

P. T.

Mestská časť Bratislava – Nové mesto

Vajnorská 98,

831 04 Bratislava

Do rúk: Mgr. Matúš Čupka, starosta

Dňa 20.5.2026

Vec: Žiadosť o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti o povolenej odchýlke od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta Bratislava

Vážená Mestská časť Bratislava – Nové mesto,

Spoločnosť UNL, s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 46 181 202 („**Investor**“);

ako vlastníci pozemkov nachádzajúcich sa na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska v katastrálnom území Bratislava - Nové Mesto, na ktorých má v budúcnosti v prípade získania potrebných povolení záujem realizovať jednotlivé stavebné zámery, resp. projekty (ďalej aj ako „**Projekt**“ alebo „**Projekty**“), sa týmto dovoľuje obrátiť sa na Vás so žiadosťou o uzavretie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle ust. § 22 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o územnom plánovaní**“) v spojení s § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o hlavnom meste**“).

V zmysle § 22 ods. 5 Zákona o územnom plánovaní v spojení s § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto Bratislava a príslušná mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní žiadateľovi vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia dotknutého územia.

Máme za to, že uzatvorenie takejto dohody nebude len v prospech Investora, ale prispeje aj k napĺňaniu cieľa mesta zvyšovať dostupnosť bývania a udržateľne pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru, a to prostredníctvom prijatia záväzku Investora, spočívajúcom v poskytnutí tzv. príspevkov primárne v podobe finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Investor považuje tento postup za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie budúcich Projektov s využitím zákonom stanovenej možnosti odchýlky od územnoplánovacej dokumentácie pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.

V nadväznosti na ďalší vývoj návrhu Projektu a s cieľom zabezpečiť jeho kvalitné urbanistické a funkčné začlenenie do územia, má Investor záujem pristúpiť k jeho úprave tak, aby bol návrh v súlade s charakterom a potrebami dotknutej lokality, podporoval jej stabilizáciu a prispieval ku kvalite verejného priestoru a mestského prostredia.

Navrhovaná úprava rieši najmä funkčné a priestorové využitie plôch a výškové usporiadanie objektov v rámci územia. Projekt bol upravený tak, aby:

- bol kompatibilný s verejnými priestormi a urbanistickými väzbami územia,
- viedol k harmonickému a čitateľnému urbanistickému riešeniu,
- lepšie reflektoval charakter lokality a podporil jej ďalší prirodzený rozvoj,
- reflektoval na požiadavky obyvateľov mesta z hľadiska ponúkaných funkcií,
- vytváral predpoklady pre zvýšenie kvality bývania obyvateľov v bezprostrednom okolí,

Investor si je vedomý skutočnosti, že v prípade vyhovenia tejto žiadosti zo strany mestskej časti dôjde k zvýšeniu hodnoty Projektu resp. Projektov oproti aktuálnemu stavu (t.j. stavu v súlade s aktuálne platnou územnoplánovacou dokumentáciou). Investor preto ponúka mestskej časti za zmenu funkčného využitia, spolu o **21 609,3 m²** hrubej podlažnej plochy bývania navyše, príspevok, ktorá by s prihliadnutím na doterajšiu prax a spôsob určovania výšky príspevku v iných obdobných prípadoch mala byť vo výške **3 289 981,99 EUR**.

Investor je za účelom uzavretia zmluvy o investičnej činnosti pripravený rokovať o presných podmienkach poskytnutia príspevku, forme finančného alebo nefinančného plnenia, splátkovom kalendári, prípadne termínoch a procesných míľnikoch pre poskytnutie príslušných plnení.

Bilancie návrhu

Tabuľka 1

Regulatívny platný ÚPN BA – číslo funkcie, stabilizované územie, potvrdené hodnoty	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche		43 985,0 m ²
IPP - Index hrubých podlažných plôch	3,3	145 150,5 m ²
HPP jestvujúcich okolitých objektov v rámci regulačného bloku L501 (OV)		8 966,0 m ²
HPP navrhovaná v rámci regulačného bloku L501		144 937,3 m ²
HPP jestvujúcich a navrhovaných objektov spolu		153 903,3 m ²
Priemerná podlažnosť	11 NP	
IZP - Index zastavaných plôch	0,3	13 195,5 m ²
KZ - Koeficient zelene	0,3	13 195,5 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	70 %	107 732,3 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	30 %	46 171,0 m ²

Tabuľka 2

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	43 985 m ²		
IPP - Index hrubých podlažných plôch	3,3	144 937,3m ²	-0,15%
Priemerná podlažnosť	11 NP		
IZP - Index zastavaných plôch	0,29	12 657,9 m ²	-3,82%
KZ - Koeficient zelene	0,3	13 196,9m ²	+0,00%
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	84,04%	129 341,6 m ²	+14,04 %
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	15,96%	24 561,7 m ²	-14,04 %
Z toho HPP jestvujúcich okolitých objektov v rámci regulačného bloku L501 (OV)		8 966 m ²	

Na základe vyššie uvedeného Investor týmto písomne žiada mestskú časť o posúdenie návrhu a uzatvorenie zmluvy o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle ust. § 22 odsek 5 Zákona o územnom plánovaní v spojení s § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

V prípade akýchkoľvek otázok prosím kontaktujte zástupcov Investora:

- vo veciach technických: slavikm@pentarealestate.com
- vo veciach zmluvných: cizmar@pentarealestate.com

S úctou,

Michal Rehák
Konateľ
UNL, s. r. o.

Peter Čižmár
Konateľ
UNL, s. r. o.

Prílohy:

- Projekt k žiadosti o odchýlku