



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Referát územného plánovania

Váš list číslo/zo dňa
18.12.2025

Naša značka
2872/578/2026/RUP/PSOK

Vybavuje/☎/✉/@

Bratislava
06.02.2026

Vec:

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k urbanistickej štúdii Kukučínova – Varšavská

Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto bola dňa 29.10.2025 doručené oznámenie o prerokovaní, žiadosť o zaslanie stanoviska k Urbanistickej štúdii zóny Kukučínova – Varšavská – Nové Mesto, návrh riešenia (ďalej aj UŠ). Obstarávateľom UŠ je spoločnosť Vargem, s.r.o., Vajnorská 100/A, 821 01 Bratislava prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 12 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorou je [REDAKOVANÉ]. Spracovateľom UŠ je spoločnosť MrazekArchitects, s.r.o., Astrová 2/A, 821 01 Bratislava.

Špecifickým účelom použitia UŠ je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie územno-technických, urbanistických a architektonických problémov v území, s cieľom využitia UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave.

Urbanistická štúdia bola spracovaná v dvoch variantoch riešenia:

- **Vo variante V1** navrhuje zmeniť funkčnú plochu 201 (OV celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie) o výmere 12 191 m², 502 (Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, stabilizované územie) o výmere 36 876 m², a časť funkčnej plochy 102 (málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie) o výmere 867 m² na funkčnú plochu 501 (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti) – rozvojové územie, kód intenzity využitia H, o výmere 49 934 m², skrátené 501 H.
- **Vo variante V2** navrhuje zmeniť funkčné plochy 201, 502 a časť funkčnej plochy 102 na funkčné plochy 101 (viacpodlažná zástavba obytného územia) – rozvojové územie, kód intenzity využitia G, o výmere 43 425 m² a 202 (občianska vybavenosť lokálneho významu) – rozvojové územie, kód intenzity využitia F, o výmere 5 885 m², skrátené 101 G + 202 F.

Dvojvariantná forma blokovej zástavby vychádza z rozdielnych regulatívov, ale oba varianty majú za cieľ tvoriť kompaktnú mestotvornú štruktúru, kde budovy, verejné priestory a zeleň vytvárajú harmonický a hierarchicky usporiadaný celok. Variant 1 s regulačným kódom G umožňuje zastavanosť 30% a variant 2 s regulačnými kódmi G a F umožňuje 26% zastavanosť. Preto sú bloky variantu 1 kompaktnejšie a bloky variantu 2 rozvojnenejšie. Oba varianty návrhu využitia územia sú predmetom prerokovania a overujú rôznu intenzitu zástavby v území. Po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čistopisu UŠ, ktorý bude využitý ako podklad pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02/49 253 512 / 02/45 529 459	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	

Z hľadiska funkčného využitia územia s občianskou vybavenosťou celomestského a nadmestského významu, dôrazom na kvalitu verejných priestorov a eliminovania dopravnej záťaže v riešenom území žiadame pre vyššie uvedenú zónu rozpracovať pre čístopis UŠ variant č. 1 s overením funkčného využitia 501 H.

Na základe predloženého návrhu UŠ, jeho posúdenia špecializovanými oddeleniami Miestneho úradu Bratislava – Nové Mesto ako štatutárny orgán miestnej samosprávy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto máme pre dopracovanie čístopisu Variant 1 tieto **požiadavky a pripomienky** k zapracovaniu do čístopisu UŠ:

Všeobecné požiadavky:


- rešpektovať Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v nadväznosti na okolitý charakter územia vnútorného mesta a okolité funkcie prevažne mestského charakteru
- pri riešení vychádzať z Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k IDS, zároveň požadujeme označiť v grafickej časti cyklotrasy podľa textovej časti a premietnuť ich aj v území širších vzťahov podľa územnoplánovacích podkladov a koncepcií cyklotrás mesta a mestskej časti
- Urbanistickú štúdiu žiadame spracovať a expedovať aj v digitálnej forme zobraziteľnej/ využiteľnej v Geografickom informačnom systéme pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania

Požiadavky pre funkčné využitie, architektonické riešenie a dopravu:

- Preveriť a podľa potreby doplniť plnohodnotné dopravné prepojenia do priľahlých urbánnych celkov, aby sa zabránilo neprimeranej dopravnej záťaži
- zapracovať požiadavku na riešenie zariadenia základnej občianskej vybavenosti s adekvátnymi súvisiacimi plochami. Konkrétny typ zariadenia občianskej vybavenosti bude špecifikovaný podľa požiadaviek mestskej časti v čase projektovej prípravy stavebného zámeru. Z hľadiska lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti preferuje Mestská časť Bratislava – Nové Mesto v súčasnosti v riešenom území zariadenie pre seniorov. Akceptujeme, že v súčasnosti je ťažké predvídať, aký druh zariadenia občianskej vybavenosti bude v území potrebný v čase výstavby zóny, keďže sa vzhľadom k procesu zmeny Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy predpokladá dlhší časový horizont. Požadujeme premietnuť požiadavku na riešenie zariadenia základnej občianskej vybavenosti aj do návrhu zmien a doplnkov Územného plánu hl. mesta Bratislavy
- Mestská časť Bratislava – Nové Mesto by uvítala, aby v riešenom území vznikli verejné priestory prístupné nielen pre obyvateľov navrhovaných objektov, ale aj pre širšiu verejnosť
- požadujeme, aby vnútroblokové priestory medzi bytovými domami ostali verejne prístupné (okrem navrhovaných súkromných predzáhradiek)
- do riešeného územia zasahuje ochranné pásmo dráhy, žiadame ho zapracovať do textovej a grafickej časti a dodržať z toho vyplývajúce požiadavky a opatrenia podľa vyhlášky č. 549/2007 Z. z. pre dotknutú budúcu zástavbu
- v kapitole 8.3.5. je uvedené: „*neverejné priestory sú vnútorné priestory skladového areálu*“, tento skladový areál nie je premietnutý v grafickej časti. Požadujeme premietnutie skladového areálu aj do grafickej časti alebo vypustenie formulácie z kapitoly 8.3.5

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

 /fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02/49 253 512 / 02/45 529 459	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	