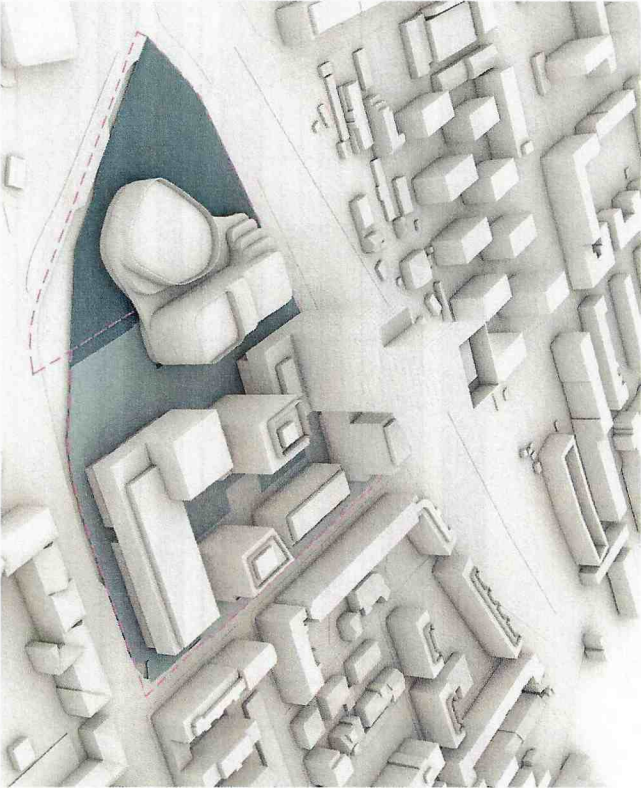
Štúdiá o navýšení regulovaných plôch
08/2025

PANTOGRAPH
Nový Istropolis | IMMOCAP

Objekt		
ZÓNA	HPP Typ RB	Celková (m²)
ZÓNA A	MFH	9578,0
	Hotel	11849,0
ZÓNA B	O1	37149,3
	O2	20351,0
	R2	10868,6
	Trafostanica	42,0
ZÓNA C	R1	7932,0
	R3	7455,6
	Dom tech.	7812,8
TOTAL		113038,3
VYHODNOTENIE		

Nový Istropolis Návrh na navýšenie HPP					
HPP Návrh (m²)					
ROZVOJOVÝ - Celková	ROZVOJOVÝ - OV	STABILIZOVANÝ - Celková	STABILIZOVANÝ - OV		
5393,0	5393,0	4185,0	4185,0		
0,0	0,0	11849,0	11849,0		
0,0	0,0	37149,3	37149,3		
0,0	0,0	20351,0	20351,0		
0,0	0,0	10868,6	1075,1		
0,0	0,0	42,0	42,0		
0,0	0,0	7932,0	408,0		
0,0	0,0	7455,6	650,0		
0	0	7812,8	3811,5		
5393	5393,0	107645,28	79331,78		
Podiel OV návrh	100,00%	Podiel OV návrh	73,70%		
		Navýšenie Hpp návrh	20,00%		
<div>Navýšenie HPP objektami R1 a R3 je 17,15 % a ostávajúcich 2,85 % tvorí navýšenie pre O1 o cca 2553,28 m².</div>					

REVÍZIA ZST A DÚR 2025 (ZÁMENA R4, O3 ZA DOM TECHNIKY A HOTELA)
Výhodnotenie | Hmotový návrh



TRANSAKČNÉ MŔTO					
NAVRH DÚR 2024 (ZST 03/2023)					
Zóna	Výmera (m ²)	IPP	Návrh HPP (m ²)	z toho OV (m ²)	Percent OV
Rozpočtové územie	10203	0,53	5393,0	5393,0	100,00%
Stabilizované územie	32874	3,27	107645,3	79331,8	73,70%
					0,44
					14398

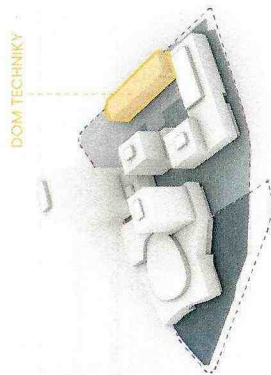
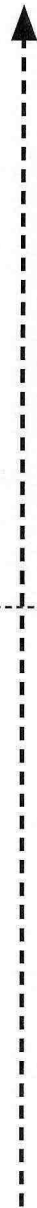
TRANSAKČNÉ MŔTO					
NAVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (m ²)					
Regulácia	C 201	Regulácia	Limity (m ²)	IPP	0,53
IPP	0,6	max. IPP	6121,8	IPP	5393,0
IZP	0,5	max. ZP	5101,5	IZP	5045,1
KZ	0,15	min. Zelen	1530,5	KZ	1547,1
OV	70%	min. OV	0	OV	5393,0
					100,00%

TRANSAKČNÉ MŔTO					
NAVRH DÚR 2024 (ZST zo dňa 03/2023) (m ²)					
Regulácia	STAB 201	Regulácia	Limity (m ²)	IPP	107645,3
IPP	NEDEFINOVANÉ	max. IPP	0	IPP	14398,0
IZP	NEDEFINOVANÉ	max. ZP	0	IZP	5037,0
KZ	NEDEFINOVANÉ	min. Zelen	0	KZ	79331,8
OV	NEDEFINOVANÉ	min. OV	0	OV	79331,8
					73,70%

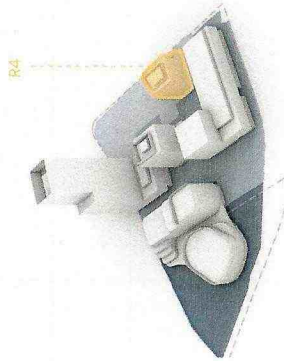
CELKOVÉ VYHODNOTENIE HPP
Tabuľky

Nový Istropolis Návrh DÚR 2024 (ZST 03/2023)			
Typ RB	ROZVOJOVÝ 10203 m²	STABILIZOVANÝ 32874 m²	
IPP	0,53	2,73	
IZP	0,49	0,38	
KZ	0,15	0,15	
OV	100,00%	84,41%	

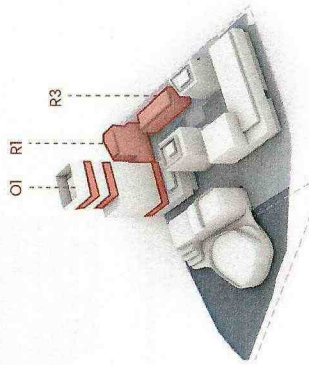
Nový Istropolis Návrh na navýšenie HPP			
Typ RB	ROZVOJOVÝ 10203 m²	STABILIZOVANÝ 32874 m²	
IPP	0,60	3,27	
IZP	0,37	0,44	
KZ	0,15	0,15	
OV	100,00%	73,70%	



PŮVODNÁ DÚR 2024
VYDANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO



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



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

Záver

Uvedené navýšenie posudzovaných plôch vo väzbe k územnému plánu a zdôvodneniu stanovisku predkladajú štúdia odporúča a to na základe celkovej navrhovanej koncepcie zámernu Nový Istropolis, ktorý bol priebežne komunikovaný s dotknutými orgánmi, najmä ÚHA magistrátu hl. m. Bratislava, a miestnou časťou Nové mesto – Bratislava. Štúdia je predkladaná v zmysle zákona o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s reálnou stavebnou legislatívou č. 205/2023, v znení zákona 46/2024, ktorou sa vykonáva stavebný zákon 50/1976 účinný do 31.3.2025.

Predkladaná štúdia preukazuje vhodnosť scelenia urbanistického bloku, nadväzuje na už vydané vyjadrenia a stanoviská, najmä zdôvodnené stanovisko hl. m. Bratislava, a vo vzťahu k priestoru Trnavského nádražia vhodne sceľuje významné ťažiskové územie uzlového priestoru, dopovedá verejné priestranstvá a priradené nadväzuje na existujúcu štruktúru obytných blokov a urbanistických sčborov s vyváženým pomerom funkčného zastúpenia, ktorý s bude mať výrazne pozitívny dopad na zvýšenie atraktivity lokálneho centra celomestského významu.

Nový Istropolis odkrýva dlho skrytý potenciál miesta s cieľom vytvoriť priestore výrazne urbanizované, mestské a živé v zmysle súčasných trendov urbanizmu, mix-use a car-free zóny, miesto, kde prebieha sociálna interakcia a tvorí sa inkluzívne prostredie, kde má zastúpenie kultúra a služby obyvateľom a v neposlednom rade výtvára postredie hospodársky, socio-ekonomicky a environmentálne dlhodobu udržateľnéďaka svojej adekvátnej miestotvornej miere, hustote a kvalitným verejným priestorom hierarchizovaným do ulíc a námestí.

Za kladné zhodnotenie predkladanej štúdie vopred ďakujeme.

V Bratislave, dňa 15.08.2025

Správu zostavil a vypracoval:

Ingarch. Miloš Diežko,
autorizovaný architekt reg. č. 2571,

Ingarch. Michal Poljarský,
Ing. arch. Simona Mrázová

Správu autorizoval zodpovedný architekt a projektant:

Ingarch. Tomáš Aukl,
autorizovaný architekt reg. č. 2028

PANTOGRAPH

Nový Istropolis | IMMOCAP

KCAP **cityförster**
KCAP Architects & Planners architecture + urbanism

PANTOGRAPH

marko and placemakers
design consultancy for livable cities

PANTOGRAPH s.r.o.
Slovakia
Iľkova 2 811 05
Bratislava
+421 910 377 837
pantograph@pantograph.sk

PRÍLOHA Č. 8

Prehľad: Majetko-právne vzťahy, MPV

