

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 26.02.2026

**Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č.
16 v lokalite Zimný prístav**

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. arch. Juraj Šujan
vedúci útvaru hlavného architekta

Spracovateľ:

Ing. arch. Lýdia Hartlová
Vedúca oddelenia obstarávania územnoplánovacích
dokumentov

Ing. arch. Ľubica Fenclová
Ing. arch. Alexandra Tomašáková
oddelenie obstarávania územnoplánovacích
dokumentov

Materiál obsahuje:

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
2. Zápisnica zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby MsZ zo dňa 03.02.2026

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 16 – Zimný prístav Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Hlavné mesto SR Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v rámci zabezpečovania územného plánovania, jeho cieľov a zásad v zmysle § 2, § 3, § 4 a § 11 sleduje aktuálnosť územného plánu obce, Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) a systematicky a nepretržite vytvára podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov.

Obstarávanie zmien a doplnkov (ďalej aj „ZaD“) ÚPN BA je zabezpečované v zmysle § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov postupom podľa doterajších predpisov, tzn. podľa ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 a podľa ustanovení príslušnej vykonávacej vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy vyplýva z potreby zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch, aby mohlo dôjsť k transformácii územia na ucelené komplexné mestské prostredie v lokalite Zimný prístav.

Odborným podkladom pre návrh „ZaD č. 16 – Zimný prístav“ ÚPN BA je urbanistický podklad – Vízia rozvoja územia „**Zimný prístav**“ – **variant I.** (ďalej aj „Vízia“), ktorá bola doručená hlavnému mestu ako podnet na zmeny a doplnky ÚPN BA. Objednávateľom Vízie je spoločnosť Verejné prístavy, a. s., Prístavná 10, 821 09 Bratislava. Spracovateľom je Metropolitný inštitút Bratislavy (MIB).

Vízia je dostupná na linku <https://mib.sk/bratislava-ma-viziu-premeny-zimneho-pristavu-dalsim-krokom-je-medzinarodna-sutaz/>

Spracovanie Vízie vyplynulo z požiadavky objednávateľa, ktorý vyhlásil verejné obstarávanie dňa 29.10.2024, kedy bol vybraný a poverený spracovaním úspešný uchádzač Metropolitný inštitút Bratislavy.

Účelom a cieľom spracovania Vízie bolo stanovenie urbanisticko-strategických princípov transformácie územia s vysokým polohovým potenciálom v rámci kompaktného mesta a navrhnutie rámcovej koncepcie premeny územia na mestskú štvrť s celomestským významom.

Vízia pozostáva z viacerých fáz:

- Prieskumy a rozborý územia Zimného prístavu
- Nultý koncept územia Zimného prístavu
- Koordinácia stakeholderov
- Štúdia uskutočniteľnosti
- Koncept územia Zimného prístavu

Prvou fázou bolo spracovanie Prieskumov a rozborov územia, ktoré identifikovali hlavné problémy a potenciály predmetného územia. Následne na ne nadväzovala fáza Nultého konceptu spracovaného v dvoch variantoch, slúžiaceho na koordináciu zainteresovaných strán. Treťou fázou bola koordinácia stakeholderov, kde bol predstavený Nultý koncept pozvaným stakeholderom a prebehla diskusia pri okrúhlych stoloch. Pozvaní účastníci následne mohli podať podnety pre dopracovanie Koncepcie. Priebežne sa uskutočnilo

aj spracovanie štúdie uskutočniteľnosti. Poslednou fázou bolo spracovanie Koncepcie rozvoja územia.

Vízia je obsahom aj rozsahom spracovaná ako územnoplánovací podklad. Počas spracovania bola participovaná so širším okruhom dotknutých subjektov, formou okrúhlych stolov, z oblasti štátnej správy, samosprávy, akademickej obce a správcami dopravnej a technickej infraštruktúry.

Výsledkom participácie s vybraným okruhom dotknutých inštitúcií a odborného zhodnotenia riešenia je výsledné stanovenie podkladového variantu I. ako podkladu pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

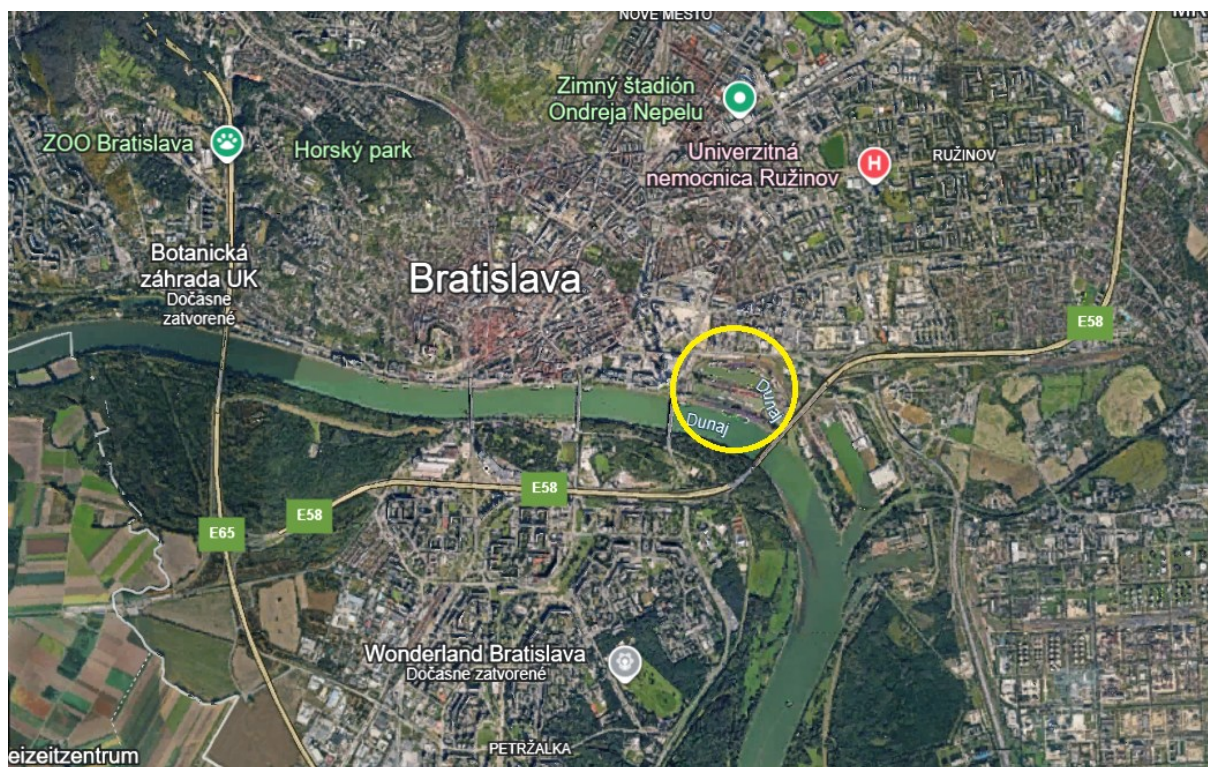
Predmetom zmien a doplnkov č. 16 – Zimný prístav ÚPN BA bude zmena funkčného a hmotovo-priestorového využitia riešeného územia Zimného prístavu s výmerou 46,1 ha (pevnina):

- z funkcie *plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy* (kód funkcie 703, stabilizované územie a rozvojové územie), *vodné hospodárstvo* (kód funkcie 601, stabilizované územie) a *ostatná ochranná a izolačná zeleň* (kód funkcie 1130, rozvojové územie)
- na funkciu *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti* (kód funkcie 501, rozvojové územie) s návrhom regulačného kódu J, funkciu *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy* (kód funkcie 1110, rozvojové územie) a *námestia a ostatné komunikačné plochy* v zmysle metodiky ÚPN BA.

Riešené územie je vymedzené ulicami Prístavná – Košická – mostom Apollo – Prístavným mostom, na južnej strane riekou Dunaj a telesom diaľnice D1. Celková rozloha riešeného územia má rozlohu 64,5 ha, z čoho 46,1 ha tvorí pevnina a zvyšok je vodná plocha rieky Dunaj v podobe prístavných bazénov.

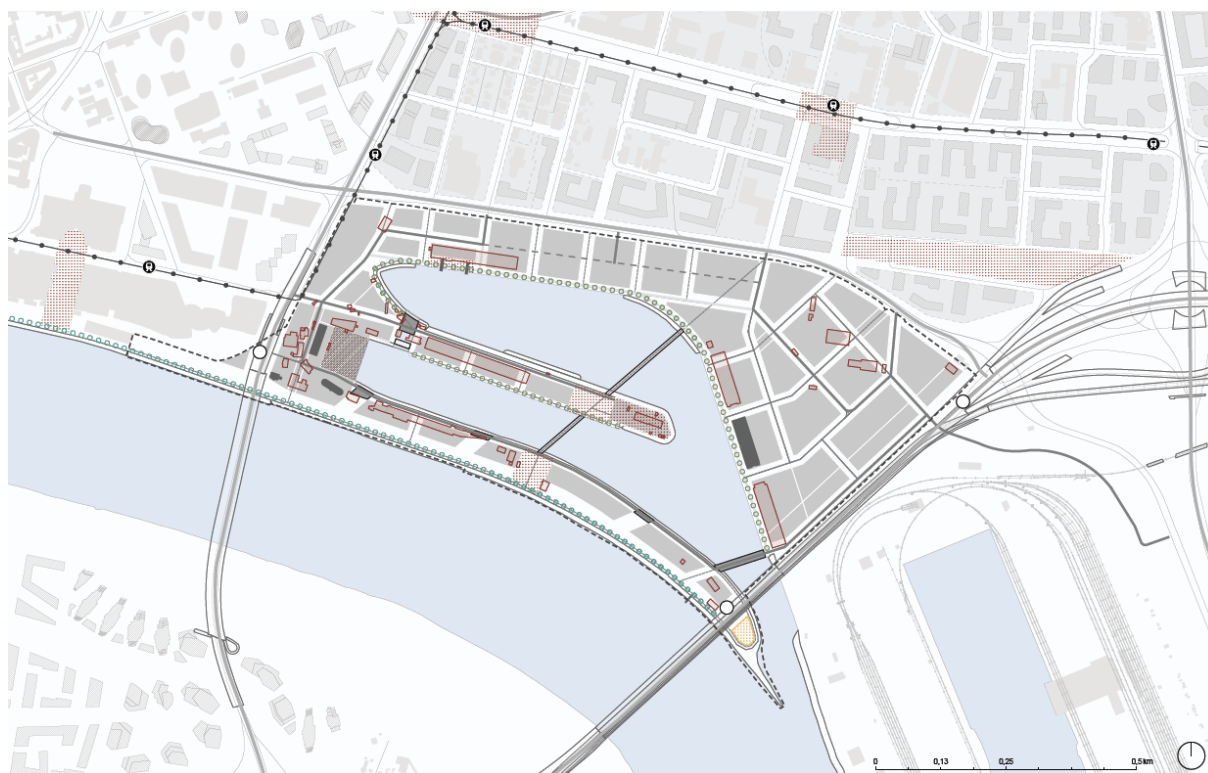
Grafická príloha – vyznačenie lokality:

Širšie vzťahy



vyznačenie lokality





Riešená lokalita



----- riešené územie

Návrh zmien a doplnkov



-  hranica riešeného územia
-  501, 502 - zmiešané územie rozvojové
-  1110, 1120, 1130 - mestská zeleň rozvojová
-  plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

ZÁPISNICA

zo dňa
03.02.2026

Prítomní, ospravedlnení a neprítomní: podľa prezenčnej listiny (v prílohe)

Miesto a čas rokovania: Microsoft Teams, 15:00 hod

Zasadnutie komisie otvorila a viedla p. predsedníčka komisie, ktorá na úvod členov komisie oboznámila s programom rokovania. Zároveň informovala o presunutí dvoch informačných materiálov, ktoré si členovia vyžiadali na poslednom zasadnutí komisie, na marcové zasadnutie komisie. Následne dala hlasovať o uvedenom programe.

Program:

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 15 Nájomné bývanie 1. výzva, druhá časť
2. Zmeny a doplnky č. 11 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v území Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy
3. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 16 v lokalite Zimný prístav
4. Informácia o aktuálne obstarávaných ÚPP a ÚPD
5. Metodika pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia
6. Zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (Lakeside 3, s.r.o.)
7. Rôzne

Hlasovanie: Prítomní: 8 Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 0, Nehlasoval: 0

Návrh programu bol prijatý.

K bodu 1

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 15 Nájomné bývanie 1. výzva, druhá časť

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová, Ing. arch. Šujan, Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľmi materiálu ohľadom: jednotlivých lokalít v materiáli; koordinácii ZaD UPNBA s odchýlkou od UPNBA z hľadiska podielu OV v území; kontribúcie – ktorá je v predmetných ZaD formou nájomných bytov; ako aj preverenia nárokov na OV v predmetných lokalitách.

Komisia zobrala informačný materiál na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K bodu 2

Zmeny a doplnky č. 11 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v území Mestskej urbanistickej štúdie Mlynské nivy

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová, Ing. arch. Šujan, Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľmi materiálu ohľadom: skladby spracovania materiálu; lokalizácie MŠ a športovísk v predmetnej lokalite; ďalej či je NUPPU development (v kontexte odchýlky) súčasťou predmetných ZaD UPNBA. P. Mazúr následne doplnil prezentáciu s informáciami ohľadom uzatvárania zmlúv (od roku 2024) a prehľadom kontribúcie, ktoré budú doplnené aj do materiálu do MsZ. P. Ďurajková záverom požiadala o zaslanie grafického znázornenia predmetných ZaD UPNBA a doplnenia informácie ohľadom aktuálnej výšky poplatku za rozvoj. P. Vagač požiadala o doplnenie približného princípu alokácie financií na jednotlivé investičné akcie (z dokumentu Stratégie rozvoja financovania).

Návrh uznesenia komisie:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 11.

Stav hlasovania: Schválené

Hlasovanie:

Prítomní: 11 Za: 10, Proti: 0, Zdržal sa: 1, Nehlasoval: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

K bodu 3

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy č. 16 v lokalite Zimný prístav

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová, Ing. arch. Šujan, Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľmi materiálu ohľadom: hľadiska kontribúcie v zmysle zmeny predmetného územia, plánovacej zmluvy, participácie, medzinárodnej súťaže a celkového harmonogramu a krokov súvisiacich so spracovaním predmetných ZaD UPNBA.

Komisia zobrala informačný materiál na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K bodu 4

Informácia o aktuálne obstarávaných ÚPP a ÚPD

Prezentujúci: Ing. arch. Hartlová

Členom komisie bola predom zaslaná pravidelne predkladaná informatívna tabuľka o ÚPP a ÚPD obstarávaných mestom. Členovia komisie sa zaujímali o stav dopracovania ZaD09 UPNBA, ako aj situácie s lokalitou Harbour park zo ZaD09 UPNBA a stavu rozpracovanosti plánovaných ZaD UPNBA pre transformáciu plôch určených v platnom UPNBA ako rezervy dopravy.

Komisia zobrala materiál na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K bodu 5

Metodika pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia

Prezentujúci: Mgr. Mazúr, PhD.

Členovia komisie viedli diskusiu s predkladateľom materiálu ohľadom: spôsobe zverejnenia informácií k uvedenej metodike - transparentnosti procesu; prípadnej aplikácie aj na koeficient zelene a celkového procesu uvedenej metodiky v praxi.

Návrh uznesenia komisie:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie

Metodiku pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

Stav hlasovania: Schválené

Hlasovanie:

Prítomní: 9 Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 1, Nehlasoval: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

K bodu 6

Zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (Lakeside 3, s.r.o.)

Prezentujúci: Mgr. Mazúr, PhD.

Diskusia k bodu 6 bola spojená s diskusiou k bodu 5.

Návrh uznesenia komisie:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť

v zmysle ustanovenia §9 ods. 2 písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

Stav hlasovania: Schválené

Hlasovanie:

Prítomní: 9 Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 1, Nehlasoval: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

K bodu 7

Rôzne

P. Ferenčáková sa zaujímala o termín schvaľovania ZaD09 UPN BA. P. Šujan uviedol odhadovaný termín na apríl tohto roka. P. Vaškovič sa zaujímal o možnosť využívania, resp. aplikácie plánovacích zmlúv po ukotvení v legislatíve (uvádzaných pri ZaD16) aj v prípadoch iných ZaD UPNBA, napr. v kontexte rozvoja nájomného bývania. P. Šujan vysvetlil, že plánovacia zmluva nemôže zmeniť UPNBA ani reguláciu, je to problematika, ktorou sa nedajú získať nájomné zmluvy a z dôvodu spomínanej absencie ukotvenia v zákone nemohli byť v minulosti využívané. P. predsedníčka dodala, že plánovacie zmluvy majú skôr funkciu „kontroly“, resp. dohody na ďalšom postupe po zmene UPNBA.

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová v.r.

predsedníčka komisie

Zapísal/a:

Ing. Natália Harnócová
tajomníčka komisie