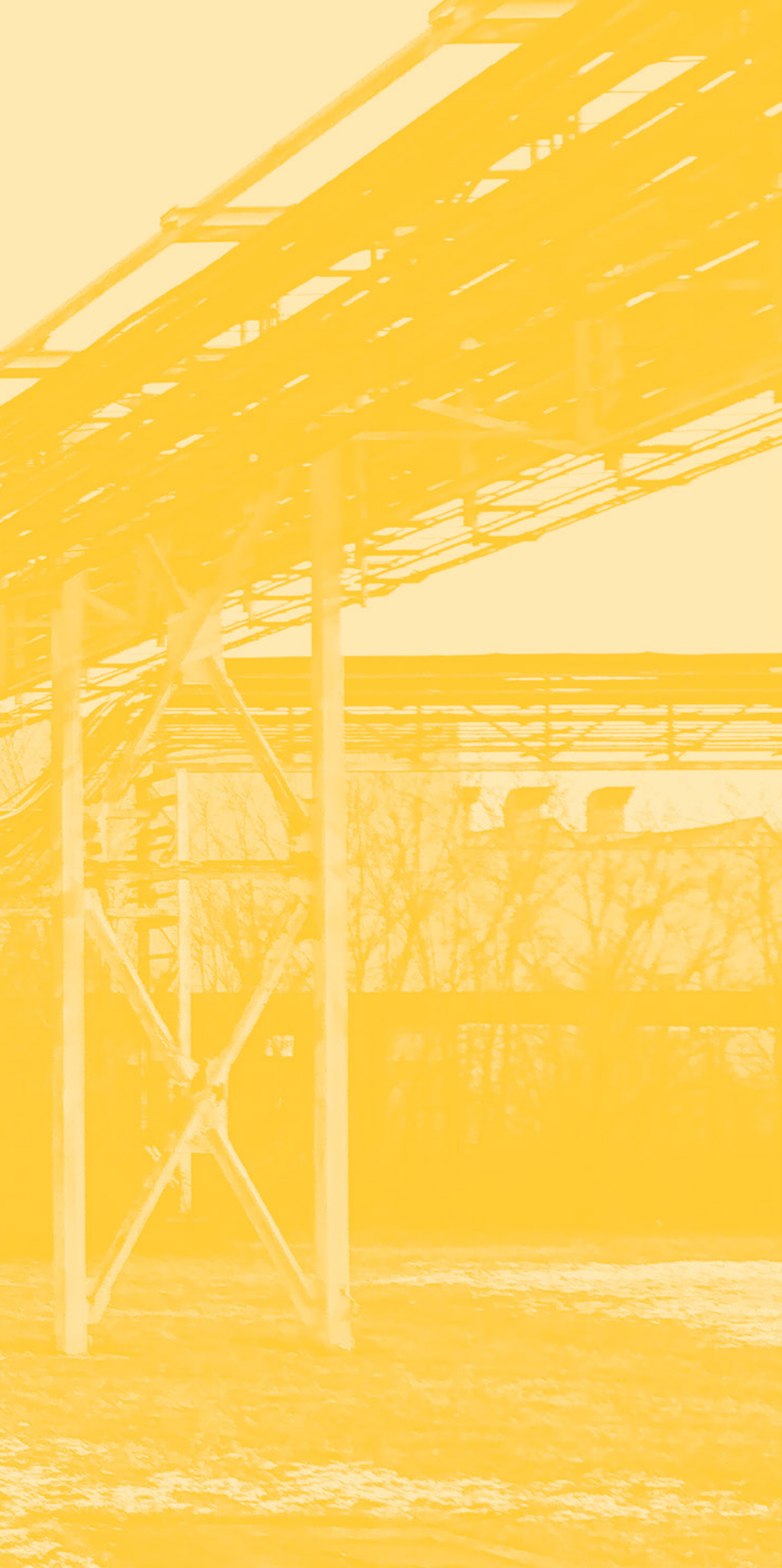


Urbanistická štúdiá brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy

(aktualizácia 2022)



**Urbanistická
štúdia
brownfieldov
na území
hlavného
mesta SR
Bratislavy**

Identifikačné údaje:

Názov

Urbanistická štúdia brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy (aktualizácia 2022)

Obec:

Bratislava

Obstarávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Odborne spôsobilé osoby pre obstaranie:

Ing. arch. Marta Závodná, reg. č. 340
Ing. arch. Silvia Gálová, reg. č. 232
Spolupráca:
Ing. arch. Beáta Arvayová

Spracovateľ aktualizácie UŠ:

Metropolitný inštitút Bratislavy
Sekcia územného plánovania:
Ing. arch. Martin Berežný
Ing. arch. Magda Ďurdíková
Ing. Jana Ilčíková
Ing. Adam Juhás
Ing. arch. Dana Drobniaková, PhD.
Ing. arch. Norbert Dvorčák
Ing. arch. Katarína Hnidková
Ing. arch. Ľudmila Holíková
Ing. arch. Monika Šmiralová, PhD.
Ing. arch. Daniel Tomko
Ing. arch. Lucia Trajterová
Ing. Vladimír Hurta, PhD.
Ing. Ľubica Bednarovičová
Ing. Lucia Babínová
Mgr. Inž. arch. Dominika Ľudvíková
Bc. Pavol Orgoník
Bc. Patrícia Hrehušová

Magistrát hl. m. SR Bratislavy:

Sekcia územného rozvoja -
referát technickej infraštruktúry:
Ing. Daniel Pospíšil
Ing. Peter Hreško
Ing. Peter Tahotný
Ing. Elena Pospíšilová

Abstrakt

Aktualizácia *Urbanistickej štúdie brownfieldov na území hl. mesta SR Bratislavy* bola spracovaná v priebehu mesiacov apríl až november 2022 podľa metodiky pre mapovanie brownfieldov EU Cabernet Project. Po dvoch rokoch od prijatia dokumentu v MsZ hl. mesta SR Bratislavy sa aktualizoval register nevyužívaných území s cieľom zhodnotenia počtu a veľkosti lokalít, metód revitalizácie a doplnenia nových zámerov na území mesta.

Všetky sledované atribúty boli zaktualizované a doplnené fotodokumentáciou v teréne.

Vyradených bolo 10 významných brownfieldov a výsledný počet je 16 území.

V porovnaní mestských častí zostáva v popredí v kategórii výmery a početnosti brownfieldov mestská časť Nové Mesto s 34 územiami.

Zmeny sú vykonané v textovej časti, v registračných listoch lokalít a v grafickej časti. Nové skutočnosti a dáta s prislúchajúcou fotodokumentáciou budú vizualizované v mapovej aplikácii a dashboarde na Geoportáli mesta Bratislavy. V tlačenej forme bude vyhotovená aktualizovaná textová časť štúdie a výkres č. 1. Brownfieldy na území hlavného mesta mesta SR Bratislavy.

6	Úvod
8	Základné údaje
8	Vymedzenie riešeného územia
10	Metodika hodnotenia
14	Legislatíva viažuca sa k danej problematike
15	Trendy regenerácie brownfieldov. Územná problematika – trendy
20	Východiská z programového vyhlásenia vlády SR na obdobie rokov 2021 – 2024
20	Východiská programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy
23	Bratislava 2030 – program rozvoja obce 2022 – 2030
24	Vzťah k ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov
25	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie vrátane požiadaviek na hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie
28	Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy
30	Analytická časť
31	Vymedzenie lokalít brownfieldov
37	Porovnanie lokalít brownfieldov v roku 2019 a 2022
48	Zostavenie databázy – pasportizačné listy brownfieldov
48	Zaradenie do kategórie (A až D)
50	Prestupnosť území
50	Zaradenie medzi NKP, resp. pamätihodnosti
52	Vyhodnotenie špecifickej kategórie v mestskom prostredí – „nepriepustnosť pôdy“
55	Výsledky a odporúčania z porovnania registra brownfieldov 2019 a 2022
58	Návrhová časť
59	Ciele, ktoré je potrebné dosiahnuť zohľadnením trendov vyplývajúcich z analýzy
60	Posúdenie disponibility areálov BF a ich rozvojový potenciál
64	Posúdenie a návrh na spracovanie urbanistickej štúdie v jednotlivých lokalitách BF v kontexte s platným ÚPN mesta
65	Vymedzenie území BF vo forme zón a blokov pre účely nového ÚPN mesta
69	Návrh objektov BF na NKP, pamätihodnosť a významný brownfield
76	Vyhodnotenie špecifickej kategórie v mestskom prostredí – „nepriepustnosť pôdy“ v jednotlivých lokalitách brownfieldov
87	Návrh vytypovaných území BF prioritne vo vlastníctve mesta na podrobnejšie riešenie
90	Zdroje
92	Zoznam výkresov
94	Prílohy



Úvod

Z pôvodného registra brownfieldov bolo vyradených 39 brownfieldov a následne pribudlo 22 nových lokalít podľa metodiky Cabernet EU. Na vyradenie bolo určených 10 významných brownfieldov a výsledný počet území významných brownfieldov je 16. Počet navrhnutých objektov na NKP alebo pamätihodnosť je 7 v územiach nad 0,5 hektára.

V porovnaní mestských častí zostáva v popredí Nové Mesto v kategórii rozsahu nevyužívaného územia aj v početnosti brownfieldov.

V porovnaní s vytvoreným registrom v roku 2019 v počte 131 území na výmere 629 hektárov pribudlo 14,5 % počtu území. Vyradených bolo 39 brownfieldov z dôvodu zmeny miery využívania alebo revitalizácie, čo predstavuje 25,6 % z celkového počtu.

Celkový počet brownfieldov nad 0,5 ha je 113 území na výmere 580 hektárov.

Výsledkom je aktualizovaná databáza, z ktorej sa budú vyberať projekty na revitalizáciu a rozvíjanie ďalších investičných možností pre mestské projekty a investorov. Zaujímavosťou je, že polovica všetkých brownfieldov je alokovaná vo vnútornom meste a ako bolo zhodnotené už v prvom mapovaní v roku 2019, viac ako tretina je v rozvojových územiach podľa ÚPN BA.¹

V roku 2019 nebolo ekologicky zaťažených 113 lokalít z celkového počtu 131 území, teraz je bez evidovanej environmentálnej záťaže 98 území z celkového počtu 113, zatiaľ čo rozsah týchto území je obrovský, až 193 hektárov. Z tohto aspektu je to veľký problém pre zdravie obyvateľov Bratislavy a pomer kontaminovaných území môže byť ešte väčší z dôvodu šírenia kontaminantov prostredníctvom podzemných vôd.

Bez environmentálnej záťaže je až 98 území, avšak rozsah kontaminácie je rozsiahly, tvorí až 1/3 výmery všetkých brownfieldov.

V súkromnom vlastníctve je viac ako polovica lokalít v počte 56 území. Mesto je majoritným vlastníkom 13 území a v 8 lokalitách je to zmiešané vlastníctvo mesta a súkromného vlastníka.

¹ Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 2007 v znení zmien a doplnkov

Pomer brownfieldov v stabilizovaných/rozvojových územiach v hektároch*



360,92 ha (62 %)

216,91 ha (38 %)

- BF v stabilizovaných územiach podľa ÚPN
- BF v rozvojových územiach podľa ÚPN

* 3,38 hektára je v nezapočítateľných bielych územiach (verejné priestory, námestia a pod.) z celkového súčtu 580 ha

Základné údaje

Aktualizácia UŠ brownfieldy na území hl. mesta SR Bratislavy (ďalej UŠ)

Podnetom na spracovanie aktualizácie urbanistickej štúdie je potreba evidencie všetkých nevyužívaných území na území hl. mesta SR Bratislavy. Dátum poslednej aktualizácie pre celú databázu je jún 2022.

V návrhovej časti materiálu sú vytypované hodnotné objekty v brownfieldoch (ďalej BF) na NKP alebo pamätihodnosť a BF určené na preverenie funkcie v ÚPN mesta formou urbanistickej štúdie.

Vytypované brownfieldy vo vlastníctve mesta budú riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Návrh UŠ je vypracovaný podľa vyhlášky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v členení na textovú a grafickú časť podľa zadania.

Začiatkom mesiaca apríl 2022 sa začali práce na rekognoskácii dát na UŠ podľa metodiky mapovania opustených území. V priebehu apríla až novembra 2022 boli zaktualizované všetky sledované atribúty, ktoré boli doplnené fotodokumentáciou z lokalít.

Aktualizácia bude zverejnená obvyklým spôsobom na webstránke hlavného mesta a MIB-u.

Vymedzenie riešeného územia

Územie Bratislavy a jej zázemie sa nachádza v rámci Európy v prvej interakčnej zóne s ekonomicky najvýraznejšími priestormi Európy. V stredoeurópskej zóne sa nachádza v hviezdicovo-okruhovom usporiadaní oblúka osídlenia na styku hraníc troch štátov Slovenska, Rakúska a Maďarska.

Územie je zapojené do nodálneho stredoeurópskeho urbanizačného pásu pozdĺž dunajského toku v predhorí Álp a Karpát v smere západ – východ od francúzskeho Mulhouse a švajčiarskeho Zürichu až po Balkán a v smere urbanizačného pásu sever – juh od Baltského mora až po Jadran. Pozdĺž týchto osí sa vytvárajú osi priečne, spájajúce priestory od Atlantického oceánu a Lamanšského prielivu až po Balkán.

Výhodná geografická poloha Bratislavy s vysokou demografickou vitalitou tvorí v uzlovom priestore kríženia ťažiskových urbanizačných osí strednej Európy unikátny priestor pre rozvoj ekonomických aktivít všetkých druhov. Bratislava zohráva kľúčový význam v makrosídelnom systéme Slovenska a spolu so svojim regiónom vytvára rozhodujúce sídelné ťažisko Slovenska medzinárodného významu. Bratislava je súčasťou sídelného systému západnej časti Slovenska s väzbami na oblasť Viedne, Brna, Břeclavi, Györu a Budapešti, ktorý tvorí významný hospodársko-sociálny potenciál pre zapojenie hlavného mesta a jeho regiónu do rozhodujúcich európskych štruktúr.

Z fyzickogeografického hľadiska leží Bratislava na rozhraní dvoch orografických celkov Podunajskej a Záhorskej nížiny v predhorí Malých Karpát, na sútoku riek Dunaja a Moravy. Rieka Dunaj rozčleňuje Karpaty na dva celky, a to Litavské pohorie v Rakúsku a Malé

Karpaty na Slovensku. Zvláštnosťou týchto častí sú Hainburské a Devínske Karpaty s najvyššími vrchmi Hundsheimer Berg 476 m a Devínska Kobyla 514 m, kde sa nachádzajú významné morské a endemické reliktý. Územie Malých Karpát je rozčlenené 4 zlomami, pozdĺž ktorých sú vytvorené 3 geomorfologické brány, a to Karnutská v Rakúsku, Devínska a Lamačská v Bratislave.

Z hľadiska ekonomicko-geografického patrí územie mesta k najrozvinutejším oblastiam Slovenska. Je samostatným urbanistickým celkom o rozlohe 367,6 km² s počtom 475 712 tis. obyvateľov a širokým regionálnym zázemím o počte 600 000 obyvateľov. Na počte obyvateľstva Bratislavy sa podieľa 8 % z celkového počtu obyvateľov Slovenska.

Na hospodársko-ekonomickej aktivite Slovenska z hľadiska hrubého domáceho produktu sa podieľa 23 %, na HDP 24 % a na medzispotrebe 22,5 %. Na hrubom domácom produkte v parite kúpnej sily sa podieľa 98 % z priemeru Európskej únie.

Priestorová lokalizácia Bratislavy, jej výhodná poloha medzi Viedňou a Györom (Budapešťou), jej postavenie na štyroch dopravných koridoroch a význam dopravného uzla v stredoeurópskom priestore, prepájajúceho navzájom západnú a východnú Európu, sever a juh Európy s už vybudovanými dopravnými spojeniami na Budapešť, Viedeň i Prahu, vytvára predpoklady pre napojenie celého Slovenska na medzinárodné dopravné trasy významnej medzinárodnej organizácie vrátane organizácií EÚ.

Mesto sa dynamicky rozvíja ako polyfunkčné centrum medzinárodného významu s napĺňaním administratívno-správnych, finančno-obchodných, kultúrno-spoločenských, reprezentačných funkcií, vyplývajúcich najmä z postavenia ako hlavného mesta SR, s potenciálom lokalizácie významnej medzinárodnej organizácie vrátane organizácií EÚ.

Bratislava je hlavným mestom SR a plní funkciu vrcholného administratívneho, správneho a politického centra SR a Bratislavského samosprávneho kraja. Rozvinutá priemyselná základňa predurčuje i do budúcnosti funkciu mesta ako priemyselného centra celoslovenského významu s potenciálom vytvorenia iniciačného jadra tvorby a aplikácie špičkových technológií.

Celková výmera katastrálneho územia Bratislavy je 36 762,73 ha. Mesto je rozdelené na 17 mestských častí: Staré Mesto, Ružinov, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Nové Mesto, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Karlova Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Čunovo, Jarovce, Petržalka a Rusovce.

Na juhu a západe hraničí Bratislava hranicou mesta totožnou s hranicou štátu s Maďarskom a Rakúskom. Severnú hranicu tvorí okres Malacky, východnú okres Pezinok a juhovýchodnú okres Senec. Na severe hraničí s mestom Stupava a s obcami Marianka, Borinka a Svätý Jur.

Tab. č. 1: Názvy a číselné kódy obcí (mestských častí) okresu Bratislava, rozloha a počet obyvateľov
Zdroj: ŠU SR 2022, ÚGKK SR 2022

Názov mestskej časti	Číselný kód	Rozloha v km	Počet obyvateľov
Staré Mesto	52 8595	9,59	46 433
Bratislava I (okres)	101	9,59	46 433
Podunajské Biskupice	52 9311	42,49	23 506
Ružinov	52 9311	39,7	80 984
Vrakuňa	52 9338	10,3	20 543
Bratislava II (okres)	102	92,49	12 5033
Nové Mesto	52 9346	37,48	44 680
Rača	52 9354	23,66	25 939
Vajnory	52 9362	13,53	6 091
Bratislava III (okres)	103	74,67	76 710
Devín	52 9401	14,01	17 125
Devínska Nová Ves	52 9371	24,22	36 085
Dúbravka	52 9389	8,65	35 442
Karlova Ves	52 9397	10,95	1 946
Lamač	52 9419	6,54	7 761
Záhorská Bystrica	52 9427	32,3	6 850
Bratislava IV (okres)	104	96,67	105 209
Čunovo	52 9435	18,63	1 668
Jarovce	52 9443	21,34	2 828
Petržalka	52 9460	26,68	11 3425
Rusovce	52 9494	25,56	4 406
Bratislava V	105	94,21	122 322
Spolu			475 712

Metodika hodnotenia

Definícia brownfieldu:

Opustené, nedostatočne využívané alebo prázdne územie, ktoré môže, ale nemusí mať ekologickú záťaž, na ktorom sa jeho predchádzajúce využitie skončilo a trh nebol schopný (bez nejakého druhu intervencie) dať impulz na jeho znovuvyužívanie. Za pomoci PPP projektov či rôznych iných podporných aktivít zo strany štátu a EÚ je ho však možné pripraviť na ďalšie využitie.

Ide teda o lokality, ktoré:

- boli dotknuté vlastným predchádzajúcim využitím a využitím okolitých pozemkov;
- sú zanedbané, opustené alebo nedostatočne využívané (max. na 30 %);
- vyžadujú intervenciu, aby mohli byť opätovne vhodne využívané;
- môžu mať skutočné alebo odhadované problémy s environmentálnou záťažou;
- nachádzajú sa hlavne v rozvinutom urbanizovanom území;
- výmera lokality je nad 0,5 ha;
- doba nevyužívania alebo čiastočného využívania je minimálne 2 roky.

V súčasnosti nie je ani v SR, ani v EÚ pojem brownfieldy zadefinovaný, vyššie uvedená definícia sa zhoduje s definíciou, s ktorou sa pracuje v prijatých strategických dokumentoch v SR a je v súlade s ponímaním tohto pojmu v Európe.

Metodika, z ktorej je možné čerpať v rámci EÚ:

- *Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP*, autori: B. Jackson, J. Vontoček, IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel z. s., 2010;
- *Brownfields příručka*, autori: Ferber, Nathanail, Jackson, Gorski, Drobec, Petříková, Finka, 2006;
- *Brownfield Redevelopment in the Visegrad Countries*, autori: Petříková, Finka a kol., 2010;
- *Národná stratégia regionálneho rozvoja Slovenskej republiky*, MDVRR SR, 2007 a aktualizácia 2012;
- EUGRIS;
- CABERNET;
- *European Urban Atlas*, materiál Európskej únie, 2012, <http://www.timbre-project.eu>.

Definícia významného brownfieldu

Je zhodná s vyššie uvedenou všeobecnou definíciou brownfieldu. Významný brownfield je natoľko dôležitý, že nemusí nutne spĺňať podmienku minimálnej plošnej výmery 0,5 ha, avšak mal by byť pre svoje špecifické hodnoty zahrnutý do registra BF. Bude vytypovaný na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry a významnosti pre kontaktné územie s cieľom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí (napr. kúpele Grössling).

Prvým krokom v procese záchranu hodnotného industriálu Bratislavy je identifikovať hodnotné objekty a areály podľa vyššie uvedených kritérií. Ďalej je

nutné na základe vytypovaných lokalít v UŠ BF zapojiť ostatných aktérov do procesu prípadného vyhlásenia pamiatky či pamätihodnosti.

Kategorizácia brownfieldov

BF je možné rozdeliť do kategórií podľa pôvodného využitia, rozlohy, štruktúry vlastníctva, miery využitia územia, ktoré pomáhajú pochopiť, o aký druh problému v danom území ide. Najdôležitejšou kategóriou je rozvojový potenciál každého BF, jeho šance na nové využitie, miera intervencie potrebná na revitalizáciu územia a výška verejných financií potrebná na naštartovanie zmeny v území.

V UŠ sa zameriavame na kategorizáciu (rozvojového potenciálu) BF podľa EU CABERNET, ktorá rozdelila BF do 4 základných kategórií A, B, C a D.

Kategória A

Zahŕňa územia s vhodnou lokalizáciou v rámci štruktúry mesta s jednoznačným vlastníctvom a minimálnymi problémami, bez kontaminácie, bez limitov ÚPN, t. j. brownfieldy, ktoré realitný trh absorbuje sám.

- v týchto prípadoch nie je možné obhájiť použitie verejných financií;
- verejná iniciatíva má v týchto prípadoch iba koordinačnú a propagačnú úlohu.

Kategória B

Zahŕňa BF, ktoré majú určité množstvo problémov a určitú atraktivitu. Súkromná investícia do takýchto BF však nemá dostatočnú návratnosť a je potrebná určitá verejná podpora (najlepšie neinvestičná, a pokiaľ to nejde inak, tak aj investičná – napríklad pokrytím

kapitálových medzier), ktorá by aktivovala súkromný kapitál k investícii. V podstate ide o to, čo najvhodnejšie a najlacnejšie premeniť BF kategórie typu B na BF typu A, o ktoré sa potom postará realitný trh sám.

Na túto kategóriu BF by sa mala sústrediť ako miestna, tak regionálna samospráva. Najmä neinvestičná verejná podpora v tomto prípade prináša veľmi efektívne výsledky, vytvára „investovateľné“ projekty a vedie k rôznym formám rozvojových partnerstiev.

Kategória C

Zahŕňa BF so zlou dostupnosťou, umiestnené mimo komerčne atraktívnych lokalít, s minimálnou návratnosťou investície. Ideo územia, pre ktoré je potrebné nájsť nové využitie a užívateľov.

- rozvoj týchto území nie je v súčasnosti ani možný, ani zmysluplný;
- ich prítomnosť môže blokovať rozvoj kontaktného územia;
- s verejnou podporou je možné ich premeniť na BF typu B (za predpokladu silného spoločenského tlaku);
- malá finančná návratnosť a súčasne veľké spoločenské prínosy.

Nad rámec kategórií A, B, C kategorizácie

z praktických dôvodov ešte uvádzame kategóriu D. Sú to BF, ktoré predstavujú určité riziká.

Kategória D

Zahŕňa BF, ktoré môžu byť rôzneho pôvodu a ohrozujú predovšetkým ľudské zdravie a životné prostredie:

- budovy, ktoré ohrozujú svojim technickým stavom verejný priestor;
- ekologické záťaže ohrozujúce spodné vody, pôdy, ovzdušie a kontaktné životné prostredie;
- územia, ktoré svojim charakterom znehodnocujú rozvojový potenciál obce.

Atraktívne lokality BF je schopný regenerovať sám realitný trh, menej zaujímavé lokality potrebujú určitý špecifický druh verejnej podpory.

Poznámka: Rozdelenie BF na kategórie A, B, C, D nemusí byť fixné, absolútne, t. j. môže sa za daných okolností meniť (kategorizáciu totiž ovplyvňujú mnohé faktory: situácia na trhu, aktivita verejného sektora, samospráva, vláda, legislatíva, postoj vlastníkov atď.).

Zóny, územia a bloky

Zóny, územia, bloky, ktoré vznikli zlúčením viacerých BF s menšou výmerou s cieľom vytypovania problémových území, vyžadujúcich formálny prístup (t. j. území určených na zmenu funkčného využitia pre účely nového ÚPN mesta a územia väčších zón a blokov, ktoré je potrebné revitalizovať komplexne).

(megasites) „zóny a bloky“

Predmetné územia s väčšou výmerou budú vedené v evidencii v zvláštnej kategórii „zóny a bloky“. Tieto územia obsahovali jeden alebo viac evidovaných brownfieldov nad 0,5 ha.

Na základe prieskumu sa zhodnotilo, že vyradenie identifikovaného brownfieldu nie je dôvodom na vylúčenie veľkej zóny a bloku. Naďalej ide o veľké

prestavbové územia, kde je nutný komplexný prístup. Revitalizácia jedného identifikovaného brownfieldu nie je signálom, že je revitalizovaná celá zóna, blok.

Počas dvojiročného obdobia bude opätovne realizovaný prieskum s cieľom objasnenia statusu, či ide o veľkú zónu a blok, rovnako ako pre brownfield nad 0,5 ha.

Minimálna rozloha veľkej zóny a bloku sa určí v podiele podľa počtu obyvateľov v obci:

Porovnanie miest	Veľkosť sídla podľa počtu obyvateľov	Minimálna plošná veľkosť inventarizovanej lokality
Praha	1 300 000	5 ha
Bratislava	475 500	2 ha

Postupy využívané pri príprave území na výstavbu, premene na greenfield:

- *revitalizácia*
Súbor činností, ktoré smerujú k ozdraveniu a oživeniu verejných priestorov, k posilneniu aktivít v území a vzájomnej komunikácie medzi ľuďmi. Cieľom revitalizácie je obnova a udržiavanie mestských funkcií tam, kde došlo k ich čiastočnému či úplnému vyhasnutiu. Je to sústavná činnosť, nevyhnutná k udržiavaniu a posilňovaniu prosperity. Pojem revitalizácia v doslovnom preklade znamená „opätovné oživenie“. Ide o proces, ktorým s návratom staronových či zavádzaním celkom nových funkcií v území dochádza súčasne i k obnove hmotnej a priestorovej zložky ľudského sídla či jeho časti.
- *asanácia*
Osobitný druh revitalizácie charakteristickej rozsiahlymi plošnými prestavbami, ktoré sprevádza úplná demolácia pôvodných objektov a dochádza k celkovej zmene pôdorysnej štruktúry.²

Prestupnosť

Nad rámec sledovaných atribútov v urbanistickej štúdii Brownfieldy z roku 2019 bol stanovený nový atribút – prestupnosť areálov s vyhodnotením otvorený/uzavretý/polouzavretý. Brownfield je definovaný podľa lokalizácie v priestore:

- *otvorené areály* po poľnohospodárskej výrobe a iné;
- *uzavreté a polouzavreté areály* po priemyselnej výrobe, armáde, dopravnej a technickej infraštruktúre, bytovej a občianskej vybavenosti.³

Pre vysvetlenie využitia tohto atribútu je potrebné predstaviť si, či je pozemok oplotený, alebo nie, alebo čiastočne oplotený. Vypovedá to veľa pre určenie vhodnej stratégie revitalizácie:

1. ak je areál *otvorený*, prípadne čiastočne polouzavretý, je vhodné použiť evolučnú metódu (teda postupnú revitalizáciu po častiach, je tu predpoklad, že brownfield je rozčlenený na viac pozemkov, a teda aj medzi viacerých majiteľov);

2. ak je areál uzavretý, prípadne čiastočne polouzavretý, ide o jeden druh pôvodného využitia (napr. BF č. 258 bývalý vojenský areál Jarovce). V takom prípade je možné pristupovať k revitalizácii formou uceleného staveniska, rovnako ako pri výstavbe na „zelenej lúke“.

Ďalšie využitie atribútu prestupnosť areálov je na účely rôznych urbanistických analýz na území Bratislavy, pre nový ÚPN mesta alebo iné strategické dokumenty (napr. pre plánovanie peších a turistických trás, migračných koridorov a iné).

Register nevyužívaných budov

V priebehu spracovania dát z terénnych prác na aktualizácii UŠ bol vykonaný prieskum nevyužívaných budov vo vlastníctve hlavného mesta, VÚC alebo štátu. Vznikol tak register opustených budov, ktoré nespĺňajú kritériá pojmu brownfield, avšak dáta o objektoch vo vlastníctve vyššie uvedených subjektov sú potrebné pre rôzne vyhladávacie štúdiá a projekty menšieho rozsahu. Zadaním na vytvorenie takejto registra bolo v polovici terénneho prieskumu aktualizácie UŠ, a preto bol register vytvorený iba na území niektorých MČ a je potrebné ho dopĺňať najmä v centre mesta a jeho najbližšom okolí.

Odporúčaná periodicita aktualizácie:

- odhadované obdobie nevyužívania na zaradenie do evidencie brownfieldu;
- odhadovaná doba nevyužívania alebo čiastočného využívania je minimálne 2 roky na zaradenie do evidencie BF;
- aktualizácia údajov registra BF by mala prebiehať každé 2 roky, pokiaľ to neupraví legislatíva inak. Aktuálne nie je platná žiadna legislatíva, ktorá by to u nás upravovala;
- súčasťou aktualizácie sú aj identifikované podlimitné BF evidované v registri Nevyužívaných budov a v mapovej aplikácii – dashboarde, pričom sa pri nich bude prihliadať primárne na veľkosť BF – expanziu v území;
- BF, ktoré sa v rámci periódy aktualizácie transformovali do fungujúceho stavu a prestanú spadať do kategorizácie BF, sú v evidencii vedené ako vyradené – revitalizované k dátumu rekognoskácie;
- nové identifikované BF sú zaradené do inventára BF s dátumom rekognoskácie.

- 2 Územné stratégie, pomocou ktorých sa menia brownfieldy, sú popísané v UŠ Brownfieldy 2019 na str. 22.
3 Analýza prekážok v zhodnocovaní nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne miest a návrh podporných opatrení (štúdiá), SPECTRA, Centre of Excellence, STU Bratislava

Vzor pasportizačného listu brownfieldu

Identifikačné atribúty	<ol style="list-style-type: none"> 1. evidenčné číslo 2. názov lokality 3. okres 4. mestská časť 5. katastrálne územie 6. UTJ 7. adresa 8. dátum zaradenia do evidencie 9. dátum vyradenia z evidencie 10. dátum aktualizácie 11. zriaďovateľ evidencie 12. klasifikácia stavieb 13. kategória podľa rozvojového potenciálu 14. evidovaný vo veľkej zóne a bloku
Nehnutelnosť reality	<ol style="list-style-type: none"> 15. pôvodné využitie 16. významný brownfield 17. súradnice 18. veľkosť BF v m² 19. využitie areálu v % 20. počet objektov 21. počet podlaží 22. stavebno-technický stav stavieb 23. charakteristika jestvujúcej vegetácie 24. druh vlastníkov
Limity	<ol style="list-style-type: none"> 25. súčasné využitie lokality 26. evidovaná pamiatka 27. poloha v rámci pamiatkového územia 28. evidovaná pamätihodnosť 29. environmentálna záťaž 30. zmyslami registrované vplyvy 31. chránené územia, chránené stromy a ramsarské lokality 32. chránené územia európskej NATURA 2000 33. prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability RÚSES 34. vodohospodársky chránená oblasť 35. priepustnosť pôdy 36. funkčné využitie a regulácia v zmysle platného ÚPN mesta 37. odporúčané budúce využitie 38. podnet na zmenu ÚPN 39. poloha lokality v zastavanom území
Dokumentácia stavu	<ol style="list-style-type: none"> 40. prestupnosť areálov 41. známe zámery 42. stručná charakteristika lokality / poznámka 43. situačný plánik – ortofoto mapa 44. aktuálny výrez z ÚPN mesta 45. mapka lokality 46. fotodokumentácia lokality

Legislatíva viažuca sa k danej problematike

Zásadným legislatívnym predpisom pre územné plánovanie je:

- **Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov**

Stavebný zákon bude od 1. 4. 2024 nahradený novou právnou úpravou – *zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní*. Nový zákon, rovnako ako ten pôvodný, pojem brownfield nedefinuje a problematike revitalizácie degradovaných území z pohľadu územného plánovania sa nevenuje. V legislatíve absentuje aj klasifikácia nevyužívaných oblastí a stanovenie počtu rokov, kedy sa územie nevyužíva a môže byť klasifikované ako brownfield (údaj je v rôznych krajinách rozličný, najčastejšie ide o obdobie 3 – 5 rokov).

V zmysle § 39 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní získalo mesto Bratislava možnosť všeobecne záväzným nariadením *ustanoviť osobitné podmienky na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia a územnotechnické požiadavky na výstavbu na území mesta*.

Positívom na národnej úrovni je zmienka podpory prednostnej výstavby na brownfieldoch a ochrany kvalitnej poľnohospodárskej pôdy v programovom vyhlásení vlády SR na obdobie rokov 2021 – 2024 (pozri kap. 1.6). Absentuje však návrh konkrétnych opatrení či prípadné nástroje podpory takejto prednostnej výstavby, ako sú napríklad v zahraničí (Veľká Británia a Francúzsko).

Ďalšími právnymi predpismi súvisiacimi s UŠ Brownfieldy (Urbanistická štúdia Brownfieldy) sú najmä:

- *Vyhláška č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii* – podľa § 41 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní bude vyhláška zrušená a nahradená novými vykonávacími predpismi;
- Zákon Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov;
- *Štatút hlavného mesta SR Bratislavy v znení dodatkov č. 1 až 8 v oblasti primárnej a sekundárnej priemyselnej výroby*;
- *Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov*;
- *Zákon NR SR č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon)*;
- *Zákon NR SR č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov*;
- *Zákon NR SR č. 79/2015 o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov*;
- *Zákon 44/1998 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov*;
- *Zákon NR SR č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona NR SR č. 372/1990 Z. z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) sa*

- aktualizuje podľa novely zákona z roku 2009;
- *Zákon NR SR č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov*;
- *Zákon NR SR č. 220/2004 Z. z. o ochrane a užívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene a doplnení zákona č. 245/2005 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov*;
- *Zákon NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov*;
- *Zákon NR SR č. 359/2007 o prevencii a náprave environmentálnych škôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov*;
- *Zákon NR SR č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov*;
- *Zákon NR SR č. 127/2006 Z. z. o perzistentných organických látkach a o zmene a doplnení zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov*;
- *Pokyn Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky a Ministerstva životného prostredia SR z 15. decembra 1997 č. 1617/97-min. na postup pri vyhodnocovaní záväzkov podniku z hľadiska ochrany životného prostredia v privatizačnom projekte predkladanom podnikom v rámci privatizácie*;
- *Zákon č. 154/2015 Z. z.*, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Na podklade vypracovaných databáz agentúrou Sario bola v roku 2016 plánovaná Národná stratégia revitalizácie brownfieldov na národnej úrovni s týmito cieľmi:

- znížiť počet brownfieldov a nových záberov PPF a LPF;
- prioritizovať územia BF;
- socioekonomický rozvoj regiónov;
- nasmerovať nové ekonomické aktivity do územia;
- stabilizovať potrebné zdroje, vytvoriť finančný rámec;
- zlepšiť životné prostredie odstránením kontaminácie;
- vytvoriť funkčnú komunikačnú platformu pre revitalizáciu BF;
- postupné znižovanie regionálnych disparít;
- nastaviť rámcové pravidlá spolupráce jednotlivých aktérov;
- navrhnúť opatrenia, ktoré by zabránili vzniku nových brownfieldov;
- prílev zahraničných investícií.

Priorizácia brownfieldov a nasmerovanie aktivít do vhodných brownfieldov na národnej úrovni môže značne eliminovať nové zábery poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu.

Podľa vyhodnotenia dotazníkového prieskumu – Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných a zanedbaných území v intravilánoch miest Slovenska,

spracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR v roku 2019, je z pohľadu samosprávnych krajov potrebné vytvoriť právny rámec – daňové zvýhodnenie nevyužívaných nehnuteľností, možnosť vykúpenia, resp. „prepadnutia“ majetku v prípade zanedbávania starostlivosti, kompenzácia za zmenu využívania a pod.

Trendy regenerácie brownfieldov. Územná problematika – trendy

V roku 2019 sme sa zhodnoteniu trendov revitalizácie BF venovali z pohľadu viacvrstvovej témy zaujímavej najmä pre architektov, urbanistov, ale aj pre výtvarníkov, grafikov – *Čierne diery*, určitú vekovú kategóriu mladých ľudí cez *Urban Exploration* a združenia ako *Spots unique places to celebrate art*, alebo tzv. *Biele slony* – definícia pre opustené železobetónové skelety veľkých nedokončených stavieb. Dôraz sa kládol na architektonickú hodnotu industriálnych budov a technické pamiatky, čím sa napríklad zaoberá *Klub ochrany technických pamiatok*.

V súčasnom období môžeme pozorovať zmenu celkového vnímania brownfieldov. Kým v predošlom období sa zameriavalo skôr na architektonickú hodnotu a industriálne dedičstvo, v súčasnosti sa posúva potenciál nevyužívaných území smerom k územnej recyklácii pozemkov a materiálov (cirkulárna ekonomika) a možnosti tvorby udržateľných komplexných urbanistických zón. Trend sa posúva aj medzi aktérmi – kým v minulom období boli iniciátormi projektov najmä občianske združenia, ako sú napr. Punkt, Čierne diery či Nadácia Cvernovka, v súčasnosti sa angažujú už aj samosprávy.

Čierne diery naďalej aktívne popularizujú povedomie o industriálnom bohatstve nielen tvorbou grafík v spolupráci so slovenskými dizajnérmi a výtvarníkmi.⁴ Občianske združenie Punkt vzniklo v roku 2007 s cieľom propagácie a podpory výskumu v oblasti dizajnu, výtvarného umenia, architektúry a urbanizmu a súčasťou neho je aj kritická online platforma ctzn.sk.⁵ Nadácia Cvernovka po zatvorení a následnej výstavbe v areáli cverbovej továrne na Svätoplukovej ulici presunula svoju iniciatívu do budovy bývalej chemickej školy na Račianskej ulici. Vlastníkom budovy je Bratislavský samosprávny kraj.

Na základe tejto spolupráce vznikla aj publikácia *Nepredať! Zveladiť!*, ktorá analyzuje situáciu nevyužívaného samosprávneho majetku, konkrétne budov a areálov, ktoré by mohli byť regenerované komunitnými developerskými kolektívami.⁶ V publikácii je zhodnotené, že prax znovuvyužívania prázdnych budov občianskymi kolektívami či kultúrnymi developermi, teda nie tradičnými typmi stavebných developerov – napr. samosprávny kraj, nie je finančný zisk, ale práve zameranie sa na tzv. „verejnoprospešnosť“. „*Na revitalizáciu budov sa dá pozeráť aj z perspektívy environmentálnej udržateľnosti a silnejúcej cirkulárnej ekonomiky*“ (Sidorová M., Žurkinová Z. a kol., 2020). Najmä v súvislosti s obmedzením spotreby nových výrobkov a materiálov,

znovuvyužívaním existujúcich produktov a na minimalizovaním logistických tokov.

⁴ <https://ciernediery.sk/>

⁵ <https://punkt.sk/o-nas/>; <https://ctzn.punkt.sk/o-nas/>

⁶ Sidorová M., Žurkinová Z. a kol. (2020). *Nepredať! Zveladiť!* Bratislava: Nová Cvernovka

Príklady zo zahraničia

Paríž – The Railway Farm

Príkladom úspešnej revitalizácie v oblasti cirkulárnej ekonomiky je projekt: The Railway Farm (Železničná farma), ktorý bol nominovaný aj na prestížnu cenu Európskej únie za súčasnú architektúru – EUMiesAward. Ide o projekt komunitného zariadenia založeného na mestskom poľnohospodárstve, ktoré využíva záhradkárenie na produkciu organického odpadu. Projekt bol víťazom výzvy na predloženie projektu pod záštitou mesta Paríž a nachádza sa na okraji „Petite Ceinture“ – bývalej železnice.

Cieľom je integrovať ľudí zo susedstva, ktorých ohrozuje sociálne vylúčenie. Projekt sa stal súčasťou sociálnej štruktúry susedstva a priamo vytvára pracovné miesta. Farma ponúka núdzové sociálne bývanie a sociálnu reintegráciu pomocou 15 sociálnych bytových jednotiek, 5 sociálnych študentských bytov, nevykurovaný produkčný skleník, reštauráciu pre verejnosť, jaskyňu na pestovanie húb a permakultúrnu záhradu. Jeho cieľom je minimalizovať potrebu energie, potravín a finančných zdrojov zavedením obehového hospodárstva. Dôležitou súčasťou projektu je vzdelávanie – najmä v oblasti záhradkárstva a kompostovania, udržateľného a ekologického poľnohospodárstva, ako aj výmeny skúseností v oblasti mestskej ekológie či používania ekologických stavebných materiálov, možnosti opätovného využitia použitých materiálov a ich recyklácie. Samotná konštrukcia je vyrobená primárne z dreva, izolovaná slamou a pokrytá nízkonákladovým neošetreným drevom. Ďalej boli použité izolácie z recyklovaného textilu, znovuvyužitie obklady či vytvorenie suchého kamenného múru z parížskych chodníkov.⁷

Eindhoven, revitalizácia zóny Philips (Strijp-S)

Zóna bývalej továrne na výrobu žiaroviek – Philips sa v posledných rokoch transformuje na komplexnú mestskú štvrť a kreatívne centrum. V 70. rokoch zamestnávala fabrika až 10 000 zamestnancov. Po opustení závodu firmou Philips koncom 90. rokov, pristúpilo v roku 2002 mesto Eindhoven k verejno-súkromnému partnerstvu so súkromnou konštrukčnou spoločnosťou VolkerWessels a založilo spoločnosť Park Strijp Beheer. Úlohou spoločnosti bolo pretvoriť nevyužívané územie na kreatívne centrum mesta. Urbanistický návrh je navrhnutý tak, aby bola zabezpečená komplexná vybavenosť územia – bývanie, pracovné príležitosti aj verejné funkcie. Dôležité časti starých tovární Philips sú označené ako mestské a národné dedičstvo a spolu s historickou štruktúrou sú tieto budovy spoločným prvkom urbanistického návrhu. V rokoch 2005 – 2006 je urbanistický návrh prenesený do územného plánu zóny schválenej mestskou radou, čo umožnilo realizáciu výstavby Strijpu-S. Existujúce budovy sa teda najprv adaptovali novému účelu (premena objektov na bývanie a ateliéry), neskôr dochádza k prestavbe a dostavbe nových. Zároveň sa dbá aj na rozvoj infraštruktúry a dobré vlakové spojenie zóny s centrom mesta a príslahými obcami. Takmer všetky staré továrenské budovy sa zmenili na módne obchody, inovátné reštaurácie a kreatívne pracoviská. V súčasnosti je najväčším podnikateľským lákadlom

prítomnosť každoročného podujatia Holandský týždeň dizajnu (Dutch Design Week – DDW) a festivalu STRP zameraného na súčasné umenie a moderné technológie. Strijp-S ponúka rozmanité aktivity, kontrast medzi historickou a modernou architektúrou, inovátné riešenia a dočasné funkcie, ktoré robia túto zónu atraktívnou a špecifickou.⁸

⁷ The Railway Farm, dostupné online na <https://www.miesarch.com/work/4434>

⁸ Projekt Strijp-S, dostupné online na <https://strijp-s.nl/en/history/>; <https://strijp-s.nl/en/vision-strijp-s/>



Železničná farma, Paríž. Autor: Myr Muratet



Zóna Stripj-S, Autor: Marcel van der Burg

Výroba a skladovanie – zásady tvorby

Koexistencia mesta a výroby nie je bezproblémová. Sídla, ktoré historicky vznikli ako významné priemyselné centrá, hľadajú rovnováhu medzi svojimi ekonomickými aktivitami a ich negatívnymi dôsledkami na vlastné prostredie a štruktúru.

Najčastejšie kolízie sa vyskytujú v oblasti hygieny a dopravy. Napriek všetkému technologickému pokroku sa zatiaľ u niektorých druhov výroby nepodarilo úplne odstrániť vznik škodlivín vrátane bezprostredných rizík, tak aby neohrozovali zdravý život mesta, najmä jeho obytných častí s funkciou bývania.

Určujúcim vzťahom v územnom plánovaní, tak ako sa vyvinul v priebehu vývoja ľudských sídel, je vzťah bydliska a pracoviska.

Od predhistorických dôb a počiatku primitívnej výroby, keď bydlisko a pracovisko tvorilo jeden celok, osciloval tento vzťah medzi snahou o úplnú separáciu až po tendenciu nájsť možnosť bezkonfliktnej koexistencie v jednom mieste.

V predindustriálnom, najmä stredovekom sídle, boli pracoviská, prevažne remeselnícke, úzko prepojené s jeho organizmom. V priebehu priemyselňovania sa výroba stále viac separovala a transformovala do samostatných funkčných celkov. Prostredie zaťažované pôsobením priemyslu vyžadovalo priestorové oddelenie výroby od bývania a ostatných funkčných zložiek mesta. Aby bola dosiahnutá únosná koexistencia rôznych spôsobov využitia územia, boli aplikované urbanistické koncepty funkčného zónovania, typické najmä pre modernistické teórie, reprezentované corbusierovskou Aténskou chartou. Z nich sa postupne vyvinuli detailné nároky na plošné usporiadanie vrátane prístupných odstupov jednotlivých zložiek.

Technologický vývoj v priemyselne vyspelých krajinách, ktorý sa okrem iného prejavil obmedzovaním škodlivých emisií, narastajúci odklon pracovných činností od tradičnej výroby, ktorá vznikla z priemyselnej revolúcie, k ekonomike inteligentných technológií a služieb, *zmenili charakter vzťahov produkcie a jej okolia*. Kratšia pracovná doba spolu s narastajúcim voľným časom zamestnancov, ale aj negatíva vyplývajúce z dlhého času dochádzky za prácou si vynútili prehodnotenie priestorového oddelenia ako aj, naopak, možnosti susedstva, prípadne aj vzájomného vzťahu zmiešaných funkcií. Tendencia usporiadania súčasného európskeho mesta z hľadiska vzťahu jeho jednotlivých funkčných systémov sa dá zjednodušene vyjadriť heslom *zmiešané funkcie – krátke vzdialenosti*. V súčasnosti sa presadzuje v mestách, kde je to možné, koncept *15-minútového mesta*. To znamená, že obyvatelia by mali mať dostupné úrady, služby, prácu aj oddych pešou chôdzou, resp. na bicykli do 15 minút. Napríklad mesto Viedeň s 22 obvodymi, v každom obvode je hlavná ulica s obchodno-obslužnou vybavenosťou, v rámci obvodu práca, oddych, školstvo a iné...

Tento koncept je v súlade aj s adaptáciou na zmenu klímy, obyvatelia nemusia prechádzať veľké vzdialenosti v obdobiach extrémnych teplôt z jednej strany mesta na druhú.

Na druhej strane však treba konštatovať, že naďalej existujú a existovať budú výrobné aktivity, ktorých

užšia koexistencia s bývaním, prípadne s rekreáciou je limitovaná alebo úplne vylúčená.

Polnohospodárstvo a lesné hospodárstvo – zásady tvorby

So zmenou vlastníctva zariadení, s reštrukturalizáciou poľnohospodárskej prvovýroby, so zmenou hospodárskych dvorov súvisí skutočnosť, že mnohé areály už nie sú využívané na poľnohospodársku výrobu a majú charakter *brownfieldov*. Zainvestované plochy a objekty pritom predstavujú určitú ponuku pre trh s realitami. S postupujúcim časom sa hodnota investícií vložených do objektov znižuje. *Podnet k ďalšiemu využitiu plochy však musí dať jej vlastník*. V súčasnosti je podnetným trendom snaha obmedziť negatívne vplyvy poľnohospodárskej činnosti na susedné pozemky namiesto vymedzenia hygienického pásma.

Stratégie premeny brownfieldov

Stratégie zvolené pri konverzii Brownfieldov bývajú odvodzované od postupov typických pre *výstavbu na „zelenej lúke“*. Rozšírenou praxou je snaha rozdeliť územia vhodné na prestavbu na ucelené staveniská s cieľom postupne ich v týchto celkoch realizovať. Z dôvodov ťažkej dostupnosti niektorých parciel, kvality existujúcej infraštruktúry a zložitej regulácie investorských záujmov nie je tento postup veľmi úspešný.

Ešte horšie sú výsledky opačného prístupu. Často sa rozhodujúce orgány vzdávajú možnosti postupovať podľa nejakej súhrnnej koncepcie a *v podstate legalizujú spontánnu výstavbu iniciovanú silným investorom alebo sa snažia už začatú výstavbu spätne zahrnúť do dodatočne vzniknutého konceptu*. Táto stratégia prináša rad vedľajších účinkov, ktoré predražujú prestavbu ich neustálym prispôbovaním prvej nekontrolovanej fáze, začatej bez základných informácií a bez širšej koordinácie.

Ďalším prístupom je tzv. *evolučná stratégia*. V tomto prístupe sú plánovanie a realizácia konverzie chápané ako pozvoľná metamorfóza, počas nej sa brownfieldy po malých krokoch menia v prestavbové územia, ktoré prechádzajú postupnou náhradou výrobných funkcií funkciami novými.

Evolučná stratégia je schopná „pohltiť“, prispôbiť sa nedostupným parcelám v rámci postupnej zmeny. Je to však stratégia veľmi dlhodobá až statická a výsledok je neistý. Z hľadiska postupu realizácie prestavby v čase sa tiež dajú vysledovať určité *typické javy*. V úvodných fázach je prestavba rozsiahlejších brownfieldov realizovaná prevažne na jej okrajoch.

Je to dané tým, že na samom začiatku nebývajú vnútorné plochy vybavené infraštruktúrou zodpovedajúcou novým nárokom. Preto blízkosť mestského centra, hromadnej dopravy, prípadne prírodných prvkov má významný vplyv na rozhodnutie prvých investorov.?

Revitalizácia brownfieldov, urban sprawl

Tendencia chrániť nezastavané územie a ekonomická nutnosť obnovy kompaktného mesta núti spoločnosť k *revitalizácii brownfieldov* zastavaných častí sídiel, ktoré stratili svoju funkciu alebo sú nevyužívané. Brownfieldy sú sice istým bohatstvom v zmysle už investovaných prostriedkov, nie však v zmysle svojej

súčasnnej trhovej ceny. Samotná likvidácia brownfieldov, resp. ich transformácia v *greenfieldy* (zelené lúky), môže dokonca posilniť trendy spojené s poklesom ekonomických aktivít v území, čo môže vytvoriť začarovaný kruh permanentne sa prehľbujúcich negatívnych efektov.

Optimálne riešenie problémov brownfieldov súvisí s oživením ekonomických aktivít areálov a budov, tieto na seba viažu obyvateľstvo a s ním spojený reťazec ďalších činností.

Stavba nových objektov na voľných plochách je síce spravidla lacnejšia ako možnosť premeny brownfieldov na produkčné jednotky, napriek tomu sa však môže priama revitalizácia brownfieldov z hľadiska udržateľnosti územného rozvoja vyplatiť.

Východiská z programového vyhlásenia vlády SR na obdobie rokov 2021 – 2024

Programové vyhlásenie vlády je štruktúrované v oblastiach exekutívnej činnosti vlády Slovenskej republiky, ktorými sa uchádza o vyslovenie dôvery v Národnej rade Slovenskej republiky:

- boj proti korupcii, aby Slovensko bolo férová a transparentná krajina;
- obnova dôvery v právny štát a zabezpečenie, aby zákon a spravodlivosť platili pre každého rovnako;
- zaistenie bezpečnosti obyvateľstva;
- obranná politika a ozbrojené sily;
- zlepšenie starostlivosti o zdravie obyvateľstva
- ochrana pracovných miest a zabezpečenie sociálnych istôt;
- zvýšenie konkurencieschopnosti – zlepšenie podnikateľského prostredia – zvýšenie životnej úrovne občanov;
- stabilizácia verejných financií zasiahnutých prebiehajúcou krízou a zvýšenie efektivity vynakladania verejných prostriedkov;
- efektívne a transparentné využívanie fondov EÚ s dôrazom na znižovanie regionálnych rozdielov a rozvoj krajiny;
- zmysluplnou informatizáciou premeniť Slovensko na inteligentnú, inovatívnu a transparentnú krajinu;
- vzdelávanie ako základný pilier budúcej prosperity Slovenska;
- tvorba strategickej vízie;
- doprava, ktorá podporuje trvalo udržateľný hospodársky rast s ohľadom na ekológiu;
- zodpovedná ochrana životného prostredia;
- zvýšenie potravinovej sebestačnosti obyvateľov s dôrazom na zodpovedné hospodárenie s pôdou a s lesmi;
- spoľahlivý a zodpovedný partner v európskych a medzinárodných vzťahoch;
- životaschopná a sebedovomá kultúra, ktorá napomáha rozvoju kreatívneho a ekonomického potenciálu Slovenska.

Zvýšenie potravinovej sebestačnosti obyvateľov s dôrazom na zodpovedné hospodárenie s pôdou a s lesmi

V rámci oblasti poľnohospodárstva a potravinárstva sa vláda SR zaviazala, že pripraví opatrenia proti ďalšiemu zaberaniu kvalitnej poľnohospodárskej pôdy *vrátane podpory prednostnej výstavby na brownfieldoch* alebo povinnosti rekultivačnej náhrady poľnohospodárskej pôdy, s výnimkou výstavby štátnych nájomných bytov a štátnej infraštruktúry. Oproti programovému vyhláseniu vlády SR na roky 2016 – 2020 ide o pozitívnu zmenu.

Osobitnú pozornosť vláda SR venuje sanácii *environmentálnych záťaží* s cieľom vyvinúť *maximálne úsilie na odstránenie environmentálnych záťaží*, najmä tých s najvyššou prioritou riešenia, ako napríklad zastavenie ďalšieho znečisťovania podzemných vôd Žitného ostrova (vrakunská skládka a ďalšie zdroje znečistenia z Bratislavy).¹⁰

- ⁹ ÚÚR BRNO Ústav územního rozvoje: Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Funkční složky; C.1. Výroba, těžba a skladování
- ¹⁰ Programové vyhlásenie vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2021 – 2024, dostupné online na <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=49467>

Východiská programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy

Program rozvoja mesta 2022 – 2030, alebo aj Bratislava 2030 bol schválený 23. 6. 2022 mestským zastupiteľstvom ako strategický dokument stanovujúci rozvoj mesta. Ide o plán, podľa ktorého bude mesto zlepšovať kvalitu života v najbližších rokoch. *„Bratislava chce byť do roku 2030 ešte starostlivejšie, dostupnejšie a odolnejšie mesto. Plán stanovuje dokopy 70 cieľov, na ktoré sú naviazané konkrétne opatrenia. Úlohou Metropolitného inštitútu Bratislavy bude dohliadať na napĺňanie stratégie a každý rok vyhodnocovať úspešnosť aktivít.“*

Dokument obsahuje víziu, analytickú a strategickú časť, pričom problematike BF sa podrobne venuje v kapitole B.1 Mestský rozvoj a územné plánovanie, podkapitola: Východisko 9: Nekompaktne mesto. Plán sa BF osobitne venuje najmä z dôvodu, že celková výmera plôch BF je potenciálom pre tvorbu kompaktného mesta. V strategickej časti nadväzuje na tému v rámci špecifického cieľa a konkrétnych opatrení (pozri kap. 1.8.). Revitalizácia BF je považovaná za predikciu, že sa mesto bude rozvíjať dovnútra najmä vďaka tejto územnej recyklácii.

Dobrou správou je, že oproti roku 2019 sa objavuje pojem BF vo viacerých programoch hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja (ďalej len „PHRSR“) mestských častí. Ide najmä o tie, na ktorých katastrálnom území sa BF nachádzajú. Jednotlivé mestské časti Bratislavy vnímajú územia BF ako potenciál rozvoja, čiastočne aj vďaka podrobným

analýzam a výstupom z UŠ z roku 2019. Mestské časti nenavrhujú opatrenia na revitalizáciu konkrétnych území, ale napr. Staré Mesto plánuje zaviesť/pripraviť „koncept zdieľaného manažmentu priestorov a budov, vrátane brownfieldov“ aj s definovaním finančného rámca a zdrojov financovania.

V UŠ sa v súvislosti s aplikáciou PPP projektov ako vhodného spôsobu financovania revitalizácie BF objavuje iba Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Petržalka pre obdobie rokov 2016 – 2023, ktorý je platný do 31. 12. 2025. V aktualizácii, po dôkladnom rešerši, pridávame nasledovné programy s výhľadom do roku 2030, resp. 2040:

- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Staré pre obdobie rokov 2017 – 2023 s výhľadom do roku 2040;
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Rača na roky 2021 – 2030;
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové na roky 2022 – 2030;

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Staré pre obdobie rokov 2017 – 2023 s výhľadom do roku 2040
Dokument schválený 28. 3. 2017 (str. 40)

1.5.1. Disparity územia

5. Prieluky v zástavbe, nevyužitú plochy a objekty – limitovaná disponibilita rozvojových plôch (vysoká miera zastavania územia).

Vysoká miera zastavania územia limituje disponibilitu nových plôch pre rozvoj a výstavbu v území, avšak v území sa nachádza viacero prieluk v zástavbe a možných voľných a nevyužitých priestorov a budov, ktoré však nie sú v súčasnosti využívané (vrátane možného dočasného využitia), resp. neexistuje mechanizmus spolupráce samosprávy a komerčnej sféry na ich obnove, resp. rozvoji.

(str. 54 – 58)

Špecifický cieľ 3 Kvalita verejných priestorov, zelenej a modrej infraštruktúry

3.3. Priorita – Skvalitnenie manažmentu územia
3.3.1. Opatrenie – Koncepčný prístup k manažmentu územia

Časový rámec opatrenia: 07/2017 – 04/2023
Kvalitatívne a kvantitatívne indikátory na úrovni opatrenia: podpora zdieľania verejných priestorov s miestnymi komunitami, podpora investičných aktivít s priamou účasťou mestskej časti, pasport vnútroblokov, koncept zdieľaného manažmentu priestorov a budov, vrátane brownfieldov, koncepcia zhodnotenia územia cez verejné investície – mesto ako developer, štandardy pre verejné a neverejné investície na úrovni hlavného mesta s dôrazom na zabezpečenie podmienok pre vznik adekvátnej sociálnej infraštruktúry, ÚPN zón vo vybraných lokalitách MČ.

Finančný rámec opatrenia: 70 000,- €
Finančné zdroje na krytie opatrenia: rozpočet mestskej časti (str. 183)

6.1.12.2 Brownfieldy
Mestská časť Bratislava-Staré Mesto 31. 5. 2016
nevedie žiadnu dostupnú databázu území, ktoré by sa dali charakterizovať ako brownfieldy. Na jej území

sa však historicky nachádzalo viacero rozľahlých priemyselných areálov, ktoré v priebehu rokov stratili pôvodnú funkciu a roky pôsobili ako rana pre obyvateľov územia. Vplyvom ekonomického vývoja od roku 2014 však množstvo z takzvaných brownfieldov ožilo novými projektmi. V poslednom období sa vplyvom priaznivého ekonomického vývoja začína výstavba najmä rezidenčných projektov na východnom okraji mestskej časti v zóne Pribinova, Chalupkova, administratívne projekty v zóne Mlynské nivy.

Okrem toho sa v roku 2015 začala na ploche viac ako 16,5-tisíc m² výstavba dlho pripravovaného rezidenčného projektu na území historického areálu bývalého pivovaru Stein, súčasťou ktorého je aj zachovanie a rekonštrukcia historicky hodnotnej „spilky“ s dominantnou medenou kupolovitou strechou.

V jeho tesnej blízkosti v rovnakom čase odštartovala výstavba rezidenčného komplexu Blumentál, ktorý leží na území bývalej tabakovej továrne medzi ulicami Mýtna a Radlinského. V areáli už v roku 2012 bola kolaudovaná časť predchádzajúceho projektu Nová Mýtna. V roku 2016 sa začala aj dostavba známeho skeletu na Šancovej ulici známeho pod názvom Premier. V roku 2016 sa v severozápadnej časti mestskej časti Bratislava-Staré v oblasti dunajskej promenády na mieste roky pustnúceho Parku kultúry a oddychu začala výstavba projektu River Park II.

Pozn: väčšina týchto projektov je v pokročilom štádiu výstavby (Pribinova, Chalupkova, River Park II), prípadne dokončené (Stein, Blumentál, Premier).

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava – Rača na roky 2021 – 2030
Dokument schválený 14. 12. 2021 (str. 75)
Identifikácia brownfieldov na území MČ Bratislava-Rača

V nasledujúcom texte je popis základných informácií o brownfieldoch v MČ Bratislava-Rača, ako boli popísané v Urbanistickej štúdii Brownfields 2019 hl. mesta SR Bratislavy.

Pre dva z areály autori odporúčajú zmenu funkčného využitia v územnom pláne mesta (Tlačiarne, Račianska a Priemyselná stavba, Pastierska).

Z ôsmich brownfieldov v MČ tri mali pôvodné využitie v oblasti priemyslu (Tlačiarne, Račianska, Sklady pri železnici, Východné-Rendez, Priemyselná stavba, Pastierska), tri boli využívané ako administratívne alebo inštitucionálne areály (Administratívna budova, Pekná cesta 15, Bývalá ubytovňa, Pri Šajbách, SOŠ železničná, Na pántoch 7), jedna slúžila pre poľnohospodársku výrobu (Stajňa, Nad Slovenskou Grafiou) a jedna je bez identifikácie (Základy, Nad Kadnárovou).

Vlastníkom jedného z brownfieldov na území MČ Rača je samospráva – hl. mesto SR Bratislava (Priemyselná stavba, Pastierska). Vlastníkom štyroch je štát (Tlačiarne, Račianska, Sklady pri železnici, Východné-Rendez, SOŠ železničná, Na pántoch 7), tri areály patria súkromným vlastníkom (Základy, Nad Kadnárovou, Administratívna budova, Pekná cesta 15, Bývalá ubytovňa, Pri Šajbách) a bez konkrétnej identifikácie vlastníka je uvedený jeden areál (Stajňa, Nad Slovenskou Grafiou).
Environmentálna záťaž bola zistená v jednom areáli – Sklady pri železnici, Východné-Rendez.

Zámery vlastníkov neboli v čase prípravy urbanistickej štúdie zistené pre žiadny z identifikovaných brownfieldov.

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové na roky 2022 – 2030

Dokument predložený miestnemu zastupiteľstvu na schválenie 27. 9. 2022 (str. 42)

B.1.1.2 Hmotovo-priestorová analýza a kompozícia mestskej časti (úryvok)

Uzavretý areál Dimitrovky (Istrochem) predstavuje nie len významný kompozično-prevádzkový problém, ale aj silnú ekologickú záťaž. Hoci sa časti územia bývalého závodu postupne transformujú na zóny skladového hospodárstva (Dynamitka, Vajnorská), asanácia a revitalizácia tohto brownfieldu potrvá zrejme roky. Pri Istrocheme sa nachádza aj zóna Nobelova, ktorá vytvára pomerne priestorovo segregované územie bývania so základnou vybavenosťou. Integrácii územia do štruktúry mesta by malo pomôcť dopravné napojenie na Račiansku ulicu, ktoré vznikne predĺžením Odporárskej popod železničnú trať (podľa ZaD 01 ÚPN Bratislavy).

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Petržalka pre obdobie rokov 2016 – 2023

Dokument platný do 31. 12. 2025 (str. 129)

5.4. Typy dlhodobého financovania (str. 131)

Verejno-súkromné partnerstvo alebo tiež PPP projekty (public private partnership) je spôsob financovania a realizácie projektov v spolupráci samosprávy a subjektu či subjektov súkromného sektora s cieľom efektívneho zabezpečenia kvalitnej verejnej infraštruktúry alebo služieb. V praxi realizácia PPP projektu znamená, že určitú verejnú investíciu či službu nebuduje a neprevádzkuje samospráva, ale súkromný sektor. Súkromný partner zabezpečuje výstavbu, resp. realizáciu kapitálovej investície a následnú prevádzku diela a ako protihodnotu poskytuje služby spojené s dielom za platby od používateľov či samosprávy. Verejný sektor tak vystupuje v PPP projektoch ako manažér a kontrolór súkromných dodávateľov. Verejní a súkromní partneri si rozdelia riziká podľa toho, kto z nich vie, ktoré riziko lepšie znášať (stavebné riziko, riziko dopytu a pod.).

Spolupráca verejného a súkromného sektora formou PPP projektu sa realizuje dlhodobým vzťahom, pričom slovenská legislatíva obmedzuje dĺžku tzv. koncesie na maximálne 30 rokov. Výrazný rozdiel metódy PPP voči klasickej zákazke je, že súkromný partner je následne zodpovedný za dlhodobú prevádzku a údržbu, čo vytvára motiváciu na kvalitnú realizáciu projektu už v počiatkovej fáze. PPP projekty je na území Slovenskej republiky možné realizovať od 1. 1. 2010 prostredníctvom tzv. koncesnej zmluvy.

Zákon o verejnom obstarávaní špeciálne upravuje koncesiu na stavebné práce a koncesiu na služby. Pri veľkých projektoch sa využíva vytvorenie tzv. spoločnosti pre zvláštne účely, kde sa v konzorciu stretne viacero firiem zapojených do projektu. PPP projekty sú štandardným spôsobom zabezpečenia verejnej infraštruktúry a služieb pre občanov, avšak na Slovensku nie je veľa príkladov takto realizovanej spolupráce. Európska komisia podporuje realizáciu

verejno-súkromných projektov a s týmto cieľom spracovala viacero dokumentov popisujúcich skúsenosti a princípy fungovania spolupráce. PPP projekty podporujú aj inštitúcie ako Európska investičná banka (EIB), Európska banka pre obnovu a rozvoj (EBRD), OECD a Svetová banka.

Príklady oblastí vhodných pre uplatnenie PPP projektov:

- *Administratíva* – výstavba, rekonštrukcia a prevádzka budov verejnej správy;
- *Developerské projekty* – mestská výstavba, revitalizácia brownfieldov;
- *Doprava* – cestná, železničná, mestské značenie, parkovací systém, verejná doprava;
- *IKT technológie*;
- *Školstvo* – školy, jedálne, internáty;
- *Športové a kultúrne zariadenia* – cyklotrasy, detské ihriská, kultúrne zariadenia, múzeá;
- *Technické služby* – verejné osvetlenie, údržba komunikácií, odvoz a likvidácia odpadu, údržba zelene;
- *Sociálne projekty* – domovy pre seniorov, detské domovy;
- *Zdravotníctvo* – zdravotnícke zariadenia.

Bratislava 2030 – program rozvoja obce 2022 – 2030

Dokument schválený uznesením č. 1294/2022 MsZ hl. mesta SR Bratislavy, 06/2022.

Strategická časť dokumentu obsahuje stratégiu rozvoja mesta pri zohľadnení jej vnútorných špecifik. Určuje hlavné smery, priority a ciele rozvoja mesta.

C. 2 Jedno mesto, mnoho susedstiev: zdravé a živé mesto s mierkou

- C.2.1 Dostupné mesto
15-minútové mesto, ktoré ponúka služby, občiansku vybavenosť a prístup k udržateľnej doprave v pešej dostupnosti od bydliska.
- C. 2.1.1 Dostupne navrhnutá metropola
Mesto s viacerými centrami v jednom metropolitnom pláne.

Špecifický cieľ

- Mesto Bratislava efektívne využíva svoje územie a rozvíja sociálne, ekonomicky a environmentálne kompaktné a zmiešané obytné prostredia. Mesto sa

rozvíja dovnútra najmä vďaka územnej recyklácii (brownfieldy). Mesto Bratislava využíva moderné nástroje územného a mestského rozvoja. → ŠC 16

Očakávaná zmena v nadväznosti na brownfieldy: „Zmeny v územnom plánovaní majú priniesť aj transformáciu v súčasnosti nevyužívaných brownfieldov či iných dlhodobo nevyužívaných zón predovšetkým vo vnútornom meste tak, aby sa minimalizoval záber poľnohospodárskej pôdy. Bratislava je všeobecne považovaná za riedko osídlené mesto, z čoho pramení množstvo jej problémov (predovšetkým dopravná situácia, no tiež riedka štruktúra služieb v uliciach, z čoho pramení nízka kvalita verejného priestoru). Citlivé skompaktňovanie mesta pritom podporuje úsilie o zníženie emisií skleníkových plynov, ochranu vidieka, zmiernenie sociálnych nerovností, podporu dostupného bývania a zníženie náporu na jestvujúcu dopravnú sieť.“

Jedným z plánovaných projektov na dosiahnutie tohto cieľa je Koncepcia rozvoja brownfieldov.

Vybranými indikátormi sú:

Indikátor	Odôvodnenie merateľného indikátora	Východisková hodnota (2021)	Cieľová hodnota (2030)
ŠC 16 I 5 Územia (rozsah v ha) pripravené na rozvoj na základe územnoplánovacích podkladov.	Indikátor sleduje prípravu na premenu rozvojových území – brownfieldov v Bratislave na výstavbu. Bratislava územne pripravuje lokality brownfieldov na rozvoj (výstavbu).	Pre indikátor v súčasnosti nie je východisková hodnota dispozícii.	4 územia brownfieldov (v rozsahu 20 – 35 ha).
ŠC 16 I 6 Podiel plochy „brownfields“ z celkovej rozlohy zastavaného územia mesta (%).	Indikátor monitoruje úspešnosť mesta pri znižovaní plôch brownfieldov na jeho území. Cieľom je sústrediť rozvojové zámery prevažne na plochy nevyužívaných a zanedbaných lokalít – brownfieldov.	2,41 % (629 hektárov z 26 126 ha).	Pre indikátor v súčasnosti nie je cieľová hodnota dispozícii.

Vzťah k ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov

Dokument schválený

Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPNR BSK) bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20. 9. 2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.1/2013 zo dňa 20. 9. 2013 s účinnosťou od 15. 10. 2013. Spracovateľ: AUREX, spol. s r. o., Bratislava

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPNR BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29. 9. 2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29. 9. 2017 s účinnosťou od 26 .10. 2017. Spracovateľ: AUREX, spol. s r. o., Bratislava

ÚPN-R BSK

Bratislavský samosprávny kraj v zmysle svojej pôsobnosti aktuálne začal s procesom obstarávania aktualizácie Zmenami a doplnkami č. 2 Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj.

Smerná textová časť

6. Základné ekonomické východiská

6.2.6. Návrh opatrení na podporu priemyslu

Podpora zakladania priemyselných parkov

Priemyselné parky budú patriť k významným prvkom v rozvoji priemyselnej výroby v Bratislavskom kraji, pričom za ich hlavnú úlohu je možné považovať prispievanie k ekonomickému rozvoju, zvyšovaniu zamestnaností a k zlepšeniu celkových podmienok pre priemyselnú výrobu na lokálnej aj regionálnej úrovni. *Podporu vzniku nových a revitalizáciu existujúcich priemyselných areálov (parkov a zón) by mal kraj, prostredníctvom územno-technických nástrojov, orientovať na vedecko-technologické priemyselné parky so zameraním na high-tech sofistikovaný priemysel s vyššou pridanou hodnotou.*

6.3.4. Návrh opatrení v hospodárskej štruktúre Bratislavského kraja

Podpora nových a sanácia nevyužívaných priemyselných areálov

Priemyselné parky a priemyselné zóny budú patriť k významným prvkom v rozvoji priemyselnej výroby v Bratislavskom kraji, pričom za ich hlavnú úlohu je možné považovať prispievanie k ekonomickému rozvoju, zvyšovaniu zamestnanosti a k zlepšeniu celkových podmienok pre priemyselnú výrobu na lokálnej aj regionálnej úrovni. Prostredníctvom vhodných územno–technických nástrojov bude potrebné podporovať vznik nových vedecko-technických priemyselných areálov so zameraním na high-tech sofistikovaný priemysel s vyššou pridanou hodnotou, kde by sa v dostatočnej miere využila kvalitná vzdelanostná úroveň obyvateľstva

kraja, lokalizovaná najmä na území hlavného mesta Bratislavy.

Pri lokalizácii priemyselných areálov by sa mali brať do úvahy všetky socioekonomické východiská s dôrazom na eliminovanie negatívnych dôsledkov lokalizácie takýchhto areálov na životné prostredie.¹¹

Uvedené činnosti je potrebné lokalizovať prioritne v existujúcich nevyužívaných priemyselných areáloch.

Záväzná textová časť

Záväzné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja v znení Zmien a doplnkov č. 1
1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie
1.3. V oblasti regionálnych vzťahov:
1.3.8. vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:
1.3.8.6. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (krajinný typ nížinný lužný pozdĺž tokov riek, nížinný lužný poľnohospodársky, podhorský, podhorský vinohradnícky, horský a pod.) s tým cieľom:
1.3.8.6.3. vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu-využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield).

^[1] Bratislavský samosprávny kraj (BSK) vypracoval v spolupráci so Slovenskou akadémiou vied (SAV) a Univerzitou Komenského (UK) ešte v roku 2017 Čiastkovú záverečnú správu o stave znečistenia podzemných vôd z environmentálnej záťaže Bratislava – Vrakuňa – Vrakunská cesta, skládka CHZJD a okolitého územia

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie vrátane požiadaviek na hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie

18.7. Environmentálne záťaže na území Bratislavského kraja

Na základe celkového hodnotenia problematiky environmentálnych záťaží na životné prostredie, z celkového počtu 22 lokalít s environmentálnou záťažou, bolo v Bratislavskom kraji zaevidovaných 10 lokalít s vysokým rizikom, 11 lokalít so stredným rizikom, 1 lokalita s nízkym rizikom. V okrese Senec nebola zaevidovaná žiadna lokalita s environmentálnou záťažou. Zo všetkých environmentálnych záťaží v kraji prevláda skupina činností skladovanie a distribúcia tovarov – 6 lokalít (27 %).

Medzi 10 najrizikovejších environmentálnych záťaží Bratislavského kraja patrí:

- B1(002)B/ Bratislava – Staré Mesto – Apollo – širší priestor bývalej rafinérie;
- B2(013)B/ Bratislava – Ružinov – Slovnaft – širší priestor závodu;
- B2(006)B/ Bratislava – Ružinov – Gumon – areál závodu;
- B5(007)B/ Bratislava – Petržalka – Matador – areál bývalého závodu;
- B1(003)B/ Bratislava – Staré Mesto – Chalupkova – Bottova ul. – Chemika – areál závodu;
- B2(020)B/ Bratislava – Vrakuňa – Vrakunská cesta – skládka CHZJD;
- B4(001)B/ Bratislava – Devínska Nová Ves – kameňolom Srdce;
- B3(002)B/ Bratislava – Nové Mesto – CHZJD – širší priestor bývalého závodu;
- PK(017)B/ Pezinok – Rudné bane – odkaliská;
- PK(015)B/ Pezinok – oblasť rudných baní a starých banských diel.

Pozitívnym faktorom je to, že z 22 lokalít s environmentálnou záťažou v kraji je až 11 lokalít zároveň sanovanou, resp. rekultivovanou lokalitou. V rámci desiatich vysokorizikových sú to 3 lokality. To znamená, že na 50 % environmentálnych záťaží (30 % prioritných vysokorizikových) sa tu realizovali, resp. práve prebiehajú sanačné alebo rekultivačné práce. V prípade ukončenia preukázateľne úspešnej sanácie, resp. rekultivácie sa následne takéto lokality už nebudú považovať za environmentálne záťaže a ďalej sa budú evidovať už iba v REZ – časť C.

Závažnosť problému a rozsah území s evidovanou environmentálnou záťažou v brownfieldoch je zhodnotený v UŠ Brownfieldy v roku 2019 a v aktualizácii bolo vyhodnotené, že stav je nezmenný.

V roku 2019 nebolo ekologicky zaťažенých 113 lokalít z celkového počtu 131 území, teraz je bez evidovanej environmentálnej záťaže 98 území z celkového počtu 113, zatiaľ čo rozsah týchto území je obrovský, až 193 hektárov. Z tohto aspektu je to veľký

problém pre zdravie obyvateľov Bratislavy a pomer kontaminovaných území môže byť ešte väčší z dôvodu šírenia kontaminantov prostredníctvom podzemných vôd.

Pričom v stratégiách na úrovni štátu a mesta je jeden z hlavných cieľov Koncepcie rozvoja brownfieldov – „zlepšiť životné prostredie pre obyvateľov odstránením kontaminácie“.

Brownfieldy, ktoré obsahujú kontamináciu, sú v UŠ Brownfieldy zmapované a zhodnotené, na úrovni územného plánovania sú riešené stanovením typu kategórie ekonomického potenciálu (územia s evidovanou environmentálnou záťažou sú zaradené do kategórie ekonomického potenciálu B, sú to potenciálne projekty pre rozvoj).

Sanácia environmentálnych záťaží je riešená na úrovni štátu, v kompetencii Ministerstva životného prostredia SR.¹²

V rámci prác na aktualizácii UŠ boli rekognoskované vrstvy v prostredí ArcGIS podľa registra environmentálnych záťaží aktuálneho Informačného systému environmentálnych záťaží Ministerstva životného prostredia SR (jún 2022).

^[12] Dokumenty: Zákon č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov; Vyhláška MŽP SR č. 51/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva geologický zákon; Štátny program sanácie environmentálnych záťaží na roky 2022 – 2027; Priorizácia investičných projektov v rezorte MŽP SR, rok 11/2021; Investičný plán MŽP SR na roky 2023 – 2027, rok 10/2022.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 (ďalej aj „ÚPN“). UŠ Brownfieldy vychádza najmä zo smernej časti ÚPN. Smerná časť ÚPN v porovnaní so záväznou časťou ÚPN obsahuje komplexnejšie zdôvodnenie koncepcie územného rozvoja mesta. Podkladom pre UŠ Brownfieldy sú tieto kapitoly (pozn.: číslovanie kapitol podľa obsahu smernej časti ÚPN):

5.4. Návrh urbanistickej kompozície priestorového usporiadania celomestského centra a ťažiskových rozvojových smerov mesta
7.3. Výroba ÚPN mesta v oblasti priemyselnej výroby navrhujú plochy na reštrukturalizáciu a zmeny funkčného využitia vo väčšej miere

Časť B: riešenie územného plánu

5.4. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania celomestského centra a ťažiskových rozvojových smerov mesta

5.4.2. Severozápadný rozvojový smer

1. Urbanistická koncepcia rozvoja severozápadnej časti mesta

V priestore kameňolomu na Devínskej ceste v súčasnosti banský zákon limituje zámer mesta navrhnuť v ÚPN transformáciu na nové funkčné využitie, napr. pre rozvoj rekreačného a voľnočasového zázemia mesta, súvisiaceho s podporou progresívneho vývoja turizmu v rámci priestoru SZ časti mesta. So zmenou funkčného využitia a komplexnou rekultiváciou územia je možné uvažovať až po vyťažení dobývacieho priestoru. Vzhľadom na to, že rekultivácia zdevastovaného vyťaženého priestoru vyžaduje časovo i finančne náročnú projektovú prípravu, navrhuje územný plán formou textovej časti požiadavku na spracovanie plánu rekultivácie a eliminovanie negatívnych vplyvov ťažobnej činnosti na zóny bývania a dotknuté územia prírody (pozn.: ide najmä o elimináciu hluku, prašnosti a riešenie bezpečnosti a plynulosti dopravy na Devínskej ceste).

Funkčné využitie územia: šport, voľný čas a rekreácia

V rámci likvidácie ťažobného priestoru Glavica sa navrhuje sanácia a využitie potenciálu pre rozvoj športových zariadení v Devínskej Novej Vsi.

Tradičné rekreačné územia predstavujú chatové územia Svätopluk, Dolné Koruny (návrh reprofiliácie), Podkerepušky, Plánky a záhradkárske územia.

5.4.3. Severovýchodný rozvojový smer

1. Urbanistická koncepcia rozvoja severovýchodnej časti mesta

Protipól severozápadnej stabilizovanej časti Rače predstavuje juhovýchodná časť za železničnou traťou. Dané územie má veľké rezervy rozvoja jednak formou reštrukturalizácie a dobudovania jestvujúcich areálov, jednak v návrhu nových areálov Na Pántoch a Pri Šajbách. Samostatnú časť tohto územia tvorí Východné nádražie s nadvážnou, už založenou štruktúrou. Rozvoj územia za železnicou vyžaduje riešiť zodpovedajúce funkčné a najmä dopravné prepojenia na ťažiskovú obytnú časť a centrum vybavenosti v MČ Rača.

Výroba a distribúcia

V ÚPN sa zachováva ťažisko výrobných aktivít areálového typu v severovýchodnom výrobnom obvode. Rozvoj výroby, stavebníctva, skladov, distribučných centier, obchodu a služieb vrátane zariadení odpadového hospodárstva je navrhovaný reštrukturalizáciou jestvujúcich zariadení a na nových plochách v zóne Istrochem, Stará Vajnorská a Žabí majer. Lokality v dotyku s mestotvornými radiálami (výrobné areály pozdĺž Račianskej ulice, časť územia Istrochemu a nadväzujúce prevádzky pozdĺž Vajnorskej a Rožňavskej ulice) sú navrhnuté na prestavbu. V ÚPN je uplatnená zmena funkcie po zaniknutých výrobných v prospech občianskej vybavenosti obchodno-distribučných zariadení, služieb a zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti. Trvalou požiadavkou a podmieňujúcim faktorom je ekologizácia výroby Istrochemu a dekontaminácia územia. Navrhnutou reštrukturalizáciou jestvujúcich výrobných areálov východnej priemyselnej zóny mesta v lokalitách na Vajnorskej ulici, Starej Vajnorskej ulici

a na Žabom majeri sa vytvorili rezervy pre rozvoj ďalších podnikateľských aktivít.

5.4.3. Severovýchodný rozvojový smer

2. Mestské časti severovýchodného rozvojového smeru

V lokalitách reštrukturalizácie výrobných areálov Istrochemu a nadväzujúcich prevádzok pozdĺž Vajnorskej ulice a výrobných areálov pozdĺž Račianskej ulice, najmä na území v dotyku s mestotvornými radiálami, je navrhnutá prestavba pre funkcie charakteru občianskej vybavenosti a rozvoj rôznych podnikateľských aktivít s možnosťou rešpektovania výrob, ktoré sú svojím charakterom v súlade s významom prostredia. Trvalou požiadavkou a podmieňujúcim faktorom je ekologizácia výroby Istrochemu a dekontaminácia územia. Z požiadaviek podnikateľských subjektov v súlade so strategickými cieľmi rozvoja Bratislavy je uplatnená zmena funkcie nevyužívaných plôch jestvujúcich výrobných podnikov a zaniknutých prevádzok. Navrhnutý je rozvoj podnikateľských aktivít a aktivít pre rozvoj obchodno-distribučných zariadení s preferenciou terciárneho sektora a kvartéru. Zvyšovanie mestotvornosti územia pozdĺž Vajnorskej a Rožňavskej ulice je navrhnuté postupnou reštrukturalizáciou jestvujúcej priemyselnej zóny na funkčne zmiešané územie obchodu, služieb, občianskej vybavenosti a bývania.

7.3 Výroba

7.3.1 Priemyselná výroba

1. Spracovateľský priemysel

Súčasný stav:

Z hľadiska druhu činností a ich potenciálneho vplyvu na okolité územie (možnosti začlenenia výrobných zariadení do mestotvorných štruktúr) a z hľadiska nárokov na podmieňujúce investície je v návrhu vytvorený územný potenciál pre rozvoj malých a stredných priemyselných podnikov: ako reštrukturalizácia a efektívne zhodnotenie jestvujúcich výrobných plôch a areálov.

Lokalizácia priestorov vyčlenených pre rozvoj priemyselnej výroby podľa rozvojových smerov a mestských častí je nasledovná: v celomestskom centre sa v mestskej časti Staré Mesto navrhuje postupná transformácia jestvujúcich výrobných zariadení na plochy zmiešanej občianskej vybavenosti s cieľovým horizontom roku 2020, tak aby boli výrobné podniky areálového typu z centra mesta celkom vymiestnené.

3. Ťažba nerastných surovín

Súčasný stav:

V lokalite Devínska Nová Ves – Glavica je ložisko pieskov o rozlohe 9,4 ha so zásobou suroviny na vyše 60 rokov pri predpokladanej ťažbe okolo 15 000 m³ ročne. Suroviny sa spracovávali v miestnej tehelni. Od roku 1997 je ťažba zastavená a územie sa pripravuje pre iné funkčné využitie.

Návrh: ťažobný priestor Glavica je navrhnutý na rozvoj bývania a rekreačných aktivít.

7.3.2. Stavebníctvo, sklady a distribučné centrá

1. Súčasný stav:

Štruktúra zariadení

Pôvodné skladové areály boli vybudované na Mlynských nivách (MČ Ružinov), Starej Vajnorskej (MČ Nové Mesto), v Rači pozdĺž železničnej trate a na Seneckej ceste. Viaceré z týchto existujúcich areálov sú v súčasnosti prázdne alebo nedostatočne a nevhodne využívané.

3. Návrh:

Vzhľadom na zníženie objemu stavebných prác ostali niektoré stavebné areály nevyužívané. V predloženom návrhu sa voľné priestory bývalých stavebných areálov transformujú na priestory vhodné pre rozvoj podnikateľských aktivít, nerušiacej výroby, menších skladov, resp. iných foriem občianskej vybavenosti.

7.3.3. Poľnohospodárska výroba

3. Návrh:

Navrhuje transformáciu jestvujúcich dvorov ŽV na iné funkčné využitie s ohľadom na potenciálny rozvoj okolitého územia, a to na hospodárskom dvore Rusovce Nový dvor, Jarovce a Čunovo. Na PD Rusovce Starý dvor ponecháva iba rastlinnú výrobu.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy

Časť C: Zaväzná časť

C.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

1.2. Celomestské vzťahy

1.2.1. Priestorové, funkčné a prevádzkové vzťahy

1. Východiskové princípy

V územnom rozvoji mesta rešpektovať, dotvárať a rozvíjať:

- v súčasnosti zastavané územie mesta a jeho rozvoj na nových plochách s uplatnením komplexnosti vybavenia územia;
- kompaktnosť a komplexnosť zástavby, efektívne využívanie dopravnej a technickej infraštruktúry, ekonomiky výstavby a prevádzky jednotlivých obytných súborov.

1.2.4. Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí

1. Celomestské centrum – MČ Bratislava-Staré Mesto

MČ Bratislava-Staré Mesto

Rešpektovať:

- blokovú zástavbu, kompozíciu a objem zástavby pri dobudovaní založenej kompozičnej štruktúry mestskej časti v rovinnej východnej časti územia: postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta na mestské polyfunkčné priestory (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského – Mýtne – I. Karvaša).

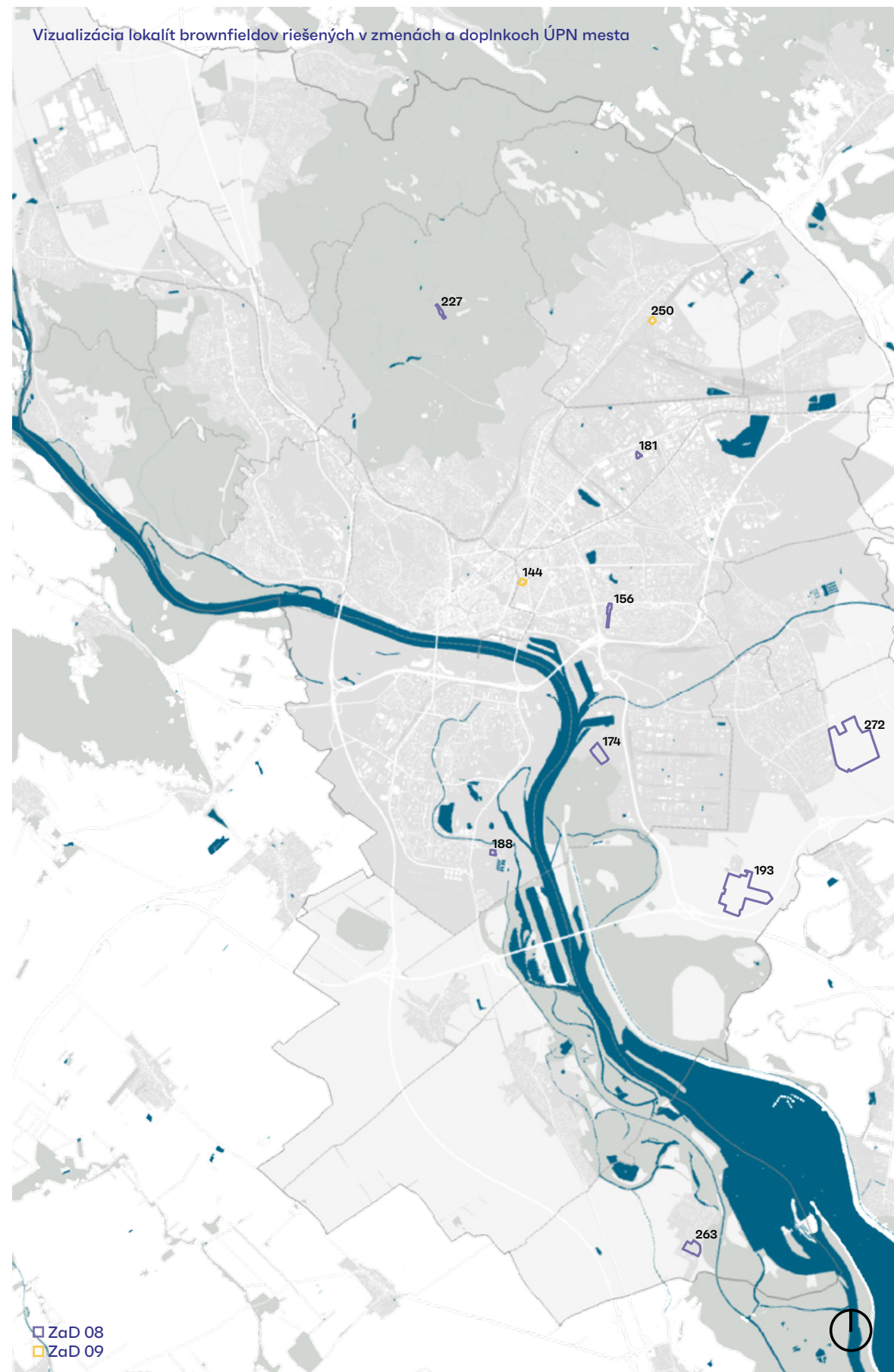
Uvedené regulatívy zo záväznej časti definujú záujem mesta podporovať kompaktnosť mesta s dotváraním ucelenej urbanistickej štruktúry a rozvíjať sa smerom dovnútra mesta, čo je možné zabezpečiť najmä územnou recykláciou.

Územný plán sa pravidelne aktualizuje zmenami a doplnkami (ďalej len „ZaD“). Od roku 2019, keď bola spracovaná UŠ Brownfieldy, boli schválené ZaD 06 ÚPN a ZaD 07 ÚPN.

Zároveň sú v procese prerokovania návrhy ZaD 08 ÚPN a ZaD 09 ÚPN. Navrhované zmeny nie sú v súčasnosti schválené, a teda nie sú právne záväzné. V súvislosti s témou BF však navrhujú zmenu funkčného využitia niektorých plôch identifikovaných ako BF. V ZaD 08 ÚPN, ktoré reagujú na potrebu zvýšenia podielu plôch funkčného využitia územia pre bývanie, a tým aj získanie disponibilných plôch pre umiestnenie nových projektov nájomného bývania na území mesta, ide o plochy na Pastierskej (BF_č. 250) a Bazovej ulici (BF_č. 144). V ZaD 09 ÚPN sa navrhuje zmena funkcie na 8 brownfieldoch – park na Tučkovej (BF_č. 156), Jurajov dvor (BF_č. 181), Kúpalisko na Ceste mládeže (BF_č. 227), Bývalé družstvo na Schengenskej (BF_č. 263), Areál pri Slovnafte (BF_č. 174), Vodný zdroj na Odeskej (BF_č. 272), Areál ťažby Lieskovec/Ketelec (BF_č. 193) a Neudržiavaná zeleň na Betliarskej ul. (BF_č. 188).

Zaujímavosťou je navrhovaná zmena funkcie v troch lokalitách (BF_č. 156 Park na Tučkovej a BF_č. 227 Kúpalisko na Ceste mládeže a BF_č. 272 Vodný zdroj Odeská) na využitie parková zeleň a rekreácia v prírodnom prostredí a krajinná zeleň.

Vizualizácia lokalít brownfieldov riešených v zmenách a doplnkoch ÚPN mesta



Analytická časť

Pomer počtu BF podľa polohy voči zastavanému územiu



88 (78 %)

25 (22 %)

- BF v zastavanom území
- BF mimo zastavaného územia

Pomer výmery BF podľa polohy voči zastavanému územiu v hektároch



349 ha (60 %)

231 ha (40 %)

- BF v zastavanom území
- BF mimo zastavaného územia

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
BF v zastavanom území	88	349	78 %	60 %
BF mimo zastavaného územia	25	231	22 %	40 %
BF celkom	113	580	100 %	100 %

Vymedzenie lokalít brownfieldov

Základným kritériom výberu pre lokalitu brownfieldu je status opustenosti a nevyužívania alebo čiastočného využitia, rovnako dôležité je druhé kritérium, a to status „územie poznačené stavbou“.

Z vyššie uvedeného pojmu vyplýva, že brownfieldy na území mesta Bratislavy sú alokované *prevažne v zastavanom území mesta*, tvoria 4/5 všetkých území, v založených areáloch výroby, bývania, administratívy a iných (bývalý Istrochem, továreň Matador, budova RTVS) a tiež *mimo zastavaného územia mesta vo voľnej krajine* (Devínska kobyľa, areál Pekná cesta a iné), sú najmä areály po činnosti armády, opustené následkom spoločenskej zmeny v 90. rokoch.

Pomer brownfieldov v stabilizovaných/rozvojových územiach v hektároch



- BF v stabilizovaných územiach podľa ÚPN
- BF v rozvojových územiach podľa ÚPN

	Výmera (ha)
BF v stabilizovaných územiach podľa ÚPN	360
BF v rozvojových územiach podľa ÚPN	217

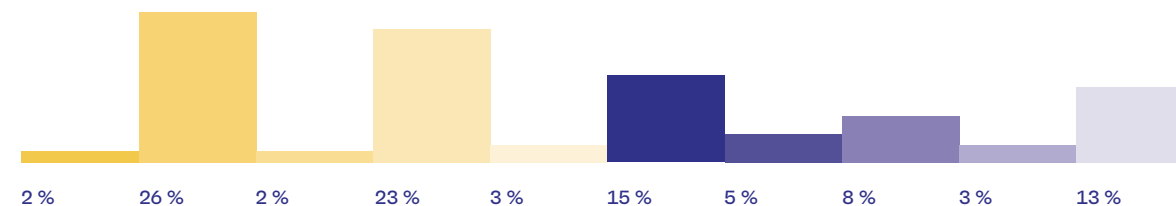
Evidovaných je celkovo 113 lokalít brownfieldov na území na výmere 580 ha. Výmera brownfieldov k výmere zastavaného územia Bratislavy tvorí 2,22 % čo je v porovnaní s registrom BF z roku 2019 pokles o 0,20 %.

Zníženie percentuálneho podielu výmery brownfieldov k výmere zastavaného územia Bratislavy je ukazovateľom úspešnej revitalizácie viacerých území.

Z dosiahnutých výsledkov vyplýva, že najviac vyradených lokalít bolo v minulosti využívaných na priemyselnú výrobu (25,64 %), druhým v poradí je využitie na administratívu a v rozsahu 23,08 % na inštitucionálnu občiansku vybavenosť. Ďalej v menších podieloch nasleduje využitie po bývaní (15,38 %), iné (12,82 %) a po využití na šport.

Čo sa týka budúceho využitia, v 25,64 % prípadov sa javil ako najvhodnejší spôsob priemyselná výroba, nasledovalo využitie po administratíve, inštitucionálnych areáloch v podiele 23,07 %. Ďalšou početnou kategóriou sú objekty a areály bývania v počte 15,38 %.

Využitie revitalizovaných brownfieldov



- Poľnohospodárstvo
- Priemysel
- Armádne objekty a areály na vojenské účely
- Administratíva/inštitucionálne areály
- Kultúra
- Rezidenčné objekty a areály bývania
- Iné (nádrže, fary, jazdiarne a pod.)
- Rekreácia a cestovný ruch
- Šport
- Zariadenia dopravy/inžinierske stavby

Vlastníctvo brownfieldov – počet



- BF v inom vlastníctve
- BF vo vlastníctve mesta

Čisto priemyselné využitie sa javí ako najvhodnejšie v založených areáloch výroby a distribučných centier, kde bola dočasne utlmená výroba alebo iné ekonomické aktivity. Z dôvodu nutnosti eliminácie možných nežiaducich účinkov na zdravie obyvateľov pri iných druhoch využitia (bývanie, občianska vybavenosť, šport), kde odstraňovanie kontaminácie navyšuje cenu výstavby, je pre investorov najvhodnejšie využitie brownfieldov opäť na výrobu a skladovanie. *Súčasným trendom je, naopak, využívanie brownfieldov na mestotvorné funkcie, komplexné obytné prostredie*, vzhľadom na to, že tieto územia sú saturované dopravou, často aj MHD, napojené na infraštruktúru s dostupnou občianskou vybavenosťou. Najmä v Bratislave je veľký dopyt po bývaní a tento dopyt po lokalitách na výstavbu bytových domov by mal byť realizovaný primárne v brownfieldoch z dôvodov uvedených vyššie. Z registra brownfieldov z roku 2019 sú riešené na zmenu funkcie v prospech navýšenia podielu bývania lokality Bazová, Pastierska a iné.

Zmyslom hodnotenia získaných dát o revitalizovaných územiach brownfieldov je získať objektívnu informáciu o meniacom sa meste. *Jedným zo spôsobov hodnotenia je kategorizácia ekonomického potenciálu v štyroch triedach A, B, C a nad rámec trieda D.*

Hodnotením získaných dát revitalizovaných – teda vyradených BF sa potvrdil predpoklad, že brownfieldy v kategórii A absorbuje trh sám. Z databázy vytvorenej v roku 2019 bolo vyradených 26 Áčok. V kategórii B sa revitalizovalo 7 území a v kategórii C 6 lokalít. Kategória D bola tiež určená správne, a to v počte 3 brownfieldy, ktoré v priebehu rokov nezmenili status rizikového a nebezpečného územia.¹³

Jedným zo základných sledovaných atribútov je vlastníctvo pozemkov vytypovaných území brownfieldov. *Komparácia dát potvrdila skutočnosť, že polovica všetkých BF je v súkromnom vlastníctve, v registri brownfieldov z roku 2019 bolo v súkromnom vlastníctve 53 % území a teraz je to 50 % všetkých území. Zacielenie na brownfieldy vo vlastníctve štátu, VÚC a prioritne vo vlastníctve mesta má opodstatnenie v efektívnejšom plánovaní procesu revitalizácie území, pričom vo vlastníctve mesta je iba 13 BF na výmere 31,6 ha. V porovnaní s registrom z roku 2019 bolo vyradených 8 brownfieldov a zrevitalizovaných 33,1 hektárov z majetku hlavného mesta Bratislavy.*

¹³ Uvedené údaje o revitalizovaných brownfieldoch zahŕňajú aj tie brownfieldy, ktoré boli vyradené z registra z dôvodu zvýšenia miery využitia územia nad 30 %, a tým podľa metodiky Cabernet project nespĺňajú kritériá pre brownfield.

Vlastníctvo brownfieldov – výmera (ha)



548,1 ha (95 %)

31,6 ha (5 %)

- BF v inom vlastníctve
- BF vo vlastníctve mesta

	Počet	Výmera (ha)	Výmera (v %)
BF vo vlastníctve mesta	13	31,6	5,46 %
BF vo vlastníctve mesta a v súkromnom vlastníctve	8	36,1	6,22 %
BF vo vlastníctve štátu	11	54,1	9,33 %
BF vo vlastníctve VÚC	0	0	0,00 %
BF v súkromnom vlastníctve	56	266,5	45,96 %
BF v inom vlastníctve	25	191,5	33,03 %
Celkový počet	113	580	100,00 %

V roku 2019 nebolo ekologicky zatažených 113 lokalít z celkového počtu 131 území, teraz je bez evidovanej environmentálnej záťaže 98 území z celkového počtu 113, zatiaľ čo rozsah týchto území je obrovský, až 193 hektárov. Z tohto aspektu je to veľký problém pre zdravie obyvateľov Bratislavy a pomer kontaminovaných území môže byť ešte väčší z dôvodu šírenia kontaminantov prostredníctvom podzemných vôd.

Bez environmentálnej záťaže je až 98 území, avšak rozsah kontaminácie je obrovský, tvorí až 1/3 výmery všetkých brownfieldov.

V urbanistickej štúdii 2019 bola popísaná územná distribúcia veľkých priemyselných podnikov v Bratislave, ktoré vznikali od prvej polovice 19. storočia do 1. svetovej vojny. Historicky bolo založených najviac priemyselných podnikov v súčasnom vnútornom meste, v pokračovaní popri založenej trati železnice smerom na severovýchod až k továrni Dynamitka. Aktualizácia preukázala, že najväčšie množstvo brownfieldov je stále po predchádzajúcej funkcii výroby.

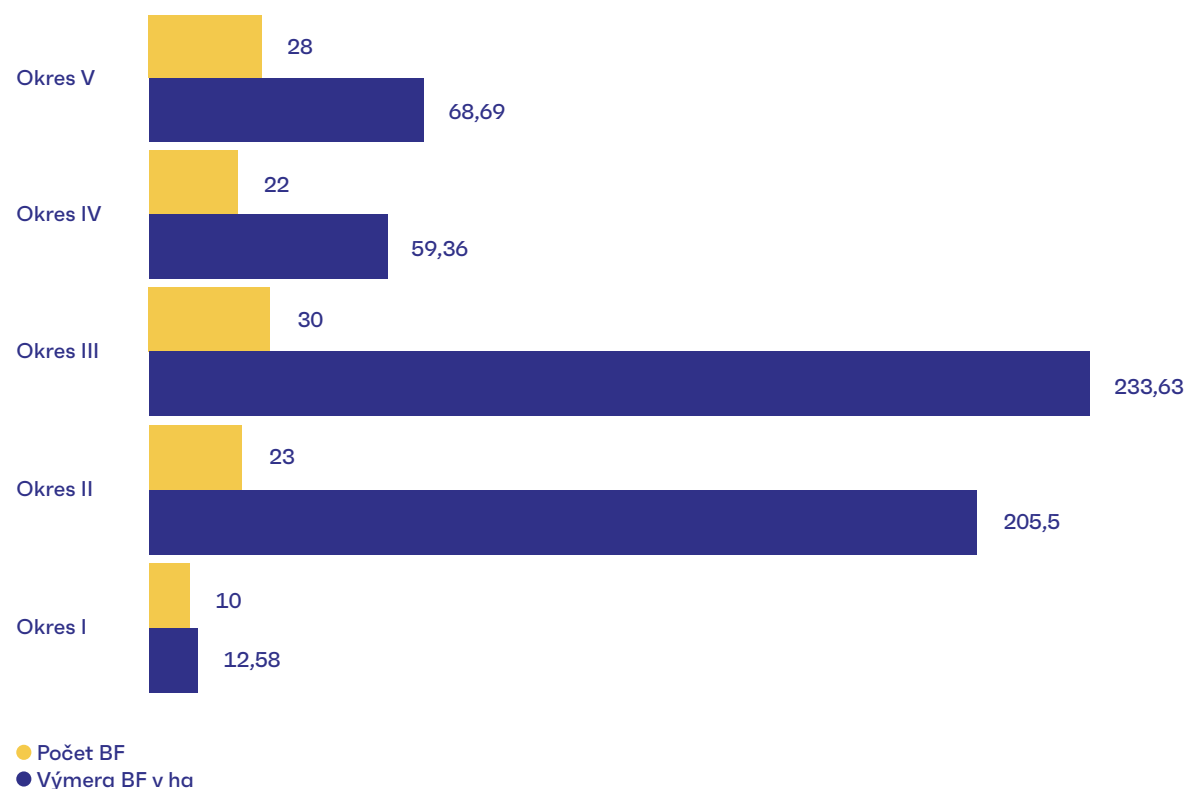
V mestskej časti Nové Mesto a Petržalka bola zistená alokácia veľkého počtu a rozsahu brownfieldov po priemysle. Podľa výmery na okres je na prvom mieste okres III. s 234 ha, menovite Nové Mesto s výmerou 219 ha prevažne kontaminovaných území. Pomery sa nezmenili v porovnaní s registrom brownfieldov z roku 2019. Rovnako vedie v početnosti brownfieldov mestská časť Nové Mesto a druhá v poradí je mestská časť Petržalka s 22 územiami.

Lokalít bez využitia je 90, čiastočne sa využíva (do 30 %) – 33 lokalít, čo predstavuje takmer štvrtinu všetkých identifikovaných brownfieldov. V porovnaní s registrom BF z roku 2019, keď bolo lokalít bez využitia 70 a s čiastočným využitím 59, výrazne poklesol počet čiastočne využívaných území. Pozitívna je zmena využitia v jednotlivých areáloch, pretože dokazuje obnovenie ekonomickej aktivity.

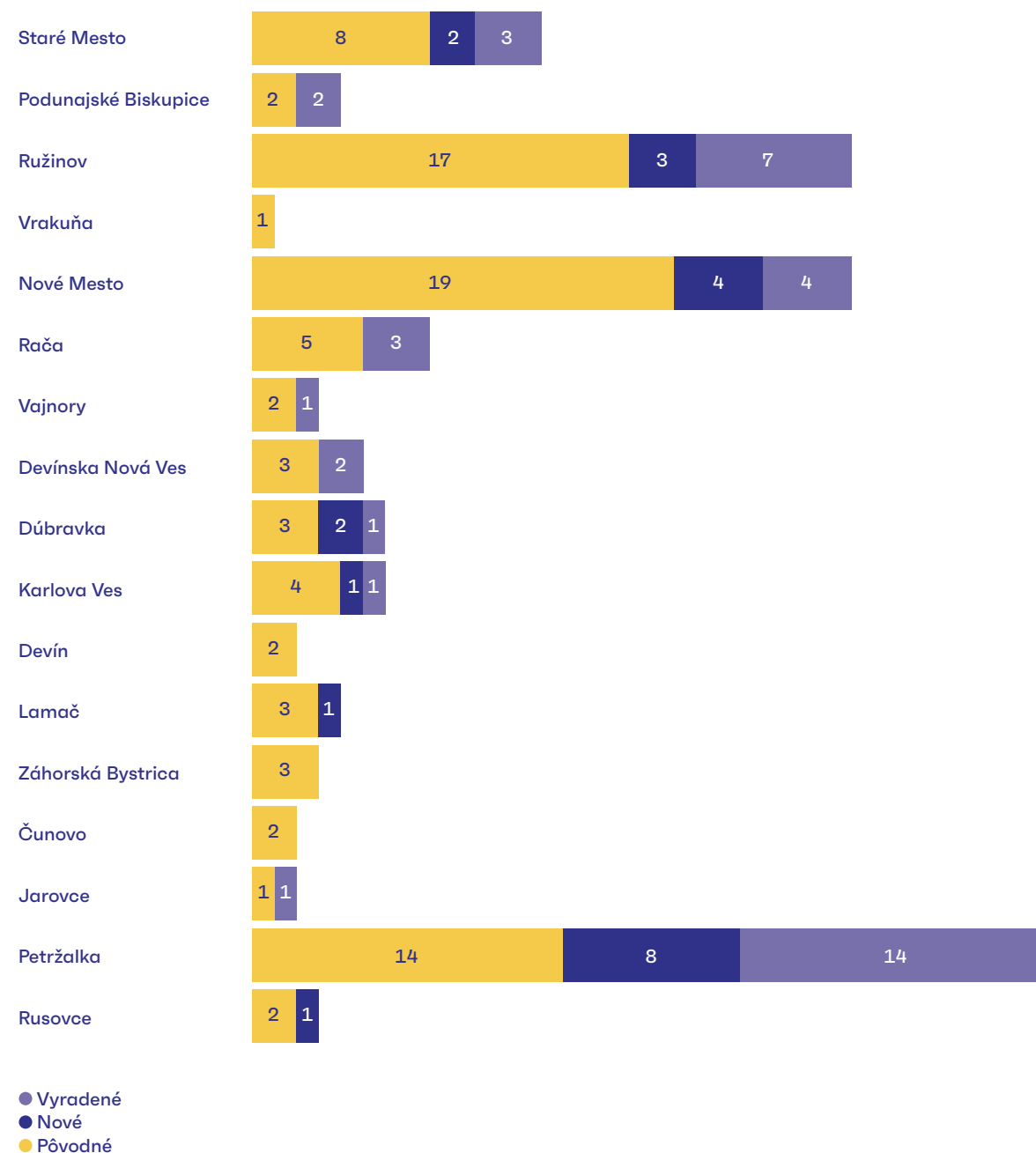
¹⁴ Je podstatný rozdiel v pomere zastavaného územia jednotlivých mestských častí Bratislavy ku výmere brownfieldov, je to spôsobené rozdielnymi výmerami mestských častí, a preto tento údaj nie je porovnateľný

Mestská časť	Počet BF	Výmera BF	Veľkosť zastavaného územia v MČ	Veľkosť zastavaného územia v MČ (ha)	Veľkosť MČ	Veľkosť MČ (ha)	Podiel plochy BF a zastavaného územia	Podiel plochy BF a veľkosti MČ
Staré Mesto	9	121 606	9 586 167	9,586,167	9 586 167	9,586,167	1,27 %	1,27 %
OKRES I	9	121 606	9 586 167	9,586,167	9 586 167	9,586,167	1,27 %	1,27 %
Podunajské Biskupice	2	1 349 700	4 515 840	4,515,840	42 492 947	4 249,2900	29,89 %	3,18 %
Ružinov	20	693 935	25 525 171	2 552,5100	39 683 715	3 968,3715	2,72 %	1,75 %
Vrakuňa	1	11 317	4 245 678	4,245,678	10 296 666	1 029,6666	0,27 %	0,11 %
OKRES II	23	2 054 952	34 286 689	3 428,6618	92 473 328	9 247,3281	5,99 %	2,22 %
Nové Mesto	24	2 190 777	13 038 711	1 303,8711	37 477 879	3 747,7879	16,80 %	5,85 %
Rača	5	117 736	6 548 086	6,548,086	23 659 482	2 365,9482	1,80 %	0,50 %
Vajnory	2	32 016	3 872 516	3,872,516	13 534 159	1 353,4159	0,83 %	0,24 %
OKRES III	31	2 340 529	23 459 313	2 345,9313	74 671 520	7 467,1520	9,98 %	3,13 %
Devínska Nová Ves	3	123 851	5 309 227	5,309,227	24 217 253	2 421,7253	2,33 %	0,51 %
Dúbravka	5	38 903	4 402 489	4,402,489	8 648 836	8,648,836	0,88 %	0,45 %
Karlova Ves	5	130 890	6 479 345	6,479,345	10 951 096	1 095,1096	2,02 %	1,20 %
Devín	2	67 612	1 196 059	1,196,059	14 007 658	1 400,7658	5,65 %	0,48 %
Lamač	4	158 248	2 391 974	2,391,974	6 542 373	6,542,373	6,62 %	2,42 %
Záhorská Bystrica	3	74 065	1 905 035	1,905,035	32 297 865	3 229,7865	3,89 %	0,23 %
OKRES IV	22	593 569	21 684 129	2 168,4129	96 665 081	9 666,5081	2,74 %	0,61 %
Čunovo	2	97 401	607 313	607,313	18 626 272	1 862,6272	16,04 %	0,52 %
Jarovce	1	19 862	827 633	827,633	21 342 442	2 134,2442	2,40 %	0,09 %
Petržalka	22	395 785	15 244 603	1 524,4603	28 680 476	2 868,0476	2,60 %	1,38 %
Rusovce	3	173 817	1 844 023	1,844,023	25 557 713	2 555,7713	9,43 %	0,68 %
OKRES V	28	686 865	18 523 572	1 852,3572	94 206 903	9 420,6903	3,71 %	0,73 %
Spolu	113	5 797 521	107 539 870	10 753,9800	367 602 999	36 760,2999	5,39 %	1,58 %¹⁴

Graf č. 1: Počet a výmery BF v ha na území mesta



Brownfieldy podľa mestských častí

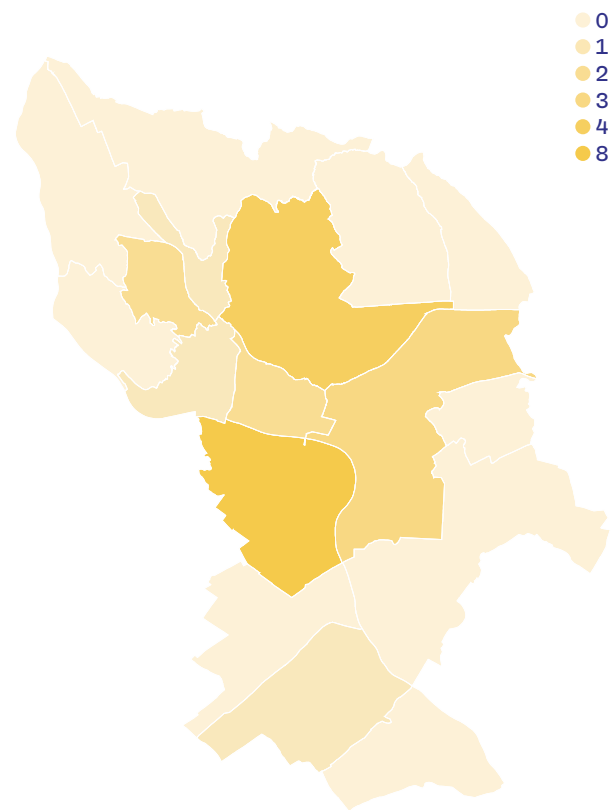
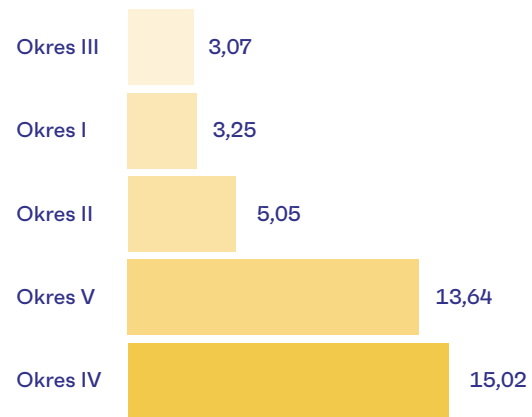


Porovnanie lokalít brownfieldov v roku 2019 a 2022

Pokles a prírastok brownfieldov je znázornený prehľadnou formou v grafoch a mapových prílohách. Problematika je vyjadrená v pomeroch na jednotlivé mestské časti a zobrazené sú pomery brownfieldov k zastavanému územiu, pôvodné využitie, vlastníctvo a iné sledované atribúty.

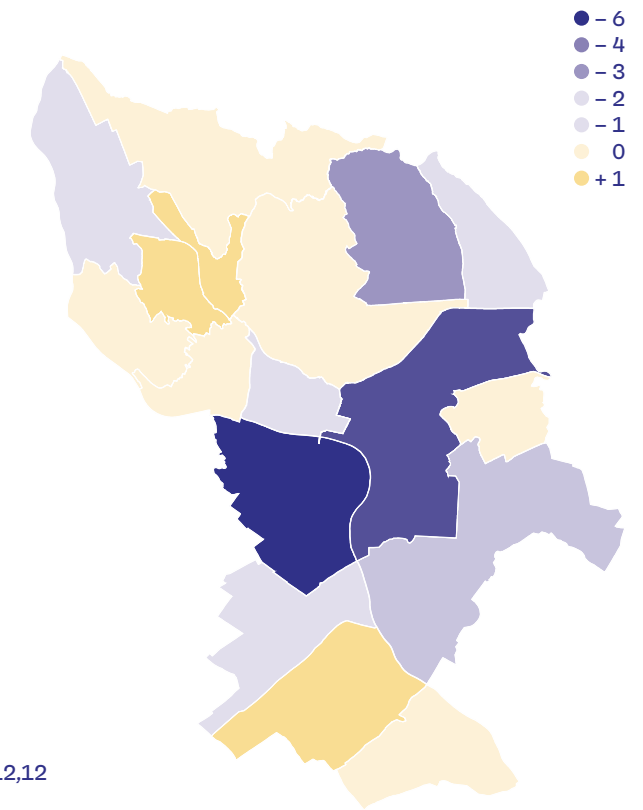
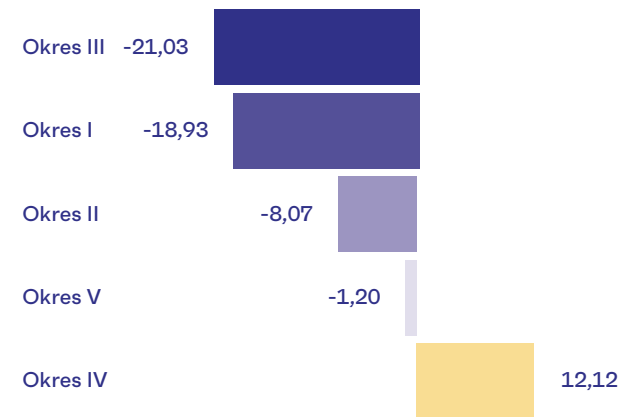
Nové brownfieldy

Prírastok BF v ha podľa okresov
(celkový prírastok v ha: 40,03 ha)



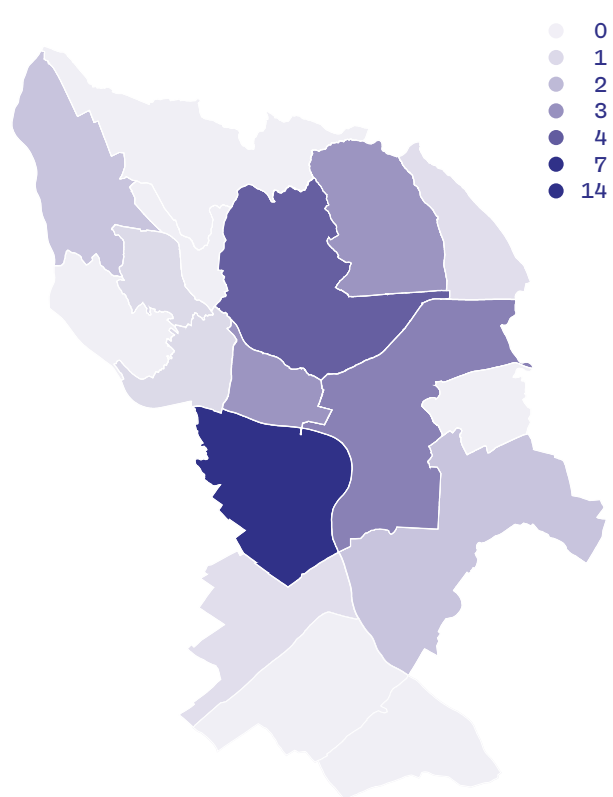
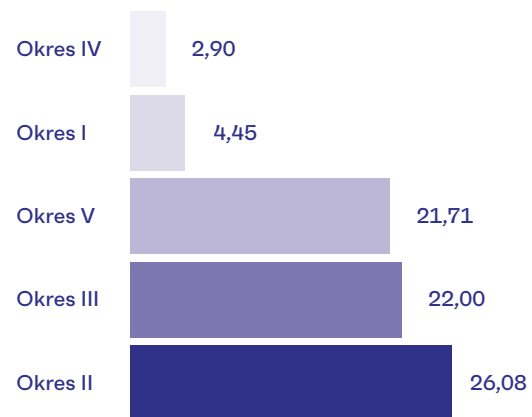
Porovnanie BF 2019 – 2022

Rozdiel BF v ha podľa okresov
(celkový rozdiel BF od poslednej aktualizácie: -37,11 ha)



Vyradené brownfieldy

Úbytok BF v ha podľa okresov
(celkový úbytok v ha: -77,14 ha)



Zastavané územie 2019



529 ha (84 %) 100 ha (16 %)

- BF v zastavanom území
- BF mimo zastavaného územia

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
BF v zastavanom území	114	529	87,02	84,10
BF mimo zastavaného územia	17	100	12,98	15,90
BF celkom	131	629	100	100

Zastavané územie 2022



349 ha (60 %) 231 ha (40 %)

- BF v zastavanom území
- BF mimo zastavaného územia

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
BF v zastavanom území	88	349	77,88	60,14
BF mimo zastavaného územia	25	231	22,12	39,86
BF celkom	113	580	100	100

Kontaminácia 2019



249 ha (40 %) 379 ha (60 %)

- BF s environmentálnou záťažou
- BF bez environmentálnej záťaže

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
BF s environmentálnou záťažou	19	249,78	14,50	39,68
BF bez environmentálnej záťaže	112	379,69	85,50	60,32
BF celkom	131	629,47	100	100

Kontaminácia 2022

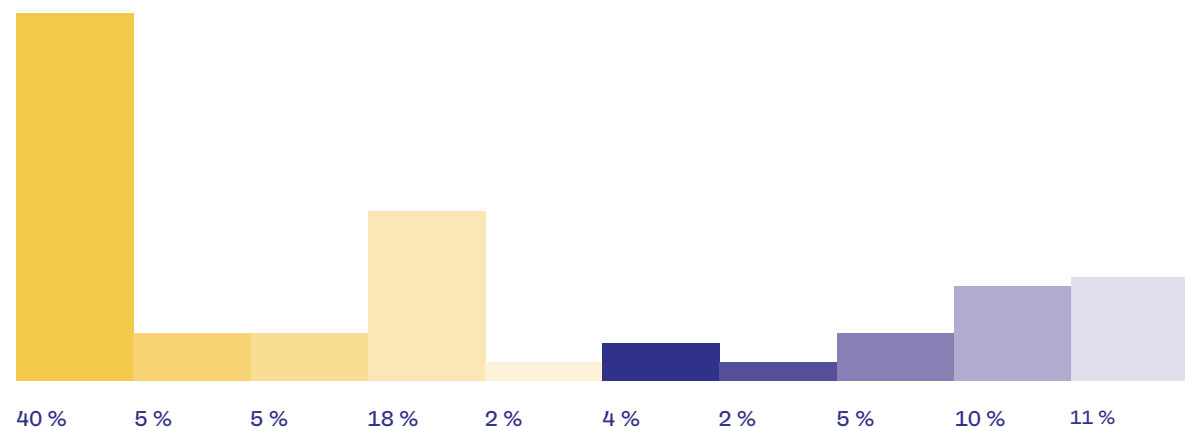


192 ha (33 %) 386 ha (67 %)

- BF s environmentálnou záťažou
- BF bez environmentálnej záťaže

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
BF s environmentálnou záťažou	15	192,83	13,27	33,26
BF bez environmentálnej záťaže	98	386,92	86,73	66,74
BF celkom	113	579,75	100	100

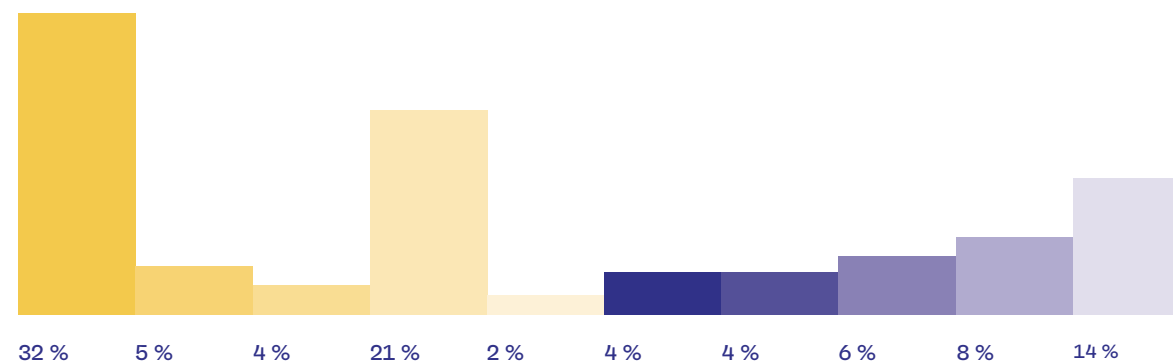
Pôvodné využitie 2019



- Priemysel
- Poľnohospodárstvo
- Armádne objekty a areály na vojenské účely
- Administratíva/inštitucionálne areály
- Kultúra
- Rezidenčné objekty a areály bývania
- Rekreačia a cestovný ruch
- Šport
- Zariadenia dopravy/inžinierske stavby
- Iné (nádrže, fary, jazdiarne a pod.)

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
Priemysel	52	261,70	39,69	41,57
Poľnohospodárstvo	6	29,26	4,58	4,65
Armádne objekty a areály na vojenské účely	6	34,35	4,58	5,46
Administratíva/inštitucionálne areály	23	46,74	17,56	7,43
Kultúra	2	3,15	1,53	0,50
Rezidenčné objekty a areály bývania	5	18,43	3,82	2,93
Rekreačia a cestovný ruch	3	6,19	2,29	0,98
Šport	7	15,64	5,34	2,48
Zariadenia dopravy/inžinierske stavby	13	122,81	9,92	19,51
Iné (nádrže, fary, jazdiarne a pod.)	14	91,20	10,69	14,49

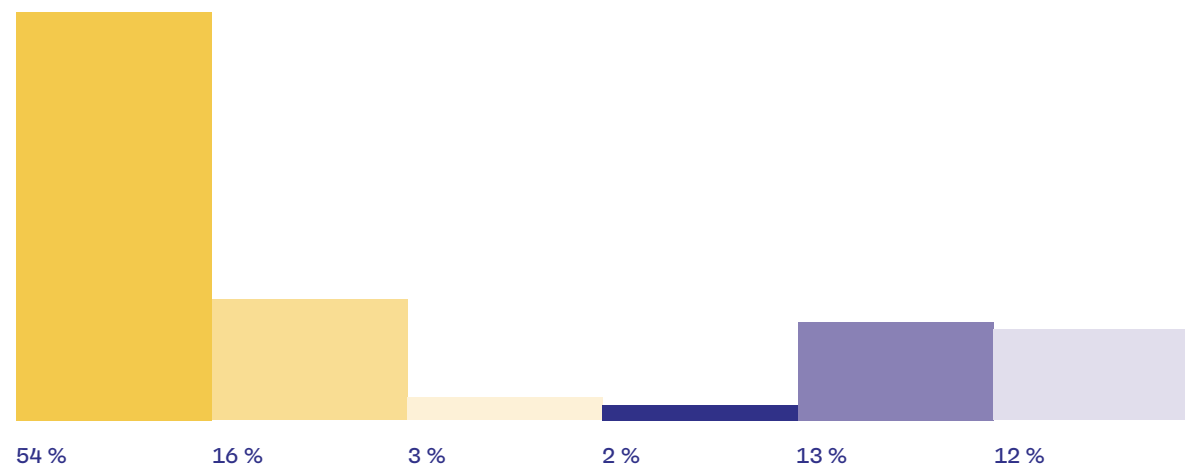
Pôvodné využitie 2022



- Priemysel
- Poľnohospodárstvo
- Armádne objekty a areály na vojenské účely
- Administratíva/inštitucionálne areály
- Kultúra
- Rezidenčné objekty a areály bývania
- Rekreačia a cestovný ruch
- Šport
- Zariadenia dopravy/inžinierske stavby
- Iné (nádrže, fary, jazdiarne a pod.)

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
Priemysel	36	232,59	31,86	40,12
Poľnohospodárstvo	6	32,79	5,31	5,66
Armádne objekty a areály na vojenské účely	4	27,08	3,54	4,67
Administratíva/inštitucionálne areály	24	48,12	21,24	8,30
Kultúra	2	5,99	1,77	1,03
Rezidenčné objekty a areály bývania	5	18,43	4,42	3,18
Rekreačia a cestovný ruch	4	6,61	3,54	1,14
Šport	7	14,64	6,19	2,53
Zariadenia dopravy/inžinierske stavby	9	100,50	7,96	17,34
Iné (nádrže, fary, jazdiarne a pod.)	16	93,00	14,16	16,04

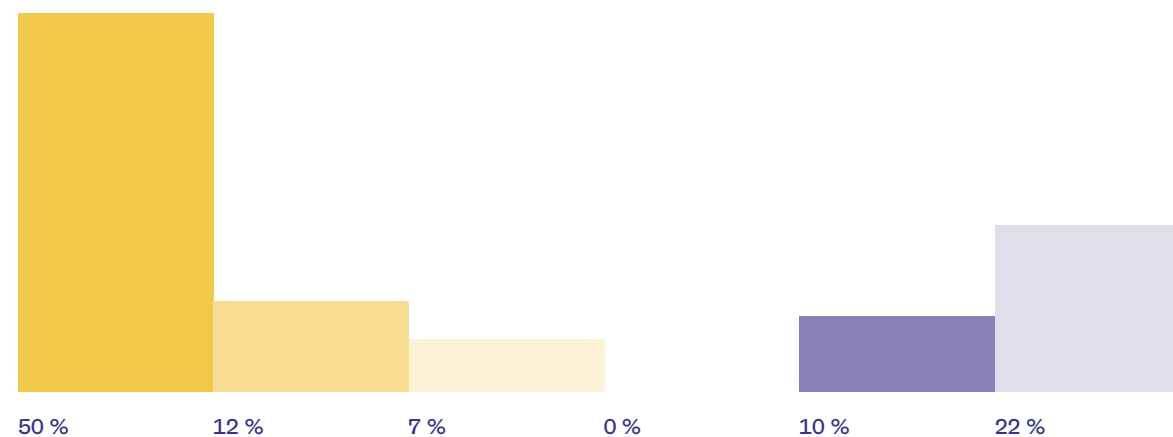
Vlastníctvo 2019



- Súkromní vlastníci
- Mesto
- Mesto a súkromní vlastníci
- VÚC
- Štát
- Iné

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
Súkromní vlastníci	71	308,43	54,20	49,00
Mesto	21	65,71	16,03	10,44
Mesto a súkromní vlastníci	4	12,88	3,05	2,05
VÚC	2	5,78	1,53	0,92
Štát	17	59,81	12,98	9,50
Iné	16	176,86	12,21	28,10

Vlastníctvo 2022



- Súkromní vlastníci
- Mesto
- Mesto a súkromní vlastníci
- VÚC
- Štát
- Iné

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
Súkromní vlastníci	56	266,46	49,56	45,96
Mesto	13	31,65	11,50	5,46
Mesto a súkromní vlastníci	8	36,06	7,08	6,22
VÚC	0	0,00	0,00	0,00
Štát	11	54,09	9,73	9,33
Iné	25	191,50	22,12	33,03

Číslo BF	Názov	Lokalita
BF_13	Kúpalisko	Žižkova 28, Staré Mesto
BF_25	Opustený park	Žabotova 5, Staré Mesto
BF_42	Hurbanove kasárne	Kollárovo námestie 10, Staré Mesto
BF_58	Viedenská električka	Kopčianska 22, Petržalka
BF_62	Bývalá škôlka	Tematínska 1, Petržalka
BF_67	Bývalá škôlka	Znievska 2, Petržalka
BF_69	Nevyužívaná plocha	Tematínska, Petržalka
BF_74	Sklady a garáže	Zátišie, Nové Mesto
BF_76	MM-Autocentrum	Varšavská, Nové Mesto
BF_78	Areál Palma	Račianska, Nové Mesto
BF_84	Areál so sklodom	Vajnorská 56, Nové Mesto
BF_106	Tlačiarne	Račianska, Rača
BF_126	Vegetácia	Mamateyova, Petržalka
BF_127	Športové ihrisko	Haanova, Petržalka
BF_137	Sklady	Tomášikova, Ružinov
BF_146	Biznis centrum Apollo 1	Prievozská 4, Ružinov
BF_149	Opustený areál	Plynárenská 52, Ružinov
BF_168	Pradiareň	Trnavská cesta 6, Ružinov
BF_169	Agentúra SAŽP	M. Schneidera-Trnavského, Dúbravka
BF_173	Zelená plocha	Ulica Svornosti, Podunajské Biskupice
BF_186	Tyršovo nábrežie	Tyršovo nábrežie, Petržalka
BF_190	Areál Matador	Údernícka, Petržalka
BF_200	Areál Matador	Údernícka 11, Petržalka
BF_213	Stará colnica	Viedenská cesta 60, Petržalka
BF_215	Stajňa	nad Slovenskou Grafiou, Rača
BF_216	Administratívna budova	Pekná cesta 15, Rača
BF_219	Technický objekt	Ružinov
BF_220	Skelet skladu	Závodná, Podunajské Biskupice
BF_221	Areál skladov	Domové role 76, Ružinov
BF_233	Sklady s parkoviskom	Mlynské nivy, Ružinov
BF_238	Priemyselné objekty	Kočánkova, Petržalka
BF_239	Priemyselný objekt	Pri seči, Petržalka
BF_257	Bývalá škôlka	Trnková 2A, Jarovce
BF_267	Voľná plocha	Kopčianska, Petržalka
BF_269	Unimobunky	Opletalova, Devínska Nová Ves
BF_270	Sklady pri VW	Opletalova, Devínska Nová Ves
BF_281	Vojenský areál	Pri starom letisku 3, Vajnory
BF_285	Bývalá smaltovňa	Kopčianska, Petržalka
BF_292	Opustené Jurigovo námestie	Jurigovo námestie, Karlova Ves

Zostavenie databázy – pasportizačné listy brownfieldov

Na území mesta Bratislava bolo identifikovaných 113 brownfieldov na celkovej výmere 580 ha. Uvádzame 113 registračných listov ku každému brownfieldu nad 0,5 ha podľa uvedenej metodiky hodnotenia na str. 13. Nad rámec 43 kategórií v registračnom liste z UŠ Brownfieldy je doplnený atribút do limitov regenerácie – prestupnosť územia a atribút situačný plánik lokality je nahradený výrezom z platného územného plánu. Ďalším v poradí je sledovaný atribút v identifikačných atribútoch – evidencia v rámci veľkého bloku a zóny. Odporúčaná periodicita aktualizácie je 2 roky.

KARTA BROWNFIELDU		1 okres	IV
1 evidenčné číslo		1 mestská časť	DÚBRÁVKA
2 názov lokality		1 katastrálne územie	Dúbravka
306		1 LITZ	806099
OPUSTENÁ ŠKÔLKA		1 adresa	KPT. JANA RAŠU1877
1 dátum zaradenia do evidencie		1 dátum vyradenia z evidencie	7. 6. 2022
1 dátum aktualizácie		1 dátum aktualizácie	7. 6. 2022
1 triedenie evidencie		1 kvalifikácia stavieb	LTDVKOVÁ, ORGDNK
1 kategória podľa rozvojového potenciálu		1 povodňové využitie	1283
1 výnamny brownfield		1 administratívny	A
1 súradnice		1 inštitucionálne areály	ADMINISTRATÍVA1
1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku		1 inštitucionálne areály	INSTITUCIONÁLNE AREÁLY
1 veľkosť BF v ha		1 výnamny brownfield	NIE
0,49	1 využitie areálu v %	1 súradnice	N 48, 188213 ° E 17,341541 °
0	1 počet objektov	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
1	1 počet podlaží	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
2	1 stavebno-technický stav stavieb	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
3	1 charakteristická prestatujúca vegetácia	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
6	1 druh vlastník	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
6	1 súčasné využitie lokality	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
6	1 súčasné využitie lokality	1 príslušnosť k prestatovanej zóne, bloku	NEUVADZA SA
1 evidovaná NKP		1 evidovaná NKP	NIE
1 poloha v rámci pamiatkovej zóny		1 poloha v rámci pamiatkovej zóny	NIE
1 evidovaná pamätihodnosť		1 evidovaná pamätihodnosť	NIE
1 environmentálna záťaž		1 environmentálna záťaž	BF BEZ ENVIRONMENTÁLNEJ ZATÁŽE
1 zmyslami registrované vplyvy		1 zmyslami registrované vplyvy	NEGATÍVNY VYUŽITELNÝ DOJEM, ČELÝ AREÁL ZARASTENÝ
1 územie ochrany prírody		1 územie ochrany prírody	4
1 územie Európskeho významu NATURA 2000		1 územie Európskeho významu NATURA 2000	4
1 ÚSES		1 ÚSES	4
1 ochodhospodársky chránená oblasť		1 ochodhospodársky chránená oblasť	4
1 početná pôdy		1 početná pôdy	10% - 30%
1 každé využitie a regulácia v zmysle platného ÚPN mesta		1 každé využitie a regulácia v zmysle platného ÚPN mesta	202
1 občianska vybavenosť lokálneho významu		1 občianska vybavenosť lokálneho významu	202
1 doplnené budúce využitie		1 doplnené budúce využitie	PONECHAŤ FUNKČNÉ VYUŽITIE V ZMYSLE PLATNÉHO ÚPN MESTA
1 podnet na zmenu ÚPN		1 podnet na zmenu ÚPN	NIE JE POTREBNÁ ZMENA FUNKCIE ÚPN
1 poloha lokality v zastavanom území		1 poloha lokality v zastavanom území	ANO
1 priestupnosť		1 priestupnosť	UZAVRETY


113 obrázok zberu NEZISTENÝ

113 obrázok charakteristika lokality / pozemkové DUKODKO OPUSTENÁ BUDOVA, VÝSKYT ASOCIALOV, # 306

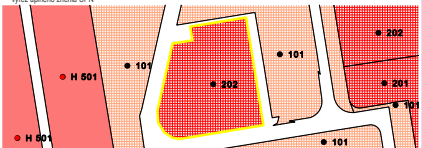
BEZ POZNÁMKY

DOKUMENTÁČIA STAVU


113 ortofotomapa



113 výrez územného plánu (ÚPN)



113 fotografická lokalita



Vzor pasportizačného listu

Zaradenie do kategórie (A až D)

BF je možné rozdeliť do kategórií ako pôvodné využitie, rozloha, štruktúra vlastníctva, miera využitia územia, ktoré pomáhajú pochopiť, o aký druh problému v danom území ide.

Najdôležitejšou kategóriou je rozvojový potenciál každého BF, jeho šance na nové využitie, miera intervencie potrebná pre revitalizáciu územia a výška verejných financií, potrebná pre naštartovanie zmeny v území.

V UŠ sa zameriavame na kategorizáciu (rozvojového potenciálu) BF podľa EU CABERNET, ktorá rozdelila BF do 4 základných kategórií A, B, C a D.

Popis kategórií ekonomického potenciálu A, B, C a D je uvedený v kapitole 1.3. Metodika hodnotenia na str. 11.

Komparácia registrov z roku 2019 a 2022

Zmyslom hodnotenia získaných dát o revitalizovaných územiach brownfieldov je získať objektívnu informáciu o meniacom sa meste. Jedným zo spôsobov hodnotenia je kategorizácia ekonomického potenciálu v štyroch triedach A, B, C a nad rámec trieda D. Hodnotením získaných dát revitalizovaných – teda vyradených BF sa potvrdil predpoklad, že brownfieldy v kategórii A absorbuje trh sám. Z databázy vytvorenej v roku 2019 bolo vyradených 26 Áčok. V kategórii B sa revitalizovalo 7 území a v kategórii C 6 lokalít. Kategória D bola tiež určená správne, a to v počte 3 brownfieldy, ktoré v priebehu rokov nezmenili status rizikového a nebezpečného územia.

Kategória A

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je BF č. 102 Pozemok Patrónka, BF č. 290 Vojenská nemocnica, Cesta na Červený most 1, BF č. 138 Bývalý amfiteáter.

Kategória B

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je BF č. 135 Červená pošta, Dúbravka, BF č. 149 Skelet v Janíkovom dvore.

Kategória C

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je BF č. 283 Vojenský areál, Pekná cesta, BF č. 81 Areál Odborárska II, Nové Mesto.

Nad rámec kategórií A, B, C kategorizácie z praktických dôvodov ešte uvádzame kategóriu D. Sú to BF, ktoré predstavujú určité riziká.

Kategória D

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je BF č. 92. Vojenský areál Devínska Kobyla a BF č. 178 Závod mieru (bývalý Meganábytok).

Kategorizácia BF je hodnotným dokumentom pre:

- strategické plánovanie;
- prístup k majiteľom BF vo vzťahu k verejnej podpore pre BF;
- udržateľné financovanie BF.

Atraktívne lokality BF je schopný regenerovať sám realitný trh, menej zaujímavé lokality potrebujú určitý špeciálny druh verejnej podpory.

Pomer jednotlivých kategórií sa v priebehu rokov od vytvorenia registra BF výrazne nezmenil, zaujímavosťou je pokles výmery brownfieldov v kategórii C mimo zastavaného územia mesta, čo je spôsobené aj prirodzeným vývojom kategórie C – teda zmenou na kategóriu B. Napríklad boli z kategórie C úplne vyradené 4 brownfieldy a dva brownfieldy – 189 Jurajov dvor a 205 Plochy priemyslu postúpili do kategórie B.

Zóny, územia a bloky

Na území mesta bolo vytypovaných 24 zón a blokov. V porovnaní s registrom z roku 2019 klesol počet veľkých areálov a blokov o 6 lokalít, menovite lokality A5 Vydrica, A6 Žižkova – Kúpalisko, A10 Kapitulská, B2 Závodná – Helios_ areál, D2 Slovanské nábrežie – Amfiteáter, E2 Tyršovo nábrežie.

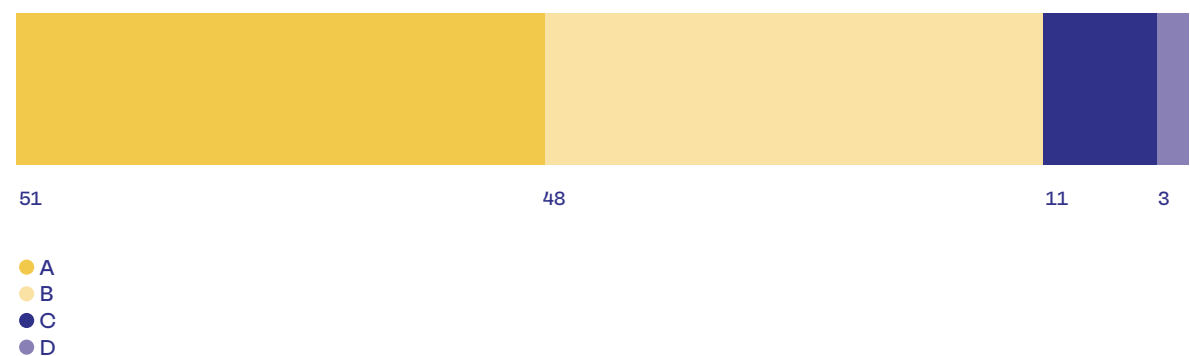
Uvádzame príklady zón a blokov:

A1 Zóna Chalupkova
A2 Imricha Karvaša – Školská – Fazul'ová
A4 Predstaničné námestie

Kategórie BF – výmera (ha)



Kategórie BF – počet



Kategória	Počet lokalít	Výmera (ha)	V zastavanom území	Mimo zastavaného územia
A	51	118	46	98
B	48	256	33	72
C	11	177	8	160
D	3	28	1	19

Prestupnosť území

Nad rámec sledovaných atribútov v štúdií Brownfieldy bol stanovený nový atribút prestupnosť areálov s vyhodnotením otvorený, uzavretý, polouzavretý.

Využitie atribútu prestupnosť areálov je pre účely rôznych urbanistických analýz na území Bratislavy, pre nový územný plán alebo iné strategické dokumenty. Napríklad pre plánovanie peších a turistických trás, migračných koridorov, ÚSES a iné. *Výsledné dáta preukázali, že na území mesta je 38 otvorených, 58 uzatvorených a 17 polouzatvorených brownfieldov.* Najpočetnejšia kategória 58 uzatvorených BF má súvislosť s najpočetnejšou skupinou brownfieldov po výrobe, tieto areály po priemysle a logistike majú vždy uzavretú formu, t. j. sú oplotené.

Kategória otvorený

Príkladom brownfieldu uvedenej kategórie je BF č. 114 Unimobunky Harmincova, Dúbravka a BF č. 150 Garáže, Prístavná, Ružinov. Tieto lokality a pozemky sú prestupné, vedú tadiaľ pešie a cyklistické chodníky, v brownfielde č. 150 Garáže, Prístavná je využívaný aj verejný priestor medzi objektmi na kultúru, spoločenské akcie (využitie verejného priestoru).

Kategória uzatvorený

Príkladom brownfieldu uvedenej kategórie je BF č. 255 Mokráň Záhoň, Ružinov a BF č. 250 Pastierska, Rača. Tento typ brownfieldov – lokality a pozemky sú oplotené, často majú aj strážený vstup, vrátnicu.

Kategória polouzatvorený

Príkladom brownfieldu uvedenej kategórie je BF č. 26 Parkovisko Pribinova, Staré Mesto. V tomto prípade indikuje dočasné využitie vznik oplotenia, ale často býva rozdrobené vlastníctvo brownfieldu dôvodom vzniku menších stavenísk, alebo je limitom priveľké územie pre development.

Zaradenie medzi NPK, resp. pamätihodnosti

Významným podielom na návrhovej časti štúdie brownfieldov je téma pamiatok industriálnej architektúry na území mesta a v súčasnosti sú v meste Bratislava nevyužívané 2/5 všetkých jestvujúcich plôch priemyselnej výroby podľa platného ÚPN. *V priebehu aktualizácie UŠ Brownfieldy boli vyradené brownfield č. 58 Viedenská električka, Petržalka, BF č. 168 Danubius Cvernovka, Ružinov, BF č. 260 Vstup do kaštieľa, Rusovce. V uvedených areáloch boli identifikované národné kultúrne pamiatky.*

Na území mesta Bratislavy sa nachádzajú 3 lokality brownfieldov s evidovanou národnou kultúrnou pamiatkou, čo predstavuje 2,65 % z celkového počtu 113 území. Komparáciou s registrom z roku 2019 sa preukázal mierny pokles zo 6 NKP na 3 NKP z celkového počtu.

Návrh na NKP aktuálne v procese posudzovania: Pamiatkový úrad SR rieši vyhlásenie Továrne (Závod

Vistra) v areáli bývalého závodu Dynamit Nobel (Dynamitka/Istrochem) v Bratislave.

Vyššie uvedené objekty a areály nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok majú určené ochranné pásmo podľa zákona č. 49/2002:

4. časť. Ochrana pamiatkového fondu / § 27 Základná ochrana kultúrnej pamiatky / časť (2): bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového pláštťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

V grafickej časti UŠ budú riešené vyššie uvedené javy bodovým zobrazením vzhľadom na mierku výkresovej časti 1 : 10 000.

V Celomestskom zozname pamätihodností mesta Bratislavy (aktualizácia 30. 6. 2022) boli identifikované 4 pamätihodnosti alokované v brownfieldoch nad 0,5 ha. V priebehu aktualizácie UŠ Brownfieldy boli vyradené brownfield č. 58 Viedenská električka, Petržalka, BF č. 42 Hurbanove kasárne, Staré Mesto, v ktorých boli identifikované pamätihodnosti.

Pre záchranu technických pamiatok v industriálnych objektoch je hodnotným podkladom Zoznam technických pamiatok, vzhľadom na územný priemet je však evidencia pre účely štúdie Brownfieldy nevyužiteľná (mierka grafickej časti UŠ je 1 : 10 000).

Definícia významného brownfieldu

Je zhodná s vyššie uvedenou všeobecnou definíciou brownfieldu. Významný brownfield je natoľko dôležitý, že nemusí nutne spĺňať podmienku minimálnej plošnej výmery 0,5 ha, avšak mal by byť pre svoje špecifické hodnoty zahrnutý do registra BF. Bude vytypovaný na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry, významnosti pre kontaktné územie s cieľom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí (napr. Nemocnica na Zochovej, Zochova 7).

Jedným z cieľov štúdie BF je vytypovať *významné brownfieldy* na území mesta Bratislava. Na území okresu Bratislava I, II, III navrhujeme hodnotné stavby a areály v počte 16 definovať ako významný brownfield.

Číslo BF	Názov	Číslo NKP
BF_252	Kaštieľ a park	702 Kaštieľ a park
BF_182	DK Nobelova	10500 Zrkadlová sieň
BF_226	Sanatórium	10518 Zotavovňa doliečovacie zar. SÚSCCH, Čatlošova vila

Číslo BF	Názov
BF_79	Továreň / Závod Vistra / súp. č. 11658, parc. č. 13585/1

Číslo BF	Názov	Označ. pamätihodnosti	Adresa
BF_79	Dynamitka, Istrochem	BA-VII.-B.2 <p>býv. továreň Dynamit Nobel, BA-VII.-B.13 vodojem bývalej továrne Dynamit Nobel</p>	Odborárska
BF_280	Dvojhalié bývalej smaltovne	BA-VII.-B.3 <p>Areál matador smaltovňa a sklady</p>	Údernicka, Kopčianska
BF_260	Čeladník	RUS-1A-8 <p>budova Čeladníka</p>	Rusovská cesta

Vyhodnotenie špecifickej kategórie v mestskom prostredí nepriepustnosť pôdy

V porovnaní s mapovaním povrchov v roku 2019 bola v aktualizácii UŠ Brownfieldy zvolená presnejšia metóda hodnotenia nepriepustnosti pôdy. Vyhodnotenie bolo v prvej fáze vyhotovené podľa metodiky Urban Atlas Mapping Guide (European Unino, 2011). V druhej fáze, v aktualizácii UŠ je použitá presnejšia metóda uvedená nižšie v odseku Dátové zdroje. Pričom výsledné hodnoty boli prenesené do piatich hodnotiacich tried nepriepustnosti pôdy zhodných s triedami Urban Atlasu pre účely porovnania vývoja tejto kategórie v čase dvoch rokov.

Nepriepustné povrchy v urbánnom prostredí

Nepriepustné povrchy predstavujú zastavané plochy z nepriepustných materiálov. Zapríčiňujú zmeny v distribúcii zrážok a teplotných pomerov krajiny. V oblastiach so zastavanými nepriepustnými povrchmi sa zrýchľuje odtok vody a zvyšuje sa jej výpar. Zastavané povrchy majú aj výrazný vplyv na zvýšenie priemerných teplôt vzduchu v oblasti a vytvárajú v krajine „tepelné ostrovy“. Nepriepustné povrchy prispievajú k záplavám v obciach, erózii pôdy a iným negatívnym vplyvom na krajinu. Preto sa v súčasnosti pre zníženie týchto stresových faktorov kladie dôraz na zmenšenie plochy nepriepustných povrchov v urbanizovanej krajine. Hlavnou ideou manažmentu zrážkových vôd v urbánnom prostredí je zvýšenie infiltrácie a retencie zrážok v miestach ich dopadu. Pri redukcii nepriepustných povrchov sa zvyšuje pôdna vlhkosť, zásoby podzemnej vody a znižujú sa maximálne prietoky tokov. Tento manažment má tiež pozitívny vplyv na rast vegetácie, zníženie zaťaženia kanalizačnej siete a množstvo znečisťujúcich látok v recipientoch. Za pozitívnu reguláciu odtoku v urbánnych oblastiach považujeme hlavne zvyšovanie priepustnosti povrchov znížením celkovej plochy zástavby a výberom čiastočne priepustných materiálov pri povrchovej úprave terénu a budovaní technických prvkov (chodníky, športoviská atď). Medzi ďalšie opatrenia patria vegetačné strechy objektov, priepustné vegetačné pásy pozdĺž líniových stavebných prvkov, umelé vodné nádrže a tiež revitalizácie prírodných prvkov v krajine, ako sú mokrade, brehovú porasty tokov a pod.

Dátové zdroje:

- digitálna farebná ortofotomapa s priestorovým rozlíšením 20 cm/pixel z roku 2020 (© Ortofotomozaika SR – západ, Geodetický a kartografický ústav Bratislava);
- vektorová vrstva stavebných objektov z roku 2021 z LIDAR skenovania.

Metóda vyhodnotenia nepriepustných povrchov

Kategorizácia povrchov – krajinná pokrývka pre lokality brownfieldov bola vytvorená ako polygónová vrstva zložená zo šiestich tried prvkov krajinej pokrývky (nepriepustné povrchy, polopriepustné povrchy,

travnobylinná vegetácia, dreviny, obnažená plocha, vodná plocha) metódou vizuálnej interpretácie digitálnej farebnej ortofotomapy s priestorovým rozlíšením 20 cm/pixel z roku 2020 (© Ortofotomozaika SR – západ, Geodetický a kartografický ústav Bratislava). Ako pomocná bola použitá vektorová vrstva stavebných objektov z roku 2021 z LIDAR skenovania. Zvolené kategórie krajinej pokrývky predstavujú najčastejšie priestorové štruktúry na lokalitách brownfieldov. *Nepriepustné povrchy boli vymapované ako súčasť krajinej pokrývky lokalít, pričom boli rozdelené na úplne a čiastočne nepriepustné pre zrážkovú vodu (nepriepustné povrchy a polopriepustné povrchy).*

Kategórie:

- *Nepriepustné povrchy* – zastavané plochy objektmi a terénne povrchy zastavané ucelenými stavebnými prvkami z nepriepustných materiálov (cesty, betónové chodníky atď.);
- *Polopriepustné povrchy* – terénne povrchy zastavané neucelenými stavebnými prvkami, terénne povrchy zastavané prvkami z priepustných materiálov, plochy pokryté stavebným a iným odpadom, degradované objekty a stavebné prvky v značnom štádiu renaturalizácie;
- *Travnobylinná vegetácia* – plochy s prevažujúcou pokrývkou tráv a bylín;
- *Dreviny* – plochy pokryté prevažne zapojenými drevinami – kroviny, skupiny stromov a krovín, samostatne stojace stromy s plochou koruny nad 10 m²;
- *Obnažená plocha* – Nezastavaná plocha bez vegetačnej pokrývky, odkrytý pôdny a geologický substrát s plochou nad 10 m²;
- *Vodná plocha* – dve vodné plochy sú zaznamenané v brownfielde Istrochem.

Zobrazenie v registračnom liste

Pre účely porovnania dát v jednotlivých lokalitách a zobrazenie v registračnom liste brownfieldu bola použitá vyššie uvedená metóda hodnotenia. Nepriepustné povrchy boli vymapované ako súčasť krajinej pokrývky lokalít, pričom boli rozdelené na úplne a čiastočne nepriepustné pre zrážkovú vodu (nepriepustné povrchy a polopriepustné povrchy). *Súčet predmetných nepriepustných a polopriepustných povrchov je ukazovateľom miery priepustnosti pôdy brownfieldu a rovná sa 100 %.* Hodnoty zistené z použitých dátových zdrojov boli prevedené do tabuľky.

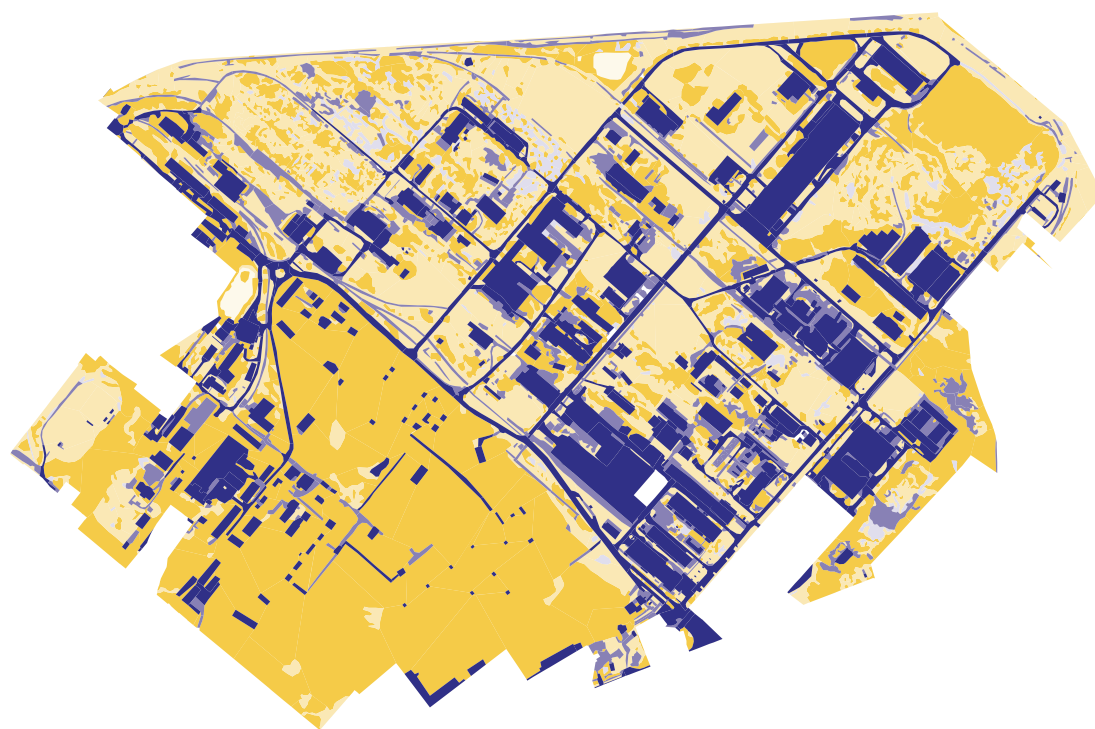
Hodnoty nepriepustnosti pôdy	Percentuálne vyjadrenie
1	< 10 %
2	10 – 30 %
3	30 – 50 %
4	50 – 80 %
5	> 80 %

Priepustnosť je vyjadrená v presných kategóriách percentuálne ku každej ploche brownfieldu.

Hodnoty zistené z uvedených dátových zdrojov boli prevedené do tabuľky. V návrhovej časti UŠ Brownfieldy bude ku každej lokalite vypočítaná hodnota nepriepustnosti.

Špecifické číslo	Názov	Nepriepustné povrchy	Polopriepustné plochy	Obnažený povrch	Travnobylinná vegetácia	Dreviny
5	Bývalý areál PKO	27,80	38,25	3,97	14,31	15,68
37	Školská ulica	74,60	4,52	10,90	10,00	0,00
60	Modrá budova	28,64	24,63	6,64	39,62	0,45
85	Kukurica	45,79	8,49	39,62	4,70	1,35
86	Technický objekt	69,79	0,00	8,98	21,19	0,00

Vodná plocha – dve vodné plochy sú zaznamenané len v brownfielde Istrochem.



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné povrchy
- Obnažená plocha
- Travnobylinná vegetácia
- Dreviny

Výsledky a odporúčania z porovnania registra brownfieldov 2019 a 2022

- významným ukazovateľom je pokles podielu rozlohy brownfieldov k zastavanému územiu mesta z 2,41 % na 2,22 %, to znamená zo 630 na 580 hektárov;
- z dosiahnutých výsledkov vyplýva, že budúce využitie revitalizovaných brownfieldov bolo v 25,64 % prípadov na priemyselnú výrobu, nasledovalo využitie na administratívu, inštitucionálne areály v podiele 23,07 %. Ďalším početným novým využitím sú objekty bývania v podiele 15,38 %. Čisto priemyselné využitie sa javí ako najvhodnejšie v založených areáloch výroby a distribučných centier, kde bola dočasne utlmená výroba alebo iné ekonomické aktivity. Z dôvodu nutnosti eliminácie možných nežiaducich účinkov na zdravie obyvateľov pri iných druhoch využitia (bývanie, občianska vybavenosť, šport), kde odstraňovanie kontaminácie navyšuje cenu výstavby, je pre investorov najvýhodnejšie využitie brownfieldov opäť na výrobu a skladovanie. Súčasným trendom je, naopak, využívanie brownfieldov na mestotvorné funkcie, zmiešané využitie – tvorba komplexného mestského prostredia, vzhľadom na to, že tieto územia sú saturované dopravou, často aj MHD, napojené na infraštruktúru a s dostupnou občianskou vybavenosťou. Najmä v Bratislave je veľký dopyt po bývaní a tento dopyt po lokalitách na výstavbu bytových domov by mal byť realizovaný primárne v brownfieldoch z dôvodov uvedených vyššie. Z registra brownfieldov z roku 2019 sú riešené na zmenu funkcie v prospech navýšenia podielu bývania lokality Bazová, Pastierska a iné;

- prestavbové územia vo forme vymedzených veľkých zón a blokov boli vyradené v počte 6 území na výmere 15,7 hektára. V súčasnosti sú vymedzené v počte 32 zón a blokov na území celého mesta;
- nepriepustnosť pôdy je jedným z indikátorov brownfieldov pre účely hodnotenia udržateľného rozvoja. Najväčšiu rozlohu z brownfieldov zaberajú plochy porastené drevinami, sú to často postupne zarastajúce plochy. Kategória je neproporčne zastúpená, veľké porasty sú hlavne v Istrocheme a v brownfieldoch v oblastiach lesných celkov. Druhú najväčšiu rozlohu zaberá travinnobylinná vegetácia, tvorí hlavne plôšky medzi zastavanými povrchmi a plochami drevín. Zastavané a čiastočne zastavané povrchy (nepriepustné a polopriepustné) tvoria spolu takmer štvrtinu rozlohy brownfieldov, sú tvorené predovšetkým objektmi, cestami, chodníkmi a parkoviskami. Číselne vyjadrené – 147 hektárov nepriepustných a polopriepustných povrchov. Obnažené plochy sú nezastavané plochy bez vegetačnej pokrývky, tvoria takmer desatinu z plochy brownfieldov. Najmenšiu rozlohu tvoria vodné plochy, ktoré sa nachádzajú iba v Istrocheme;
- hodnotenie formou kategórií ekonomického potenciálu preukázalo správne určenie jednotlivých tried A, B, C a D. Z databázy vytvorenej v roku 2019 sa revitalizovalo 29 Áčok; V kategórii B sa revitalizovalo 7 území a v kategórii C 6 lokalít, v D je stav nezmenený.

Pre ucelenú predstavu o problematike brownfieldov na území Bratislavy a pre porovnanie s inými mestami uvádzame súhrn indikátorov (podľa Metodiky Cabernet EU).

Indikátory (ukazovatele) sa vytvárajú usporiadaním známych dát tak, aby tieto dáta boli porovnateľné s inými obdobnými dátovými súbormi. Uvádzame len tie základné územné indikátory, ktoré umožňujú porovnanie vlastnej územnej situácie so situáciou v okolitých obciach. Pravidelným sledovaním týchto indikátorov je možné určiť trendy vývoja jednotlivých problémov na základe časového rozlíšenia výstupov.

Typ indikátora	Druh indikátora	Vysvetlenie, čo indikátor vyjadruje	Údaj je/nie je porovnateľný s ostatnými obcami	Vypočítaná hodnota rok 2019	Vypočítaná hodnota rok 2022	Žiaduci trend
Rastové indikátory	Podiel zastavaného a zastaviteľného územia (podľa ÚPN)	Vyjadruje územnú rozvojovú ambíciu obce.	áno	18,00 %	18,00 %	rovnaký stav
Indikátory brownfieldov	Podiel brownfieldov k zastavanému územiu	Vyjadruje veľkosť problému brownfieldov v obci.	áno	2,41 %	2,22 %	pokles
	Podiel brownfieldov k novým rozvojovým územiam	Vyjadruje mieru konkurencie nových rozvojových plôch.	áno	13,43 %	12,30 %	pokles
Indikátory celkového využitia území	Podiel priemyselného využitia v zastavanom území k zastavanému územiu	Vyjadruje výšku priemyselných plôch v obci. V našich obciach to býva pomerne vysoké číslo. Tieto indikátory slúžia obci k zväženiu existujúceho a nového využitia územia.	áno	4,54 %	4,54 %	rovnaký stav
	Podiel zelene k zastavanému územiu	Vyjadruje mieru zelene v obci. Tieto indikátory slúžia obci k zväženiu existujúceho a nového využitia územia. V prípade nízkych indexov zelene by obec mala smerovať k využitiu svojich brownfieldov v tomto smere.	áno	19,33 %	19,33 %	rovnaký stav
Sektorové indikátory	Podiel priemyselných brownfieldov k celkovému existujúcemu priemyslu	Tento druh indikátora vyjadruje vážnosť sektorovej problematiky.	áno	22,21 %	19,58 %	pokles



Návrhová časť

Ciele, ktoré je potrebné dosiahnuť zohľadnením trendov vyplývajúcich z analýzy

Ciele definované v dokumente PHSR hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2022 – 2030¹⁵ nadväzujúce na tému brownfieldov:

Strategická časť dokumentu obsahuje stratégiu rozvoja mesta pri zohľadnení jej vnútorných špecifik. Určuje hlavné smery, priority a ciele rozvoja mesta.

Špecifický cieľ

→ Mesto Bratislava efektívne využíva svoje územie a rozvíja sociálne, ekonomicky a environmentálne kompaktné a zmiešané obytné prostredia. Mesto sa rozvíja dovnútra najmä vďaka územnej recyklácii (brownfieldy). Mesto Bratislava využíva moderné nástroje územného a mestského rozvoja. → ŠC 16

Očakávaná zmena v nadväznosti na brownfieldy: „Zmeny v územnom plánovaní majú priniesť aj transformáciu v súčasnosti nevyužívaných brownfieldov či iných dlhodobo nevyužívaných zón predovšetkým vo vnútornom meste tak, aby sa minimalizoval záber poľnohospodárskej pôdy. Bratislava je všeobecne považovaná za riedko osídlené mesto, z čoho pramení množstvo jej problémov (predovšetkým dopravná situácia, no tiež riedka štruktúra služieb v uliciach, z čoho pramení nízka kvalita verejného priestoru). Citlivé skompaktňovanie mesta pritom podporuje úsilie o zníženie emisií skleníkových plynov, ochranu vidieka, zmiernenie sociálnych nerovností, podporu dostupného bývania a zníženie náporu na jestvujúcu dopravnú sieť.“

Jedným z plánovaných projektov na dosiahnutie tohto cieľa je Koncepcia rozvoja brownfieldov.

Vybranými indikátormi sú:

Indikátor	Odôvodnenie merateľného indikátora	Východisková hodnota (2021)	Cieľová hodnota (2030)
ŠC 16 I 5 Územia (rozsah v ha) pripravené na rozvoj na základe územnoplánovacích podkladov.	Indikátor sleduje prípravu na premenu rozvojových území – brownfieldov v Bratislave na výstavbu. Bratislava územne pripravuje lokality brownfieldov na rozvoj (výstavbu).	Pre indikátor v súčasnosti nie je východisková hodnota k dispozícii.	4 územia brownfieldov (v rozsahu 20 – 35 ha).
ŠC 16 I 6 Podiel plochy brownfieldov z celkovej rozlohy zastavaného územia mesta (%).	Indikátor monitoruje úspešnosť mesta pri znižovaní plôch brownfieldov na jeho území. Cieľom je sústrediť rozvojové zámery prevažne na plochy nevyužívaných a zanedbaných lokalít – brownfieldov.	2,41 % (629 hektárov z 26 126 ha).	Pre indikátor v súčasnosti nie je cieľová hodnota k dispozícii.

Ciele, ktoré je možné realizovať v súlade s pripravovanou Koncepciou rozvoja brownfieldov:

- uvedený indikátor stanovený v strategickom dokumente poklesol v roku 2022 z hodnoty 2,41 % na 2,22 %, to znamená z pôvodných 630 hektárov na 580 hektárov v pomere k výmeru celkového zastavaného územia mesta. Bolo revitalizovaných 77 hektárov území a 27 nových hektárov pribudlo.
- stanoveným cieľom je pripraviť územia štyroch brownfieldov na rozvoj do roku 2030 na výmere 20 – 35 hektárov.

Benefity opätovného využívania brownfieldov:

- oživenie ekonomických aktivít v území;
- následné zlepšenie kvality životného prostredia – vytvorenie parku, prípadné zalesnenie krajiny priamo vplýva na životné prostredie v súlade s princípmi pečatenia pôdy;

- nová parcelácia umožňuje efektívne využitie pozemkov a infraštruktúry;
- prinavrátenie hodnotnej industriálnej architektúry prispieva k atraktivite lokality a zvyšuje trhovú hodnotu pozemkov;
- obmedzenie spotreby nových výrobkov a materiálov, znovuvyužívanie existujúcich produktov a minimalizovanie logistických tokov.

Výhrou je, keď sa územie brownfieldov nezáväzuje a keď sa použitá pôda vráti k opätovnému využitiu.

¹⁵ Dokument schválený uznesením č. 1294/2022 MsZ hl. mesta SR Bratislavy, 06/2022.

Posúdenie disponibility areálov BF a ich rozvojový potenciál

Metodika brownfieldov uvádza tri kategórie ekonomického potenciálu *A, B, C* a doplňujúcu kategóriu *D* pre brownfieldy v zlom technickom stave, ohrozujúce okolité prostredie. Všetky typy brownfieldov sú *hodnotené podľa pravdepodobnosti ich využitia porovnaním ceny pozemku (po regenerácii) a nákladov na regeneráciu.*

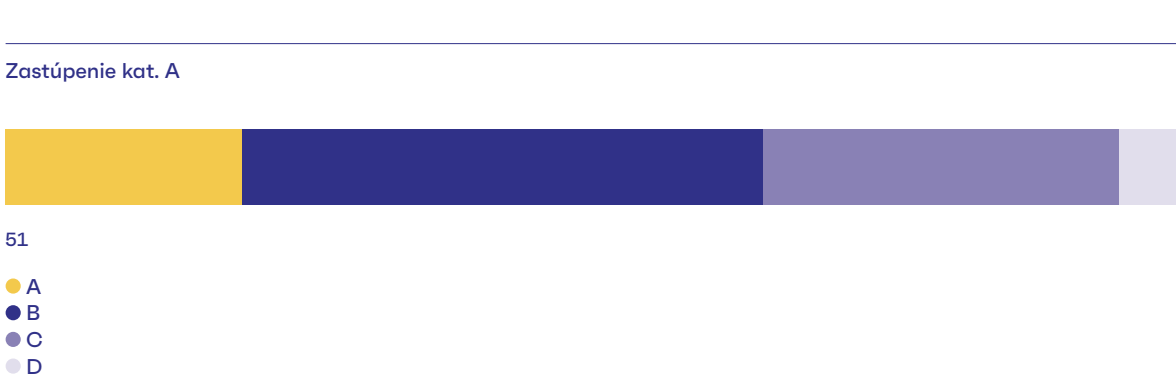
Kategória A – projekty realizované súkromným sektorom

Najvyšstížnejším názvom pre vyššie uvedenú kategóriu je „samorozvíjajúce sa objekty“.

V kategórii A je zaradených 51 brownfieldov o výmere 118 ha. V zastavanom území je alokovaných 98 ha a mimo zastavaného územia 20 ha. Predmetné lokality sú vzhľadom na silný tlak investorov na území hlavného mesta Bratislavy brownfieldmi s rýchlym návratom na trh s nehnuteľnosťami, prvým kritériom v poradí je vhodná poloha v rámci štruktúry mesta. Uvedené tvrdenie bolo overené komparáciou údajov s registrom z roku 2019, keď bolo vyradených 26 brownfieldov kategórie A, a to znamená, že sa vrátili na trh s nehnuteľnosťami alebo sa zvýšila miera využívania areálov. Vyjadrené číselne, v kategórii A sa zo 72 území revitalizovalo 26 území, čo znamená, že takmer každý tretí brownfield bol vyradený z evidencie. Zaujímavá je zmena výmery BF kategórie A v zastavanom území mesta zo 162,1 hektárov na 98 hektárov, potvrdzuje to fakt, že táto kategória bola určená správne a pozemky v zastavanom území mesta Bratislava majú veľký potenciál.

Malú schopnosť návratu na trh s realitami preukázali dáta v okrese IV, v Dúbravke, kde boli revitalizované 2 brownfieldy a 2 nové pribudli do registra, vzdialenejšia územná poloha je menej atraktívna pre investorov.

Okres	Počet
OKRES I	8
OKRES II	9
OKRES III	9
OKRES IV	11
OKRES V	14



60	Urbanistická štúdia brownfieldov
----	----------------------------------

OKRES I – STARÉ MESTO
BF_ 5 Bývalý areál PKO; BF_ 26 Parkovisko Pribinova; BF_ 37 Školská ulica; BF_ 49 Hotel Kyjev; BF_ 102 Pozemok Patrónka; BF_ 104 Lesná správa; BF_ 214 Bytové domy; **BF_ 299 Bývalý amfiteáter;**

OKRES II – RUŽINOV
BF_ 100 Areál Gumon; BF_ 142 Areál Drutotechna; BF_ 144 Technické služby – OLO; BF_ 191 Bývalý Zares; BF_ 288 Nevyužívaná plocha; BF_ 289 Neudržiavaná zeleň; **BF_ 296 Betónová plocha Mlynské nivy; BF_ 298 Bývalá škôlka pri Štrkovci; BF_ 304 Opustený areál v Trnávke;**

OKRES III – NOVÉ MESTO
BF_ 85 Kukurica; BF_ 86 Technický objekt; BF_ 179 Areál pri Valpexe; BF_ 189 Stará škola; BF_ 222 Sklad; BF_ 223 Skelet; BF_ 227 Kúpalisko; **BF_ 295 Zbúraná administratívna budova; BF_ 300 Pohostinstvo na Trnavskej;**

OKRES IV – DEVÍNSKA NOVÁ VES, DÚBRAVKA, LAMAČ, KARLOVA VES
BF_ 95 Študentský domov; BF_ 96 Budova STV; BF_ 110 Nevyužívaná plocha; BF_ 113 Skleník; BF_ 114 Unimobunky; BF_ 136 Obchodné centrum; BF_ 140 Nemocnica Rázsochy; BF_ 290 Vojenská nemocnica; BF_ 291 Opustené parkovisko; **BF_ 305 Opustené budovy UK; BF_ 306 Opustená škôlka;**

OKRES V – PETRŽALKA, RUSOVCE
BF_ 61 Železničný sklad; BF_ 66 Bývalá škôlka; BF_ 70 Cudzinecká polícia; BF_ 199 Areál MŠK; BF_ 244 Budova BVS; BF_ 245 Futbalové ihrisko; BF_ 252 Kaštieľ a park Rusovce; BF_ 280 Dvojhalie bývalej smaltovne; BF_ 286 Areál Matador; BF_ 287 Areál Matador; **BF_ 308 Zarastené stavenisko; BF_ 309 Nepostavený polyfunkčný dom; BF_ 310 Blue Bubbles Logistic; BF_ 315 Štadión Artmedia;**

Uvedené brownfieldy budú revitalizované pravdepodobne najrýchlejšie, v meste Bratislava sa ročne podľa výsledkov komparácie registrov navráti na trh s realitami *7 brownfieldov typu A*.¹⁶

¹⁶ Sledované obdobie počítame od 06/2018 do 06/2022, t. j. 4 roky
* boldom sú zvýraznené nové zaradené brownfieldy

Kategória B – potenciálne projekty pre rozvoj

V tejto kategórii je možné realizovať obnovu území formou verejno-súkromných partnerstiev (public–private partnership).

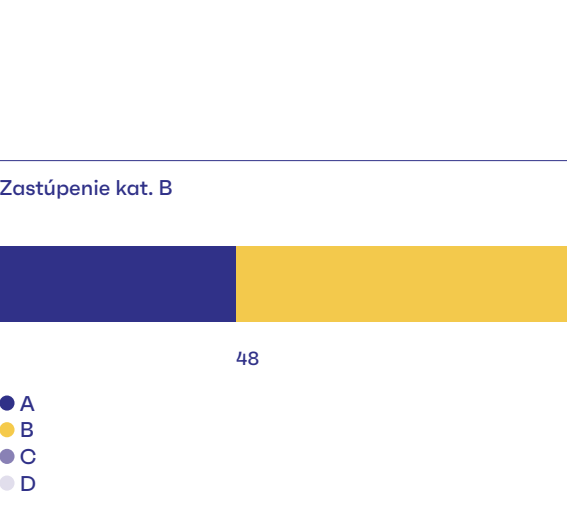
*Druhou najpočetnejšou aj druhou v poradí je kategória B, v ktorej je zaradených 48 brownfieldov o výmere 256 ha. V zastavanom území je alokovaných 72 ha a mimo zastavaného územia 185 ha. Súkromná investícia do takýchto BF nemá dostatočnú návratnosť a je potrebná určitá verejná podpora, ktorá by aktivovala súkromný kapitál k investícii. *Skupina B tvorí 2/5 plochy všetkých brownfieldov na území mesta o výmere 256 ha, sú to územia prevažne po priemyselnej výrobe a administratívne v odľahlých polohách, často s evidovanou environmentálnou záťažou.* Príkladom je Šprinclov majer vo Vajnoroch v okrese III.*

Komparácia registrov preukázala, že bolo revitalizovaných 7 lokalít v kategórii B. Výrazná zmena je v alokácii výmery kategórie B, z pôvodného pomeru 183 hektárov v zastavanom území mesta ku 67 hektárov mimo z. ú., t. j. pomer 3 : 1 sa zmenil na súčasných 72 hektárov v zastavanom území a 185 hektárov mimo zastavaného územia, t. j. 1 : 3.

Okres	Počet
OKRES I	1
OKRES II	13
OKRES III	15
OKRES IV	7
OKRES V	12

OKRES I – STARÉ MESTO
BF_ 52 Nevyužívaný priestor;

OKRES II – RUŽINOV
BF_ 151 Sklady; BF_ 156 Park na Tučkovej; BF_ 159 Obchodný dom; BF_ 166 Sklady; BF_ 174 Areál pri Slovnafte; BF_ 177 Pri betonárke; BF_ 187 Priestor po ťažbe; BF_ 193 Areál ťažby; BF_ 218 Bývalé ihrisko; BF_ 232 Parkovisko s budovou; BF_ 253 Elektrokomplex; BF_ 255 Areál skleníkov; BF_ 272 Vodný zdroj PB;



61	Návrhová časť
----	---------------

OKRES III – NOVÉ MESTO
BF_ 82 Areál Vajnorská; BF_ 87 Filiálka; BF_ 154 Základy; BF_ 180 Štadión Mierová kolónia; BF_ 181 Jurajov dvor; BF_ 182 DK Nobelova; BF_ 205 Plochy priemyslu; BF_ 226 Sanatórium; BF_ 249 Bývalá ubytovňa; BF_ 250 Priemyselná stavba; BF_ 278 Šprinclov majer; BF_ 279 Vajnorské letisko; BF_ 282 SOŠ Železničná; **BF_ 297 Bývalá budova nemocnice na Kramároch; BF_ 302 Stará administratívna budova na Elektrárenskej;**

OKRES IV – DEVÍNSKA NOVÁ VES, DÚBRAVKA, LAMAČ, KARLOVA VES
BF_ 135 Červená pošta; BF_ 194 Areál ťažby; BF_ 210 Na holom vrchu; BF_ 275 Technický objekt; BF_ 276 Kerimax; BF_277 Areál Medika; **BF_ 307 Bývalé sklady Doprastavu;**

OKRES V – PETRŽALKA, RUSOVCE
BF_ 64 Projekt Domino; BF_ 188 Neudržiavaná zeleň; BF_ 240 Nezastavaný pozemok; BF_ 258 Bývalý vojenský areál; BF_ 260 Čeladník; BF_ 263 Bývalé družstvo; BF_ 265 Pri hrádzi; **BF_ 311 Pri hrádzi; BF_ 312 Skelet v Janíkovom dvore; BF_ 313 Opustená budova na Kaukazskej; BF_ 318 Obchody na Jantárovej ceste; BF_ 319 Družstvo Rusovce;**

Skupina B má určité množstvo problémov – najmä dostupnosť území a prítomnosť environmentálnej záťaže sťažujú proces revitalizácie. Z analýzy trendov regenerácie na území mesta Bratislavy je možné predpokladať, že na brownfieldy skupiny B bude využívaná evolučná stratégia – konverzia, počas ktorej sa BF menia v pomalých krokoch na prestavbové územia. Dobrým príkladom kategórie B je Šprinclov majer vo Vajnoroch, odľahlá územná poloha, určitá miera znečistenia a veľké množstvo rôznych záujmov evidovaných v poslednom období v tomto území. Napriek tomu stále limity prevažujú nad výhodami pre revitalizáciu tohto bývalého poľnohospodárskeho dvora – majera.

V pilotnom projekte brownfieldu kategórie B, v územnotechnickej štúdii lokality č. 60 na ulici Kopčianska v Petržalke, je lokalita v kombinácii vlastníctva mesta a súkromných vlastníkov. Preverujú sa možnosti revitalizácie formou PPP projektov, verejno-súkromných partnerstiev (public-private partnership).

* boldom sú zvýraznené nové zaradené brownfieldy

Kategória C – objekty s určitým obmedzením (projekty financované z verejných zdrojov)

V kategórii C je zaradených 11 brownfieldov o výmere 177 ha. V zastavanom území je alokovaných 160 ha a mimo zastavaného územia 17 ha. Brownfieldy majú zlú dostupnosť, sú komerčne málo atraktívne a je nutné nájsť pre tieto územia nových užívateľov, investorov. S verejnou podporou je možná zmena na BF typu B za predpokladu silného spoločenského tlaku.

Brownfieldy z registra z roku 2019 v kategórii C boli určené správne, žiadne sa nerevitalizovali, zmenil sa len status v dvoch prípadoch – 189 Jurajov dvor a 205 Plochy priemyslu v Novom Meste postúpili do kategórie B z dôvodu riešenia jedného z limitov, a to zmeny funkcie v ÚPN.

Polovica vyššie uvedenej kategórie brownfieldov je alokovaných v Novom meste, a to v počte až 6 území, sú to najmä bývalý podnik Dynamit Nobel a jeho dodávateľské subjekty v bezprostrednom okolí.

Okres	Počet
OKRES I	0
OKRES II	1
OKRES III	6
OKRES IV	2
OKRES V	2

OKRES II – RUŽINOV BF_150 Garáže;

OKRES III – NOVÉ MESTO, RAČA
BF_79 Dynamitka, Istrochem; BF_81 Areál Odborárska II; BF_208 Sklady pri železnici; BF_283 Vojenský areál; BF_284 Areál výroby; **BF_314 Pri treťom rybníku;**

OKRES IV – LAMAČ
BF_138 Vodojem; BF_139 Vodojem;

OKRES V – PETRŽALKA
BF_59 Ruiny na Kaukazskej; BF_60 Modrá budova;

Dobrym príkladom kategórie C je evidencia dvoch nedostavaných vodojemov v mestskej časti Lamač. Sú to územné rezervy technickej infraštruktúry, neboli dobudované, ale status brownfieldu budú mať ešte dlho z uvedeného dôvodu.

Z uvedenej analýzy lokalít vyplýva potvrdenie predpokladu pre brownfieldy skupiny C – zmena je možná len za predpokladu silného spoločenského tlaku.

* boldom sú zvýraznené nové zaradené brownfieldy

Zastúpenie kat. C



- A
- B
- C
- D

Kategória D – Brownfieldy, ktoré ohrozujú zdravie a životné prostredie

Nad rámec kategórií A, B, C kategorizácie z praktických dôvodov ešte uvádzame kategóriu D. Sú to BF, ktoré predstavujú určité riziká.

V kategórii D sú zaradené 3 brownfieldy o výmere 28 ha. V zastavanom území je alokovaných 19 ha a mimo zastavaného územia 9 ha.

Okres	Počet
OKRES I	0
OKRES II	0
OKRES III	1
OKRES IV	2
OKRES V	0

OKRES III – NOVÉ MESTO,
BF_178 Závod mieru;

OKRES IV – DEVÍN, DEVÍNSKA NOVÁ VES
BF_92 Vojenský areál; BF_141 Vojenský areál;

Vytypované brownfieldy – Vojenský areál na Devínskej Kobyle a areál bývalého Istrochemu – obsahujú určitú mieru ekologického znečistenia, sú vo veľkej miere

zdevastované, limitom regenerácie je veľká rozloha areálov a komplikované vlastnícke vzťahy. V registri brownfieldov sú vedené v kategórii D a sú určené na preverenie funkcie v ÚPN mesta formou urbanistickej štúdie. Komparáciou dát v sledovanom období bolo potvrdené, že tieto kontaminované areály sú rozlohou a mierou znečistenia obrovským problémom, ktorého riešenie si vyžaduje zainteresovanie viacerých aktérov (štátu, ministerstiev, agentúr životného prostredia a iných).

Zastúpenie kat. D



- A
- B
- C
- D

Posúdenie a návrh na spracovanie urbanistickej štúdie v jednotlivých lokalitách BF v kontexte s platným ÚPN mesta

Podrobná analýza územia brownfieldov, vývoj každého vytypovaného územia a jeho posúdenie v kontexte s platným ÚPN mesta v znení zmien a doplnkov bolo podkladom k uvedenému návrhu BF na spracovanie urbanistickej štúdie vo forme podkladu pre zmenu priestorového a funkčného využitia. Každé z vytypovaných území spĺňa kritérium výmery aspoň 0,5 ha na samostatnú plochu funkcie v ÚPN mesta.

Na základe výsledkov štúdie Brownfieldy na území mesta Bratislavy navrhujeme 10 území na podrobné naštudovanie formou urbanistickej štúdie.

V siedmich lokalitách je spracovaná urbanistická štúdia a v ôsmich lokalitách sa spracováva územný plán zóny, desať lokalít navrhujeme v rámci UŠ Brownfieldy na preverenie urbanistickou štúdiou. Dve lokality sú riešené v rámci urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania a v súčasnosti prebieha prerokovanie ZaD 08 ÚPN mesta a dve lokality sú riešené na zmenu funkcie v ZaD 09 ÚPN mesta, taktiež v prerokovaní.

Obstarávanie zmien a doplnkov ÚPN je v kompetencii hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania. Obstarávateľ hlavné mesto SR Bratislava postupuje v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ďalších súvisiacich právnych predpisov. Za dostatočný podklad pre overenie zmien ÚPN je možné považovať len kladne prerokovanú urbanistickú štúdiu spracovanú v zmysle vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zoznam lokalít brownfieldov

BF_79	Dynamitka, Istrochem	Odborárska	138,15 ha
BF_82	Areál Vajnorská	Vajnorská	3,70 ha
BF_144	Technické služby	OLO Bazová	1,47 ha
BF_156	Park na Tučkovej	Tučkova	2,68 ha
BF_178	Závod mieru	Vajnorská	18,9 ha
BF_181	Jurajov dvor	Jurajov dvor	0,94 ha
BF_191	Bývalý Zares	Ivanská cesta	16,3 ha
BF_250	Priemyselná stavba	Pastierska	1,45 ha
BF_258	Bývalý vojenský areál	Jarovce	2,43 ha
BF_272	Vodný zdroj PB	Odeská	80,33 ha

Vymedzenie území BF vo forme zón a blokov pre účely nového ÚPN mesta

Zóny, územia, bloky

Zóny, územia, bloky, ktoré vznikli zlúčením viacerých BF s menšou výmerou s cieľom vytypovania problémových území, vyžadujúcich formálny prístup (t. j. území určených na zmenu funkčného využitia pre účely nového ÚPN mesta a územia väčších zón a blokov, ktoré je potrebné revitalizovať komplexne).

(megsites) „zóny a bloky“ – predmetné územia s väčšou výmerou budú vedené v evidencii vo zvláštnej kategórii „zóny a bloky“. Tieto územia obsahovali jeden alebo viac evidovaných brownfieldov nad 0,5 ha.

Na základe prieskumu sa zhodnotilo, že vyradenie identifikovaného brownfieldu nie je dôvodom na vylúčenie veľkej zóny a bloku. Naďalej ide o veľké prestavbové územia, kde je nutný komplexný prístup. Revitalizácia jedného identifikovaného brownfieldu nie je signálom, že je revitalizovaná celá zóna, blok.

Počas dvojročného obdobia bude opätovne realizovaný prieskum s cieľom objasnenia statusu, či ide o veľkú zónu a blok, rovnako ako brownfield nad 0,5 ha.

Minimálna plošná veľkosť veľkej zóny a bloku sa určí v podiele podľa počtu obyvateľov v obci:

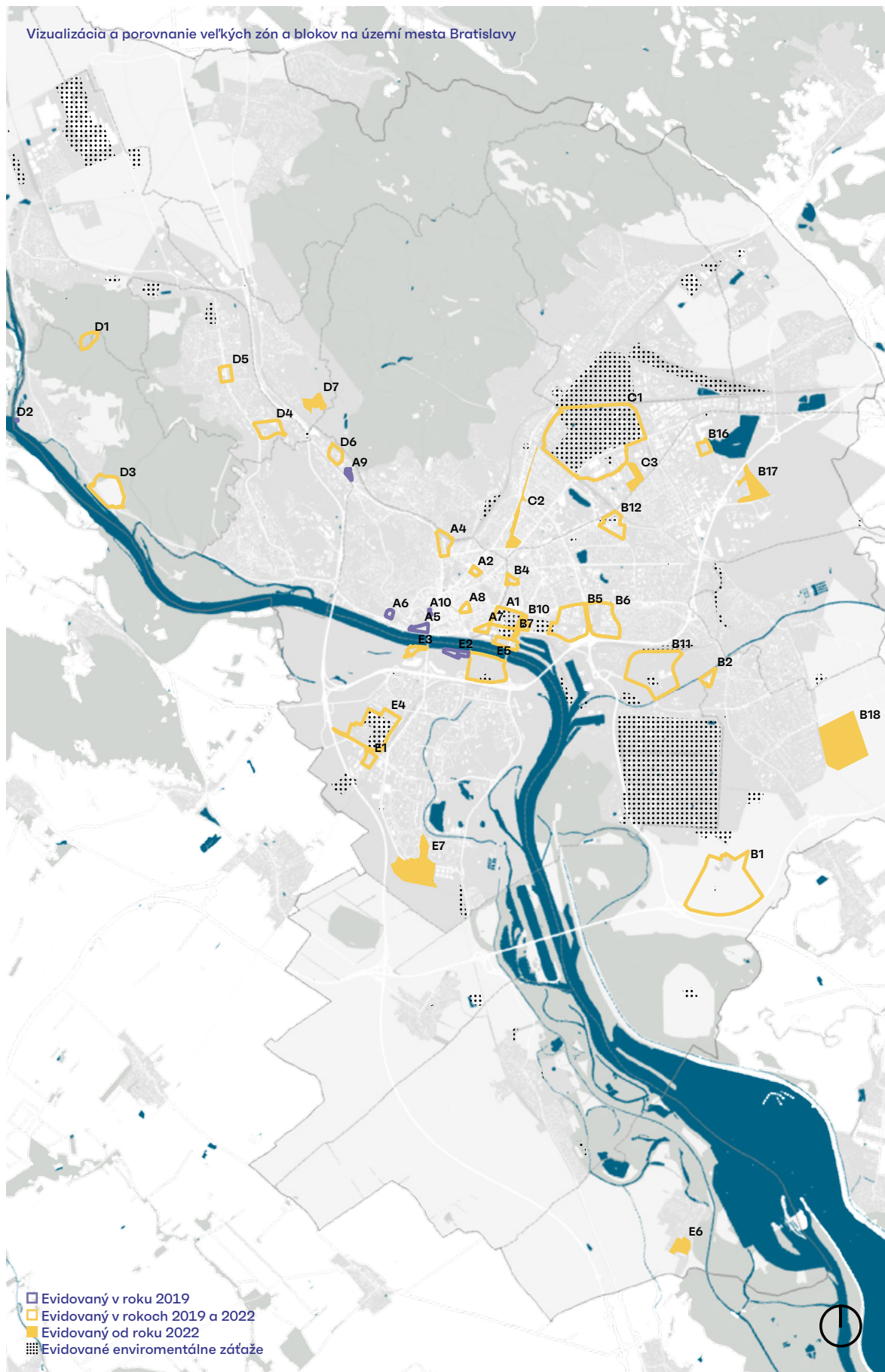
Porovnanie miest	Veľkosť sídla podľa počtu obyvateľov	Minimálna plošná veľkosť inventarizovanej lokality
Praha	1 300 000	5 ha
Bratislava	475 500	2 ha

ZÓNY A BLOKY		
Číslo zóny	Názov	Výmera (ha)
OKRES I		
A1	Zóna Chalupkova	22,42
A2	Imricha Karvaša – Školská – Fazul'ová	2,81
A4	Predstaničné námestie	12,89
A7	Pribinova – Dostojevského rad	3,61
A8	Kamenné námestie	3,24
OKRES II		
B1	Lieskovec - Ketelec	151,23
B2	Zavodná Helios	6,32
B4	Bývalý areál OLO – Kulíškova	3,84
B5	Mlynské nivy západ	49,31
B6	Mlynské nivy východ	43,98
B7	Eurovea II. – Zimný prístav	10,56
B11	Domové role	87,82
B10	Klingerka	4,67
B12	Tomášikova – sever	18,31
B16	Zlaté piesky – Studená – bývalá paneláreň	6,30
B18	Vodný zdroj Podunajské Biskupice	92,95
B17	bývalý Zares na Ivanskej ceste	25,68
OKRES III		
C1	Istrochem Vajnorská	270,61
C2	Filiálka	17,41
C3	štadión Mierová kolónia	12,95
OKRES IV		
D1	Bývalá raketová základňa	9,38
D3	Kameňolom Devínska cesta	37,20
D4	Harmincova	17,52
D5	Sch.-Trnavského – Centrum	8,26
D6	Vojenská nemocnica	9,11
D7	Rázsochy	13,50
OKRES V		
E1	Kopčany	6,63
E3	Lodenica Aušpic	4,74
E4	Matador	62,83
E5	Nové lido	44,76
E7	Janíkov dvor	12,78
E6	Čunovo PD	56,43
Spolu		1 146

Na území mesta bolo vytypovaných 32 zón a blokov. Vymedzené veľké areály budú podkladom pre nový ÚPN mesta alebo pre zmeny a doplnky ÚPN po preverení formou urbanistickej štúdie. Uvedené veľké zóny a bloky vypadli z evidencie z dôvodu revitalizácie alebo zvýšenia miery využitia:

Číslo zóny	Názov	Výmera / ha
OKRES I		
A5	Vydrica	4,95
A6	Žižkova – Kúpalisko	2,37
A9	K Železnej studničke	1,83
A10	Kapitulská	0,47
OKRES IV		
D2	Slovanské nábrežie – Amfiteáter	0,13
OKRES V		
E2	Tyršovo nábrežie	5,69

Najväčší úbytok bol zaznamenaný v I. okrese v počte 4 veľké zóny a bloky na výmere 9,62 hektára. Amfiteáter v Devíne bol vyradený z registra z dôvodu malej výmery a na Tyršovom nábreží na pravom brehu Dunaja bol realizovaný jeden z mestských projektov revitalizácie Metropolitného inštitútu Bratislavy.



Návrh objektov BF na NKP, pamätihodnosť a významný brownfield

Ako bolo už vyššie spomenuté v texte – Bratislava bola na prelome storočí priemyselnou metropolou, úlohou tejto urbanistickej štúdie je vyhľadať a navrhnuť objekty a areály primárne po priemyselnej činnosti na národnú kultúrnu pamiatku (ďalej NKP) a pamätihodnosť.

Počet 36 brownfieldov po priemyselnej výrobe z celkového počtu 113 je pomerne vysoký a napriek tomu je len niekoľko lokalít so zachovaným areálom výroby a hodnotou industriálnej architektúry, ktoré boli vytypované na pamätihodnosť alebo NKP.

Okolie Pribinovej ulice je modelovým príkladom prestavbového územia, v rámci ktorého sa podarilo čiastočne zachovať národnú kultúrnu pamiatku Jurkovičova tepláreň.

Pri tvorbe registra brownfieldy na území mesta Bratislavy boli z celkového počtu 113 lokalít nad 0,5 ha identifikované 3 NKP, čo predstavuje 2,65 % z celkového počtu.

Návrh na NKP je aktuálne v procese posudzovania. Pamiatkový úrad SR rieši vyhlásenie Továrne (Závod Vistra) v areáli bývalého závodu Dynamit Nobel (Dynamitka/Istrochem) v Bratislave. Súčasný majiteľ si aktuálne zriadil na pozemkoch prevádzku, brownfield sa sčasti využíva a podnet na vyhlásenie pamiatky stále nie je uzavretý.

Číslo	Názov
BR. BF_79	Továreň / Závod Vistra / súp. č. 11658, parc. č. 13585/1

V Celomestskom zozname pamätihodností mesta Bratislavy (aktualizácia 12/2017) boli identifikované 4 pamätihodnosti alokované v brownfieldoch nad 0,5 ha. V priebehu aktualizácie UŠ Brownfieldy boli vyradené brownfield č. 58 Viedenská električka v Petržalke a č. 42 Hurbanove kasárne, Staré Mesto s evidovanými pamätihodnosťami.

Pre záchranu technických pamiatok v industriálnych objektoch je hodnotným základom Zoznam technických pamiatok, vzhľadom na územný priemet je však evidencia nevyužitelná pre účely štúdie Brownfieldy (mierka grafickej časti UŠ je 1 : 10 000).

Návrh – významné brownfieldy

V priebehu spracovania UŠ Brownfieldy boli zmapované nevyužívané objekty a areály s malou výmerou a vytypované objekty boli navrhnuté na významný brownfield.

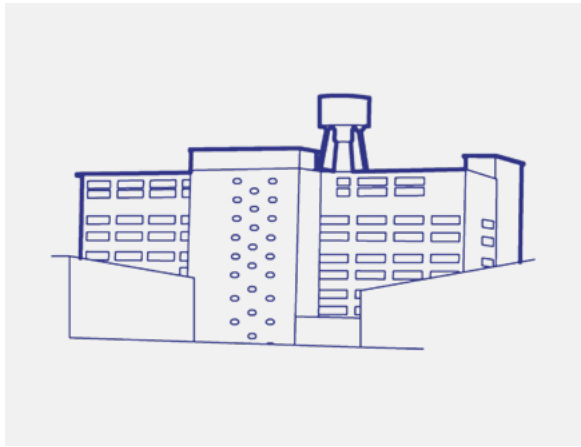
Definícia významného brownfieldu

Je zhodná s vyššie uvedenou všeobecnou definíciou brownfieldu. Významný brownfield je natoľko dôležitý, že nemusí nutne spĺňať podmienku minimálnej

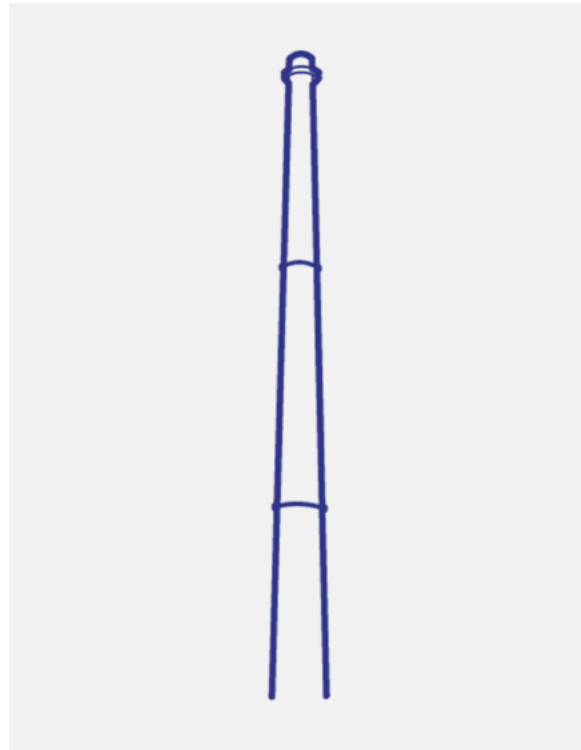
plošnej výmery 0,5 ha, avšak mal by byť pre svoje špecifické hodnoty zahrnutý do registra BF. Bude vytypovaný na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry, významnosti pre kontaktné územie s cieľom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí (napr. Závod mieru).

V dokumente sú na podklade analýzy riešené návrhy v troch kategóriách:

1. Návrh objektov a areálov identifikovaných v brownfieldoch nad 0,5 ha na NKP/pamätihodnosť s hodnotou industriálnej architektúry;
2. Návrh objektov a areálov s hodnotnými stavbami identifikovaných v brownfieldoch nad 0,5 ha na NKP/pamätihodnosť;
3. Návrh objektov a areálov s malou výmerou na významný brownfield.



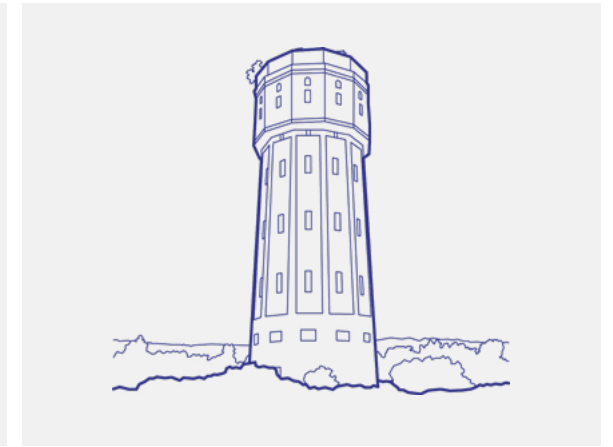
BF_178 Závod mieru



BF_287 Areál matador – Komín



BF_181 Jurajov dvor



BF_79 Východná vodná veža

1. Návrh objektov a areálov identifikovaných v brownfieldoch nad 0,5 ha ako NKP/pamätihodnosť s hodnotou industriálnej architektúry

BF_178 Závod mieru

Vajnorská 1360/108, Rača

číslo parcely 13641/1 registra C katastra nehnuteľností

Závod mieru je súčasťou dnešného Istrochemu v mestskej časti Nové Mesto. Postavili ho po druhej svetovej vojne v roku 1947. Autorom návrhu je Bašov verný architekt Vladimír Karfík. Závod sa svojou architektúrou podobá na závody v Zlíne, Partizánskom či vo Svite. Závod otvorili v roku 1951 a vyrábala sa tu viskóznou hodvábu. V roku 1958 bol areál pričlenený k chemickým závodom a premenovaný na Chemické závody Juraja Dimitrova. Dnes sa už využíva len časť areálu a objekt postupne pustne. Pod areálom je zaznamenaná výrazná kontaminácia územia z bývalých chemických závodov a je potrebná dekontaminácia územia.

Aktualizácia údajov a zámery: Pod areálom a v jeho okolí je naďalej zaznamenaná výrazná kontaminácia spôsobená pesticídmi. Stav podzemnej vody a pôdy je naďalej monitorovaný, kontroluje sa dodržiavanie odpadovej legislatívy. Záťaž je aj naďalej znemožňuje iniciatívy pre obnovu lokality, v dnešných dňoch nie sú známe žiadne komplexné plány nápravy.

BF_278 Šprinclov majer

Rybničná, Vajnory

číslo parcely 2073 registra C katastra nehnuteľností

V minulosti slúžil areál ako veľký statok, prípadne hospodárstvo. Je vidieť pôdorys budov, ktorý je zhodný s historickými mapami z 19. storočia. Dnes je areál zanedbaný a budovy pomaly pustnú.

Aktualizácia údajov a zámery: Od roku 2016 bol majer zverený do správy mestskej časti Vajnory, v nasledujúcich rokoch bez zmien, naďalej v rozpadávajúcom stave. Zmena nastala odsúhlasením dokumentu Bratislava 2030 – Program rozvoja obce 2022 – 2030. V programe budovania klimatickej odolnosti je navrhnuté využiť majer na Environmentálne centrum.

BF_287 Areál matador – Komín

Údernícka, Petržalka

číslo parcely 3694/274 registra C katastra nehnuteľností

Areál bol súčasťou širšieho územia bývalej uhorskej továrne na smaltované a kovové výrobky v mestskej časti Petržalka, ktoré tu začali vznikáť začiatkom 19. storočia. Továrňu prepájala železnica medzi Bratislavou a Viedňou, pričom pozostatky železničnej trate je možné nájsť v predmetnom území aj dnes. Celý areál sa neskôr rozrástol na viacero priemyselných podnikov, pričom najznámejšie boli podniky gumárň Matador či smaltovňa P. Westena. Dnes je viacero budov už

zbúraných a ostali sklady či komín, ktorý je dominantou pre dané územie a slúži vďaka svojej výške už len na umiestnenie mobilných vysieláčov. Zvyšok areálu sa postupne pripravuje na svoju transformáciu a novú funkciu.

Aktualizácia údajov a zámery: Areál v najbližších rokoch prejde veľkou zmenou, development s názvom Nová Matadorka prechádza fázou posudzovania. Prvá etapa Smaltovne už získala stavebné povolenie. Dominantný komín prejde revitalizáciou a integruje sa do zóny rekreácie a športu novej mestskej štvrte.

BF_181 Jurajov dvor

Jurajov dvor, Nové Mesto

číslo parcely 3694/18, registra C katastra nehnuteľností

Kedysi majer Jurajov dvor patril pod chemické závody Dynamit Nobel, po vypuknutí druhej svetovej vojny sa továrň začlenila do nemeckého koncernu I. G. Farben. Obnovila sa tam výroba výbušnín a nacisti začali do bratislavskej továrne vo veľkom investovať. S nemeckým kapitálom prišlo aj nemecké vedenie podniku. Riaditeľovi Oskarovi Schmidtovi sa asi veľmi onelo za domácou idylkou, a tak si nechal na majeri postaviť dom v nemeckom ľudovom štýle. Taký kúsok zeleného Bavorska medzi továrenskými komínmi. Vo vile od roku 1942 bývali rodiny riaditeľa Dynamit Nobel Oskara Schmidta a riaditeľa koncernu I. G. Farben Heinricha Gattineaua.

Aktualizácia údajov a zámery: Majer vo vlastníctve hlavného mesta Bratislava od roku 1995, rokmi ustupujúci vozovni mestskej dopravy, do dnešných dní pozostáva len z posledných pár objektov vrátane riaditeľskej vily, kôlne, bunkra, garáží a pôvodného oplatenia. Spustený areál neprístupný verejnosti sa snažili obnoviť dobrovoľníci (od 2014) bez známych komplexných zámerov na obnovu. V roku 2016 bol Dopravný podnik ako správca areálu pomerne naklonený oživeniu vily na Jurajovom dvore a spolupráci s aktivistami sa nebránil. Zámer Dopravného podniku Bratislava bol zrekonštruovať budovu a následne ju využívať na muzeálno-prezentačné účely a parčík mal byť revitalizovaný.

BF_79 Východná vodná veža

areál bývalého Istrochemu, Nové Mesto

číslo parcely 13552 registra C katastra nehnuteľností

V areáli podniku bývalej Dynamitky/Istrochemu sa nachádzajú dve identické vodné veže, západná a východná, postavené v roku 1909. Západná veža bola zrekonštruovaná na ateliér architektov M. Kusého a P. Paňáka. Vodné veže Dynamitky boli výškovými dominantami areálu výroby, sú postavené v exponovaných polohách, a preto bývali symbolom podniku.

Aktualizácia údajov a zámery: Ako väčšina vodných veží priemyselných fabrik na území Bratislavy bez ideového zámeru a investora.



BF_79 Objekty závodu na výrobu priemyselných trhavín – severná časť (1940)



BF_79 Hlavná brána bývalého závodu Dynamit Nobel

BF_79 Objekty závodu na výrobu priemyselných trhavín – severná časť (1940)

areál bývalého Istrochemu, číslo parcely 13484/16;13484/17;13484/15;13483/1;13483/3;13483/2;13483/6; 13483/7;13483/8;13483/16 registra C katastra nehnuteľností

Areál výroby priemyselných trhavín je od ostatných oddelený oplotením a celé jeho územie je husto porastené lesným porastom, ktorý mal areál maskovať a zároveň znížiť účinok tlakovej vlny v prípade explózie. Navrhujeme nasledované objekty – budova kontinuálnej nitrácie (1967 – 2009); – nitračný bunker – nemecký (1940); – objekt sedimentácie odpadných kyselín; – sklad nitroglycerínu (betónový bunker); – pôvodne sklad nitroglycerínu (betónový bunker); – budova miešanej dynamitovej masy; – stará budova miešania - neskôr používaná na špeciálne zmesi a sypké trhaviny typu DAP; budovy náložkovania; - baliareň dynamitových trhavín. Všetky tieto objekty spolu s budovou denitrácie tvoria prevádzkový celok s logickou následnosťou. Bunkre s budovou denitrácie sú situované v lesnom poraste, navrhujeme predmetné objekty využívať ako pamätihodnosť/NKP vo forme múzea/galérie s expozíciou vo voľnej krajine.

Aktualizácia údajov a zámery: nenájdené podklady o zámeroch

BF_79 Hlavná brána bývalého závodu Dynamit Nobel areál bývalého Istrochemu, Nové Mesto

číslo parcely 13546/1; 13546/2; 13546/3; 13546/4 registra C katastra nehnuteľností.

Pôvodná severná brána podniku z Nobelovej ulice z roku 1900 bola v medzivojnovom období prestavaná do súčasnej podoby. Tento objekt brány je spolu s vodnými vežami pravdepodobne najuvažovanejší symbol celého podniku.

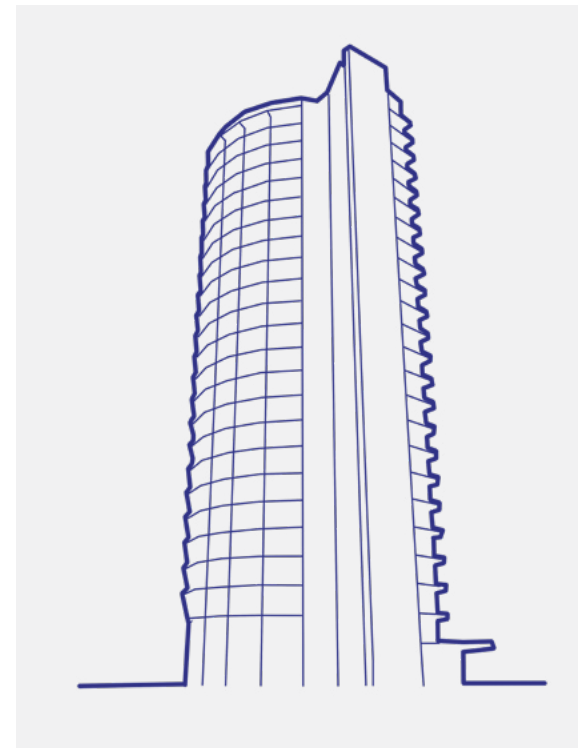
Aktualizácia údajov a zámery: nenájdené podklady o zámeroch

2. Návrh objektu a areálu s hodnotnými stavbami, uvedené navrhujeme na NKP/pamätihodnosť

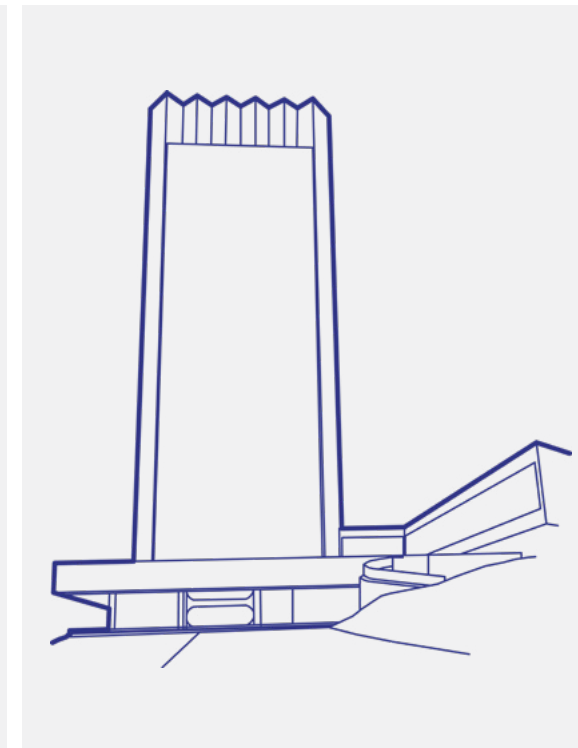
BF_85 Kukurica

Internát Hviezda, Kukučínova 38, Nové Mesto číslo parcely 11703/16 registra C katastra nehnuteľností

Internát Hviezda, známy ako Kukurica, je dielom architektov Jána Strulu a Cyrila Sirotného zo sedemdesiatych rokov 20. storočia. Postavili ju podľa víťazného súťažného návrhu ako internát pre študentov vojenskej akadémie. Stavba disponuje okrem iných hodnôt viacerými progresívnymi technickými riešeniami vyplývajúcimi z jej kruhového pôdorysu, ktorého plocha je iba 160 m². V strede je dvojité železobetónové jadro priemeru 10 metrov so stenami hrubými 30 cm. V ňom je okrem inštalácií aj spoločenská sála. Smerom k fasáde je na každom podlaží sedemnást dvojpostelových izieb s balkónom.



BF_85 Kukurica



BF_96 Budova STV

Aktualizácia údajov a zámery: Po rokoch nevyužívania objektu sa na budovu internátu Hviezda vypracováva projektová dokumentácia, ako ďalší krok vlastník (Ministerstvo obrany SR) požiada o vydanie súhlasu so začatím obstarávania stavby (2021). Cieľom je uviesť budovu opäť do prevádzky s čiastočným zachovaním funkcie, slúžiť bude ako kancelárie rezortu obrany a ubytovňa pre ozbrojené sily.

BF_96 Budova STV

Staré Grunty, Karlova Ves číslo parcely 21283/221 registra C katastra nehnuteľností

Budova, resp. areál Slovenskej televízie v Mlynskej doline. Postavili ho podľa víťazného súťažného návrhu Jozefa Struhača a Václava Čurilla z polovice šesťdesiatych rokov. Dominantou areálu je dvadsaťdvepodlažná budova tvorby programov, ktorá bola dlhší čas najvyššou stavbou v Československu. Budova má vnútorné jadro, v ktorom sú sústredené všetky vertikálne komunikácie. Ostatná pôdorysná plocha tak ostáva voľná a umožňuje variabilné usporiadanie priestorov na jednotlivých podlažiach. Nosné železobetónové jadro tejto oceľovej konštrukcie dopĺňajú štyri obvodové železobetónové výstužné steny, ktoré sa uplatňujú aj v architektonickom výraze stavby.

Budovu tvorby programov vybavili na svoju dobu špičkovou technológiou a štýlovým interiérom z produkcie Bratislavských umeleckých remesiel. Podobne ako v prípade Istropolisu ide o jedinečné architektonické, ale aj výtvarné a súčasne technické dielo, ktorá nemá na

Slovensku obdobu a je hodné pamiatkovej ochrany.

Aktualizácia údajov a zámery: Budova Slovenskej televízie od roku 2015 nie je v prevádzke a je zakonzervovaná. Momentálne náklady na udržiavanie sú minimálne, budova však naďalej pustne. Správca areálu RTVS nemá dostatok financií na jej komplexnú rekonštrukciu. V minulosti sa uvažovalo o predaji do súkromného vlastníctva, RTVS je však povinná budovu primárne ponúknuť štátnym inštitúciám. Nie sú známe žiadne zámery, demolácia je z dôvodu okolitej zástavby nebezpečná (odstrelenie jadra).

BF_227 Kúpalisko na Železnej studničke

Cesta mládeže 2820, Nové Mesto číslo parcely 19628/6 registra C katastra nehnuteľností

Areál športu v odľahlej územnej polohe v doline Vydrického potoka má určitú kvalitu architektúry obdobia funkcionalizmu.

Aktualizácia údajov a zámery: Kúpalisko ako súčasť areálu Čatlošovej vily, národnej kultúrnej pamiatky, naďalej pustne. Nádej na obnovu malo priniesť moderné sanatórium predstavené v procese posudzovania EIA z roku 2014. Areál do roku 2021 bez zmien, na konci roku podporený reštrukturalizačný plán veriteľmi finančnej skupiny v dôsledku finančných problémov. K dnešným dňom areál naďalej v dražbe (spomalenie procesu v dôsledku zmluvy o nájme medzi prenajímateľom a nájomcom).

3. Návrh 16 významných brownfieldov na území mesta Bratislava

Číslo BF	Názov	Lokalita
BF_6	Eszterházyho palác <i>Aktualizácia údajov a známe zámery: stavebný úrad v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto vydal zmenu územného rozhodnutia. Zásadné povolenie tak získal pripravovaný projekt, v rámci ktorého sa má palác premeniť na polyfunkčný súbor s nadštandardným bývaním a kancelármi.</i>	Kapitulská 6, Staré Mesto
BF_8	Budova na Františkánskom námestí <i>Aktualizácia údajov a známe zámery: plán na obnovu nie je ešte predstavený, avšak nový majiteľ hovorí o obnove v najbližších rokoch.</i>	Františkánske nám. 9, Staré Mesto
BF_15	Nemocnica na Zochovej	Zochova 7, Staré Mesto
BF_16	Mestský dom osvetly	Suché mýto 17, Staré Mesto
BF_17	Budova Panenská	Panenská 17, Staré Mesto
BF_18	Budova Panenská	Panenská 15, Staré Mesto
BF_50	Budova na rohu Jesenského	Jesenského 8, Staré Mesto
BF_73	Nemecký veslársky klub	Viedenská cesta 22, Petržalka
BF_80	Stará železničná stanica	Staré ihrisko, Nové Mesto
BF_89	Tlačiarne Svornosť	Kominárska ul., Nové Mesto
BF_101	Starý dom lodníkov	Pribinova ul. Zimný prístav, súp. č. 4919, Ružinov
BF_143	Reštaurácia Bajkal	Bajkalská 25B, Ružinov
BF_162	Budova bývalej radnice	Radničné nám. 7, Ružinov
BF_192	Amfiteáter Devín	Slovanské nábrežie č. 48, Devín
BF_234	Starý mlyn	Devätinová, Podunajské Biskupice
BF_293	Bývalá ZŠ na Lazaretskej	Lazaretská 3, Staré Mesto

Z pôvodných 39 návrhov na významný brownfield bolo 10 vyradených z dôvodu zmeny miery využitia objektu, revitalizácie alebo asanácie:

Číslo BF	Názov	Lokalita
BF_10	Ruiny – Vodná veža	Nábrežie arm. gen. Ludvíka Svobodu 2, Staré Mesto
BF_21	Baxova veža a hradby mesta	Staromestská, Staré Mesto
BF_15	Dom na Školskej	Školská 8, Staré Mesto
BF_53	Kúpele Grössling	Medená 6, 8, Vajanského 11, Staré Mesto
BF_54	Sklad č. 7	Rázusovo nábrežie, Ružinov
BF_58	Pressburgerbahn / Viedenská električka	Kopčianska 27, Petržalka
BF_116	Historická budova – neobarok	Šulekova 3, Staré Mesto
BF_206	Areál Matador – sklady	Údernícka, Petržalka
BF_224	Železná studnička	Kačínska dolina, Nové Mesto
BF_228	Snežienka	Cesta mládeže 2827/8, Nové Mesto

Vyhodnotenie špecifickej kategórie v mestskom prostredí – „nepriepustnosť pôdy“ v jednotlivých lokalitách brownfieldov

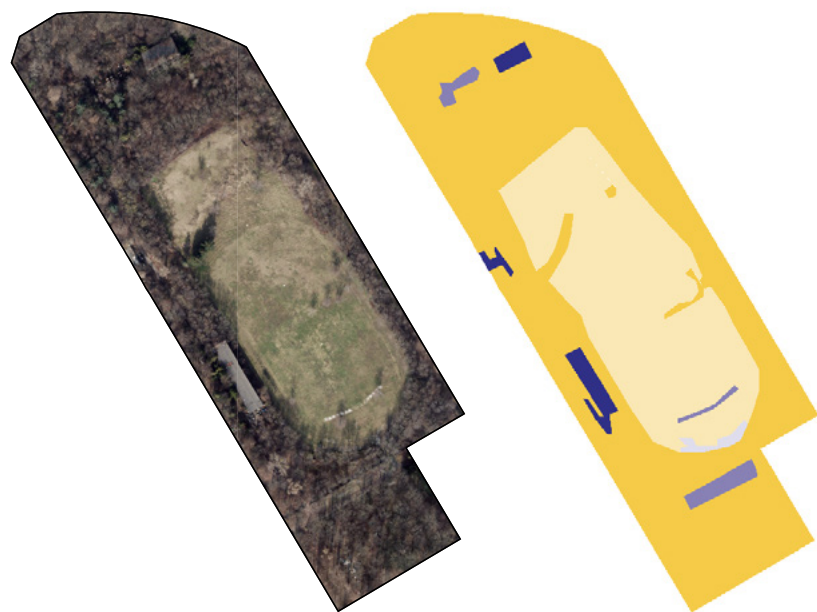
Vyhodnotenie jednotlivých lokalít brownfieldov podľa kategorizácie povrchov. Krajinná pokrývka pre lokality brownfieldov bola vytvorená ako polygónová vrstva zložená zo šiestich tried prvkov krajinej pokrývky: nepriepustné povrchy, polopriepustné povrchy, travinnobylinná vegetácia, dreviny, obnažená plocha, vodná plocha.

1. trieda nepriepustnosti pôdy



- 1. tr. (189 ha)
- 2. tr. (274 ha)
- 3. tr. (52 ha)
- 4. tr. (47 ha)
- 5. tr. (18 ha)

Brownfield č. 180 Mierová kolónia



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné povrchy
- Obnažená plocha
- Travinnobylinná vegetácia
- Dreviny

Menný zoznam brownfieldov s hodnotami nepriepustnosti pôdy menej ako 10 % 1. triedy v počte 29. Zaberajú územie o výmere 188,65 ha.

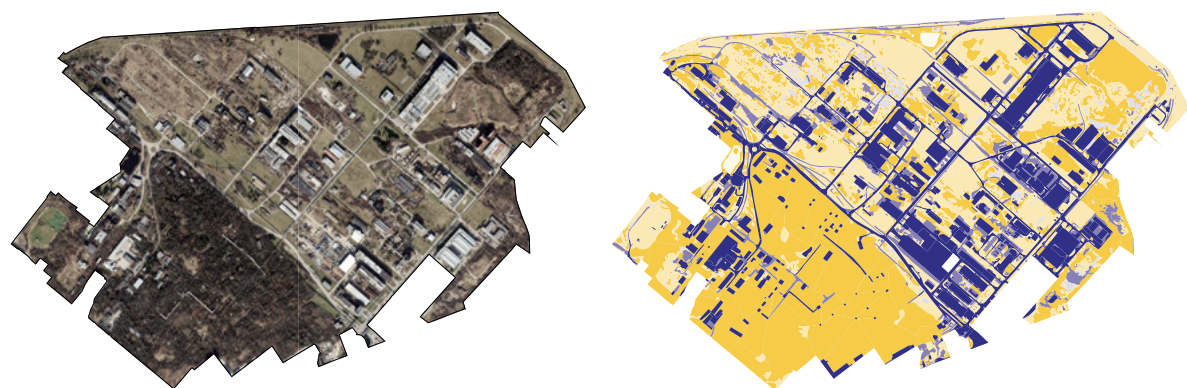
Číslo BF	Názov	Nepriepustné povrchy	Polopriepustné plochy	Obnažený povrch	Travinnobylinná vegetácia	Dreviny
52	Nevyužívaný priestor	2,36	6,57	2,84	75,07	13,15
102	Pozemok Patrónka	0,21	5,68	0,00	74,91	19,18
104	Lesná správa	8,07	0,00	0,00	12,24	79,69
114	Unimobunky	7,62	2,00	0,94	1,19	88,24
141	Vojenský areál	4,43	0,72	3,05	4,10	87,78
142	Areál Drutechna	7,16	1,68	64,80	17,49	8,83
154	Základy	0,00	0,00	2,89	52,35	44,77
156	Park na Tučkovej	3,93	0,71	0,00	40,52	54,84
177	Pri betonárke	5,64	0,77	0,00	12,21	81,39
180	Štadión Mierová kolónia	1,98	1,77	0,54	32,00	63,71
187	Priestor po ťažbe	1,05	5,26	0,44	72,06	21,17
188	Neudržiavaná zeleň	0,00	0,00	17,42	45,69	36,89
191	Bývalý Zares	3,87	0,95	2,36	19,73	73,14
199	Areál MŠK	0,00	0,00	0,00	85,67	14,33
226	Sanatórium	5,63	0,00	0,00	0,31	94,16
227	Kúpalisko	7,10	0,00	0,00	28,65	64,24
232	Parkovisko s budovou	7,59	0,00	5,13	85,21	2,18
245	Futbalové ihrisko	5,11	3,92	14,20	37,02	39,76
252	Kaštieľ a park Rusovce	2,97	6,09	0,94	18,36	71,65
272	Vodný zdroj PB	0,25	1,17	0,16	63,45	35,04
275	Technický objekt	5,18	4,07	10,51	59,09	21,14
283	Vojenský areál	2,40	0,35	0,23	1,61	95,56
284	Areál výroby	0,71	5,89	4,65	1,77	86,96
288	Nevyužívaná plocha	0,43	8,45	1,90	86,40	2,80
289	Neudržiavaná zeleň	2,29	0,00	15,90	18,15	63,64
299	Bývalý amfiteáter	5,64	0,00	4,52	17,55	72,25
308	Zarastené stavenisko	1,98	1,17	7,84	46,16	42,85
312	Skelet v Janíkovom dvore	0,16	1,07	0,00	7,87	90,90
315	Štadión Artmedia	3,10	0,00	1,01	77,35	18,53

2. trieda nepriepustnosti pôdy



- 1. tr. (189 ha)
- 2. tr. (274 ha)
- 3. tr. (52 ha)
- 4. tr. (47 ha)
- 5. tr. (18 ha)

Brownfield č. 79 Dynamitka, Istrochem, Nové Mesto



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné povrchy
- Obnažená plocha
- Travnobylinná vegetácia
- Dreviny

Menný zoznam brownfieldov s hodnotami nepriepustnosti pôdy v rozmedzí 10 – 30 % 2. triedy v počte 32. Zaberajú územie o výmere 274,02 ha.

Číslo BF	Názov	Nepriepustné povrchy	Polopriepustné plochy	Obnažený povrch	Travnobylinná vegetácia	Dreviny
26	Parkovisko Pribinova	11,05	18,50	4,05	23,83	42,56
59	Ruiny na Kaukazskej	11,61	15,31	5,87	0,00	67,21
61	Železničný sklad	0,00	27,94	21,29	0,00	50,77
66	Bývalá škôlka	24,91	0,00	0,00	7,83	67,24
79	Dynamitka, Istrochem	21,29	7,80	1,88	29,09	39,57
81	Areál Odborárska II	0,92	16,39	13,78	7,95	60,95
82	Areál Vajnorská	13,31	13,14	0,00	14,22	59,32
92	Vojenský areál	3,72	6,74	0,00	0,51	89,04
139	Vodojem	1,95	21,45	0,00	3,27	73,35
140	Nemocnica Rázsochy	2,70	12,84	56,20	5,79	22,78
174	Areál pri Slovnafte	3,56	7,13	0,26	33,81	55,23
179	Areál pri Valpexe	5,21	10,83	6,08	31,61	46,24
181	Jurajov dvor	15,23	0,00	0,00	28,72	56,01
193	Areál ťažby	0,04	15,01	58,35	14,51	12,25
194	Areál ťažby	4,27	24,02	4,81	33,17	33,79
208	Sklady pri železnici	15,37	9,68	1,77	30,63	42,54
214	Bytové domy	19,20	0,00	0,00	14,11	66,70
222	Sklad	13,10	5,71	0,00	16,09	65,10
223	Skelet	17,79	7,97	0,00	25,53	48,72
253	Elektrokomplex	12,50	10,74	1,96	13,15	61,65
258	Bývalý vojenský areál	15,50	3,31	2,34	31,25	47,85
260	Čeladník	0,00	21,89	0,00	14,97	63,10
263	Bývalé družstvo	7,98	11,51	0,09	46,61	33,78
265	Pri hrádzi	2,60	10,43	0,00	37,12	49,81
277	Areál Medika	9,29	13,49	0,00	30,55	46,65
290	Vojenská nemocnica	20,68	6,22	0,00	12,54	60,56
302	Stará administratívna budova na Elektrárenskej	24,13	3,62	0,00	10,82	61,43
304	Opustený areál v Trnávke	15,97	8,34	0,00	6,48	69,96
305	Opustené budovy UK	16,65	8,84	0,00	20,25	54,23
306	Opustená škôlka	12,77	11,52	0,00	26,63	49,11
311	Pri hrádzi	2,07	11,44	10,32	10,67	65,48
314	Pri treťom rybníku	14,55	0,64	0,00	0,00	85,33

3. trieda nepriepustnosti pôdy



- 1. tr. (189 ha)
- 2. tr. (274 ha)
- 3. tr. (52 ha)
- 4. tr. (47 ha)
- 5. tr. (18 ha)

Brownfield č. 70 Cudzinecká polícia, Petržalka



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné povrchy
- Obnažená plocha
- Travnobylinná vegetácia
- Dreviny

Menný zoznam brownfieldov s hodnotami nepriepustnosti pôdy v rozmedzí 30 – 50 % 3. triedy v počte 18. Zaberajú územie o výmere 52,43 ha.

Číslo BF	Názov	Nepriepustné povrchy	Polopriepustné plochy	Obnažený povrch	Travnobylinná vegetácia	Dreviny
70	Cudzinecká polícia	31,45	1,29	0,00	15,88	51,37
87	Filiálka	16,53	29,43	0,76	37,67	15,62
95	Študentský domov	36,24	0,00	0,00	51,83	11,93
159	Obchodný dom	29,23	3,67	8,49	26,01	32,60
189	Stará škola	17,88	15,39	0,00	4,58	62,29
210	Na holom vrchu	25,79	7,95	0,49	26,91	38,90
218	Bývalé ihrisko	12,21	18,95	0,00	43,74	25,08
240	Nezastavaný pozemok	25,45	22,19	38,19	0,00	14,17
255	Areál skleníkov	9,02	28,96	0,92	24,07	37,08
278	Šprinčov majer	24,76	20,77	0,30	1,31	52,79
282	SOŠ Železničná	28,66	4,32	0,00	38,66	28,51
287	Areál Matador	22,22	10,99	15,88	26,34	24,59
297	Bývalá budova nemocnice na Kramároch	31,13	15,34	0,00	10,51	42,92
298	Bývalá škôlka pri Štrkovci	35,41	2,75	0,00	17,10	44,69
300	Pohostinstvo na Trnavskej	40,54	0,00	0,00	40,51	20,18
307	Bývalé sklady Doprastavu	0,60	40,90	46,92	1,57	9,98
313	Opustená budova na Kaukazskej	43,96	2,62	0,00	12,74	40,66
319	Družstvo Rusovce	27,62	5,40	8,55	15,88	43,26

4. trieda nepriepustnosti pôdy



- 1. tr. (189 ha)
- 2. tr. (274 ha)
- 3. tr. (52 ha)
- 4. tr. (47 ha)
- 5. tr. (18 ha)

Brownfield č. 5 Bývalý areál PKO, Staré Mesto



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné povrchy
- Obnažená plocha
- Travnobylinná vegetácia
- Dreviny

Menný zoznam brownfieldov s hodnotami nepriepustnosti pôdy v rozmedzí 50 – 80 % 4. triedy v počte 22. Zaberajú územie o výmere 47,15 ha.

Špecifické číslo	Názov	Nepriepustné povrchy	Polopriepustné plochy	Obnažený povrch	Travnobylinná vegetácia	Dreviny
5	Bývalý areál PKO	27,80	38,25	15,68	3,97	14,31
37	Školská ulica	74,60	4,52	0,00	10,90	10,00
60	Modrá budova	28,64	24,63	0,45	6,64	39,62
85	Kukurica	45,79	8,49	1,35	39,62	4,70
86	Technický objekt	69,79	0,00	0,00	8,98	21,19
100	Areál Gumon	6,82	47,10	24,73	1,61	19,74
113	Skleník	41,89	27,29	0,00	17,51	13,33
136	Obchodné centrum	45,63	24,45	0,00	23,89	6,02
138	Vodojem	59,39	4,65	2,30	3,59	30,06
150	Garáže	52,55	3,64	0,47	17,80	25,55
151	Sklady	40,31	12,77	2,26	16,97	27,68
166	Sklady	18,79	42,14	0,77	7,09	31,19
178	Závod mieru	58,07	5,52	0,52	2,07	33,83
182	DK Nobelova	57,12	5,38	0,00	6,81	30,72
205	Plochy priemyslu	13,73	51,37	0,36	17,81	16,77
244	Budova BVS	47,40	4,30	0,00	10,36	37,95
250	Priemyselná stavba	43,33	26,41	0,00	7,15	23,57
276	Kerimax	42,60	19,07	0,00	22,22	16,11
279	Vajnorské letisko	25,71	25,79	0,00	13,59	34,90
295	Zbúraná administratívna budova	45,89	6,81	0,00	14,28	33,01
309	Nepostavený polyfunkčný dom Údernicka	8,61	41,75	0,00	38,21	11,42
310	Blue Bubbles Logistic	61,22	7,99	0,00	3,49	27,33

5. trieda nepriepustnosti pôdy



- 1. tr. (189 ha)
- 2. tr. (274 ha)
- 3. tr. (52 ha)
- 4. tr. (47 ha)
- 5. tr. (18 ha)

Brownfield č. 110 Nevyužívaná plocha, Karlova Ves



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné povrchy
- Obnažená plocha
- Travnobylinná vegetácia
- Dreviny

Menný zoznam brownfieldov s hodnotami nepriepustnosti pôdy viac ako 80 % 5. triedy v počte 12. Zaberajú územie o výmere 17,5 ha.

Špecifické číslo	Názov	Nepriepustné povrchy	Polopriepustné plochy	Obnažený povrch	Travnobylinná vegetácia	Dreviny
49	Hotel Kyjev	94,97	0,00	0,00	0,51	4,53
64	Projekt Domino	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
96	Budova STV	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
110	Nevyužívaná plocha	70,13	21,90	0,00	0,85	7,10
135	Červená pošta	85,79	3,49	0,00	5,83	5,03
144	Technické služby – OLO	94,47	0,00	4,09	0,09	1,34
249	Bývalá ubytovňa	79,21	1,18	0,00	12,45	7,17
280	Dvojhalie bývalej smaltovne	90,08	7,42	0,03	0,00	2,44
286	Areál Matador	51,25	44,05	0,00	0,66	4,05
291	Opustené parkovisko	89,10	0,00	0,00	10,90	0,00
296	Betónová plocha Mlynské nivy	73,24	17,14	0,00	1,72	8,13
318	Obchody na Jantárovej ceste	82,04	3,35	0,00	11,01	3,60

Najväčšiu rozlohu z brownfieldov zaberajú plochy porastené drevinami, sú to často postupne zarastajúce plochy. Kategória je neproporčne zastúpená, veľké porasty sú hlavne v Istrocheme a v brownfieldoch v oblastiach lesných celkov. Druhú najväčšiu rozlohu zaberá travinnobylinná vegetácia, tvorí hlavne plôšky medzi zastavanými povrchmi a plochami drevín. Zastavané a čiastočne zastavané povrchy (nepriepustné + polopriepustné) tvoria spolu takmer štvrtinu rozlohy brownfieldov, sú tvorené predovšetkým objektmi, cestami, chodníkmi a parkoviskami. Obnažené plochy sú nezastavané plochy bez vegetačnej pokrývky, tvoria takmer desatinu z plochy brownfieldov. Najmenšiu rozlohu tvoria vodné plochy, ktoré sa nachádzajú iba v Istrocheme.

Nepriepustnosť pôdy



- Nepriepustné povrchy
- Polopriepustné plochy
- Obnažená plocha
- Travinnobylinná vegetácia
- Dreviny

Celkové zhodnotenie nepriepustných povrchov.

Kategória povrchov	Plocha (ha)	Podiel (%)
Nepriepustné povrchy	84,7	15
Polopriepustné plochy	52,2	9
Travinnobylinná vegetácia	159,8	27
Dreviny	231,5	40
Obnažená plocha	51,2	9
Vodná plocha	0,48	0

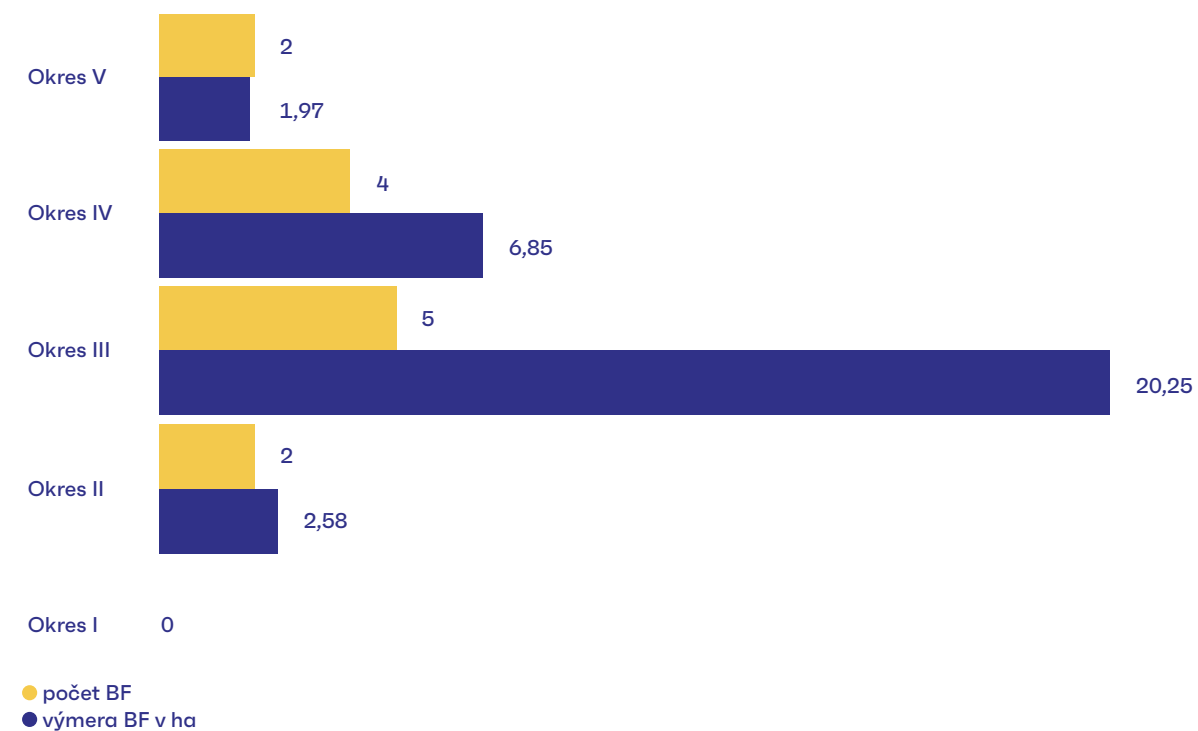
Návrh vytypovaných území BF prioritne vo vlastníctve mesta na podrobnejšie riešenie

Záujmom mesta je podrobne sa zaoberať riešením BF vo väčšinomom a úplnom vlastníctve mesta vzhľadom na ďalšie využitie opustených území. Register brownfieldov je primárne podkladom pre strategické plánovanie, k dosiahnutiu efektívneho zhodnotenia využitia BF je potrebné zainteresovať viacerých aktérov.

V rámci mesta Bratislava je vytypovaných 24 BF vo vlastníctve mesta na výmere 75,5 ha. 7 území prevažne po priemysle, 6 po administratíve, 3 po armáde a 8 území po iných pôvodných funkciách.

Aktualizácia registra brownfieldov potvrdila, že toho času je vo vlastníctve mesta 13 brownfieldov na výmere 32 hektárov. Komparácia s registrom z roku 2019 preukázala pokles počtu o 11 lokalít a polovicu výmery území. Najvýraznejšia zmena je v okrese III, v ktorom klesol počet o 3 brownfieldy.

Počet a výmery brownfieldov vo vlastníctve mesta v hektároch



	Okres I	Okres II	Okres III	Okres IV	Okres V
Počet	0	2	5	4	2
Výmera	0	2,6 ha	20 ha	6,8 ha	2 ha

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu A: BF_66 Bývalá škola, Znievska 26; BF_144 Technické služby – OLO, Bazová; BF_222 Sklad, Cesta mládeže 6; BF_304 Opustený areál v Trnávke; BF_306 Opustená škôlka;

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu B: BF_188 Neudržiavaná zeleň, Betliarska; BF_250 Priemyselná stavba, Pastierska; BF_267 Voľná plocha, Kopčianska 3420; BF_278 Šprinčov majer, Rybníčná.

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu C: BF_138 Vodojem, Vysokohorská; BF_139 Vodojem, Cesta na Klanec; Jurajov dvor; BF_205 Plochy priemyslu, Stará Vajnorská; BF_283 Vojenský areál, Pekná cesta.

Skúsenosti z obdobia od roku 2019 pri tvorbe Koncepcie rozvoja brownfieldov preukázali nutnosť zamerať sa na kombináciu vlastníctva mesto a súkromní vlastníci. V porovnaní s registrom z roku 2019 preto uvádzame aj brownfieldy s vyššie uvedenou kombináciou vlastníctiev:

BF_86 Pionierska 6, technický objekt
BF_92 Devínska Kobyla, vojenský areál
BF_141 Devínska Kobyla, vojenský areál
BF_150 Prístavná, garáže
BF_191 Ivanská cesta, Bývalý Zares
BF_240 Einsteinova, nezastavaný pozemok
BF_245 Pri seči 1, futbalové ihrisko
BF_318 Jantárová cesta, obchody na Jantárovej ceste

Zaujímavé sú aj lokality kategórie ekonomického potenciálu B s možnosťou urýchliť revitalizáciu brownfieldov pomocou verejno-súkromných partnerstiev – PPP projektov vo vlastníctve mesta, menovite: BF_240 Nezastavaný pozemok, Einsteinova; BF_318 Obchody na Jantárovej ceste, Jantárova cesta.

Vytypovanými územiami vo vlastníctve mesta na preverenie formou urbanistickej štúdie sú mimo hranice zastavaného územia opustené vojenské areály na Devínskej Kobyle pod číslom brownfieldu: BF_92, BF_141.

V roku 2020 pribudla na území brownfieldu raketová základňa Devínska Kobyla vyhlídková veža. Tridsaťpäťtonová oceľová konštrukcia siaha do výšky 21,27 metrov. Na vrcholovú vyhlídkovú plošinu sa návštevníci dostanú po vyšliapaní 112 schodov.

V priebehu roka 2021 prebehla medzinárodná ideová študentská súťaž Raketová základňa na Devínskej Kobyle s účasťou 38 súťažných tímov z rôznych krajín.

Výsledné návrhy funkčnej náplne areálu boli v podobe múzea, krajinnej expozície, univerzitného kampusu, určené na konanie eventov, umeleckých projekcií. Iným prístupom bolo zachovanie alebo vyzdvihnutie prírodného potenciálu Devínskej Kobyle a vyhlídky vo forme chodníka v korunách stromov, centrum ekologickej výučby a iné.

Územia s pôvodným využitím na priemyselnú výrobu BF_250 Pastierska ul. a BF_144 Bazová ul. sú toho času preverované vo forme urbanistickej štúdie Nájomného bývania v Bratislave (04/2021) a v ďalšom stupni formou ZaD 08.

Tyršovo nábrežie evidované pod číslom 186 bolo revitalizované v priebehu rokov 2021 – 2022 a vyradené z registra brownfieldov z dôvodu zmeny miery využitia a revitalizácie územia.

Opustené územie č. BF_188 na Betliarskej ul. v Petržalke je navrhnuté na preverenie UŠ.

Brownfield Jurajov dvor s číslom BF_181 v II. okrese, dokumentujúci historický vývoj územia bývalej továrne Dynamitky, je toho času riešený v ZaD 09.

Okrem vyššie uvedených brownfieldov majú všetky ostatné mestské brownfieldy primerané funkčné a priestorové využitie v ÚPN, problémom sú zvyčajne prebiehajúce súdne spory, kontaminácia a iné.



Zdroje

Použité podklady, literatúra a internetové stránky

- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov
- Bratislava 2030 – Program rozvoja obce 2022 – 2030, 2022
- Urbanistická štúdia Brownfields 2019
- Programové vyhlásenie vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2021 – 2024
- Národná stratégia regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, 2007 a aktualizácia 2012
- Štátny program sanácie environmentálnych záťaží na roky 2022 – 2027
- Priorizácia investičných projektov v rezorte MŽP SR, rok 11/2021
- Investičný plán MŽP SR na roky 2023 – 2027, rok 10/2022
- Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných a zanedbaných území v intravilánoch miest Slovenska – vyhodnotenie dotazníkového prieskumu, MDV SR, 2019
- Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, 2013, v znení zmien a doplnkov
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Staré Mesto pre obdobie rokov 2017 – 2023 s výhľadom do roku 2040
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Rača na roky 2021 – 2030
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Nové Mesto na roky 2022 – 2030
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Petržalka pre obdobie rokov 2016 – 2023
- Územní plán hlavného mesta Prahy: Metropolitní plán, Koncept odůvodnení, 2014
- Finka, M., Petříková, D., Jamečný, L., Zúbková, M.: Analýza prekážok v zhodnocovaní nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne miest a návrh podporných opatrení. MDV SR, Bratislava 2019
- Bergatt Jackson, J., Bergatt, W., Votoček, J.: Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP. Institut pro udržitelný rozvoj sídel pro Statutární město Ústí nad Labem, IURS – Institut pro udržitelný sídel, z. s., 2010
- Ferber, U., Nathanail, P. J., Bergatt, J., Gorski, M., Drobiec, L., Petříková, D., Finka, M.: Brownfields příručka, LePob 2006
- Petříková, D., Finka, M. a kol: Brownfield Redevelopment in the Visegrad Countries, 2010
- Bartošová, N., Haberlandová, K.: Industriál očami pamätníkov a odborníkov. STU, Forpress Nitrianske Tlačiarne, s.r.o., 2016
- Dérer, T.: Vzostup a zánik Bratislavskej dynamiky. Marada Capital Services, a.s., Bratislava 2012
- Hajniková, M.: Degradované systémy v urbanizovanej krajine SR, Metodická príručka na identifikáciu degradovaných ekosystémov v urbanizovanej krajine. SAŽP Centrum tvorby krajiny environmentálnej výchovy a vzdelávania, Žilina 2013
- Hodas, M.: Degradované systémy v urbanizovanej krajine SR a v širšom okolí. SAŽP Sekcia odbor SERRP, OHSKS, OdSMŽP, Žilina 2018

- ÚÚR Ústav územného rozvoje: Princípy a pravidla územného plánovania – C.1 Výroba, ťžba a skladovanie, Kapitola C-Funkčné složky, Brno 2011
- Moncol, M., Schwarczová, A.: Technické pamiatky Bratislavy. Vydavateľstvo Príroda, Bratislava, Tlačiarne Slovenského národného povstania, Martin 1985
- Sidorová, M., Žurkinová, Z. a kol.: Nepredať! Zveľadiť!. Nová Cvernovka, Bratislava 2020

- <https://cabernet.org.uk/>
- <http://www.eugris.info/>
- <https://land.copernicus.eu/local/urban-atlas>
- <http://www.timbre-project.eu>
- <https://uap.iprpraha.cz>
- <https://gis.brno.cz/portal/>
- <https://brownfieldy.czechinvest.org/>
- <https://ciernediery.sk/>
- <http://www.vtedy.sk>
- <http://mpba.sk>
- <https://punkt.sk/o-nas/>
- <https://www.miesarch.com/work/4434>
- <https://strijp-s.nl/en/>

Zdroje k významným BF

Kapitola Návrh objektov BF na NKP, pamätihodnosť a významný brownfield – 1. Návrh objektov a areálov identifikovaných v brownfieldoch nad 0,5 ha na NKP/ pamätihodnosť s hodnotou industriálnej architektúry:

- BF_178 _Závod mieru
https://alfa.stuba.sk/wp-content/uploads/2020/04/4_2012_5_Bartos%CC%8Cova%CC%81.pdf
- BF_278 _Šprinčov majer
http://www.muop.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=600176&id=6109
https://www.monikadebnarova.sk/data/page/monikadebnarova.sk/13377/aktualizacia-02022022_sprinzlov-majer_verejnost-februar-l-e-l-l.pdf
- BF_287 _Areál Matador – komín
<https://www.teraz.sk/hajnovsie/bratislava-zamer-nova-matadorka-v-pet/646489-clanok.html>
<https://www.yimba.sk/smaltozna-matador-na-mieste-matadorky-sa-planuje-nove-centrum-petrzalky>
- BF_181 _Jurajov dvor
<https://www.vopz.sk/park/2014-jurajov-dvor>
<https://bratislava.sme.sk/c/20250043/historicka-vila-bude-mat-novy-osud.html>

Zoznam výkresov

Zoznam výkresov

1	Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy	M 1 : 30 000
	Analytická časť	
2	Heatmapa početnosti BF nad 0,5 ha	M 1 : 50 000
3	Heatmapa priemetu BF nad 0,5 ha podľa výmery	M 1 : 50 000
4	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma pôvodného využitia	M 1 : 50 000
5	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma vlastníctva	M 1 : 50 000
6	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma environmentálneho zaťaženia v BF	M 1 : 50 000
7	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma BF v stabilizovanom a rozvojovom území podľa ÚPN	M 1 : 50 000
	Klad mapových listov	
8	Mapové listy Analýza území BF	M 1 : 10 000
	Návrhová časť	
9	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma cieľového využitia nad 0,5 ha	M 1 : 50 000
10	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma kategórií ekonomického potenciálu	M 1 : 50 000
11	Bodové zobrazenie Identifikačná schéma významných BF	M 1 : 50 000
	Klad mapových listov	
12	Mapové listy	M 1 : 10 000
13	Návrh území BF	M 1 : 10 000

Uvedené výkresy sú zverejnené na stránke mesta:
[https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/
rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/
prerokovane-uzemnoplanovacie-podklady/
urbanisticke-studie](https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/prerokovane-uzemnoplanovacie-podklady/urbanisticke-studie)

Na tomto odkaze si nájdete aplikáciu
Brownfieldy v Bratislave →

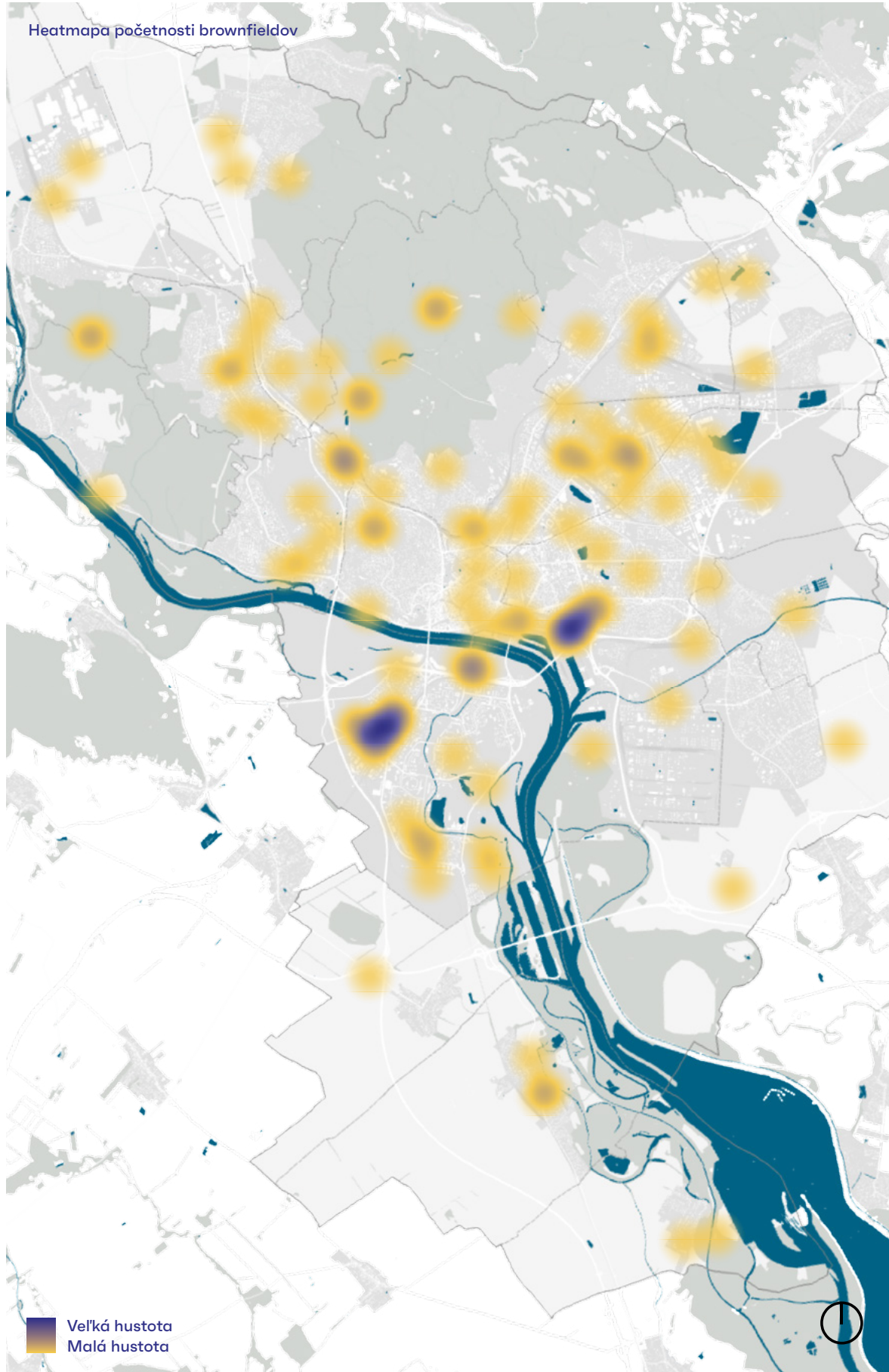


Prílohy

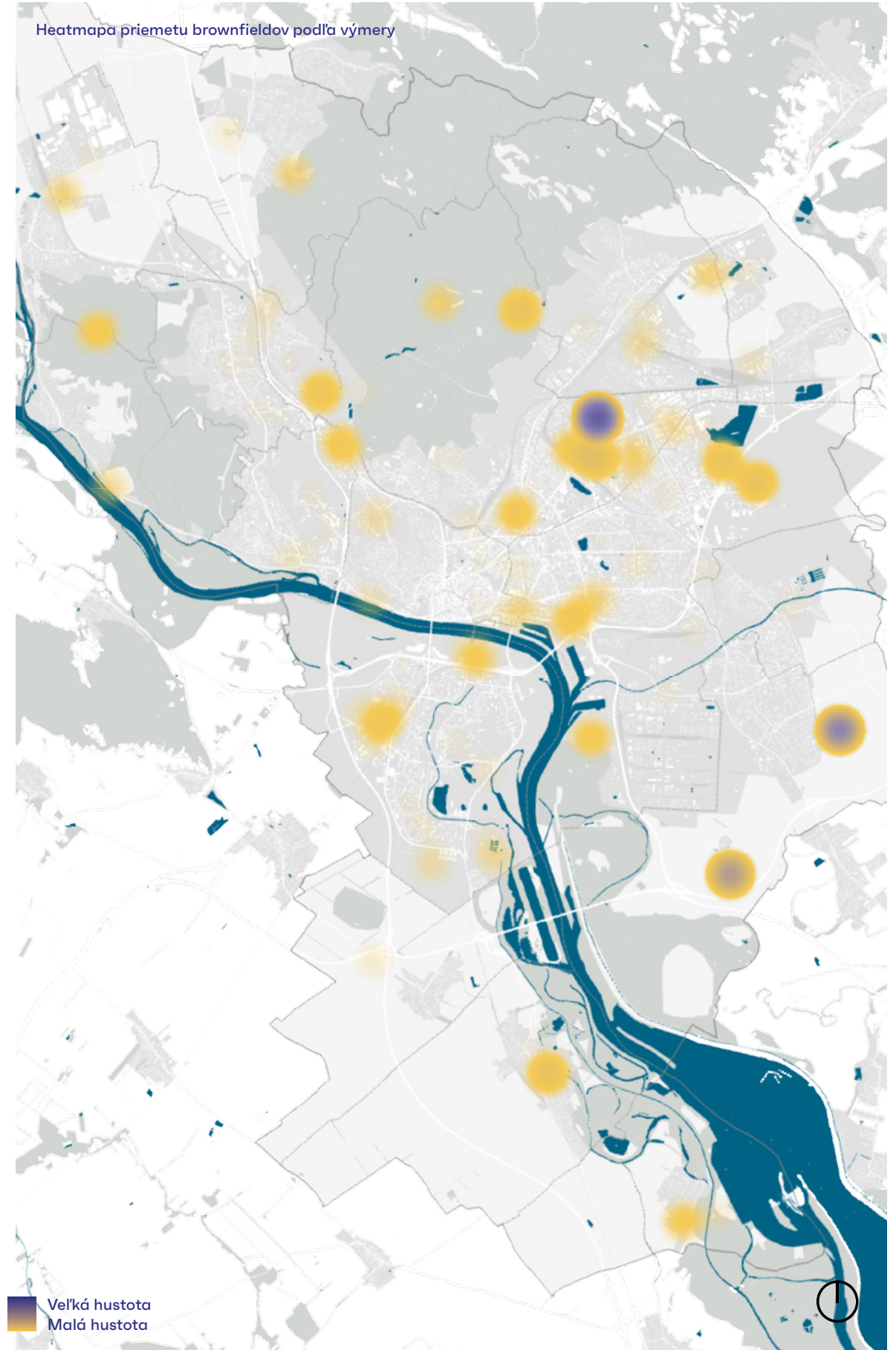
Zoznam vyradených brownfieldov

Číslo BF	Názov	Lokalita
BF_13	Kúpalisko	Žižkova 28, Staré Mesto
BF_25	Opustený park	Žabotova 5, Staré Mesto
BF_42	Hurbanove kasárne	Kollárovo námestie 10, Staré Mesto
BF_58	Viedenská električka	Kopčianska 22, Petržalka
BF_62	Bývalá škôlka	Tematínska 1, Petržalka
BF_67	Bývalá škôlka	Znievska 2, Petržalka
BF_69	Nevyužívaná plocha	Tematínska, Petržalka
BF_74	Sklady a garáže	Zátišie, Nové Mesto
BF_76	MM-Autocentrum	Varšavská, Nové Mesto
BF_78	Areál Palma	Račianska, Nové Mesto
BF_84	Areál so sklodom	Vajnorská 56, Nové Mesto
BF_106	Tlačiarne	Račianska, Rača
BF_126	Vegetácia	Mamateyova, Petržalka
BF_127	Športové ihrisko	Haanova, Petržalka
BF_137	Sklady	Tomášikova, Ružinov
BF_146	Biznis centrum Apollo 1	Prievozska 4, Ružinov
BF_149	Opustený areál	Plynárenská 52, Ružinov
BF_168	Pradiareň	Trnavská cesta 6, Ružinov
BF_169	Agentúra SAŽP	M. Schneidera-Trnavského, Dúbravka
BF_173	Zelená plocha	Ulica Svornosti, Podunajské Biskupice
BF_186	Tyršovo nábrežie	Tyršovo nábrežie, Petržalka
BF_190	Areál Matador	Údernicka, Petržalka
BF_200	Areál Matador	Údernicka 11, Petržalka
BF_213	Stará colnica	Viedenská cesta 60, Petržalka
BF_215	Stajňa	nad Slovenskou Grafiou, Rača
BF_216	Administratívna budova	Pekná cesta 15, Rača
BF_219	Technický objekt	Ružinov
BF_220	Skelet skladu	Závodná, Podunajské Biskupice
BF_221	Areál skladov	Domové role 76, Ružinov
BF_233	Sklady s parkoviskom	Mlynské nivy, Ružinov
BF_238	Priemyselné objekty	Kočánkova, Petržalka
BF_239	Priemyselný objekt	Pri seči, Petržalka
BF_257	Bývalá škôlka	Trnková 2A, Jarovce
BF_267	Voľná plocha	Kopčianska, Petržalka
BF_269	Unimobunky	Opletalova, Devínska Nová Ves
BF_270	Sklady pri VW	Opletalova, Devínska Nová Ves
BF_281	Vojenský areál	Pri starom letisku 3, Vajnory
BF_285	Bývalá smaltovňa	Kopčianska, Petržalka
BF_292	Opustené Jurigovo námestie	Jurigovo námestie, Karlova Ves

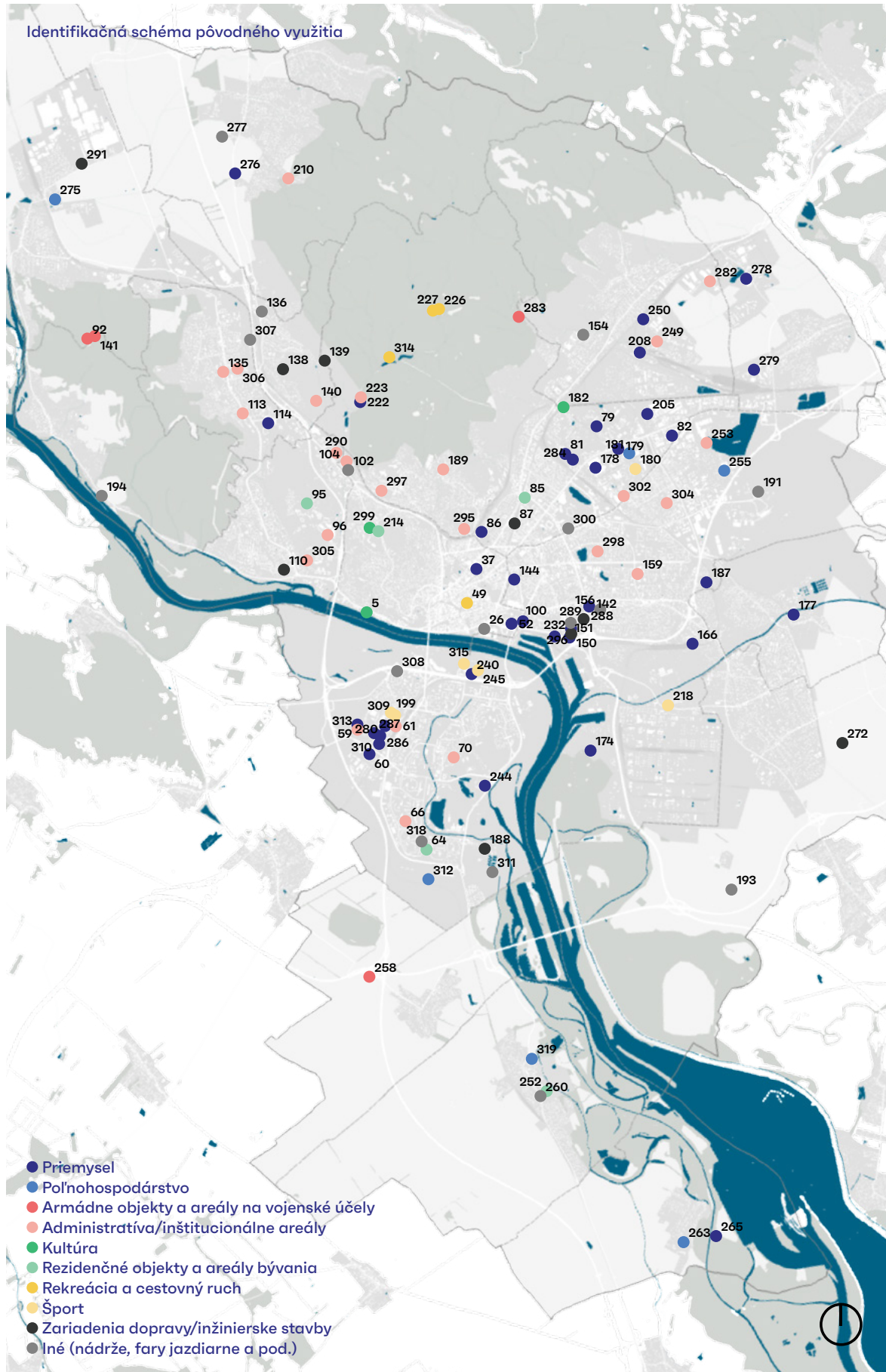
Heatmapa početnosti brownfieldov



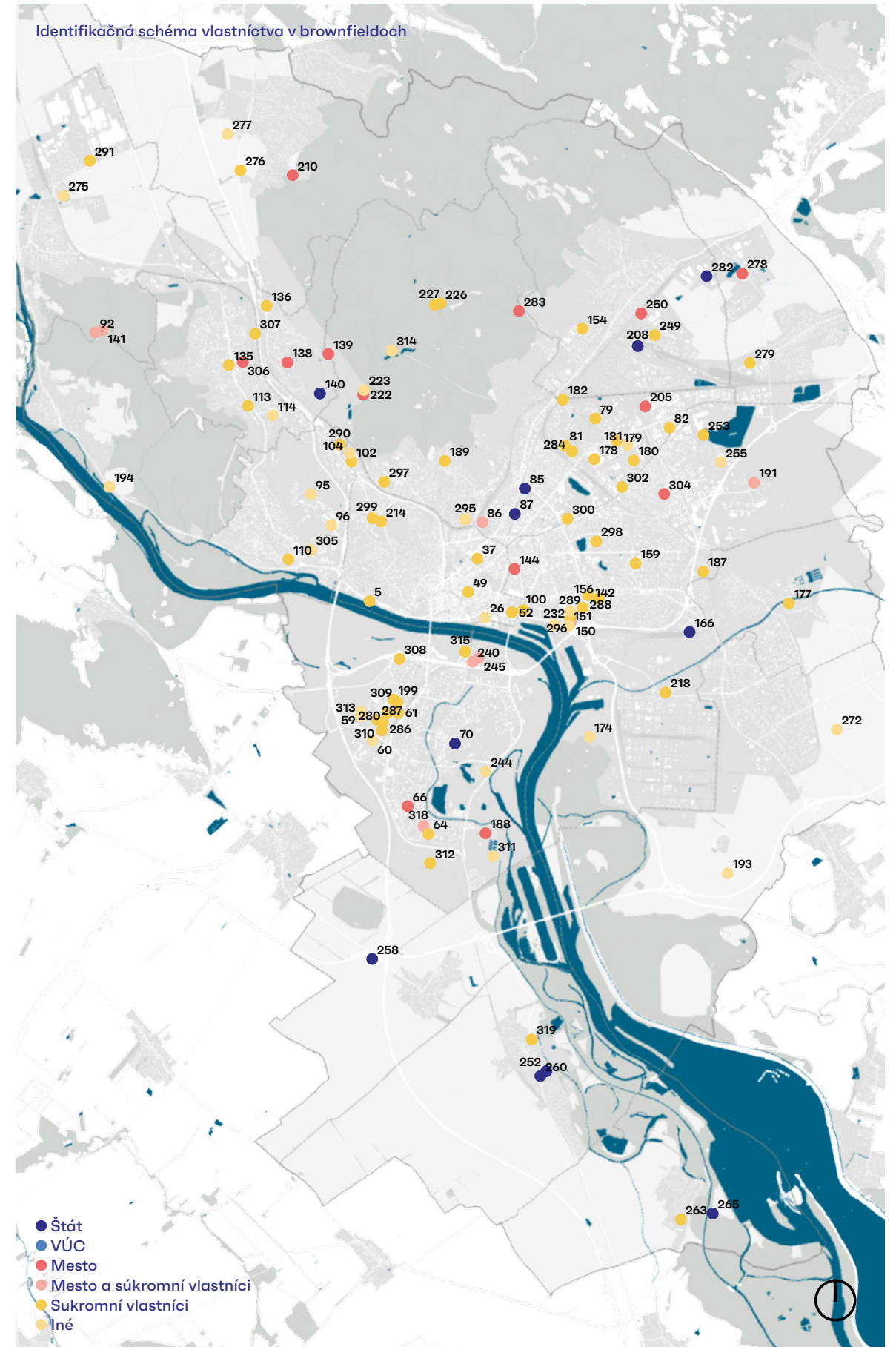
Heatmapa priemetu brownfieldov podľa výmery



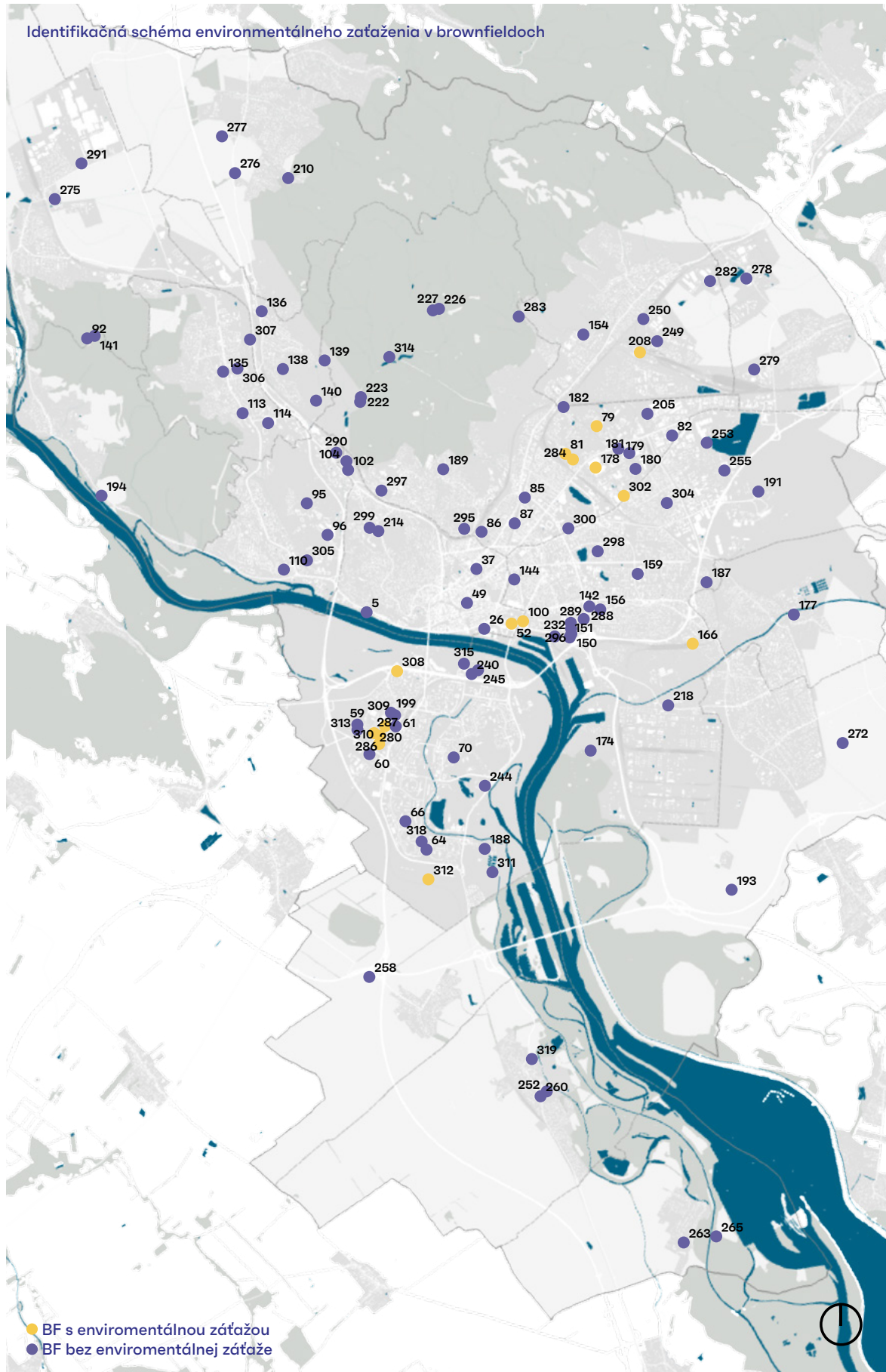
Identifikačná schéma pôvodného využitia



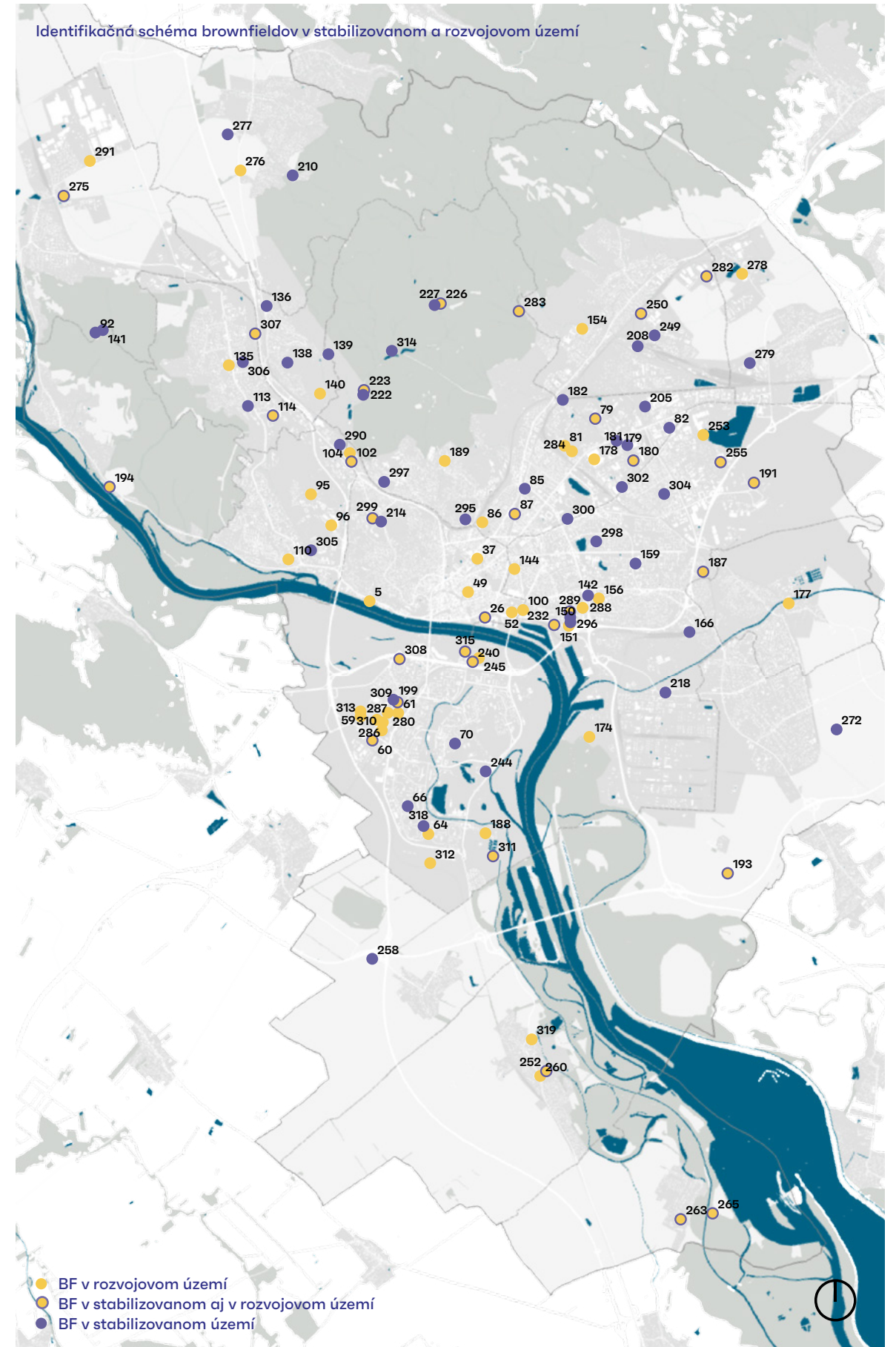
Identifikačná schéma vlastníctva v brownfieldoch



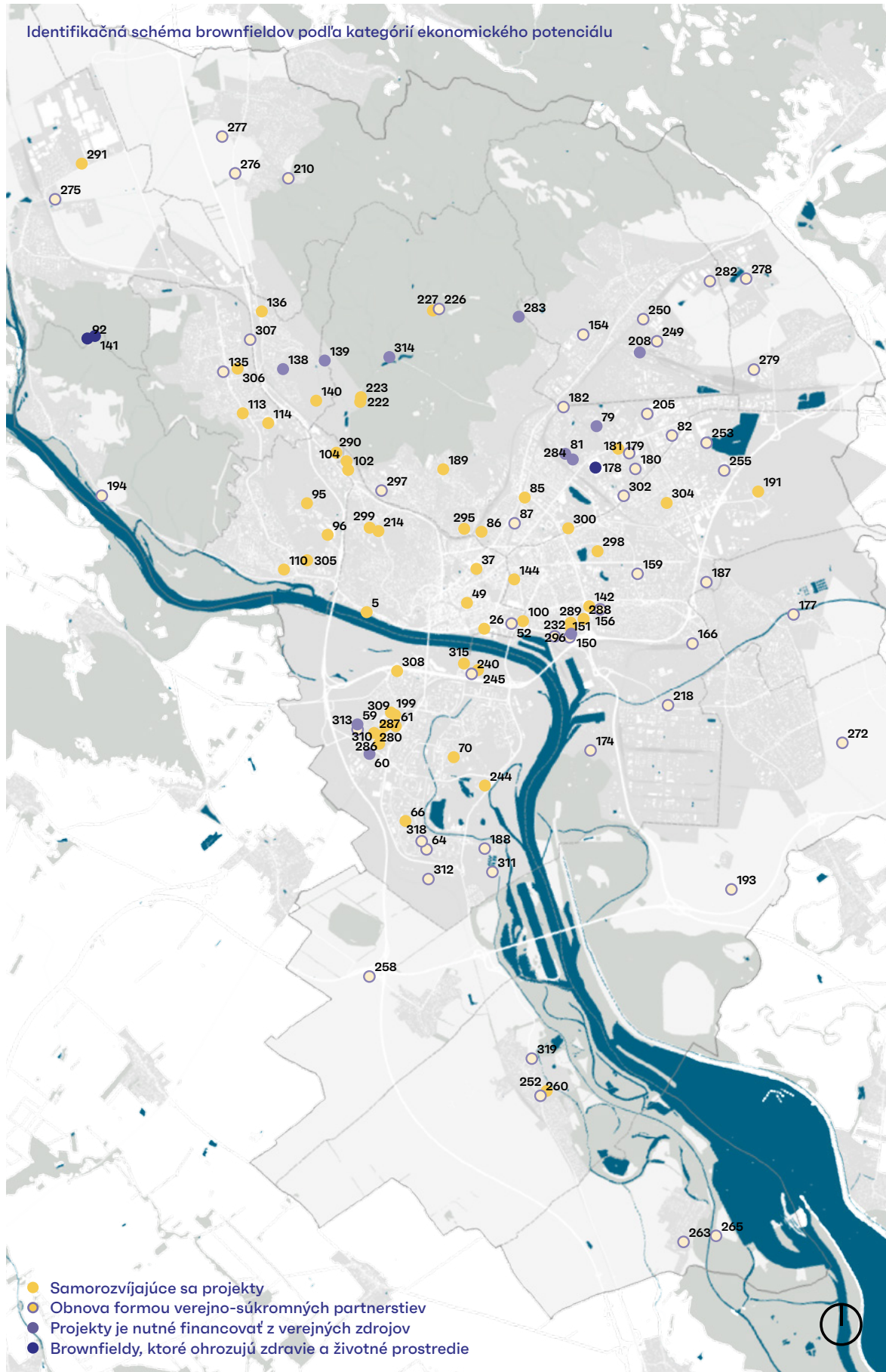
Identifikačná schéma environmentálneho zaťaženia v brownfieldoch



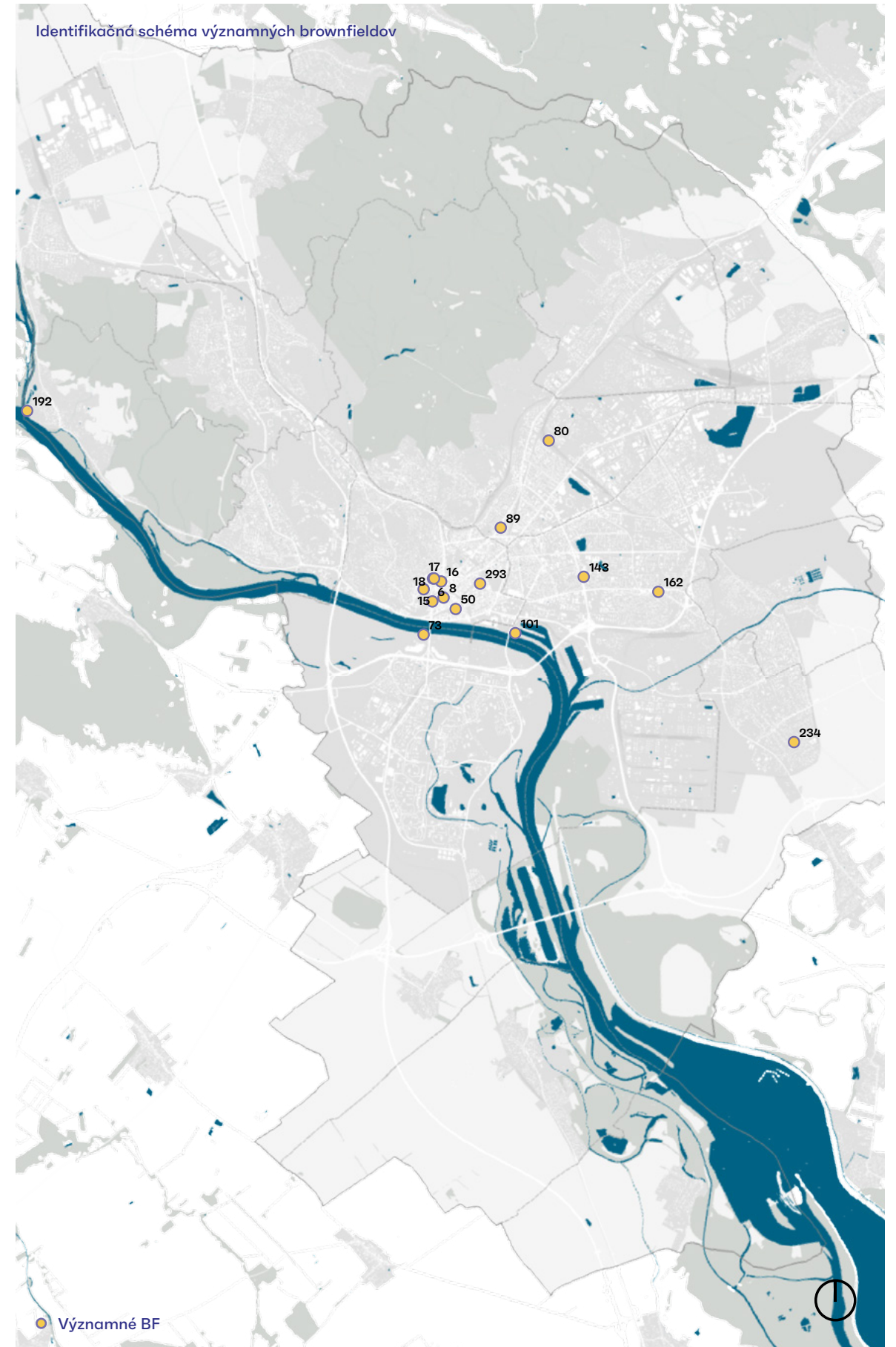
Identifikačná schéma brownfieldov v stabilizovanom a rozvojovom území



Identifikačné schéma brownfieldov podľa kategórií ekonomického potenciálu



Identifikačné schéma významných brownfieldov



Vydavateľ:
Metropolitný inštitút Bratislavy

Grafická úprava:
Chmela studio, s. r. o.

Tlač:
DMC s. r. o.

Jazyková korektúra:
Jana Vicenová

ISBN: 978-80-973834-5-9
EAN: 9788097383459

Prvé vydanie
Náklad: 250 ks

© 2022
Metropolitný inštitút Bratislavy



