

Zasadnutie Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy dňa 26.02.2026

# Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy

## **zmeny a doplnky č. 16 (ZaD 16)** **Zimný prístav**

MČ Bratislava-Ružinov, k. ú. Nivy

## Informácia o začatí obstarávania ZaD 16

Obstarávanie ZaD 16 zabezpečované **v zmysle §40a ods. 6 ZoÚP**, postupom podľa stavebného zákona príslušnej vykonávacej vyhlášky.

Obstarávateľ – hlavné mesto SR Bratislava, Útvar hlavného architekta prostredníctvom odborne spôsobilých osôb pre obstarávanie ÚPP a ÚPD v zmysle par. 12 ZoUP.

Spracovateľ – Metropolitný inštitút Bratislava.

Podkladom pre spracovanie ZaD 16 je Vízia rozvoja územia „**Zimný prístav**“ – **variant I.** (ďalej aj „Vízia“), január 2026.

### **Predpokladaný priebeh obstarávania ZaD16:**

- 02/2026 - Informačný materiál do MsZ
- 04/2026 - Verejné prerokovanie návrhu
- 07/2026 - Vypracovanie upraveného návrhu
- 11/2026 - Predloženie orgánom samosprávy HM na schvaľovanie

VÍZIA ROZVOJA ÚZEMIA  
**ZIMNÝ PRÍSTAV**  
(konceptcia)

# Vízia rozvoja územia

## Rozsah a členenie diela:

- textová časť s rozsahom približne 100 strán A3 a
- grafická časť, ktorá pozostáva z 20 výkresov.

**Spracovateľ:** Metropolitný inštitút Bratislava

**Objednávateľ:** Verejné prístavy a. s.

**Odborný garant:** Ing. arch. Peter Gero

## Štruktúra:

- urbanistické princípy, intenzity a rámec - **invariantné**
- overenie koncepcie – **dvojvariantné**

**Úroveň podrobnosti:** Koncepcia urbanistického riešenia svojim obsahom a rozsahom zodpovedá náležitostiam územnoplánovacej štúdie.

# Vízia rozvoja územia

## Obsah diela – hlavné kapitoly textovej časti:

- Hlavné ciele Vízie
- Konceptcia transformácie
- **Urbanistické princípy** – vízia a identita budúcej štvrte
  - Priestorová kompozícia
  - Návrh princípov priestorovej a funkčnej regulácie
  - Koncept regulácie jednotlivých sektorov
- **Protipovodňová ochrana** – komplexná stratégia
- **Stratégia pamiatkovej ochrany**
- Typizácia ulíc a verejných priestorov
- **Hustota obyvateľstva a zástavby**
- Stratégia zelene a klimateckej odolnosti
- Konceptcia verejného technického vybavenia
- Konceptcia energetickej stratégie
- Konceptcia verejného dopravného vybavenia a mestskej mobility
- Návrh princípov rozvoja verejnej vybavenosti

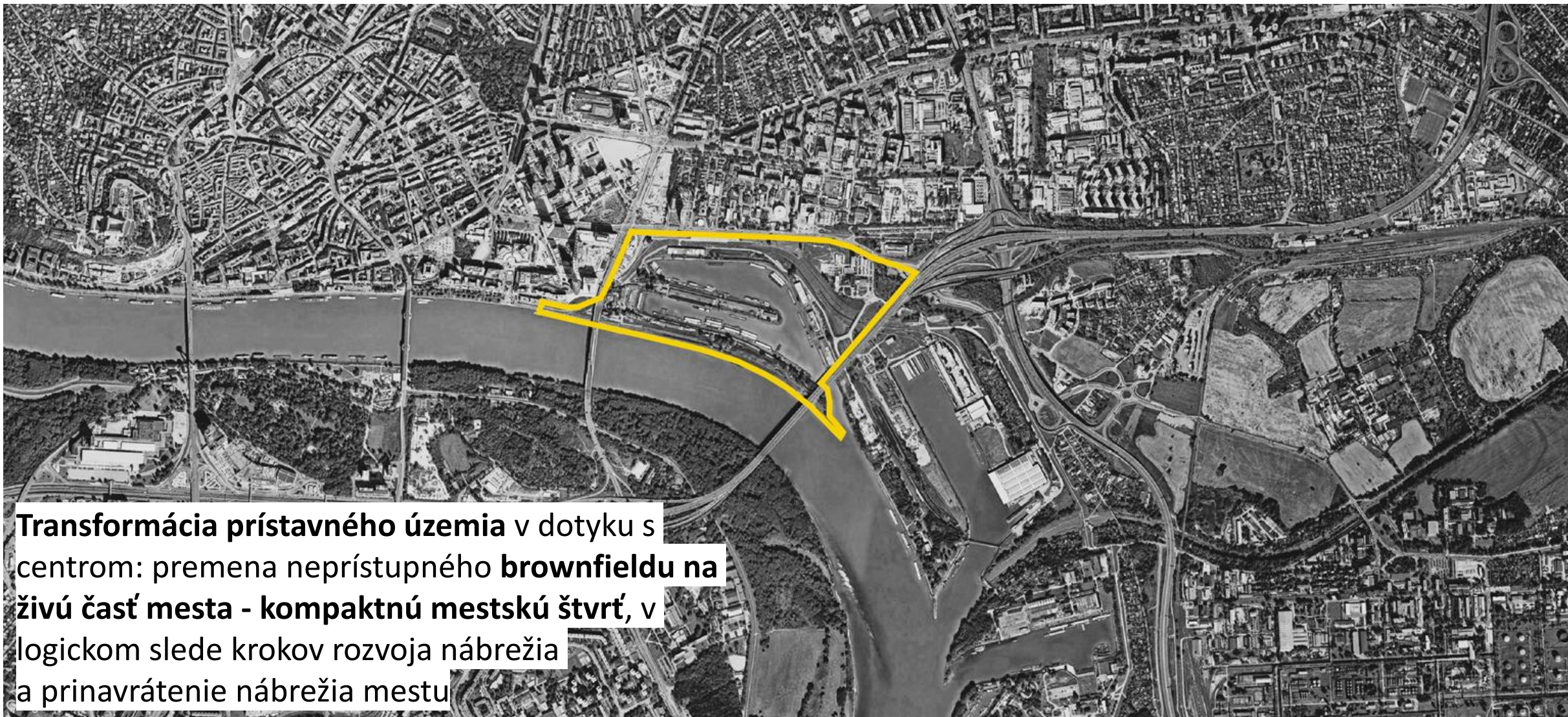
# Vízia rozvoja územia

## **Skladba výkresovej časti:**

- Výkres širších vzťahov
- Výkres limitov
- Výkres problémov
- Výkres potenciálov
- Konceptcia komplexného urbanistického riešenia
- Konceptcia komplexného urbanistického riešenia - axonometria
- Konceptcia priestorovej a funkčnej regulácie
- Konceptcia verejného dopravného vybavenia
- Konceptcia verejného technického vybavenia
- Konceptcia zeleno-modrej infraštruktúry
- Konceptcia riešenia verejných priestorov a verejnej vybavenosti
- Konceptcia protipovodňovej ochrany



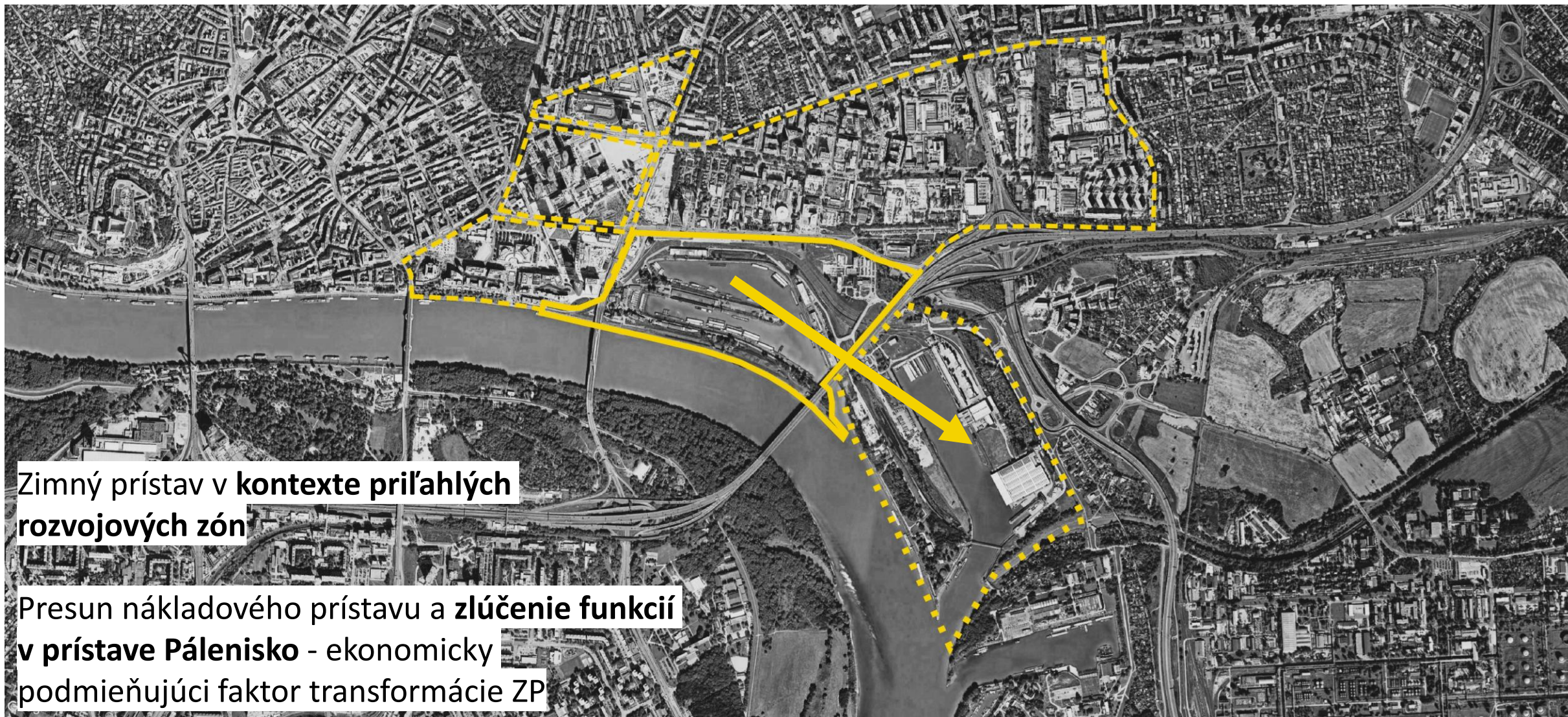
celková výmera 65 ha\_pevnina 45 ha



**Transformácia prístavného územia** v dotyku s centrom: premena neprístupného **brownfieldu na živú časť mesta - kompaktnú mestskú štvrť**, v logickom slede krokov rozvoja nábrežia a prinavrátenie nábrežia mestu



# rozvojový kontext a zefektívnenie Páleniska



Zimný prístav v **kontexte priľahlých  
rozvojových zón**

Presun nákladového prístavu a **zlúčenie funkcií  
v prístave Pálenisko** - ekonomicky  
podmieňujúci faktor transformácie ZP



The background is a stylized map of an urban area. It features a river flowing from the bottom left towards the center. The river is light blue. On the left bank, there are several large, dark grey industrial buildings. On the right bank, there are more buildings, some with diagonal hatching, and a network of roads and paths. The map is enclosed in a red border.

# JESTVUJÚCI STAV

**Priemyselný areál:** Uzavretý a pre verejnosť neprístupný územie

**Priestorová segregácia:** Pevninská časť je rozdelená na tri zóny vodnou plochou prístavných bazénov

**Dopravné limity:** Prítomnosť nákladnej vlečky ovplyvňujúca funkčné aj priestorové využitie územia



# CHARAKTER ÚZEMIA

**Súčasťou genius loci územia** sú národné kultúrne pamiatky, technická infraštruktúra vrátane žeriavov a nákladnej vlečky, ako aj vodná plocha s charakteristickou geometriou a hranami prístavných bazénov





# NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY



**Konsenzus s Krajským pamiatkovým úradom (KPÚ) o možnostiach a princípoch narábania s národným kultúrnym dedičstvom danej lokality – zástupca KPÚ v súťaži ako odborník poroty**



# URBANISTICKÉ PRINCÍPY INVARIANTNÉ

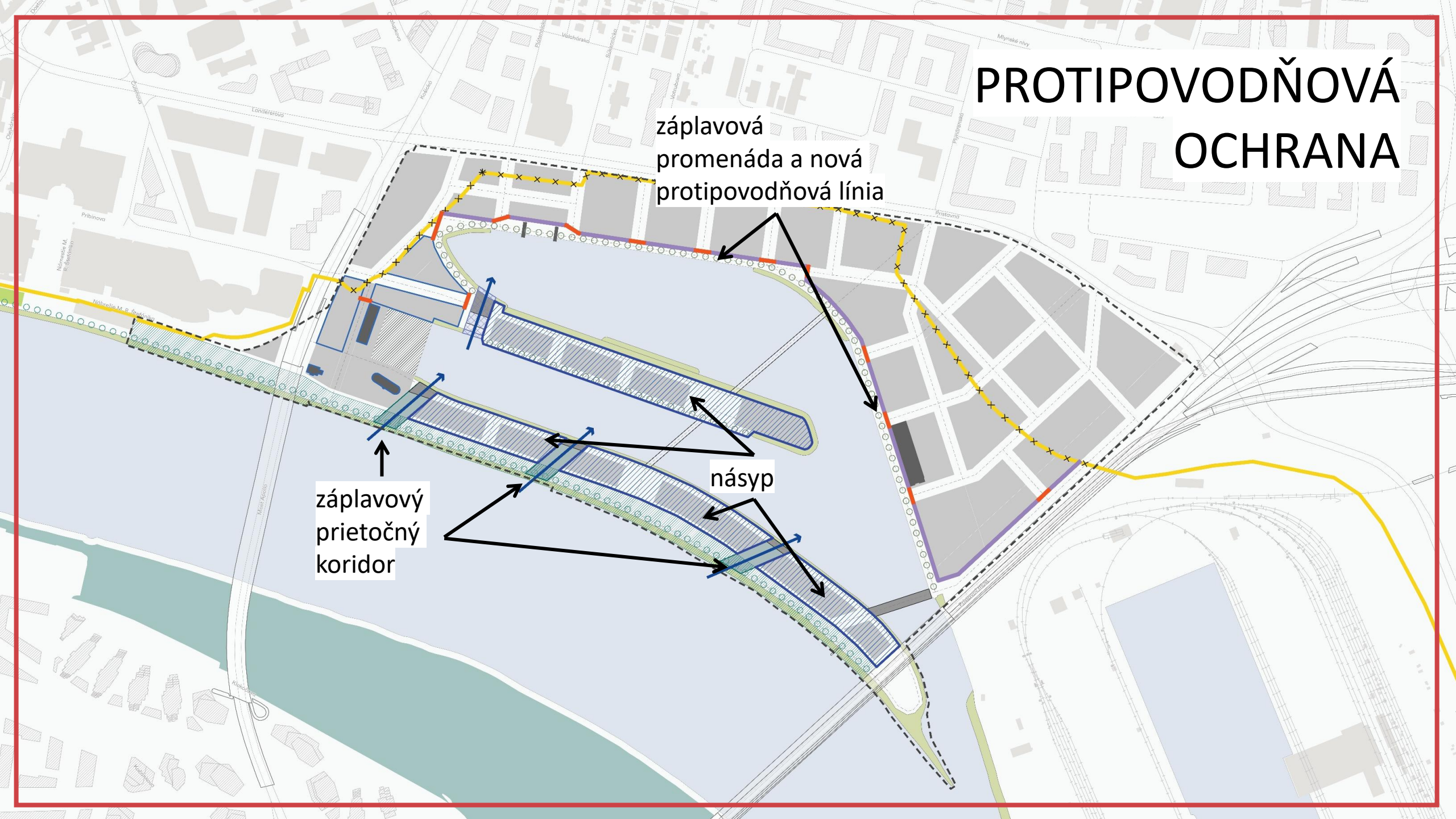
hlavný cieľ Vízie - koncepcie

# PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

záplavová  
promenáda a nová  
protipovodňová línia

záplavový  
prietočný  
koridor

násyp







# HAMBURG\_HAFENCITY



**Zaplaviteľná** promenáda prístavnej mestskej  
štvrte HafenCity v Hamburgu a **technické**  
**prevedenie aktívneho parteru** s princípom  
protipovodňových vrát



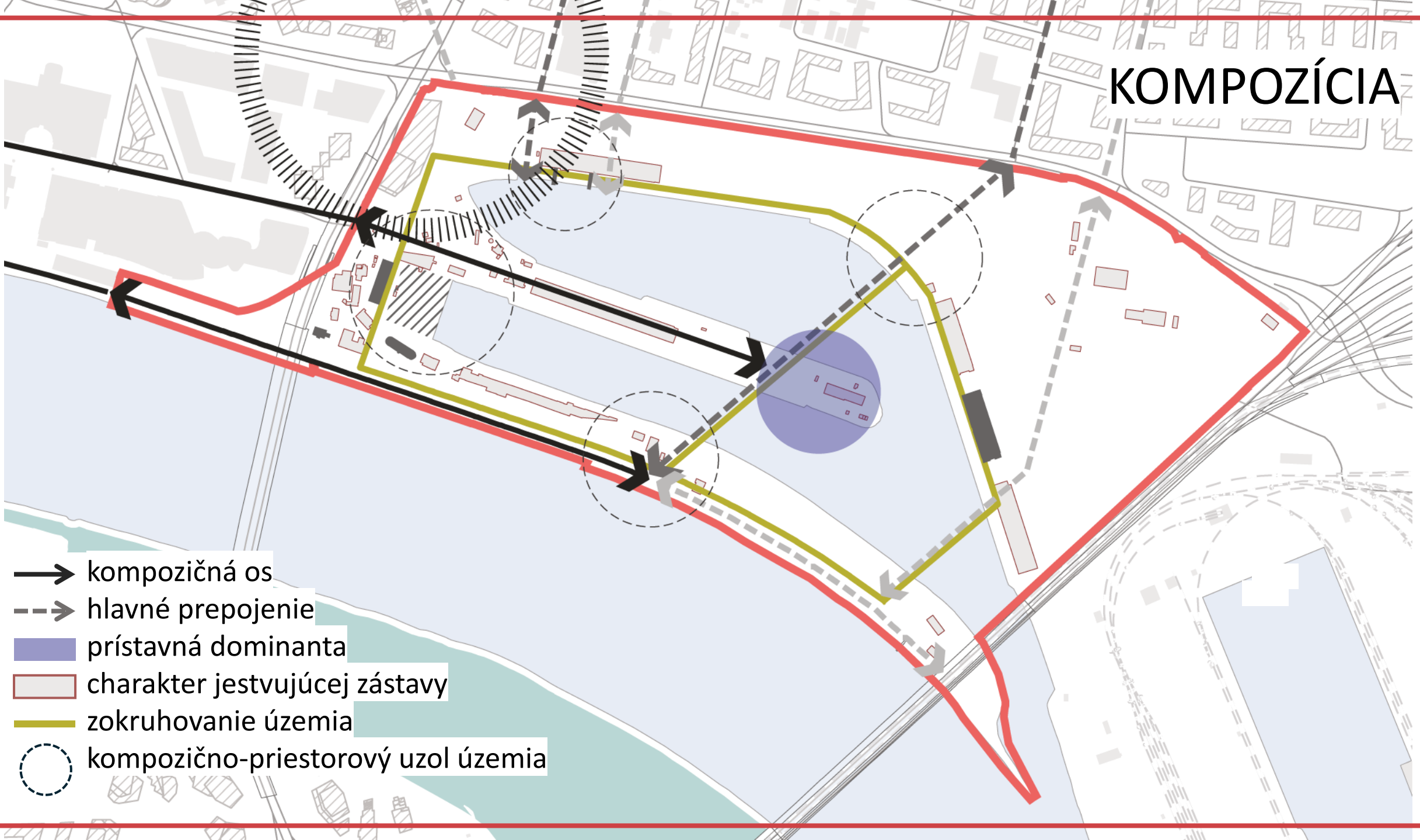
# PREPOJENOSŤ



## Základné princípy premeny:

- zachovanie industriálneho dedičstva a genia loci integráciou technických pamiatok do novej urbánnej štruktúry
- zapojenie pamiatok do siete verejných priestorov
- prepojenie segregovaných častí územia a jeho plynulé napojenie na širší kontext mesta

# KOMPOZÍCIA



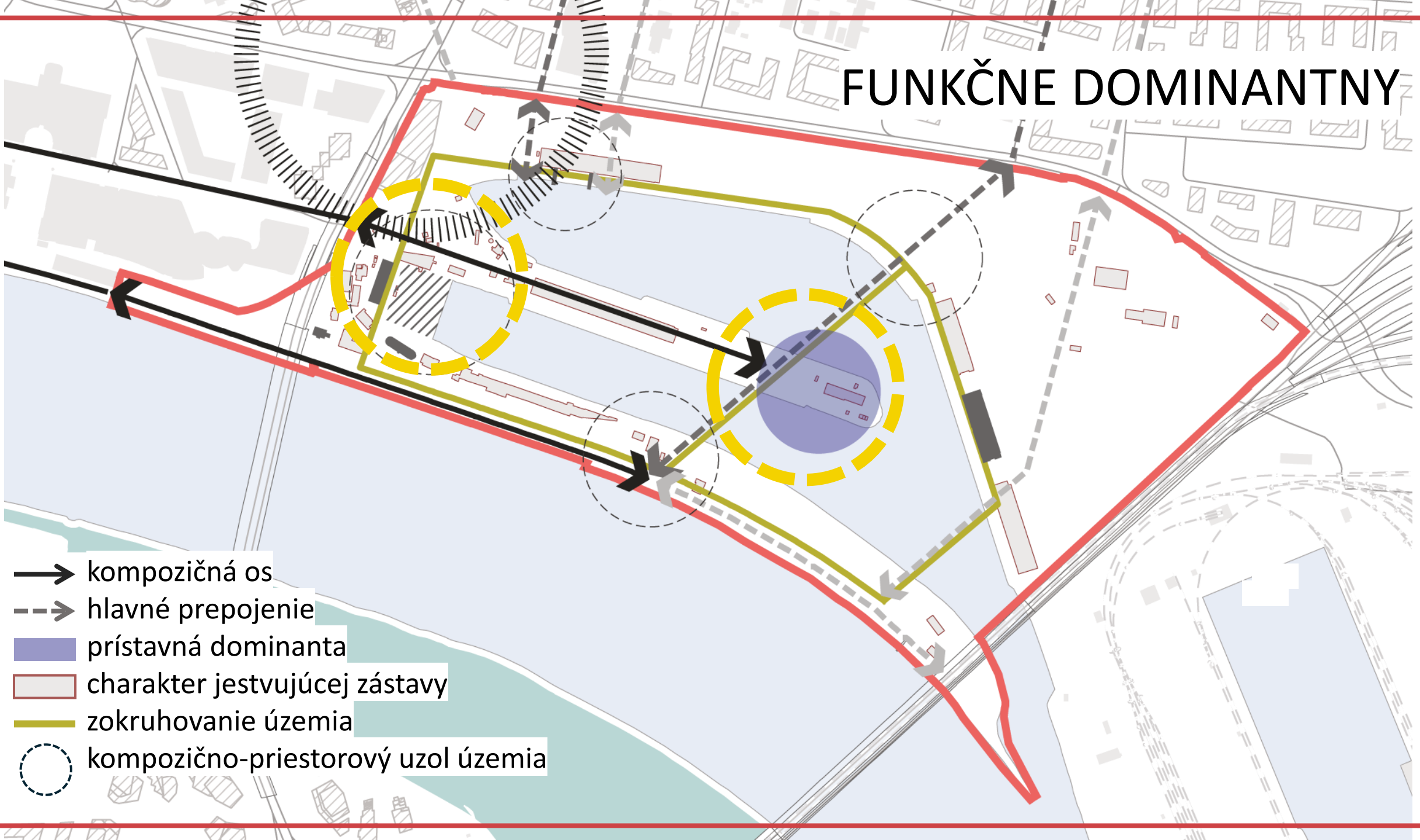


# ZAČLENENIE A PREPOJENIE

- 
- kompozičná os
  - hlavné prepojenie
  - prístavná dominanta
  - charakter jestvujúcej zástavy
  - zokruhovovanie územia
  - kompozično-priestorový uzol územia




# FUNKČNE DOMINANTNY



- kompozičná os
- > hlavné prepojenie
- prístavná dominanta
- charakter jestvujúcej zástavy
- zokruhovanie územia
- kompozično-priestorový uzol územia

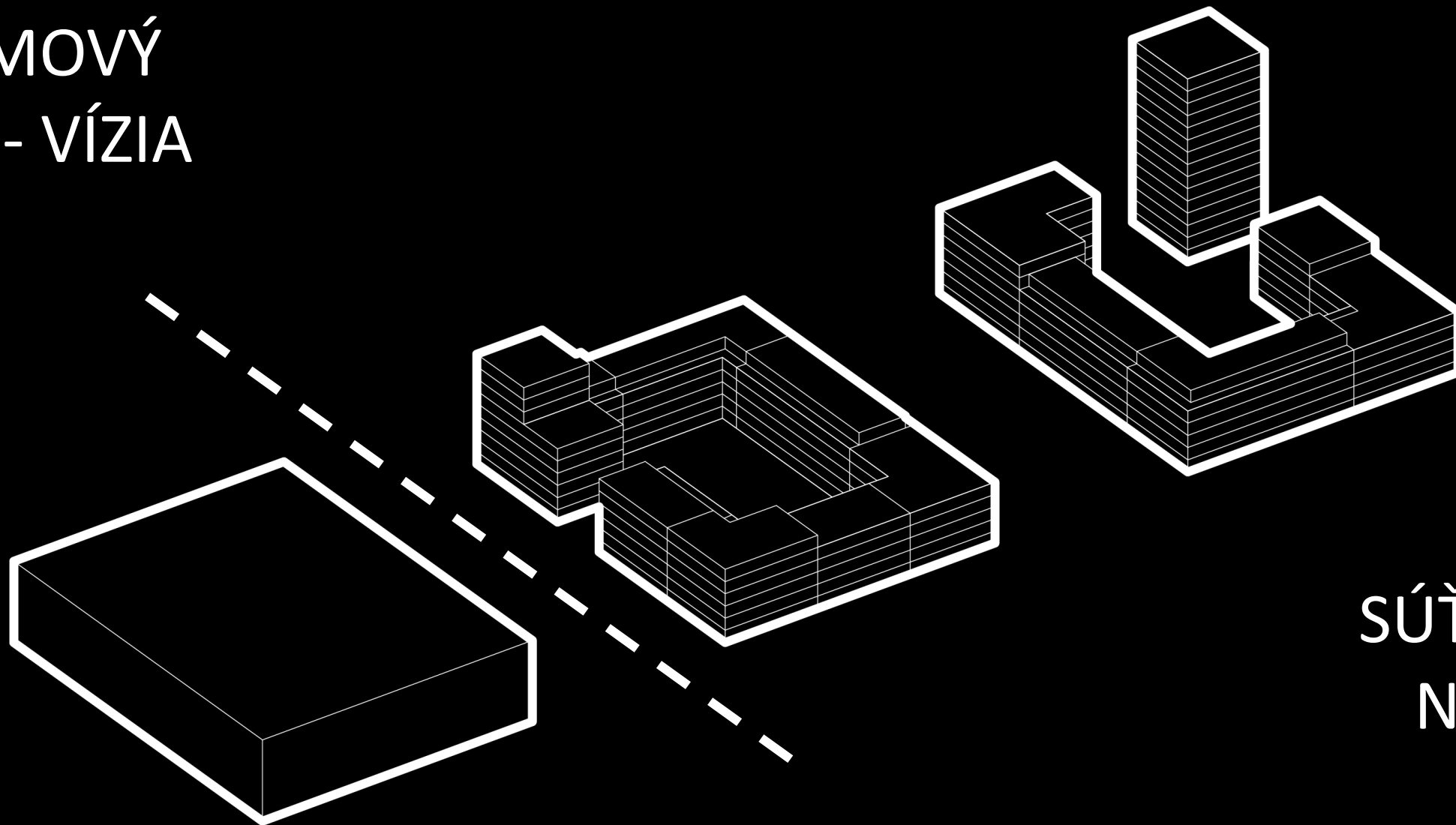


# KOMPOZÍCIA



**Priame úrovňové kolmé napojenie** na hranu prístavných bazénov. **Promenáda pozdĺž bazénov** spolu s **hlavným nábrežím** vytvára plynulé zokruhovanie územia a **sieť pobytových verejných priestorov**.

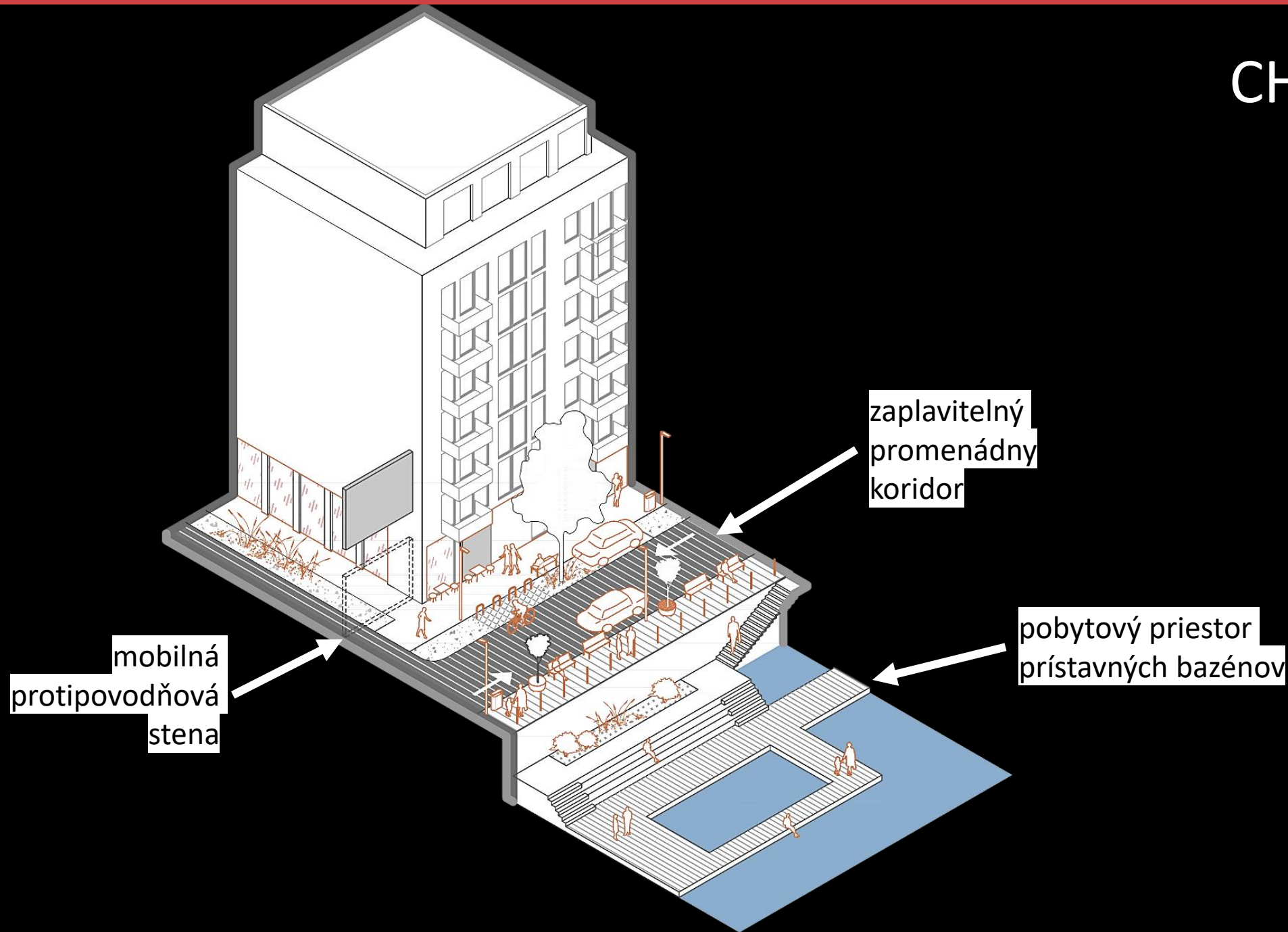
# OBJEMOVÝ BLOK - VÍZIA



SÚŤAŽNÝ  
NÁVRH



# CHARAKTER BUDÚCEJ ŠTVRTE



# OVERENIE KONCEPCIE VARIANTNÉ úloha Vízie



# VARIANT\_1

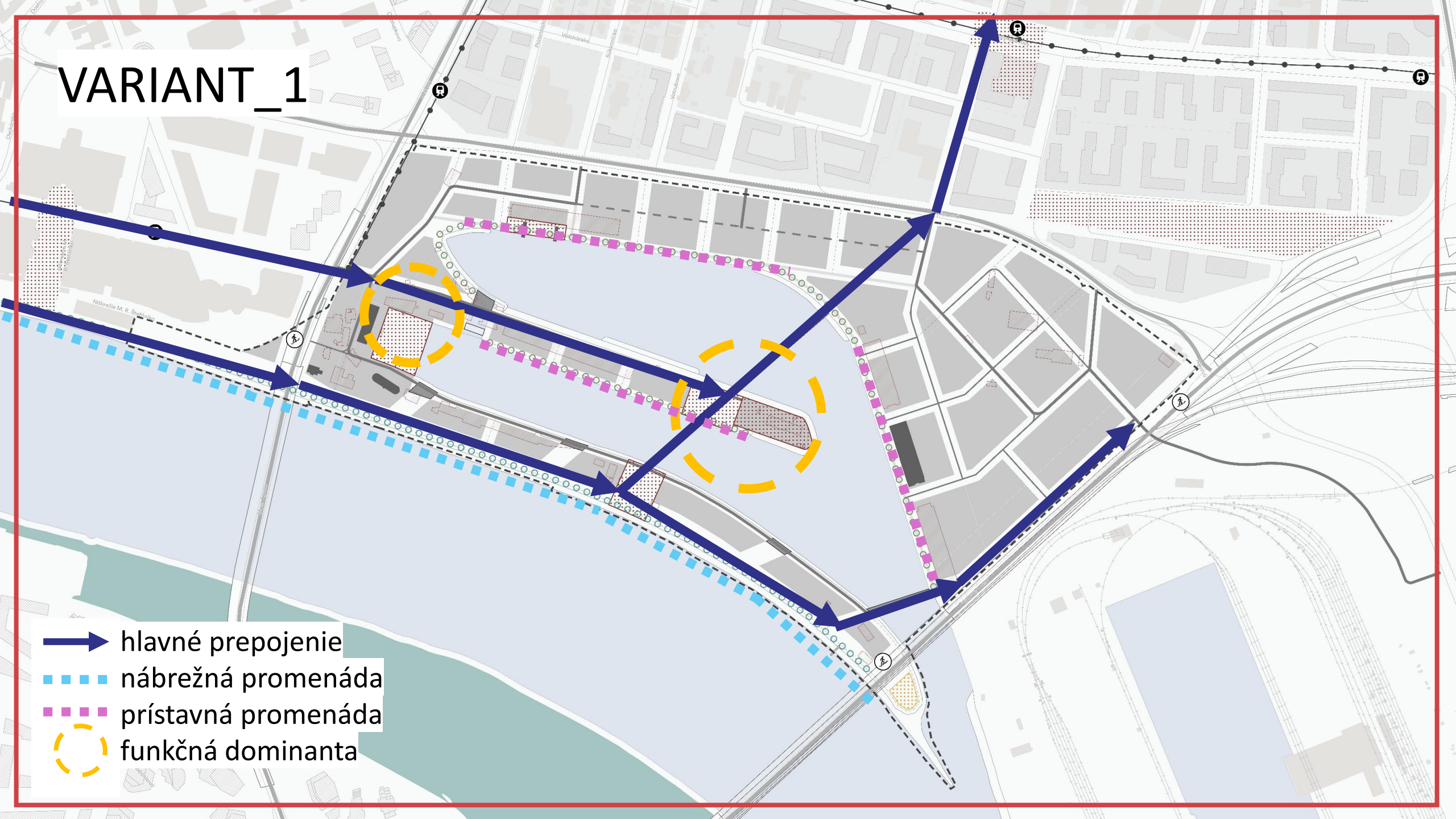
- kompaktná bloková štruktúra
- celková plocha HPP približne 1 mil. m<sup>2</sup>
- výšková gradácia hmôt smerom k uzlu Prístavná – Košická
- úrovňové prepojenie pozdĺž severnej a západnej časti územia

- funkčný mix: max. 70 % bývania a min. 30 % občianskej vybavenosti
- sieť materských škôl, 36-triedna základná škola
- využitie vodných plôch pre šport a rekreáciu
- aktívny parter orientovaný do hlavných verejných priestorov a ulíc
- priestorový variant bez nákladnej vlečky



# VARIANT\_1

- hlavné prepojenie
- ▤ nábrežná promenáda
- ▦ prístavná promenáda
- funkčná dominanta



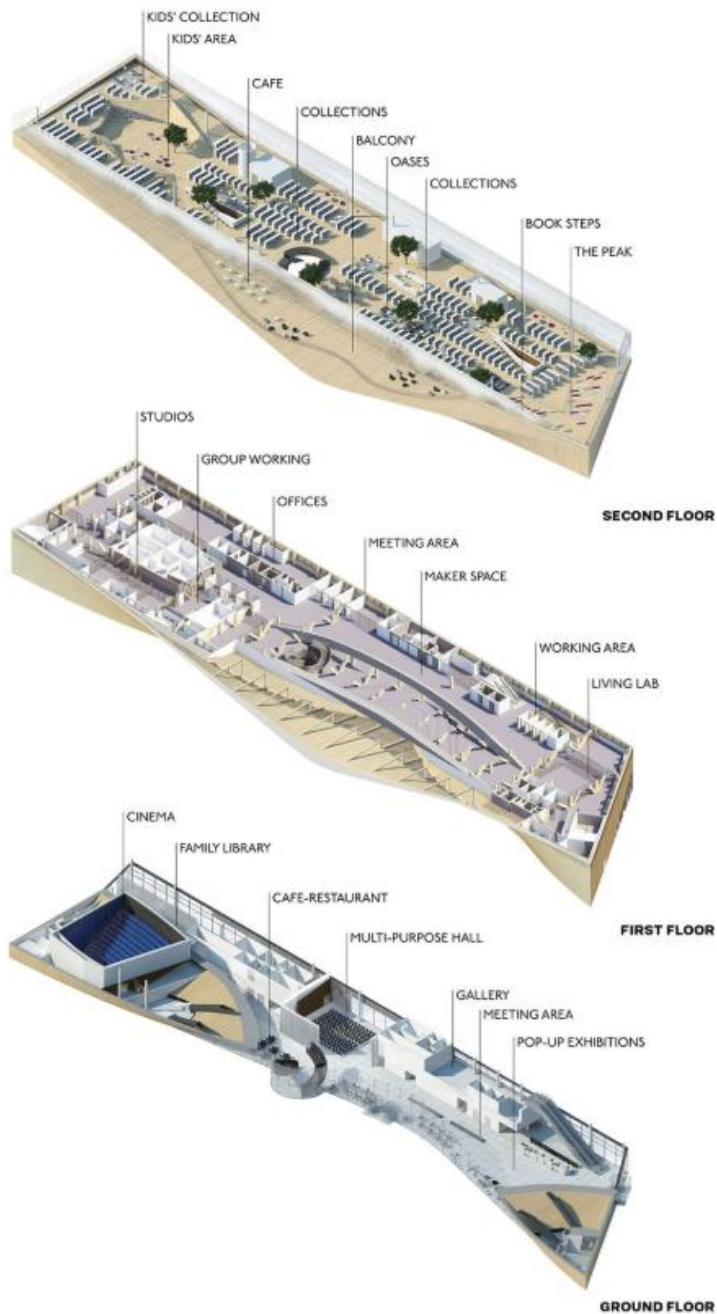


# OODI HELSINKI - funkčná dominanta





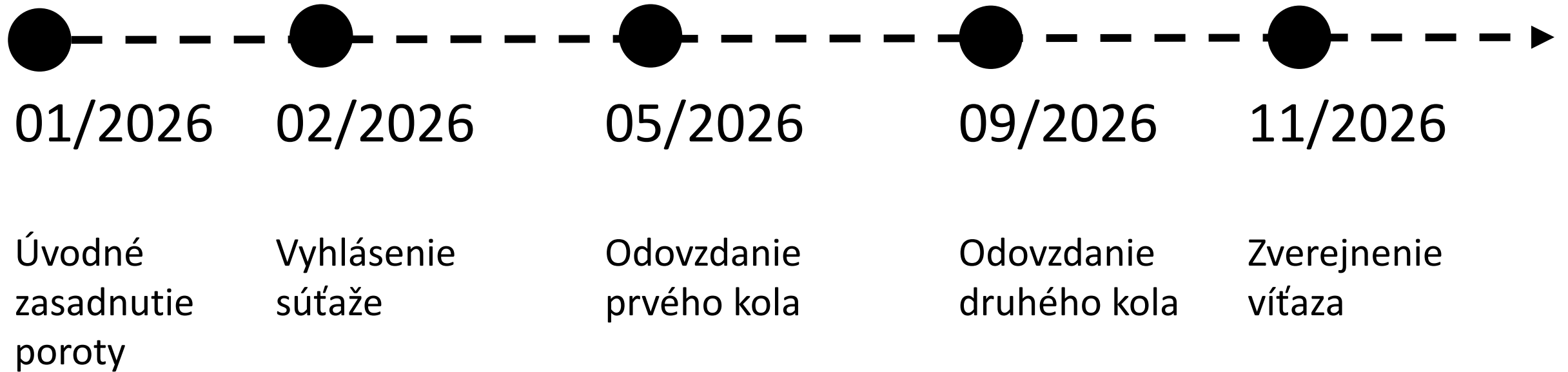
# OODI HELSINKI - funkčná dominanta





# HARMONOGRAM

súťaže



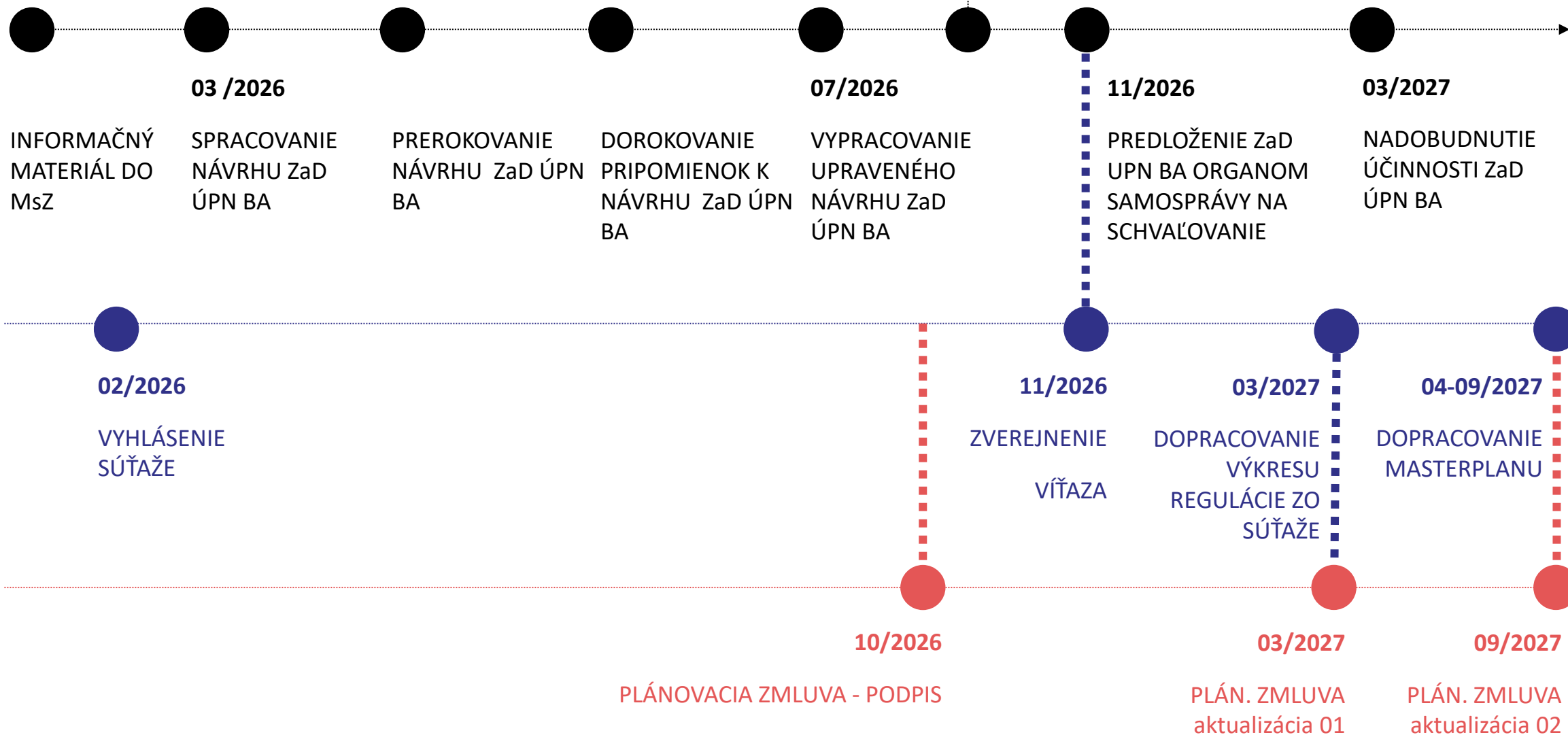
# SÚŤAŽ + ZaD

ZaD

SÚŤAŽ

ZMLUVA

PRESKÚMANIE POSTUPU OBSTARANIA  
PRÍSLUŠNÝM ORGANOM ÚZEMNÉHO  
PLÁNOVANIA



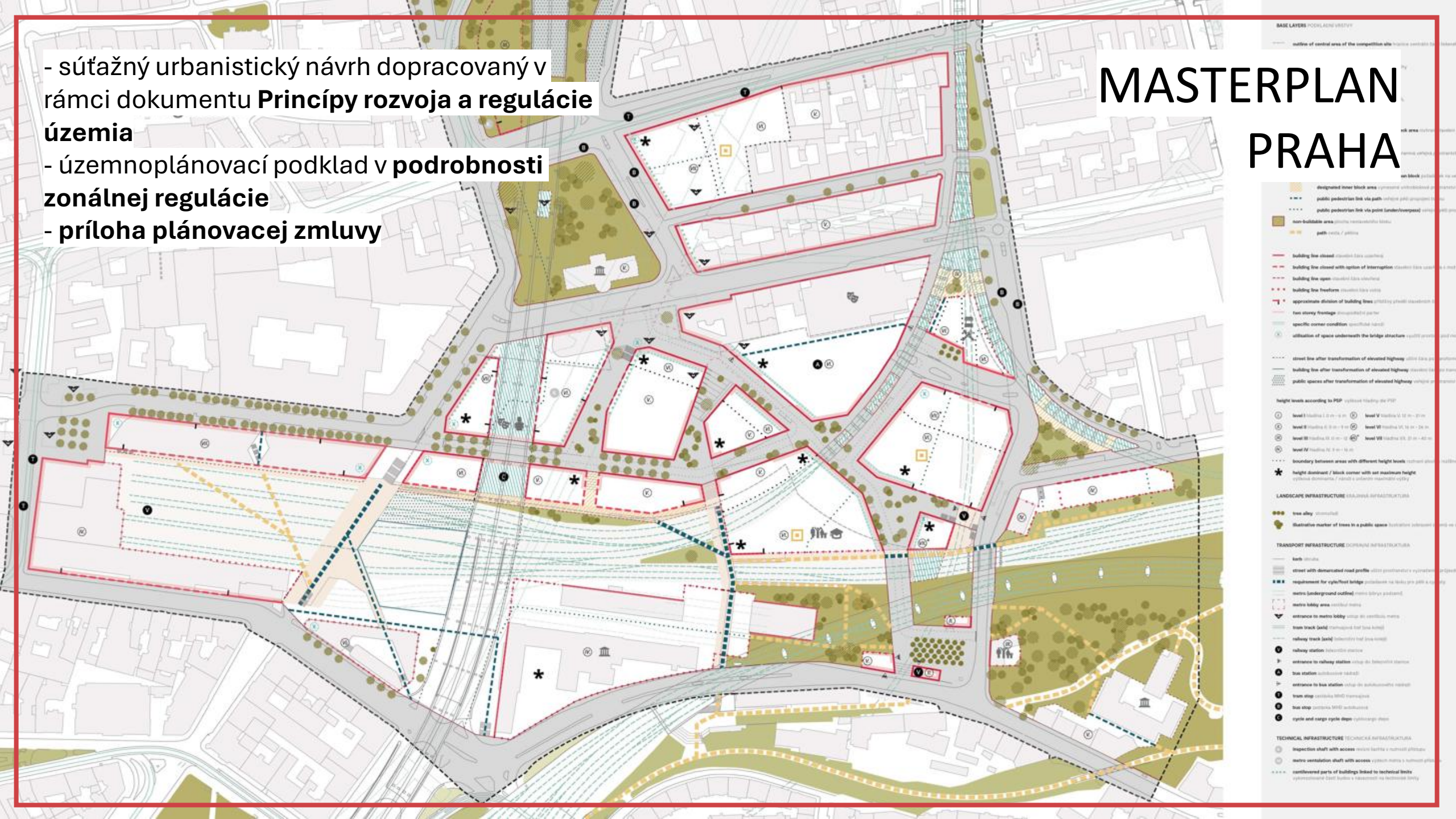


- súťažný urbanistický návrh dopracovaný v rámci dokumentu **Princípy rozvoja a regulácie územia**

- územnoplánovací podklad v **podrobnosti zonálnej regulácie**

- príloha plánovacej zmluvy

# MASTERPLAN PRAHA





# VARIANT\_1

