

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

**B R O W N -
F I E L D S
2 0 1 9**



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

ČISTOPIS – TEXTOVÁ ČASŤ

2020

Obstarávateľ:

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

Odborne spôsobilé osoby pre obstaranie:

Ing. arch. Beáta Arvayová, reg. č. 262
Ing. arch. Silvia Gálová, reg. č. 232

Spracovateľ UŠ:**SÚP - MIB**

Ing. arch. Martin Berežný
Ing. arch. Karin Lexmann
Ing. arch. Magda Ďurdíková
Ing. Adam Juhás
Ing. arch. Dana Drobníaková, PhD.
Ing. arch. Tatiana Ďurčanská
Ing. arch. Norbert Dvorčák
Ing. arch. Ľudmila Holíková
Ing. arch. Eva Kafková
Ing. arch. Danko Kmeťková
Ing. arch. Monika Šmíralová, PhD.
Ing. arch. Lucia Trajterová
Ing. Ľubica Bednarovičová
Ing. Lucia Babínová
Ing. Mária Černayová
Ing. Peter Hreško
Mgr. Erika Igondová, PhD.
Ing. Daniel Pospíšil
Ing. Pavol Hort
Ing. arch. Lucia Adámeková
Bc. Jesika Žovinová

Externá spolupráca

Ing. Jozef Hurban
Ing. arch. Aleš Baláži
Ing. Milan Hodas, SAŽP Žilina



OBSAH

ÚVOD	7
1. METODIKA A VÝCHODISKÁ	9
1.1_ZÁKLADNÉ ÚDAJE	10
1.2_VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	11
1.3_METODIKA HODNOTENIA	13
1.4_LEGISLATÍVA VIAŽÚCA SA K DANEJ PROBLEMATIKE	18
1.5_TRENDY REGENERÁCIE BROWNFIELDOV	19
1.6_VÝCHODISKÁ Z PROGRAMOVÉHO VÝHLÁSENIA VLÁDY SR NA OBDOBIE ROKOV 2020-2040	23
1.7_STRATEGICKÉ DOKUMENTY HLAVNÉHO MESTA BRATISLAVY	23
1.8_VÝCHODISKÁ PROGRAMU HOSPODÁRSKEHO A SOCIÁLNEHO ROZVOJA HLAVNÉHO MESTA BRATISLAVY ...	24
1.9_PHSR HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY NA ROKY 2010-2020	26
1.10_VZŤAH K ÚPN REGIÓNU BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV	27
1.11_ÚZEMNÝ PLÁN HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY	29
2. ANALYTICKÁ ČASŤ	33
2.1_VYMEDZENIE LOKALÍT BROWNFIELDOV	34
2.2_ZOSTAVENIE DATABÁZY - PASPORTIZAČNÉ LISTY BROWNFIELDOV	38
2.3_ZARADENIE DO KATEGÓRIE (A až D)	39
2.4_ZARADENIE MEDZI NKP, resp. PAMÄTIHODNOSTI	41
2.5_VYHODNOTENIE ŠPECIFICKEJ KATEGÓRIE V MESTSKOM PROSTREDÍ NEPRIEPUSTNOSŤ PÔDY	43
2.6_ODPORÚČANIA VYPLÝVAJÚCE Z ANALÝZ A PREDPOKLADANÉ TRENDY ROZVOJOVÉHO POTENCIÁLU BROWNFIELDOV V MESTE	47
3. NÁVRHOVÁ ČASŤ	49
3.1_CIELE, KTORÉ JE POTREBNÉ DOSIAHNUŤ ZOHĽADNENÍM TRENDOV VYPLÝVAJÚCICH Z ANALÝZY	50
3.2_POSÚDENIE DISPONIBILITY AREÁLOV BF A ICH ROZVOJOVÝ POTENCIÁL	52
3.3_POSÚDENIE A STANOVENIE PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH LOKALÍT BF PO OVERENÍ URBANISTICKOU ŠTÚDIOU	55
3.4_VYMEDZENIE ÚZEMÍ BF VO FORME ZÓN A BLOKOV PRE ÚČELY NOVÉHO ÚPN MESTA	56
3.5_NÁVRH OBJEKTOV BF NA NKP, PAMÄTIHODNOSŤ A VÝZNAMNÝ BROWNFIELD	57
3.6_VYHODNOTENIE ŠPECIFICKEJ KATEGÓRIE V MESTSKOM PROSTREDÍ – „NEPRIEPUSTNOSŤ PÔDY“ V JEDNOTLIVÝCH LOKALITÁCH BF NA ZÁKLADE MATERIÁLU EURÓPSKEJ ÚNIE EUROPEAN URBAN ATLAS	62
3.7_NÁVRH VYTIPOVANÝCH ÚZEMÍ BF PRIORITNE VO VLASTNÍCTVE MESTA NA PODROBNEJŠIE RIEŠENIE	66
ZDROJE	69

ÚVOD

Bratislavské brownfieldy zabierajú v súčasnosti veľký podiel zastavaného územia mesta = územie o rozlohe jednej celej mestskej časti ako je napr. Lamač.

Inventarizáciou BF sa zaoberáme uplynulé tri roky za účelom zmapovať tieto nevyužívané „čierne diery“ v organizme mesta. Želaný výsledok je jasný – úspešne revitalizované územie.

Cesta k tomu je dlhá a drahá...

Cieľom urbanistickej štúdie Brownfieldy na území mesta Bratislava je program revitalizácie týchto území.

Prvým krokom je zmapovať tieto územia, vytvoriť identifikačné karty jednotlivých brownfieldov a vytipovať prestavbové zóny v meste. Druhým v poradí je navrhnúť zmenu využitia týchto problémových území v ÚPN mesta.

Na základe tejto vyhľadávacej štúdie bude k dispozícii ucelená databáza, z ktorej sa budú vyberať projekty na regeneráciu a rozvíjanie ďalších investičných možností pre developerov a investorov.

„Ako vyplýva z výsledkov tejto štúdie, viac než 113 lokalít nie je ekologicky zaťažených a takmer 54 % je v súkromnom vlastníctve.

V súčasnosti sa v Bratislave nachádza 131 lokalít brownfieldov na ploche 629 ha.“

SÚČASNÝ TREND

„VÝROBNÉ ZÓNY SA OTVÁRAJÚ MESTU, MESTO VSTUPUJE DO VÝROBNÝCH ZÓN“

Územná problematika brownfieldov

Lokality brownfieldov sú závažným urbanistickým problémom, ktorý si vyžaduje dlhodobé riešenia.

Tieto územia blokujú rozvojové rezervy, ktoré by mohli byť využité pre efektívnu a rentabilnú výstavbu v meste. Stav týchto území je často výraznou estetickou chybou v štruktúre osídlenia a má výrazný dopad na životné prostredie vo svojom okolí.

O ekologických záťažoch samotnej lokality nehovoriac. Pritom transformácia týchto území by mohla vo svojom dôsledku znamenať výrazné úspory v nárokoch na zastavanie nových, doposiaľ voľných pozemkov, čo by prispelo k dosiahnutiu rovnomerného a udržateľného rozvoja (v súlade s legislatívou Európskej Únie „o nezaberaní ďalšej poľnohospodárskej pôdy,“).

V územnom plánovaní je možné vyjadriť problematiku brownfieldov v Prieskumoch a rozboroch ÚPN vo forme „prestavbových území = transformačných plôch.“

Druhým v poradí sú územno-analytické podklady, kde je možné sledovať tieto javy v územnom Genereli výroby, menovite plochy určené na obnovu a opätovné využitie znehodnoteného územia.

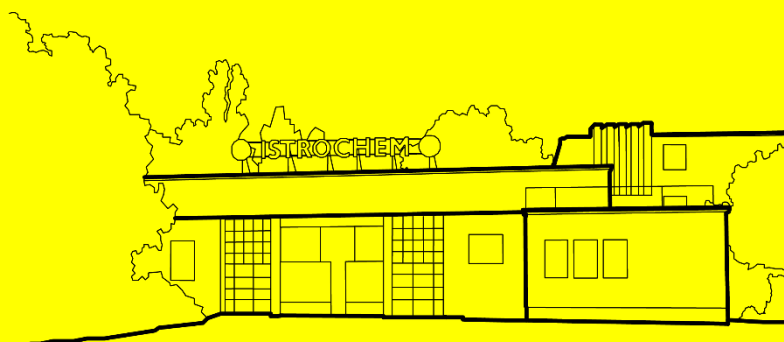


➤ Obr. č. 1 - Dom lodníkov

1 .

M E T O D I K A A

V Ý C H O D I S K Á



1.1_ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Riešenie UŠ brownfieldy na území hl. mesta Bratislavy (ďalej UŠ)

Podnetom na spracovanie urbanistickej štúdie je potreba evidencie všetkých nevyužívaných území na území hl. mesta Bratislavy. Práce na štúdii a prieskumy v teréne prebiehali od januára 2016 do decembra 2018. Dátum poslednej aktualizácie pre celú databázu je február 2019.

V návrhovej časti materiálu sú vytipované hodnotné objekty v brownfieldoch (ďalej BF) na NKP/pamätihodnosť a BF určené na zmenu funkcie v novom ÚPN mesta.

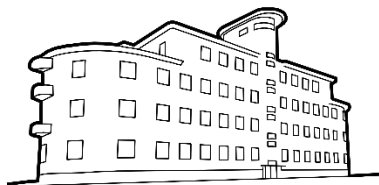
Vytipované brownfieldy vo vlastníctve mesta budú riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Návrh UŠ je vypracovaný podľa vyhlášky o územnoplánovacích podkladoch č. 55/2001, v členení textová a grafická časť podľa zadania.

Zadanie bolo odsúhlasené primátorom hl. mesta Bratislavy JUDr. Ivom Nesrovnalom dňa 30.11.2018.

Urbanistická štúdia bola prerokovaná dňa 10.2.2020 s organizáciami a verejnosťou. Obstarávateľ so spracovateľom urbanistickej štúdie spracovali Vyhodnotenie pripomienok ku dňu 23.6.2020. Po zapracovaní pripomienok bol vyhotovený čistopis Urbanistickej štúdie Brownfieldy, predmetný materiál bude predložený komisii územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a následne do Mestského zastupiteľstva.

➤ Obr. č. 2 - Dom lodníkov



1.2_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 oblúku osídlenia na styku hraníc troch štátov Slovenska, Rakúska a Maďarska.

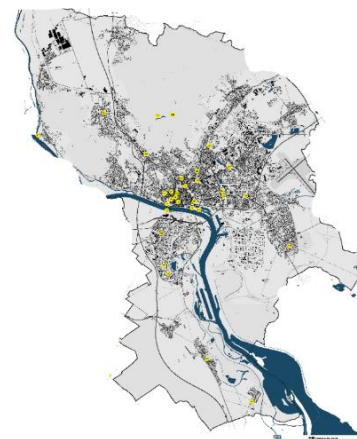
Územie je zapojené do nodálneho stredoeurópskeho urbanizačného pásu pozdĺž dunajského toku v predhorí Álp a Karpát v smere západ - východ od francúzskeho Müllhause a švajčiarskeho Zürichu až na Balkán a v smere urbanizačného pásu sever - juh od Baltského mora až po Jadran. Pozdĺž týchto osí sa vytvárajú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

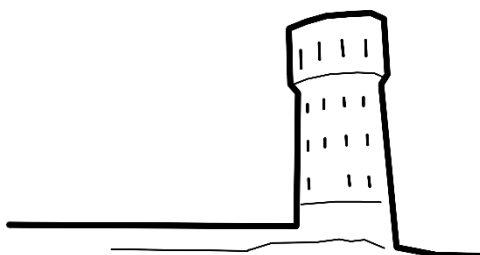
Z fyzickogeografického hľadiska leží Bratislava na rozhraní dvoch orografických celkov Podunajskej a Záhorskej nížiny v predhorí Malých Karpát, na sútoku riek Dunaja a Moravy. Rieka Dunaj rozčleňuje Karpaty na dva celky, a to Litavské pohorie v Rakúsku a Malé Karpaty na Slovensku. Zvláštnosťou týchto častí sú Hainburgské a Devínske Karpaty s najvyššími vrchmi Hundsheimer Berg 476 m a Devínska Kobyla 514 m, kde sa nachádzajú významné morské a endemické relikty. 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 425. tis. obyvateľov a širokým regionálnym zázemím o počte 600 tis. 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 EU.



➤ Obr. č. 3 - Identifikačná mapa Bratislavy



➤ Obr. č. 4 - dom na Školskej
➤ Obr. č. 5 - Vodná veža

Mesto sa dynamicky rozvíja ako polyfunkčné centrum medzinárodného významu s napĺňaním funkcií administratívno-správnych, finančno-obchodných, kultúrno-spoločenských, reprezentačných vyplývajúcich najmä z postavenia ako hlavného mesta SR, s potenciálom lokalizácie významnej medzinárodnej organizácie vrátane organizácií EU. 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 Bratislava 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, Karlová Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Petržalka, Jarovce, Rusovce a Čunovo.

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: ŠUSR 2017, ÚGKK SR 2011

Názov mestskej časti	Číselný kód	Rozloha v km ²	Počet obyvateľov
Staré mesto	528595	9,59	40 610
Bratislava I (okres)	101	9,59	40 610
Podunajské Biskupice	529311	42,49	22 029
Ružinov	529320	39,7	72 718
Vrakuňa	529338	10,3	20 173
Bratislava II (okres)	102	92,49	114 920
Nové mesto	529346	37,48	38 482
Rača	529354	23,66	22 088
Vajnory	529362	13,53	5 872
Bratislava III (okres)	103	74,67	66 442
Devín	529401	14,01	1 538
Devínska Nová Ves	529371	24,22	15 940
Dúbravka	529389	8,65	33 324
Karlová Ves	529397	10,95	33 586
Lamač	529419	6,54	7 232
Záhorská Bystrica	529427	32,3	5 171
Bratislava IV (okres)	104	96,67	96 791
Čunovo	529435	18,63	1 447
Jarovce	529443	21,34	2 200
Petržalka	529460	28,68	103 190
Rusovce	529494	25,56	3 964
Bratislava V (okres)	105	94,21	110 801

1.3_METODIKA HODNOTENIA

DEFINÍCIA BROWNFIELDU

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

JEDNÁ SA TEDA O LOKALITY, KTORÉ:

- boli dotknuté vlastným predchádzajúcim využitím a využitím okolitých pozemkov
- sú schátrané, 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 zdefinovaný, 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 inventarizácie brownfieldov v úrovni ORP, autori: B. Jackson, J. Vontoček, IURS Inštitut pro udržateľný rozvoj sídel o.s., 2010;
 - Brownfields príručka, kol. autorov: Ferber, Nathanail, Jackson, Gorski, Drobec, Petříková, Finka, 2006;
 - Brownfield Redevelopment in the Visegrad Countries, kol. Petříková, Finka a ďalší, 2010;
 - Národná stratégia regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, MDVRRSR, 2007 a aktualizácia 2012;
 - EUGRIS;
 - CABERNET;
 - European Urban Atlas , materiál Európskej únie, rok 2012
- <http://www.timbre-project.eu>**
a ďalšie.

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 vytipovaný na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry a významnosti pre kontaktné územie za účelom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí (napr. kúpele Grössling).

Prvým krokom v procese záchrany hodnotného industriálu Bratislavy je identifikovať hodnotné objekty a areály podľa vyššie uvedených kritérií. Ďalej je nutné na základe vytipovaných 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 sa v danom území jedná. 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 CABERNET¹, ktorá rozdelila BF do 4 základných kategórií A,B,C a D.

➤ – EU CABERNET projekt
(Concerted Action on Brownfield
and Economic Regeneration Network)
uvedené v Metodike inventarizácie
brownfieldov v úrovni ORP, autori:
B. Jackson, J. Vontoček, IURS Institut
pro udržateľný rozvoj sídel o.s.,2010;

KATEGÓRIA A

Zahrňa 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

Zahrňa 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 tu prináša veľmi efektívne výsledky, vytvára „investovateľné“, projekty a vedie k rôznym formám rozvojových partnerstiev.

KATEGÓRIA C

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

- rozvoj týchto území nie je v súčasnosti ani možný, ani zmysluplný;
- ich prítomnosť môže blokovat 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.

KATEGORIZÁCIA BROWNFIELDOV JE HODNOTNÝM MATERIÁLOM 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 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.)

Minimálna plošná veľkosť BF podľa rozsahu záujmového územia sa určí podľa Tabuľky 1, prípadne podľa počtu obyvateľov v obci (tabuľka 2).

Úroveň administratívnych a priestorových jednotiek	Minimálna plošná veľkosť inventarizovanej lokality	Poznámky
Administratívne jednotky (AJ) - okresy, mesto Bratislava a Košice	0,5 ha	Zber dát na úrovni okresu, mesta Bratislava a Košice
Základná územná jednotka (ZUJ)	0,1 ha	Zber dát na úrovni ZUJ
Územno-technickou jednotkou (UTJ)	0,05 ha	Zber dát na úrovni UTJ

➤ Tab. č. 2 – veľkosť administratívnych a priestorových jednotiek vo vzťahu k veľkosti evidovaných BF

Veľkosť sídla podľa počtu obyvateľov	Minimálna plošná veľkosť inventarizovanej lokality
0 – 500	0,1 ha
500 – 1999	0,1 ha
2000 – 4999	0,2 ha
5000 – 49 999	0,25 ha
Nad 50 000	0,5 ha

➤ Tab. č. 3 – veľkosť obcí vo vzťahu k veľkosti evidovaných BF

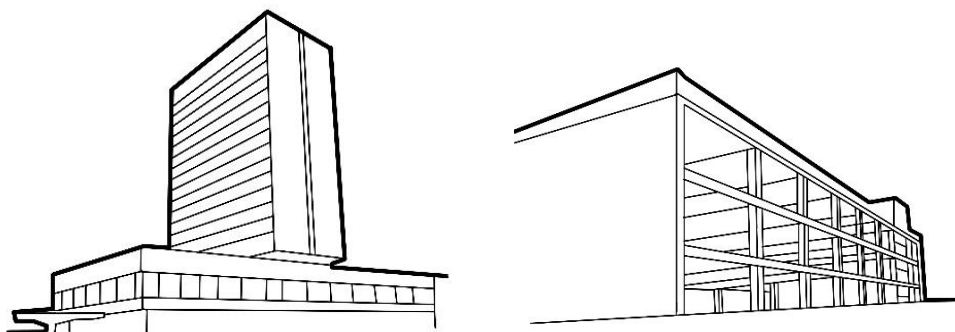
ZÓNY, ÚZEMIA A BLOKY

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

/megasites / „zóny a bloky“

Predmetné územia s väčšou výmerou budú vedené v evidencii v zvláštnej kategórii, ako doposiaľ nepotvrdené, ale predpokladané BF. Počas nasledujúceho dvojročného obdobia bude prevedený opakovaný prieskum, za účelom objasnenia statusu - jedná sa o BF, alebo nie.

Identifikované BF, ktoré postprocesingovým spracovaním nespĺňajú podmienku minimálnej plošnej veľkosti vo vzťahu k veľkosti evidovaných BF ostávajú vedené v evidencii ako podlimitné – nespĺňajúce požadovanú plošnú veľkosť. Nakoľko existuje do budúcnosti predpoklad, že môžu zväčšiť svoju výmeru, alebo sú významné pre danú lokalitu aj keď nespĺňajú kritérium minimálnej plochy brownfieldu.



➤ Obr. č. 6 - Hotel Kyjev

➤ Obr. č. 7 - skelet Cesta mládeže 6

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 budú aj identifikované podlimitné BF, pričom sa pri nich bude prihliadať primárne na veľkosť BF – expanziu v území.

BF, ktoré sa v rámci periódy aktualizácie transformujú do fungujúceho stavu a prestanú spadať do kategorizácie BF, budú v evidencii vedené ako vyradené - revitalizované k dátumu rekognoskácie.

Novoidentifikované BF sa zavedú do inventára BF s dátumom rekognoskácie.

Databáza brownfieldov je zostavená zo 131 identifikačných kariet

IDENTIFIKAČNÉ ATRIBUTY	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
NEHNUTEĽNOSTNÉ / REALITY ATRIBUTY	14. pôvodné využitie
	15. významný brownfield
	16. súradnice
	17. veľkosť BF v ha
	18. využitie areálu v %
	19. počet objektov
	20. počet nadzemných podlaží
	21. stavebno-technický stav stavieb
	22. charakteristika jestvujúcej vegetácie
	23. druh vlastníkov
LIMITY REGENERÁCIE	24. súčasné využitie lokality
	25. evidovaná NKP
	26. poloha v rámci pamiatkového územia
	27. evidovaná pamätihodnosť
	28. environmentálna záťaž
	29. zmyslami registrované vplyvy
	30. územie ochrany prírody
	31. územie Európskeho významu NATURA 2000
	32. ÚSES
	33. vodohospodársky chránená oblasť
	34. pečatenie pôdy
	35. funkčné využitie a regulácia v zmysle platného ÚPN mesta
	36. doporučené budúce využitie
	37. podnet na zmenu ÚPN
	38. poloha lokality v zastavanom území
DOKUMENTÁCIA STAVU	39. známe zámery
	40. stručná charakteristika lokality / poznámka
	41. situačný plánik—ortofoto mapa
	42. mapka lokality
	43. fotodokumentácia

Tab. č. 4 – Návrh pasportizačného listu/karty brownfieldov/

Poznámka: Hrubeo vytlačené položky vo vyššie uvedenom zozname boli v prieskume vyplnené zhotoviteľom prieskumu pre všetky BF

1.4 LEGISLATÍVA VIAŽÚCA 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**

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

- **Vyhláška č. 55/2001 Z. z.** o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej Dokumentácii
- **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 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 44/1988 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. 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. a o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania a životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- **Zákon NR SR č. 24/2006 Z. z.** o posudzovaní vplyvov na ŽP 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 ŽP 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 č. 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

SÚVISIACE INTERNETOVÉ PORTÁLY:

<https://gis.brno.cz/portal/>
<https://brownfieldy.czechinvest.org/>
 a iné.



1.5_TRENDY REGENERÁCIE BROWNFIELDSOV

SVETOVÉ TRENDY

Téma brownfieldy je viacvrstvová a zaujímavá nielen pre architektov, urbanistov ale aj pre výtvarníkov, grafikov - ČIERNE DIERY, určitú vekovú kategóriu mladých ľudí cez URBAN EXPLORATION a združenia ako SPOT UNIQUE PLACES.

Technickými pamiatkami a hodnotnou industriálnou architektúrou sa zaoberá Klub ochrany technických pamiatok. Obyvateľov tohto mesta mimoriadne zaujíma prostredie, v ktorom žijú. Vydarenou formou ako sprístupniť zabudnuté miesta v tomto meste je portál <http://mpba.sk>.

REFILL / Ostrava – projekt rieši zaujímavým spôsobom ako naplniť chátrajúce objekty v historických centrách miest. V Bratislave sa konal podobnou formou napr. Designweek 2016 v opustenej administratívnej budove na Laurinskej ul. č. 14. Na jeden týždeň zaplnila budovu výstava súčasného slovenského designu.

ČIERNE DIERY

Združenie nadšencov pre históriu starých tovární, baní a stratených sídiel. Dokumentujú miesta, ktoré už možno ďalšie generácie neuvidia. Sú ich desiatky a miznú nám pred očami. Volajú ich čierne diery. Okrem článkov a fotografií tvoria umelecké grafiky na risografickej tlačiarňi Risomat, v spolupráci s desiatkami slovenských dizajnérov a výtvarníkov.

zdroj: ČIERNE DIERY



➤ Obr. č. 9 - Starý mlyn,
Podunajské Biskupice

➤ Obr. č. 10 - Matadorka

URBAN EXPLORATION

Skrátene URBEX, alebo mestský prieskum - je súkromný prieskum verejne neprístupných objektov.

Najčastejšie ide o staré, opustené alebo zručené urbanistické objekty, ako napríklad továrne, nemocnice, tunely, mosty, strechy a pod.

Je to druh zábavy alebo skôr adrenalínového športu.



➤ Obr. č. 11 - areál Istrochemu

➤ Obr. č. 12 - areál Istrochemu

SPOT UNIQUE PLACES TO CELEBRATE ART

/Zameranie na unikátne miesta na usporiadanie eventov, výstav/

Združenie nadšencov vyhľadávajúcích jedinečné miesta—predovšetkým brownfieldy na usporiadanie rôznych umeleckých eventov. Akcie v Bratislave sa konali v bývalom Amfiteátri na Búdkovej, v Metre v Janíkovom dvore a iné.



➤ Obr. č. 13 - bývalé metro Janíkov dvor

➤ Obr. č. 14 - výstava v Janíkovom dvore

**BIELE SLONY**

Definícia rozľahlých, nedokončených, nevyužívaných stavieb prevažne z konca 90-tych rokov. Betónové skelety a konštrukcie. Na území mesta Bratislavy sú príkladmi „Bielych slonov“:

Obchodný dom Ružinov /Obilná ul. a Tomášikova a iné.



➤ Obr. č. 15 - Rázsochy - nemocnica

➤ Obr. č. 16 - Obchodný dom v Ružinove

**KTOP - KLUB OCHRANY TECHNICKÝCH PAMIATOK**

Zrod a činnosť občianskeho združenia KTOP je obrazom záujmov členov združenia. Zväčša sú to ľudia s kladným vzťahom k technickým pamiatkam, železnici a modelárstvu. Členovia klubu sa dlhoročne venujú dokumentácii, záchrane a pomoci pri reštaurovaní a údržbe pamiatok. Niekoľkí z nich sú držiteľmi oprávnenia pre obsluhu parných kotlov.

➤ Obr. č. 17 - 103-ročný pôvodný vozeň Viedenskej električky sa po takmer 80tich rokoch vrátil do Bratislavy
Zdroj: KTOP



TRENDY REGENERÁCIE BROWNFIELDOV

ÚZEMNÁ PROBLEMATIKA - TRENDY

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 dopadmi 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 pre funkciu 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 spriemyselnovania sa výroba stále viac separovala a transformovala do samostatných funkčných celkov. Prostredie zaťažujúce pôsobenie priemyslu vyžadovalo priestorové oddelenie výroby od bývania a ostatných funkčných zložiek mesta. Aby bolo dosiahnuté únosnej koexistencie 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 zemiach, ktorý sa mimo 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, tak 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**. 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**.

POĽNOHOSPODÁRSTVO 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.

KONVERZIA BROWNFIELDS

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 vzdajú možnosti postupovať podľa nejakej súhrnnej koncepcie **a v podstate legalizujú spontánnu výstavbu iniciovanú silným investorom alebo sa snažia už započatú výstavbu spätne zahrnúť do dodatočne vzniknutého konceptu**. Táto stratégia prináša radu vedľajších účinkov, ktoré predražujú prestavbu ich neustálym prispôsobovaním prvej nekontrolovanej fáze, započatej 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 odpovedajúcou novým nárokom. Preto blízkosť mestského centra, hromadnej dopravy, prípadne prírodných prvkov, má významný vplyv na rozhodnutie prvých investorov.

KONVERZIA BROWNFIELDS, URBAN SPRAWL

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

V celoštátnom strategickom dokumente **Politika územného rozvoja ČR 2008** sú stanovené republikové priority územného plánovania. Jednou z nich je: „Vytvárať predpoklady pre polyfunkčné využívanie opustených areálov a plôch (tzv. brownfieldov priemyselného, poľnohospodárskeho, vojenského a iného pôvodu). Hospodárne využívať zastavané územie (podpora prestavieb, revitalizácia a sanácia územia) a zaistiť ochranu nezastavaného územia (hlavne poľnohospodárskej a lesnej pôdy) a zachovanie verejnej zelene, včítane minimalizácie jej fragmentácie.

Cieľom je účelné využívanie a usporiadanie územia úsporne vzhľadom na verejné rozpočty, na dopravu a energie, ktoré koordináciou verejných a súkromných záujmov na rozvoji území obmedzuje negatívne dôsledky suburbanizácie na udržateľný rozvoj územia.“

1.6_VÝCHODISKÁ Z PROGRAMOVÉHO VÝHLÁSENIA VLÁDY SR NA OBDOBIE ROKOV 2020-2040

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

Problematika brownfieldov je uvedená:

- v kapitole:

ZVÝŠENIE POTRAVINOVEJ SEBESTAČNOSTI OBYVATEĽOV S DÔRAZOM NA ZODPOVEDNÉ HOSPODÁRENIE S PÔDOU A LESMI

-v podkapitole - **POĽNOSHOSPODÁRSTVO A POTRAVINÁRSTVO**

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.

- v kapitole:

ŽIVOTASCHOPNÁ A SEBAVEDOMÁ KULTÚRA, KTORÁ NAPOMÁHA ROZVOJU KREATÍVNEHO A EKONOMICKÉHO POTENCIÁLU SLOVENSKA

Vláda SR tiež zvýši dôraz na využitie technických pamiatok a pamiatok industriálnej architektúry na kultúrne a edukačné účely.

Na základe pasportizácie nehnuteľného majetku v oblasti kultúry vznikne dlhodobý strategický národný investičný plán v oblasti kultúry s výhľadom do roku 2030. Jeho súčasťou bude dlhodobý investičný plán pre nové priestory (vrátane výstavby nových budov) pre prezentáciu kultúrnych aktivít, ale aj **dlhodobý program systematickej obnovy národných kultúrnych pamiatok do roku 2030**, a to na základe odbornej diskusie, dôkladnej analýzy kultúrnych potrieb krajiny a posúdenia Útvaru hodnoty za peniaze.

1.7_STRATEGICKÉ DOKUMENTY HLAVNÉHO MESTA BRATISLAVY

Uvedené schválené strategické dokumenty súvisia s problematikou brownfieldov v Bratislave a sú podkladom pre riešenie jednotlivých projektov revitalizácie.

-strategické materiály:

STRATÉGIA ADAPTÁCIE NA NEPRIAZNIVÉ DÔSLEDKY ZMENY KLÍMY NA ÚZEMÍ HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

-schválená uznesením MsZ č. 1136/2014 zo dňa 24. septembra 2014

AKČNÝ PLÁN ADAPTÁCIE NA NEPRIAZNIVÉ DÔSLEDKY ZMENY KLÍMY NA ÚZEMÍ HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY NA ROKY 2017-2020

-schválený uznesením MsZ č. 789/2017 zo dňa 26.4.2017

-manuál:

KRITÉRIÁ NAKLADANIA S POZEMKAMI HMSR BRATISLAVY POD GARÁŽAMI VO VLASTNÍCTVE INÝCH SUBJEKTOV (2015)

1.8_VÝCHODISKÁ PROGRAMU HOSPODÁRSKEHO A SOCIÁLNEHO ROZVOJA HLAVNÉHO MESTA BRATISLAVY

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislavy

- Staré mesto 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, nevyužívané 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. 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 projektami. V poslednom období 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 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 v severozápadnej časti mestskej časti Bratislava – Staré Mesto v oblasti Dunajskej promenády na mieste roky chátrajúceho Parku kultúry a oddychu začala výstavba projektu River Park II.

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, za 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. Verejný a súkromný partneri si rozdelia rizika 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 počiatočnej 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 za týmto účelom 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 oblasti 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, múzea;
- **Technické služby** – verejné osvetlenie, údržba komunikácií, odvoz a likvidácia odpadu, údržba zelene;
- **Sociálne projekty** – domovy pre seniorov, detské domovy;
- **Zdravotníctvo** – zdravotnícke zariadenia.

1.9_PHSR HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY NA ROKY 2010-2020

Dokument schválený uznesením v č.1020/2010 MsZ hl. mesta SR Bratislavy, 07/2010.

STRATEGICKÉ TÉMY ROZVOJA:

D. KVALITA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A MESTSKÉHO PRIESTORU

Opatrenia:

D. VI) Regenerácia, resp. revitalizácia brownfieldov.¹³

Mesto spracuje inventarizáciu brownfieldov na svojom území a navrhne ich využitie. Aktívne bude vyhľadávať investorov do týchto území a bude preferovať umiestňovanie aktivít do existujúcich areálov pred zaberaním tzv. „zelených“, teda nezastavaných plôch.

D. VI. a) spracovanie generelu priemyslu, v rámci ktorého sa vytipujú disponibilné plochy brownfieldov zhodnotia analýzy území a vytvorí sa návrh vhodných funkcií: spracovanie zadania generelu priemyslu, výber spracovateľa, schválenie generelu ako podkladu pre ďalší postup, vrátane priemetu do ÚPD mesta.

D. VI. b) podpora a príprava projektov na využívanie externých finančných zdrojov v oblasti revitalizácie brownfieldov: identifikácia území a objektov, vhodných na prípravu projektov revitalizácie na základe spracovaného generelu, rokovanie s vlastníckmi a dohoda o postupe, iniciovanie prípravy vybraných projektov.

1.10_VZŤAH K ÚPN REGIÓNU BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

Dokument schválený

Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK) bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.1/2013 zo dňa 20.09.2013 s účinnosťou od 15.10.2013.

Spracovateľ: Aurex, spol. s r. o. Bratislava

Dokument schválený:

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č.3/2017 zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

Spracovateľ: Aurex, spol. s r. o. Bratislava

ÚPN-R BSK

SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

ZÁVAZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA BRATISLAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

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)

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 zamestnanosti 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 dopadov lokalizácie takýchto areálov na životné prostredie.

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

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, v okrese Senec nebola zaevidovaná žiadna lokalita s environmentálnou záťažou. Zo všetkých environmentálnych záťaží v kraji prevláda skupina činností skladovanie a distribúcia tovarov – 60 lokalít (27%).

Medzi 10 najrizikovejších environmentálnych záťaží Bratislavského kraja patrí:

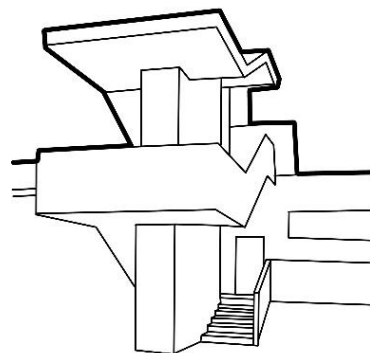
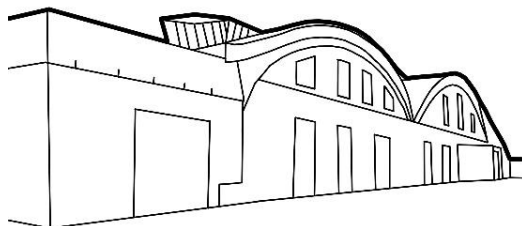
- B1(002)B/ Bratislava – Staré Mesto – Apollo – širší priestor bývalej rafinérie,**
- B2(013)B/ Bratislava – Ružinov – Slovnaft – širší priestor závodu,**
- B2(006)B/ Bratislava – Ružinov – Gumon – areál závodu,**
- B5(007)B/ Bratislava – Petržalka – Matador – areál bývalého závodu,**
- B1(003)B/ Bratislava – Staré Mesto – Chalupkova-Bottova ul. – Chemika – areál závodu,**
- B2(020)B/ Bratislava – Vrakuňa – Vrakuňská 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.

↗ Obr. č. 18 - Smaltovňa

Matador

↗ Obr. č. 19 - Predstaničné
námestia



1.11_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"), následne boli schválené zmeny a doplnky ÚPN 01,02,03,05. 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 „časť B“):

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 dopadov ťažobnej činnosti na zóny bývania a dotknuté územia prírody (pozn.: jedná sa 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 reprofilácie), Podkrepušky, 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 na Šajbách. Samostatnú časť tohto územia tvorí Východné nádražie s nadväznou 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 existujúcich 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 existujúcich 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.

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 výrobných, 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 existujúcich výrobných podnikov a zaniknutých prevádzok. Navrhnutý je rozvoj podnikateľských aktivít a aktivít pre rozvoj obchodno-distribučných zariadení s preferenciou terciárneho sektoru a kvartéru. Zvyšovanie mestotvornosti územia pozdĺž Vajnorskej a Rožňavskej ulice je navrhnuté postupnou reštrukturalizáciou existujúcej 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 reštrukturalizáciu a efektívne zhodnotenie existujúcich 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 existujúcich 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 trati a na Seneckej ceste. Viaceré z týchto existujúcich areálov sú v súčasnosti prázdne alebo nedostatočne a nevhodne využívané.

3. Návrh:

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



2 .

A N A L Y T I C K Á

Č A S Ť



2.1_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**, v jestvujúcich založených areáloch výroby, poľnohospodárskej výroby, po armáde a iných...(bývalý Istrochem, továreň Matador) a **tiež mimo zastavaného územia mesta vo voľnej krajine** (Devínska kobyla, Areál Pekná cesta, a iné), sú to najmä areály po činnosti armády, opustené následkom spoločenskej zmeny v 90-tych rokoch.

Tab. č. 5 - Prehľad počtu a výmery brownfieldov

	Počet	Výmera (ha)	Počet (v %)	Výmera (v %)
BF v zastavanom území	114	529	87,02%	84,01%
BF mimo zastavaného územia	17	100	12,88%	15,95%
BF celkom	131	629	100 %	100 %

Tab. č. 6 - Prehľad počtu a výmery brownfieldov

	Výmera (ha)
BF v stabilizovaných územiach podľa ÚPN	392
BF v rozvojových územiach podľa ÚPN	237

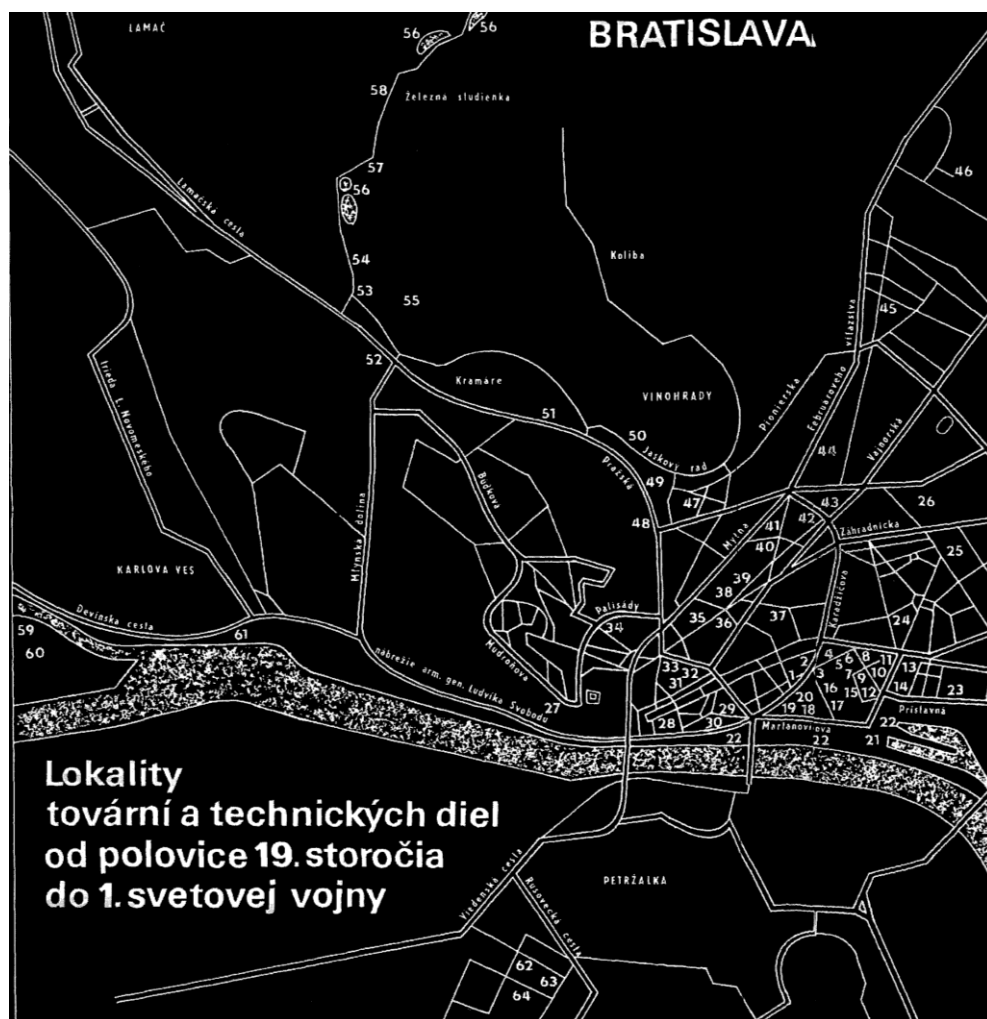
Evidovaných je celkovo **131** lokalít brownfieldov na území o výmere **629 ha**. Plochy brownfieldov tvoria **2,41 %** z celkovej výmery zastavaného územia mesta Bratislavy, pre porovnanie v Brne s celkovou výmerou 23 022 ha a počtom obyvateľom 377 508 tvoria plochy Brownfieldov až **4,4 %** z plochy zastavaného územia mesta. Vyplýva to z historicky založených areálov priemyselnej, hlavne zbrojárskej výroby v priestore širšieho centra mesta.

V Bratislave bolo historicky založených najviac priemyselných podnikov v súčasnom strede mesta. Impulzom pre rozvoj priemyslu bola výhodná poloha blízko centra, pri rieke, v kontakte s územím prístavu. Oblasťou s najväčšou koncentráciou priemyslu bola zóna Pribinova s prístavom, postupne boli založené severovýchodným smerom popri železnici ďalšie areály výroby.

Priemyselné podniky na území súčasného Starého mesta na začiatku 20-teho storočia boli: Vodáreň, Bitúnok Panská, Stanica Konskej železnice, Marschalova továreň, Mestský pivovar, Prístav, Zimný prístav, Sklad č. 7, Remíza MHD, Elektráreň Čulenova, Káblova, Klingerka, Cvernovka, Apollka, Gumon, Prečerpávací stanica Zimný prístav, Nová plynáreň, a iné. Stanica konskej železnice sa nachádza na území mestskej časti Bratislava-Nové mesto.

Vyššie uvedený rozvoj severovýchodným smerom bol reprezentovaný radom významných bratislavských tovární (Siemens Schukert, Stollwerk, Palma). Najvzdialenejšia z tovární Dynamitka vznikla v sedemdesiatych rokoch 19. storočia na konci tohto koridoru. Zrýchľujúci rast mesta v medzivojnovom a povojnovom období zapríčinil, že postupne obkolesili aj obytné domy, významne tým podporila urbanizáciu lokality a pomohla pripájaniu odľahlých častí vo Veľkú Bratislavu – metropolu s prvkami priemyselného centra.

V urbanistickej štúdii Brownfieldy je nutné venovať Dynamitke osobitnú pozornosť, jedná sa o najrozsiahlejší evidovaný brownfield na území mesta Bratislavy o výmere **138 ha**.



Legenda:

- 1 — výroba strojov a železiarskeho tovaru—firma Polgár-Schlemmer
- 2 — mliekareň —firma Buhler
- 3 — továreň na jutu—firma Klinger
- 4 — výroba lakov—firma Reichnld — Fluge — Boecking
- 5 — výroba strojov a oceľových konštrukcií —firma H. G. Nachfolger— Max. Kornfeld
- 6 — továreň na mydlo—firma Karig
- 7 — fosfor-bronzový priemysel—firma Nejedlý—Sachsel
- 8 — výroba papierovej lepenky—firma Reimann -Thunke
- 9 — chemická čistiareň—firmu Kínzel
- 10 — výroba farieb—firma Lambrecht
- 11 — výroba krému na topánky—firma Sehmoll
- 12 — chemická továreň — firma Neolin
- 13 — továreň na spracovanie kože —firma HerculeS
- 14 — výroba izolačných materiálov —firma Gumon—Bondy
- 15 — rafinéria minerálnych olejov—firma Apollo
- 16 — súkenka—firma Regenharc
- 17 — výroba jemných kože—firma Freud
- 18 — továreň na koče—firma Houschka
- 19 — výroba strojov, kováckych výrobkov, železolejáreň—firma Drossler
- 20 — chemické a farmaceutické závody firma Dunáľh—Opfokoma
- 21 — predčerpacia stanica mestskej vodárne
- 22 — dunajský prístav
- 23 — mestská plynáreň
- 24 — Uhorská cvernová továreň
- 25 — mestský bitúnok
- 26 — textilná továreň Danubius
- 27 — prečerpávacia stanica mestskej vodárne
- 28 — výroba klavírov—firma Werner

7 Obr. č. 21 - Mapa Bratislavy s lokalizáciou významnejších tovární a technických díel z obdobia od polovice 19. storočia do 1. svetovej vojny.

- 29 — továreň na likéry—firmu Fischer a syn
- 30 — pekáreň—firma Seman
- 31 — továreň na kefy-- firma bratia Grueneberg
- 32 — mestská tržnica
- 33 — továreň na výrobu umelého skla—firma Lippert
- 34 — továreň na rum a likéri—Slubek
- 35 — továreň na nábytok firma Miller
- 36 — továreň na ocot—firma Doppler
- 37 — strojová továreň firma Feitzelmayer
- 38 — prvá bralixhivská plynáreň
- 39 — továreň na kefy (prenesená zo Starého mesta)
- 40 — továreň na šumivé víno—firma Hubert
- 41 — tabaková továreň
- 42 — Steinov pivovar /
- 43 — stanica L konskej železnice
- 44 — výroba strojov—firma Siemens-Schuckert
- 45 — výroba cukrovínok firma Stolwerck
- 46 — chemické závody—firma Dynamit-Nobel
- 47 — optický ústav—firma Goerz
- 48 — stanica 1. parnej železnice s koľajiskom
- 49 — hlavná železničná stanica
- 50 — tlačiareň—firma Universum
- 51 — železničný uzol
- 52 — továreň na patróny—firma Roth (v areáli bývalej továrne sa nachádza budova bývalého VI. mlyna)
- 53 — VII mlyn, prestavaný na parný mlyn, neskôr továreň na doplnky k uniforme—firma Kühmayer
- 54 — zvyšok Červeného mosta
- 55 — muničný sklad
- 56 — vodné nádrže býv. Mlynskodolinskej spoločnosti
- 57 — VIII. mlyn — Klepáč
- 58 — IX. Mlyn
- 59 — predčerpacia stanica mestskej vodárne
- 60 — studňa mestskej vodárne
- 61 — čerpacia stanica mestskej vodárne
- 62 — konfekčný závod—firma Todesko-Lôvy
- 63 — továreň na smaltovaný riad—firma Stinx
- 64 — továreň na gumové výrobky—firma Matador

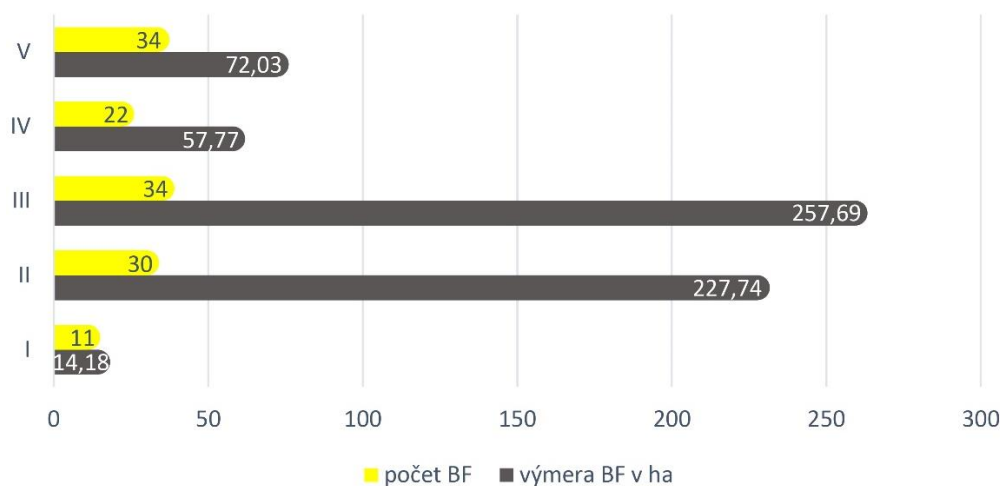
Pre ucelený obraz stavieb industriálnej architektúry na území mesta uvádzame zoznam:

- **BRATISLAVSKÝCH TOVÁRNÍ:**
 - Vinársky podnik na Hlbokej ceste;
 - Keťová továreň na Radlinského ulici (Cosmos);
 - Silo z Ludwigovho mlyna na Krížnej ulici;
 - Továreň na káble na Továrnskej ulici;
 - Továreň na Cukríky (Figaro, predtým Stolwerck);
 - Čalúnictvo a predajňa nábytku z Mullnej továrne na nábytok;
 - časť Feitzellmyerovej strojnej továrne na Cukrovej ulici.
- **VEĽKÉ PODNIKY:**
 - Cvernovka na Páříčkovej ulici;
 - Továreň na výrobu elektrických strojov na Račianskej ulici;
 - Mestská elektrárňa na Čulenovej ulici;
 - Továreň na výrobu gumového tovaru v Petržalke „Matadorka“;
 - Pradiareň Danubius na Trnavskej ceste.

V lokalitách situovaných blízko centra mesta si spoločenské nároky vyžiadali zmeny vo využití kedysi priemyselného územia a priemysel z neho postupne vymizol. Modelovým príkladom tohto typu lokality je okolie Pribinovej ulice.

Mestská časť	Počet BF	Výmera BF (ha)	Veľkosť zastavaného územia v MČ (ha)	Veľkosť MČ (ha)	Podiel plochy BF a zastavaného územia	Podiel plochy BF a veľkosti MČ
Staré mesto	11	14,2	958,62	958,62	1,48%	1,48%
OKRES I	11	14,2	958,62	958,62	1,48%	1,48%
Podunajské Biskupice	4	139,3	451,58	4249,29	30,85%	3,28%
Ružinov	25	87,4	2552,52	3968,37	3,42%	2,20%
Vrakuňa	1	1,1	424,57	1029,67	0,27%	0,11%
OKRES II	30	227,8	3428,67	9247,33	6,64%	2,46%
Nové mesto	23	232,0	1303,87	3747,79	17,92%	6,19%
Rača	8	16,2	654,81	2365,95	2,47%	0,68%
Vajnory	3	9,5	387,25	1353,42	2,46%	0,70%
OKRES III	34	257,7	2345,93	7467,15	11,05%	3,45%
Devínska Nová ves	5	13,7	530,92	2421,73	2,59%	0,57%
Dúbravka	4	2,7	440,25	864,88	0,62%	0,32%
Karlova Ves	5	23,8	647,93	1095,11	3,68%	2,18%
Devín	2	6,8	119,61	1400,77	5,65%	0,48%
Lamač	3	3,3	239,20	654,24	1,38%	0,51%
Záhorská Bystrica	3	7,4	190,50	3229,79	3,89%	0,23%
OKRES IV	22	57,8	2168,41	9666,51	2,66%	0,60%
Čunovo	2	7,0	60,73	1862,63	11,49%	0,37%
Jarovce	2	3,1	82,76	2134,24	3,76%	0,15%
Petržalka	28	45,4	1524,46	2868,05	2,98%	1,58%
Rusovce	2	16,5	184,40	2555,77	8,95%	0,65%
OKRES V	34	72,0	1852,35	9420,69	3,89%	0,76%

Lokalít bez využitia je **70**, čiastočne sa využíva (do 30%) - **59** lokalít, čo predstavuje takmer polovicu všetkých identifikovaných brownfieldov.



Tab. č. 7 - Prehľad počtu a výmery brownfieldov v jednotlivých mestských častiach

Graf č. 1 - počet a výmery BF v ha na území mesta

Na území mesta Bratislava bolo identifikovaných **131** brownfieldov na celkovej výmere **629** ha. V časti Pasporty uvádzame 131 registračných listov ku každému brownfieldu nad **0,5** ha podľa uvedenej Metodiky hodnotenia na str. 14.
Odporúčaná periodicita aktualizácie je 2 roky.

[illegible]

↗ Obr. č. 22 - vzor
pasportizačného listu BF

2.3_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 sa v danom území jedná.

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 CABERNET¹, ktorá rozdelila BF do 4 základných kategórií A,B,C a D.

Popis kategórií ekonomického potenciálu A,B,C a D sú uvedené v kapitole 1.3. Metodika hodnotenia na str. 14.

KATEGÓRIA A

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je **BF č. 191** Bývalý ZARES, **BF č. 95** Bývalý študentský Domov/ Staré Grunty, **BF č. 113** Areál / Zbúranisko Molecova

KATEGÓRIA B

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je **BF č. 177** Pri Betonárke, **BF č. 193** Areál ťažby

KATEGÓRIA C

Príkladom brownfieldu vyššie uvedenej kategórie je **BF č. 150** Garáže, **BF č. 205** Areál na Starej Vajnorskej, **BF č. 59** Ruiny na Kaukaskskej

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 špecifický druh verejnej podpory.

Kategória	Počet lokalít	Výmera / ha	V zastavanom území	Mimo zastavaného územia
A	72	168	162,1	6
B	41	250	182,6	67
C	15	183	165,1	18
D	3	28,0	18,9	9

Tab. č. 8 – Prehľad výmery brownfieldov podľa kategórie ekonomického potenciálu kategórie A,B,C a D

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

Na území mesta bolo vytipovaných **31 zón a blokov**. Podľa vyššie uvedenej Metodiky BF je v prevažnej väčšine uvedených zón alebo blokov 1 brownfield nad 0,5 ha a významný brownfield.

Uvádzame príklady zón a blokov:

- A1 Zóna Chalupkova
- A2 Imricha Karvaša - Školská - Fazuľová
- A4 Predstaničné námestie

Úplný zoznam zón a blokov bude uvedený v návrhovej časti, zobrazené v grafickej časti vo výkrese č. 1. BROWNFIELDY NA ÚZEMÍ HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY

2.4_ZARADENIE MEDZI NKP, resp. PAMÄTIHODNOSTI

Významným podielom na návrhovej časti štúdie brownfieldov je téma pamiatok industriálnej architektúry na území mesta. V súčasnosti sú v meste Bratislava nevyužívané **2/5** všetkých jestvujúcich plôch priemyselnej výroby podľa platného ÚPN, avšak podľa evidencie Národných kultúrnych pamiatok a pamätihodností sa nachádza v brownfieldoch iba **6** NKP a **5** pamätihodností.

Uvádzame všetky identifikované NKP a pamätihodnosti na území mesta.

ČÍSLO BF	NÁZOV	ČÍSLO NKP	ADRESA
BF_58	VIEDENSKÁ ELEKTRIČKA	11978/1 DEPO KOPČANY	ul. KOPČIANSKA 22
BF_252	KAŠTIEĽ A PARK RUSOVCE	346/1;346/2 KAŠTIEĽ A PARK	ul. MAĎARSKÁ
BF_168	DANUBIUS-CVERNOVKA	11560 DANUBIUS CVERNOVKA, ZÁVODY MDŽ	ul. TRNAVSKÁ CESTA
BF_182	DK NOBELOVA	10500 ZRKADLOVÁ SIEŇ	ul. NOBELOVA
BF_226	SANATÓRIUM	10518 ZOTAVOVŇA DOLIEČOVACIE ZAR. SÚSCCH, ČATLOŠOVA VILA	ul. CESTA MLÁDEŽE
BF_260	ČEĽADNÍK	346/3 ČEĽADNÍK	ul. RUSOVSKÁ CESTA

Tab. č. 9 - Národné kultúrne pamiatky identifikované v brownfieldoch nad 0,5 ha

Pri tvorbe registra brownfieldov na území mesta Bratislavy boli z celkového počtu **131** lokalít nad 0,5 ha identifikované Národné kultúrne pamiatky v **6**-tich brownfieldoch.

Návrh na NKP aktuálne v procese posudzovania:

Pamiatkový úrad SR rieši vyhlásenie Továrne (závod Vistra) a Elektrárne (niekedy tiež Teplárne) v areáli bývalého závodu Dynamit Nobel (Dynamitka/ Istrochem) v Bratislave.

ČÍSLO BR	NÁZOV
BF_79	Továrneň / závod Vistra / súp. č. 11658, parc. č. 13585/1 Elektrárneň / Teplárneň / parc. č. 13585/2

Tab. č. 10 Návrh na NKP v procese posudzovania na Továrneň (Závod Vistra)

Vyššie uvedené objekty a areály nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok majú vytýčené bezprostredné okolie 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 plášťa 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.

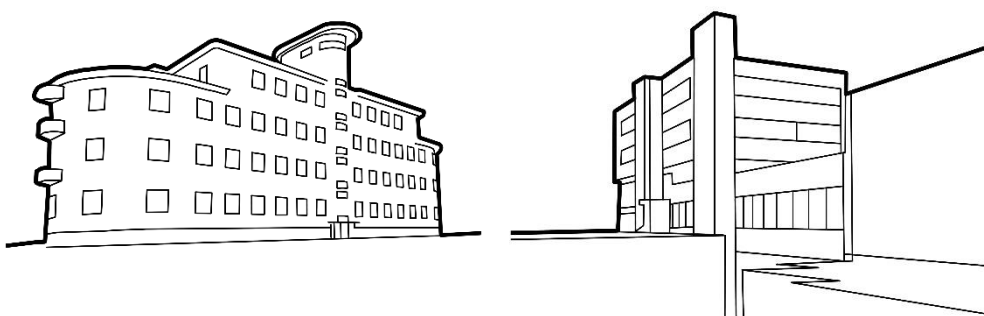
↗ Tab. č. 11 - Pamätihodnosti
identifikované v brownfieldoch
nad 0,5 ha

ČÍSLO BF	NÁZOV	ČÍSLO PAMATIHODNOSTI	ADRESA
BF_42	HURBANOVE KASÁRNE	BA – VI.- D.1 HURBANOVE KASÁRNE	KOLLÁROVO NÁMESTIE 10
BF_58	VIDENSKÁ ELEKTRIČKA	BA – IV.- B.2	KOPČIANSKA 22
BF_79	BÝVALÁ TOVÁREŇ DYNAMIT NOBEL	BA – V II.- B.2	ul. ODBORÁRSKA
BF_79	VODOJEM BÝALEJ TOVÁRNE DYNAMIT NOBEL	BA – V II. – B.13	ul. ODBORÁRSKA
BF_280	DVOJHALIE BÝVALEJ SMALTOVNE	BA – V II. – B.3	ul. ÚDERNÍCKA, KOPČIANSKA

V Celomestskom zozname pamätihodností mesta Bratislavy (aktualizácia 12/2017) bolo identifikovaných **5** pamätihodností alokovaných v brownfieldoch nad 0,5 ha.

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).

↗ Obr. č. 23 - Dom lodníkov
↗ Obr. č. 24 - Červená pošta



↗ Poznámka - Návrh
významných brownfieldov je
uvedený v Návrhovej časti UŠ
na str. 59

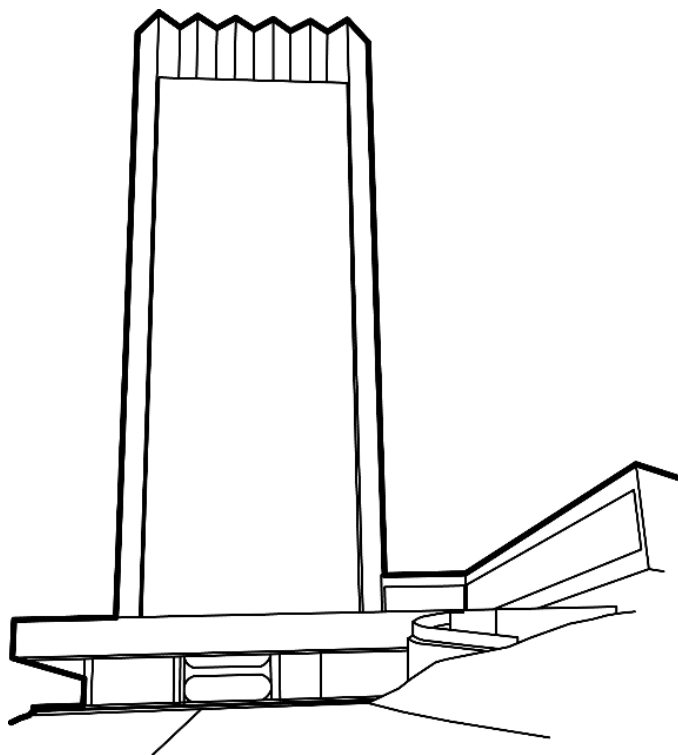
Definícia významného brownfieldu

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 vytýpovaný na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry, významnosti pre kontaktné územie za účelom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí. (napr. kúpele Grössling)

Jedným z cieľov štúdie BF je vytýpovať **významné brownfieldy** na území mesta Bratislava. Na území okresu Bratislava I.,II,III navrhujeme hodnotné stavby a areály v počte **29** definovať ako významný brownfield.

2.5_VYHODNOTENIE ŠPECIFICKEJ KATEGÓRIE V MESTSKOM PROSTREDÍ NEPRIEPUSTNOSŤ PÔDY

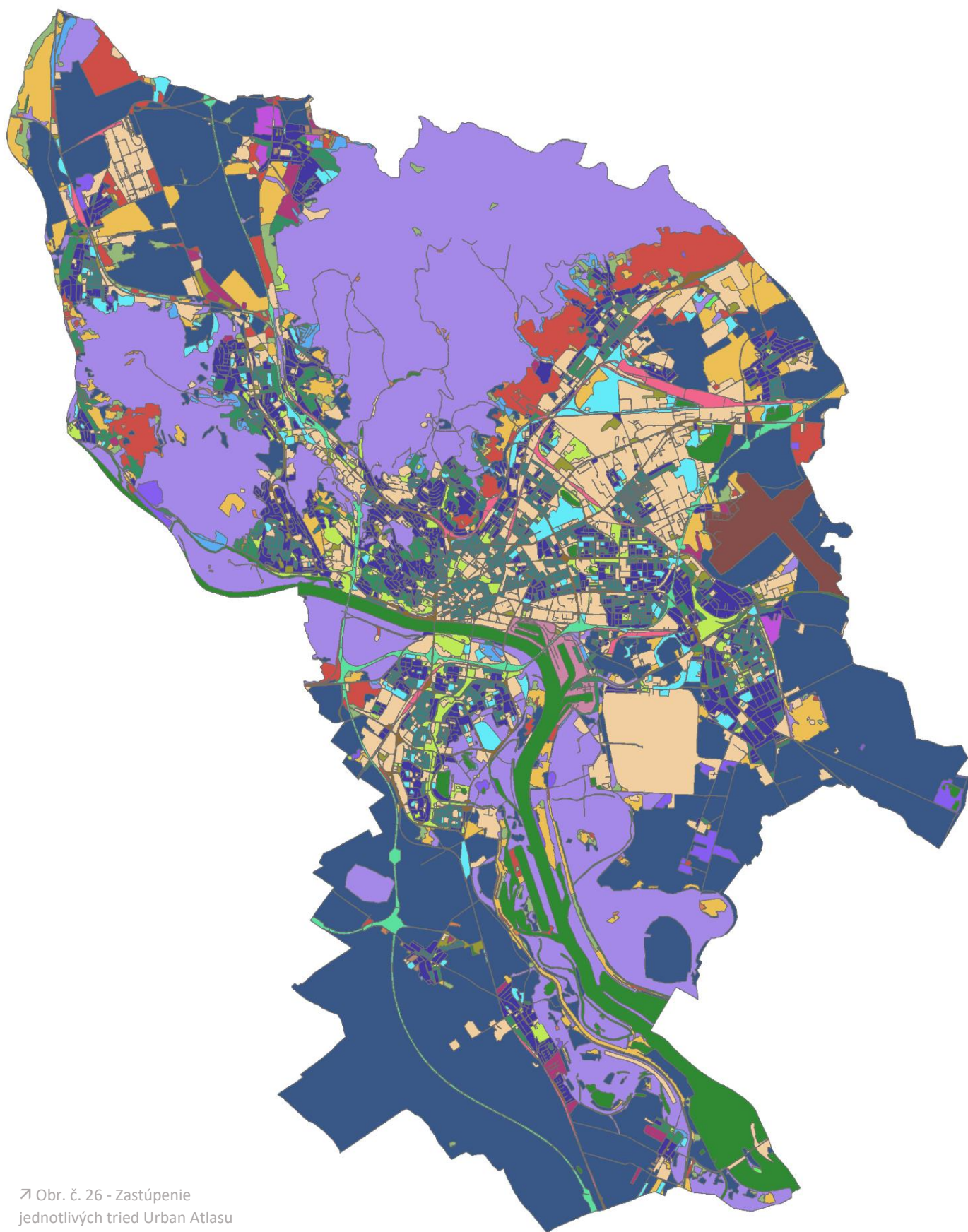
Problematika brownfieldov obsahuje veľa rôznych pohľadov skúmania. Pre ucelenú predstavu o každej hodnotenej lokalite je nutné venovať veľkú pozornosť ekologickým aspektom a dopadu brownfieldov na mestskú a vidiecku krajinu, ako aj na životné prostredie. Primárne sú predmetom skúmania brownfieldy po priemyselnej výrobe, bývalé vojenské areály a stavby dopravy. Z celkového počtu lokalít **131** lokalít je viac ako tretina po priemysle. Miera znečistenia je jedným zo základných indikátorov odporúčaného budúceho využitia. Vyhodnotenie vyššie spomenutých limitov regenerácie obsahuje karta brownfieldu – menovite: environmentálnu záťaž, **prieupustnosť pôdy**, zmyslami registrovateľné vplyvy a súčasne údaje o všetkých **prvkoch** Ochrany prírody, ÚSES atď. Kapitola je uvedená z dôvodu vysvetlenia novej **Metodiky** prieupustnosti pôdy, významnosti vyhodnotenia „klasifikácie povrchu“ v procese revitalizácie a ďalšieho využitia brownfieldov.



➤ Obr. č. 25 - Budova RTVS

31. kategória prieupustnosť pôdy / vyhodnotenie „pečatenia pôdy“/ European Urban Atlas

Percentuálne vyjadrenie pečatenia pôdy (z angl. „soil sealing“) pre jednotlivé brownfieldy sa vyhodnocovalo ako jedna z kategórií uvedená v návrhu pasportizačného listu / karty brownfieldov/. Pečatenie pôdy bolo vyhodnocované v zmysle metodiky Urban Atlas Mapping Guide (European Union, 2011), kde sa pod týmto pojmom rozumie miera neprieupustných povrchov (ako napr. betón, asfalt, atď.) v jednotlivých mapovaných areáloch. Dáta, ktoré boli využité na toto hodnotenie sú verejne dostupné na internetovej stránke <https://land.copernicus.eu/local/urban-atlas>, kde sa nachádzajú aj podrobné údaje o metodike spracovania Urban Atlasu. Urban Atlas Mapping Guide kategorizuje jednotlivé mapované jednotky podľa tabuľky č. 1. Nomenklatúra zahŕňa 17 urbánnych tried s minimálnou mapovacíou jednotkou 0,25 ha a 10 vidieckych tried s minimálnou mapovacíou jednotkou 1 ha. Na obrázku č. 1 a 2 vidíme zastúpenie jednotlivých tried v meste Bratislava.



↗ Obr. č. 26 - Zastúpenie
jednotlivých tried Urban Atlasu
v meste Bratislava – 1: 125 000

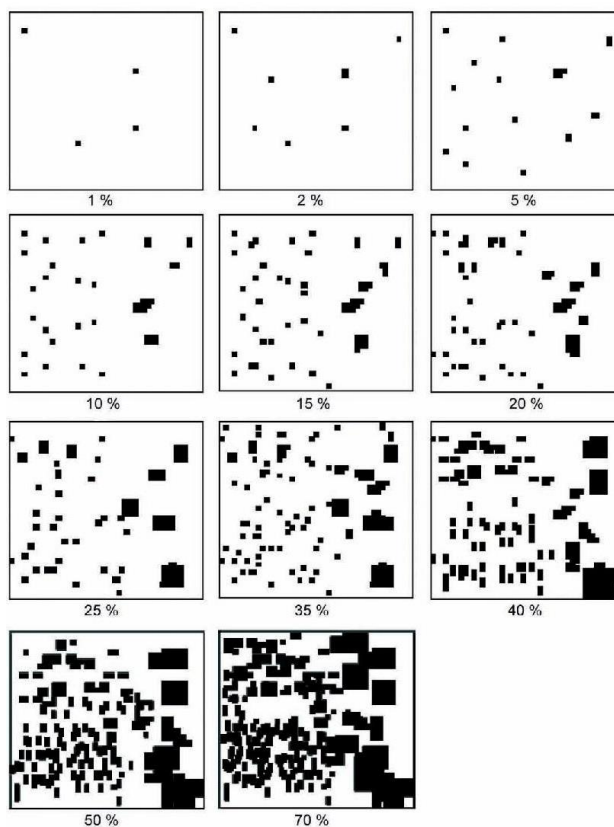
Legenda

	11100 - Kontinuálna urbánna štruktúra (> 80%)
	11210 - Diskontinuálna hustá urbánna štruktúra (50% - 80%)
	11220 - Diskontinuálna stredne hustá urbánna štruktúra (30% - 50%)
	11230 - Diskontinuálna urbánna štruktúra s nízkou hustotou (10% - 30%)
	11240 - Diskontinuálna urbánna štruktúra s veľmi nízkou hustotou (< 10%)
	11300 - Izolované štruktúry
	12100 - Priemyselné, obchodné, verejné, vojenské a súkromné jednotky
	12210 - Rýchle tranzitné cesty a súvisiace pozemky
	12220 - Ostatné cesty a súvisiace pozemky
	12230 - Železnice a súvisiace pozemky
	12300 - Prístavné oblasti
	12400 - Letiská
	13100 - Ťažobné jamy a skládky
	13300 - Staveniská
	13400 - Pôda bez súčasného využitia
	14100 - Zelené urbánne oblasti
	14200 - Športové a rekreačné zariadenia
	21000 - Orná pôda (jednoročné plodiny)
	22000 - Trvalé plodiny (vinice, ovocné stromy)
	23000 - Trvalé trávne porasty
	24000 - Komplexné a zmiešané kultúry
	31000 - Lesný porast
	32000 - Bylinná vegetácia (prírodné trávne porasty, rašeliniská)
	40000 - Mokrade
	50000 - Vodná plocha



➤ Obr. č. 27 - Zastúpenie jednotlivých tried Urban Atlasu v meste Bratislava – mierka 1: 20 000

➤ Obr. č. 28 - Vizuálne príklady distribúcie nepriepustných povrchov



➤ Tab. č. 12 - Percentuálne vyjadrenie pečatenia pôdy alebo percentuálny podiel

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

V návrhovej časti UŠ brownfieldy bude **určujúcim podkladom kategorizácia ekonomického potenciálu** spolu s hodnotami **pečatenia pôdy** pre konkrétny návrh revitalizácie jednotlivých území.

Na podklade analýz štúdie BF je nutné venovať zvýšenú pozornosť územiám s **nepriepustným povrchom** pri návrhu novej náplne pre tieto opustené plochy.

2.6_ODPORÚČANIA VYPLÝVAJÚCE Z ANALÝZ A PREDPOKLADANÉ TRENDY ROZVOJOVÉHO POTENCIÁLU BROWNFIELDOV V MESTE

Databáza údajov je zostavená z týchto zdrojov:

- Google maps a katastrálny operát mesta – údaje o budovách a areáloch;
- ZBGIS;
- vlastné prieskumy v teréne 2016 - 2019;
- údaje z materiálu spolupracujúcej organizácie SAŽP Hodas, Milan, SAŽP Sekcia odbor SERRP, OHSKS, OdSMŽP, Degradované systémy na území mesta Bratislava, Žilina / 2018.

ÚPN mesta

Na základe posúdenia funkčného a priestorového využitia jednotlivých lokalít BF bola vyhodnotená požiadavka na zmenu funkcie **24-tich** lokalít z **131** riešených území, čo je v prepočte len **18 %** z celkového počtu BF. Podľa ÚPN je v rozvojových územiach alokovaných **2/5** výmery brownfieldov na území mesta. Práve to je dôvodom malého počtu navrhovaných zmien.

Kategorizácia ekonomického potenciálu

Pre riešenie problematiky BF na území mesta je určujúca kategorizácia ekonomického potenciálu podľa EU CABERNET v rozsahu kategórií **A,B,C, a D**.

Analýza lokalít brownfieldov poukázala na problémové územia v kategórii ekonomického potenciálu skupiny **B**. Skupina **B** zahŕňa brownfieldy, ktoré majú určité množstvo problémov a určitú atraktivitu. Súkromná investícia do takýchto brownfieldov nemá dostatočnú návratnosť a je potrebná verejná podpora. V podstate ide o to, čo najvhodnejšie a najlacnejšie **premeniť** kategóriu typu **B** na kategóriu typu **A**, o ktorú sa realitný trh už postará sám.

Skupina **B** s veľkou výmerou **250 ha** tvorí skupinu problematických území v menej atraktívnych polohách mesta. V rámci úlohy UŠ BF sú vytipované tieto územia, kde je nutná verejná podpora a **súbežne** uvedením do registra BF je možné získavať z rôznych fondov finančné prostriedky na revitalizáciu.

Konverzia brownfieldov

Súbežne je nutné zohľadniť údaje vyhodnotenú za obdobie rokov 2016—2018 týkajúce sa už revitalizovaných brownfieldov, ktoré sa vrátili na trh s nehnuteľnosťami. V prepočte sa ročne revitalizovalo v Bratislave **8** brownfieldov. Používané stratégie pri konverzii Brownfieldov v Bratislave sú nasledovné:

- výstavba na zelenej lúke - analogicky k tomuto postupu rozdeliť územia na ucelené staveniská
- legalizácia započatej výstavby prevažne pod vplyvom silného investora
- evolučná stratégia - konverzia, počas nej sa BF menia v pomalých krokoch na prestavbové územia

➤ Poznámka - Trendy uvedené v úvodnej časti štúdie na str. 17

Pečatenie brownfieldov

V návrhovej časti UŠ brownfieldy je určujúcim podkladom kategorizácia ekonomického potenciálu spolu s hodnotami nepriepustnosti pôdy pre konkrétny návrh revitalizácie jednotlivých území. Na podklade analýz štúdie BF je nutné venovať zvýšenú pozornosť územiám s nepriepustným povrchom pri návrhu novej náplne pre tieto opustené plochy, v najvyššej kategórii pečatenia pôdy 4. a 5. triedy je alokovaných **55%** výmery brownfieldov.

Vlastníctvo mesta

V rámci urbanistickej štúdie brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy je zostavená databáza všetkých nevyužívaných brownfieldov. Kategória vlastníctva je vyhodnotená v registračnom liste a miera zložitosti vlastníckych vzťahov je priamo úmerná možnosti navrátenia nehnuteľností na trh s realitami.

Vo vlastníctve mesta bolo identifikovaných **21** nevyužívaných území, predmetné lokality budú podrobne riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

ZÁVERY VYPLÝVAJÚCE Z ANALYTICKEJ ČASTI:

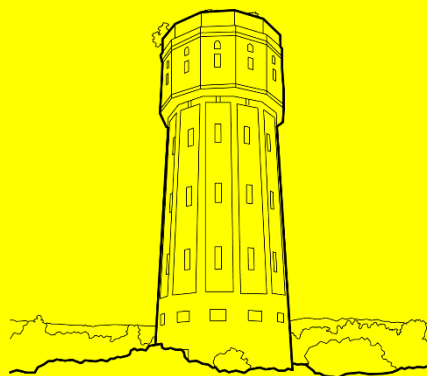
- ÚPN mesta - na základe posúdenia funkčného a priestorového využitia jednotlivých lokalít BF bola vyhodnotená požiadavka na zmenu funkcie **24**-tich lokalít z **131** riešených území, čo je v prepočte len 18 % z celkového počtu BF. Na území mesta je **2/5** výmery brownfieldov alokovaných v rozvojových územiach mesta. Práve to je dôvodom malého počtu navrhovaných zmien;
- na základe kategórie ekonomického potenciálu bola vyhodnotená potreba venovať osobitnú pozornosť brownfieldom kategórie **B** s najvyššou výmerou 250 ha;
- pri tvorbe registra BF boli identifikované jestvujúce NKP, pamätihodnosti a v návrhovej časti UŠ budú objekty a areály industriálnej architektúry navrhnuté na pamiatkovú ochranu. Uvedené pamiatky a ich ochranné pásma je nutné rešpektovať pri konverzii BF;
- pre projekty vytipovaných jednotlivých území BF bude súbežne s kategóriou ekonomického potenciálu určujúcim podkladom hodnota **pečatenia pôdy**- t.j. nepriepustnosti povrchu;
- stratégie používané pri konverzii území BF v Bratislave sú : výstavba na zelenej lúke, legalizácia a evolučná stratégia v súlade s Európskymi trendmi;
- venovať zvýšenú pozornosť vytipovaným brownfieldom vo vlastníctve mesta v počte **21** lokalít.

Na území mesta je identifikovaný veľký počet problémových území a je nutné systematicky pristupovať k revitalizácii jednotlivých priestorov. Výstupy analytickej časti urbanistickej štúdie potvrdili veľkosť problému a v návrhovej časti dokumentu budú riešené jednotlivé zložky, prípadná zmena využitia v ÚPN, kategória ekonomického potenciálu, návrh brownfieldov industriálnej architektúry na NKP/pamätihodnosť a vhodnosť stratégií konverzie predmetných území. Zvýšená pozornosť bude venovaná **21** brownfieldom vo vlastníctve mesta.

3 .

N Á V R H O V Á

Č A S Ť



3.1_CIELE, KTORÉ JE POTREBNÉ DOSIAHNUŤ ZOHLADNENÍM TRENDOV VYPLÝVAJÚCICH Z ANALÝZY

Ciele:

- smerovať rozvoj na území mesta do územnej rezervy vo forme brownfieldov na podklade vytvorenej databázy, realizovateľný v dvoch krokoch:

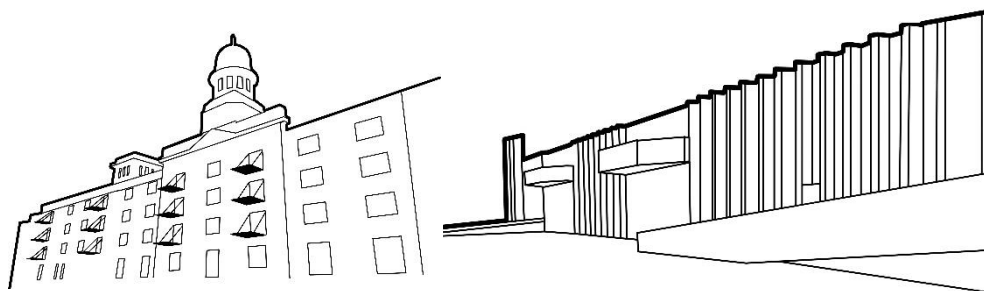
1. územne

v súlade so svetovými trendmi šetrného zaobchádzania s poľnohospodárskou pôdou, s princípom nezaberania nových plôch ornej pôdy. Európska legislatíva ustanovila (Soil Thematic Strategy 2010), že po roku 2020 nebude možné zaberať nové rozvojové plochy mimo terajšieho zastavaného územia miest.

2. stavebne

využívať jestvujúci stavebný fond v rámci vnútornej štruktúry sídla a súčasne zachovaním hodnotnej industriálnej architektúry prinavrátiť lokalitám historickú a kultúrno spoločenskú hodnotu.

↗ Obr. č. 29 - Sklad č. 7,
Rázusove nábrežie
↗ Obr. č. 30 - Obchodný dom
Lamač



Benefity opätovného využívania brownfieldov:

- oživenie ekonomických aktivít v území;
- následne 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.
- zaplnenie „čiernych dier“ v organizme mesta, zacelenie štruktúry mesta a doplnenie potrebných funkcií s využitím týchto obnovených území.

VÝHROU JE, KEĎ SA ÚZEMIE BROWNFIELDOV NEZVÄČŠUJE A KEĎ SA POUŽITÁ PÔDA VRÁTI K OPÄTOVNÉMU VYUŽITIU.

Pre ucelenú predstavu o problematike brownfieldov na území Bratislavy pre porovnanie s inými mestami uvádzame súhrn indikátorov.

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.

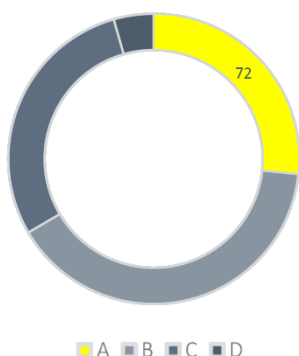
➤ EU CABERNET projekt
(Concerted Action on
Brownfield and Economic
Regeneration Network)
uvedené v Metodike
inventarizácie
brownfieldov v úrovni ORP,
autori:
B. Jackson, J. Vontoček, IURS
Inštitut

➤ Tab. č. 13 - Tabuľka indikátorov s vysvetlivkami

TYP INDIKÁTORU	DRUH INDIKÁTORU	VYSVETLENIE, ČO INDIKÁTOR VYJADRUJE	Údaj JE/NIE JE porovnateľný s ostatnými obcami	Vypočítaná hodnota
Rastové indikátory	Podiel zastavaného a zastaviteľného územia (podľa ÚPN)	Vyjadruje územnú rozvojovú ambíciu obce	áno	18,00 %
	Podiel ročného rozvojového prírastku (2018) k súčtu brownfieldov a rozvojových plôch	Vyjadruje roky, za ktoré by sa celkový rozvojový potenciál obce (rozvojové plochy + brownfieldov) naplnil	áno	1,74 % 51 rokov
Brownfields indikátory	Podiel brownfieldov k zastavanému územiu	Vyjadruje veľkosť problému brownfieldov v obci	áno	2,41 %
	Podiel brownfieldov k novým rozvojovým územiám	Vyjadruje mieru konkurencie nových rozvojových plôch	áno	13,43 %
	Podiel brownfieldov k priemernému ročnému* rozvojovému prírastku (za roky 2016-2018)	Vyjadruje dobu za ktorú by sme teoreticky vyriešili problematiku brownfieldov v prípade, že by sa akýkoľvek rozvoj uskutočnil na brownfieldoch a nevytvorili sa žiadne nové brownfieldy	áno	6 rokov
Indikátory celkového využitia území	Podiel priemyslového využitia v zastavanom území k zastavanému územiu	Vyjadruje výšku priemyslových plôch v obci. V našich obciach to býva pomerne vysoké číslo. Tieto indikátory slúžia obci ku zváženiu existujúceho a nového využitia územia	áno	4,54 %
	Podiel zelene k zastavanému územiu	Vyjadruje mieru zelene v obci. Tieto indikátory slúžia obci k zváženiu existujúceho a nového využitia územia. V prípade nízkych indexov zelene by obec mala smerovať k využitiu svojich brownfieldov v tomto smere.	áno	19,33 %
Sektorové indikátory	Podiel priemyslových brownfieldov k celkovému existujúcemu priemyslu	Tento druh indikátoru vyjadruje vážnosť sektorovej problematiky	áno	22,21 %

3.2_POSÚDENIE DISPONIBILITY AREÁLOV BF A ICH ROZVOJOVÝ POTENCIÁL

➤ Graf č. 2 - Zastúpenie kat. A



➤ Tab. č. 14- Uvádame prehľad brownfieldov kategórie A výmera a početnosť

Metodika brownfieldov uvádza tri kategórie ekonomického potenciálu **A, B, C** a doplnujúcu 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

Najvýstižnejším názvom pre vyššie uvedenú kategóriu je „samo-rozvíjajúce sa objekty“. V kategórii **A** je zaradených **72** brownfieldov o výmere **168** ha. V zastavanom území je alokovaných **162** ha a mimo zastavaného územia **6** ha. Predmetné lokality sú vzhľadom na silný tlak investorov na území hlavného mesta Bratislavy brownfieldami s rýchlym návratom na trh s nehnuteľnosťami, prvým kritériom v poradí je vhodná poloha v rámci štruktúry mesta.

	OKRES I.	OKRES II.	OKRES III.	OKRES IV.	OKRES V.
POČET	11	14	13	11	23

BF_5 BÝVALÝ AREÁL PKO; **BF_13** KÚPALISKO ; **BF_25** OPUSTENÝ PARK; **BF_26** PARKOVISKO PRIBINOVA; **BF_37** ŠKOLSKÁ ULICA; **BF_42** HURBANOVE KASÁRNE; **BF_49** HOTEL KYJEV; **BF_52** NEVYUŽÍVANÝ PRIESTOR; **BF_61** ŽELEZNIČNÝ SKLAD; **BF_62** BÝVALÁ ŠKÔLKA; **BF_66** BÝVALÁ ŠKOLA; **BF_67** BÝVALÁ ŠKÔLKA; **BF_69** NEVYUŽÍVANÁ PLOCHA; **BF_70** CUDZINECKÁ POLÍCIA; **BF_76** MM-AUTOCENTRUM; **BF_78** AREÁL PALMA; **BF_85** KUKURICA; **BF_95** ŠTUDENTSKÝ DOMOV; **BF_96** BUDOVA STV; **BF_100** AREÁL GUMON; **BF_102** POZEMOK PATRÓNKA; **BF_104** LESNÁ SPRÁVA; **BF_106** TLAČIARNE; **BF_110** NEVYUŽÍVANÁ PLOCHA; **BF_113** SKLENÍK; **BF_114** UNIMOBUNKY; **BF_126** VEGETÁCIA; **BF_127** ŠPORTOVÉ IHRISKO; **BF_136** OBCHODNÉ CENTRUM; **BF_137** SKLADY; **BF_142** AREÁL DRUTECHNA; **BF_144** TECHNICKÉ SLUŽBY – OLO; **BF_146** BIZNIS CENTRUM APOLLO 1; **BF_149** OPUSTENÝ AREÁL; **BF_154** ZÁKLADY; **BF_159** OBCHODNÝ DOM; **BF_169** AGENTÚRA SAŽP; **BF_173** ZELENÁ PLOCHA; **BF_174** AREÁL PRI SLOVNAFTE; **BF_179** AREÁL PRI VALPEXE; **BF_182** DK NOBELOVA; **BF_186** TYRŠOVO NÁBREŽIE; **BF_189** STARÁ ŠKOLA; **BF_190** AREÁL MATADOR; **BF_191** BÝVALÝ ZARES; **BF_199** AREÁL MŠK; **BF_200** AREÁL MATADOR; **BF_214** BYTOVÉ DOMY; **BF_216** ADMINISTRATÍVNA BUDOVA; **BF_222** SKLAD; **BF_223** SKELET; **BF_227** KÚPALISKO; **BF_233** SKLADY S PARKOVISKOM; **BF_238** PRIEMYSELNÉ OBJEKTY; **BF_239** PRIEMYSELNÝ OBJEKT; **BF_244** BUDOVA BVS; **BF_245** FUTBALOVÉ IHRISKO; **BF_252** KAŠTIEĽ A PARK RUSOVCE; **BF_257** BÝVALÁ ŠKÔLKA ; **BF_258** BÝVALÝ VOJENSKÝ AREÁL; **BF_269** UNIMOBUNKY; **BF_270** SKLADY PRI VW; **BF_280** DVOJHALIE BÝVALEJ SMALTOVNE; **BF_281** VOJENSKÝ AREÁL; **BF_285** BÝVALÁ SMALTOVŇA ; **BF_286** AREÁL MATADOR; **BF_287** AREÁL MATADOR; **BF_288** NEVYUŽÍVANÁ PLOCHA; **BF_289** NEUDRŽIAVANÁ ZELEŇ; **BF_290** VOJENSKÁ NEMOCNICA; **BF_291** OPUSTENÉ PARKOVISKO; **BF_292** OPUSTENÉ JURIGOVO NÁMESTIE.

Uvedené brownfieldy budú revitalizované pravdepodobne najrýchlejšie, v meste Bratislava sa ročne podľa výsledkov analýzy navráti na trh s realitami **8** brownfieldov.

KATEGÓRIA B - POTENCIÁLNE PROJEKTY PRE ROZVOJ

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

V kategórii **B** je zaradených **41** brownfieldov o výmere **250 ha**. V zastavanom území je alokovaných **183 ha** a mimo zastavaného územia **67 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 **250 ha**, sú to územia prevažne po priemyselnej výrobe a administratíve v odľahlých polohách, často s evidovanou environmentálnou záťažou. Príkladom je Závod Mieru na Vajnorskej ulici v okrese Nové Mesto.

	OKRES I.	OKRES II.	OKRES III.	OKRES IV.	OKRES V.
POČET	0	14	13	6	8

BF_60 MODRÁ BUDOVA; **BF_64** PROJEKT DOMINO; **BF_74** SKLADY A GARÁŽE; **BF_82** AREÁL VAJNORSKÁ; **BF_84** AREÁL SO SKLADOM; **BF_86** TECHNICKÝ OBJEKT; **BF_87** FILIÁLKA; **BF_135** ČERVENÁ POŠTA; **BF_151** SKLADY; **BF_156** PARK NA TUČKOVEJ; **BF_166** SKLADY; **BF_167** BUDOVA DIELNÍ; **BF_178** ZÁVOD MIERU; **BF_177** PRI BETONÁRKE; **BF_180** ŠTADIÓN MIEROVÁ KOLÓNIA; **BF_187** PRIESTOR PO ŤAŽBE; **BF_188** NEUDRŽIAVANÁ ZELEŇ; **BF_193** AREÁL ŤAŽBY; **BF_194** AREÁL ŤAŽBY; **BF_210** NA HOLOM VRCHU; **BF_215** STAJŇA; **BF_218** BÝVALÉ IHRISKO; **BF_219** TECHNICKÝ OBJEKT; **BF_220** SKELET SKLADU; **BF_221** AREÁL SKLADOV; **BF_226** SANATÓRIUM; **BF_232** PARKOVISKO S BUDOVOU; **BF_240** NEZASTAVANÝ POZEMOK; **BF_249** BÝVALÁ UBYTOVNÁ; **BF_250** PRIEMYSELNÁ STAVBA; **BF_255** AREÁL SKLENNÍKOV; **BF_260** ČEĽADNÍK; **BF_263** BÝVALÉ DRUŽSTVO; **BF_265** PRI HRÁDZI; **BF_267** VOĽNÁ PLOCHA; **BF_272** VODNÝ ZDROJ PB; **BF_275** TECHNICKÝ OBJEKT; **BF_276** KERIMAX; **BF_277** AREÁL MEDIKA; **BF_278** ŠPRINCLOV MAJER; **BF_279** VAJNORSKÉ LETISKO; **BF_282** SOŠ ŽELEZNIČNÁ;

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 pre brownfieldy skupiny **B** bude využívaná evolučná stratégia - konverzia, počas ktorej sa BF menia v pomalých krokoch na prestavbové územia.

KATEGÓRIA C - OBJEKTY S URČITÝM OBMEDZENÍM

(projekty financované z verejných zdrojov)

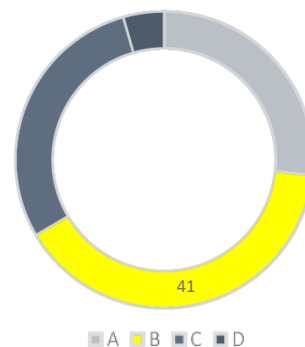
V kategórii **C** je zaradených **15** brownfieldov o výmere **183 ha**. V zastavanom území je alokovaných **165 ha** a mimo zastavaného územia **18 ha**. Brownfieldy majú zlú dostupnosť, sú komerčne málo atraktívne a je nutné nájsť pre tieto územia nových užívateľov, investorov. S verejnou podporou je možná zmena na brownfieldy typu **B** za predpokladu silného spoločenského tlaku.

	OKRES I.	OKRES II.	OKRES III.	OKRES IV.	OKRES V.
POČET	0	3	7	2	3

BF_58 VIEDENSKÁ ELEKTRICKÁ; **BF_59** RUINY NA KAVKAZSKEJ; **BF_79** DYNAMITKA, ISTROCHEM; **BF_81** AREÁL ODBORÁRSKA II; **BF_138** VODOJEM; **BF_139** VODOJEM; **BF_150** GARÁŽE; **BF_168** PRADIAREŇ; **BF_181** JURAJOV DVOR; **BF_205** PLOCHY PRIEMYSLU; **BF_208** SKLADY PRI ŽELEZNICI; **BF_213** STARÁ COLNICA; **BF_253** ELEKTROKOMPLEX; **BF_283** VOJENSKÝ AREÁL; **BF_284** AREÁL VÝROBY.

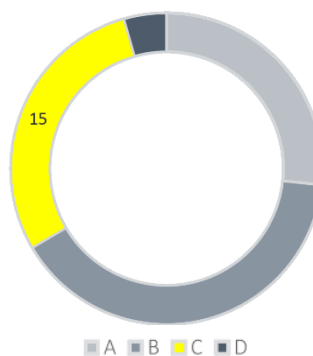
Väčšiu časť problémov kategórie **C** reprezentuje brownfield **BF_59** RUINY NA KAVKAZSKEJ.

➤ Graf č. 3 – Zastúpenie kat. B



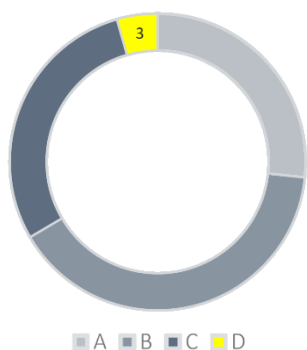
➤ Tab. č. 15 – Prehľad brownfieldov kategórie B výmera a početnosť

➤ Graf č. 4 – Zastúpenie kat. C



➤ Tab. č. 16 – Prehľad brownfieldov kategórie C výmera a početnosť

Graf č. 5 - Zastúpenie kat. D



Tab. č. 17 - Uvádzame prehľad brownfieldov kategórie D, výmera a početnosť

	OKRES I.	OKRES II.	OKRES III.	OKRES IV.	OKRES V.
POČET	0	0	1	2	0

BF_92 VOJENSKÝ AREÁL; **BF_141** VOJENSKÝ AREÁL; **BF_178** ZÁVOD MIERU

Problémy:

- málo atraktívna poloha pozemku, určitá miera znečistenia;
- čiastočné využitie do 30% - nájomné zmluvy a iné;
- negatívny vplyv na kontaktné územie.

Z uvedenej analýzy lokality vyplýva potvrdenie predpokladu pre brownfieldy skupiny B-zmena ja možná len za predpokladu silného spoločenského tlaku.

KATEGÓRIE 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**.

Vytipované 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 budú vedené v kategórii **D** a sú určené na preverenie funkcie v ÚPN mesta formou urbanistickej štúdie.

3.3_POSÚDENIE PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH LOKALÍT BF V KONTEXTE S PLATNÝM ÚPN MESTA

Podrobná analýza územia brownfieldov, vývoj každého vytipovaného územia a jeho posúdenie v kontexte s platným ÚPN mesta bolo podkladom pre výber lokalít BF na zmenu funkčného a priestorového využitia, ktoré bude potrebné následne overiť spracovaním a prerokovaním UŠ. Každé z vytipovaných území spĺňa kritérium výmery aspoň **0,5 ha** na samostatnú zmenu funkčnej plochy v ÚPN mesta.

ZOZNAM LOKALÍT BROWNFIELDOV ODPORÚČANÝCH NA OVERENIE ZMENY FUNKCIE FORMOU UŠ:

BF_13	KÚPALISKO	ŽIŽKOVA 28	2,37 ha
BF_78	AREÁL PALMA	RAČIANSKA	6,03 ha
BF_79	DYNAMITKA, ISTROCHEM	ODBORÁRSKA	138,15 ha
BF_82	AREÁL VAJNORSKÁ	VAJNORSKÁ	3,67 ha
BF_106	TLAČIARNE	RAČIANSKA	2,81 ha
BF_137	SKLADY	TOMÁŠIKOVA	1,52 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_188	NEUDRŽIAVANÁ ZELEŇ	BETLIARSKA	1,16 ha
BF_250	PRIEMYSELNÁ STAVBA	PASTIERSKA	1,45 ha
BF_258	BÝVALÝ VOJENSKÝ AREÁL	JAROVCE	2,43 ha
BF_265	PRI HRÁDZI	PRI BUFETE OBRÁTKA	1,79 ha
BF_272	VODNÝ ZDROJ PB	ODESKÁ	80,3 ha

Na základe výsledkov štúdie brownfieldy na území mesta Bratislavy spracovateľ odporúča po naštudovaní na zmenu funkčného využitia 15 vyššie uvedených území.

V ďalších 9-tich lokalitách sú spracované urbanistické štúdie ako podklad pre ZaD a nový ÚPN mesta.

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 územnoplánovací podklad pre overenie zmien ÚPN hl. mesta je možné považovať len prerokovanú urbanistickú štúdiu.

3.4_VYMEDZENIE ÚZEMÍ BF VO FORME ZÓN A BLOKOV PRE ÚČELY NOVÉHO ÚPN MESTA

ZÓNY, ÚZEMIA, BLOKY

Vznikli zlúčením viacerých BF s menšou výmerou za účelom vytipovania problémových území, vyžadujúcich formálny prístup. (t.j. území, určených na zmenu funkčného využitia pre účely nového ÚPN mesta a územia väčších zón, ktoré je potrebné revitalizovať komplexne).

/megasites / „zóny a bloky“

➤ Tab. č. 18 - Prehľad zón a blokov

ZÓNY A BLOKY

č. z. názov

OKRES I.

A1	Zóna Chalupkova
A2	Imricha Karvaša - Školská - Fazuľová
A4	Predstaničné námestie
A5	Vydrica
A6	Žižkova - Kúpalisko
A7	Pribinova - Dostojevského rad
A8	Kamenné námestie
A9	K Železnej studničke
A10	Kapitulská

OKRES II

B1	Lieskovec - Ketelec
B2	Závodná - Helios areál
B4	Bývalý areál OLO - Kulíškova
B5	Mlynské Nivy západ
B6	Mlynské Nivy Východ
B7	Pribinova - Eurovea II. - Zimný prístav
B10	Klingerka
B11	Domové role
B12	Tomášikova - sever
B16	Zlaté piesky - Studená - bývalá paneláreň

OKRES III

C1	Istrochem Vajnorská
----	---------------------

OKRES IV

D1	Pri studničkách
D2	Slovanské nábrežie - Amfiteáter
D3	Kameňolom Devínska cesta
D4	Harmincova
D5	Sch. Trnavského - Centrum
D6	Vojenská nemocnica

OKRES V

E1	Kopčany
E2	Tyršovo_nábrežie
E3	Lodenica
E4	Matador
E5	Nové lido

➤ Poznámka - Graficky sú zobrazené zóny a bloky vo výkrese č. 1. BROWNFIELDY NA ÚZEMÍ HL. MESTA SR BRATISLAVY

Na území mesta bolo vytipovaných 31 zón a blokov. Podľa vyššie uvedenej Metodiky BF je v každej zóne, bloku 1 brownfield nad 0,5 ha alebo významný brownfield. Vymedzené veľké areály budú podkladom pre nový ÚPN mesta alebo pre zmeny a doplnky ÚPN po preverení formou urbanistickej štúdie.

3.5_NÁVRH OBJEKTŮ BF NA NKP, PAMÄTIHODNOSTĚ 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 brownfieldov **49** po priemyselnej výrobe z celkového počtu **131** 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 Jurkovičovú tepláreň.

Pri tvorbe registra brownfieldy na území mesta Bratislavy bolo z celkového počtu **131** lokalít nad **0,5** ha identifikovaných **6** NKP, čo predstavuje **4,5** % z celkového počtu.

Návrh na NKP aktuálne v procese posudzovania.

Pamiatkový úrad SR rieši vyhlásenie Továrne (Závod Vistra) a Elektrárne (niekedy tiež Teplárne) v areáli bývalého závodu Dynamit Nobel (Dynamitka/ Istrochem) v Bratislave.

Č. BR.	NÁZOV
BF_79	Továreň / Závod Vistra / súp. č. 11658, parc. č. 13585/1 Elektráreň / Tepláreň / parc. č. 13585/2

Tab. č. 19– Návrh na NKP v procese posudzovania Továrne a Elektrárne

V Celomestskom zozname pamätihodností mesta Bratislavy (aktualizácia 12/2017) boli identifikované **5** pamätihodností alokované v brownfieldoch nad **0,5** ha.

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

V dokumente sú na podklade analýzy riešené návrhy v dvoch 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 malou výmerou na významný brownfield

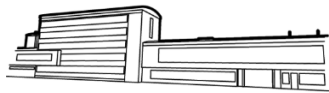
1.NÁVRH OBJEKTU A AREÁLU S HODNOTNÝMI STAVBAMI NA NKP/PAMÄTIHODNOSTĚ

na území uvedeného brownfieldu v počte 12 :

BF_78	AREÁL PALMA, RAČIANSKA, NOVÉ MESTO,
BF_183	ZÁVOD MIERU, VAJNORSKÁ 1360/108, RAČA
BF_200	SKLADY MATADOR, ÚDERNÍČKA 11, PETRŽALKA
BF_278	ŠPRINCLOV MAJER, RYBNÍČNÁ, VAJNORY
BF_287	AREÁL MATADOR - KOMÍN, ÚDERNÍČKA, PETRŽALKA
BF_85	KUKURICA INTERNÁT HVIEZDA, KUKUČÍNOVA 38, NOVÉ MESTO
BF_96	BUDOVA STV, STARÉ GRUNTY, STARÉ MESTO
BF_181	JURAJOV DVOR, PRI DVORE, NOVÉ MESTO
BF_227	KÚPALISKO NA ŽELEZNEJ STUDNÍČKE, CESTA MLÁDEŽE 2820, NOVÉ MESTO
BF_79	VÝCHODNÁ VODNÁ VEŽA, AREÁL BÝVALÉHO ISTROCHEMU, NOVÉ MESTO
BF_79	OBJEKTY ZÁVODU NA VÝROBU PRIEMYSELNÝCH TRHAVÍN-SEVERNÁ ČASŤ (1940), AREÁL BÝVALÉHO ISTROCHEMU
BF_79	HLAVNÁ BRÁNA BÝVALÉHO ZÁVODU DYNAMIT NOBEL, AREÁL BÝVALÉHO ISTROCHEMU

1. NÁVRH OBJEKTŮ A AREÁLOV IDENTIFIKOVANÝCH V BROWNFIELDCH NAD 0,5 ha NA NKP/PAMÄTIHODNOST S HODNOTOU INDUSTRIÁLNEJ ARCHITEKTÚRY

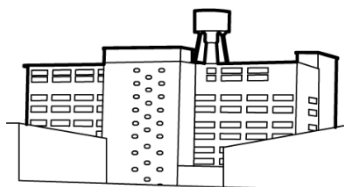
BF_78 AREÁL PALMA, Račianska, Nové Mesto,
číslo parcely 13208/9 registra C katastra nehnuteľností



➤ Obr. č. 31 - Areál Palma

História areálu sa datuje do roku 1920, keď sa začala tradičná rastlinná a olejová výroba. V 60-tych rokoch bola nainštalovaná prvá automatická linka na Slovensku. Počas desaťročí sa výroba v areáli stabilizovala a sústreďovala prevažne na výrobu olejov. V roku 2008 sa uskutočnil významný krok, nakoľko sa spojila spoločnosť PALMA – TUMYS a.s. Bratislava so skupinou SLAVIA CAPITAL a vznikla nová spoločnosť PALMA Group a.s. Výroba fungovala do roku 2013, kedy výrobca presťahoval svoje podnikanie do Českej republiky a výroba sa už neobnovila. Momentálne areál čaká na svoju transformáciu a nové využitie, nakoľko sa nachádza v širšom centra mesta.

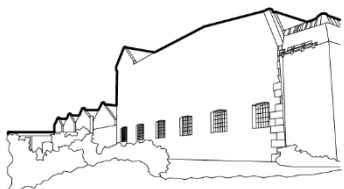
BF_178 ZÁVOD MIERU, Vajnorská 108, Nové mesto
číslo parcely 13641/1 registra C katastra nehnuteľností



➤ Obr. č. 32 - Závod mieru

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

BF_200 SKLADY MATADOR, Údernícka 11, Petržalka
číslo parcely 3694/49 registra C katastra nehnuteľností



➤ Obr. č. 33 - Sklady Matador

Sklady a administratívne priestory v bývalom areáli podniku Matador sú vo veľmi dobrom stavebno-technickom stave a zachovali sa významné architektonické prvky jednotlivých objektov. Významná je napríklad tehlová fasáda, okná či strešné svetlíky.

BF_278 ŠPRINCLOV MAJER, Rybníčná, Vajnory
číslo parcely 2073 registra C katastra nehnuteľností

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

BF_287 AREÁL MATADOR - KOMÍN, Údernícka, Petržalka
číslo parcely 3694/274 registra C katastra nehnuteľností

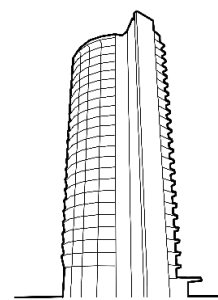


➤ Obr. č. 34 - Komín areálu Matador

Areál bol súčasťou širšieho územia bývalej uhorskej továrne na smaltované a kovové výrobky v mestskej časti Petržalka, ktoré tu začali vznikať začiatkom 19. storočia. Továreň 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 gumáreň 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 vysielacov. Zvyšok areálu sa postupne pripravuje na svoju transformáciu a novú funkciu.

BF_85 KUKURICA Internát Hviezda, Kukučínova 38, Nové Mesto
číslo parcely 11703/16 registra C katastra nehnuteľností

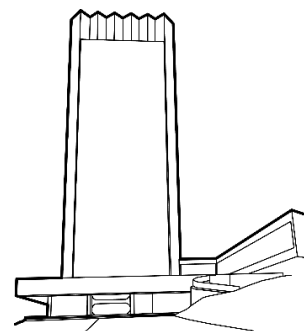
Internát Hviezda, známy ako Kukurica, je dielom architektov Jána Strculu a Cyrila Sirotného zo sedemdesiatych rokov 20. storočia. Postavili ju podľa víťazného súťažného návrhu ako internát pre študentov vojenskej akadémie. Stavba disponuje okrem iných hodnôt viacerými progresívnymi technickými riešeniami 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 sedemnášť dvojposteľových izieb s balkónom.



➤ Obr. č. 35 - Internát

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 Struhařa a Václava Čurilla z polovice šesťdesiatych rokov. Dominantou areálu je dvadsaťdeväť podlažná 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.



➤ Obr. č. 36 - budova RTVS

BF_181 JURAJOV DVOR, Pri Dvore, 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 továreň 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 cnelo 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 IG-Farben Heinricha Gattineaua.



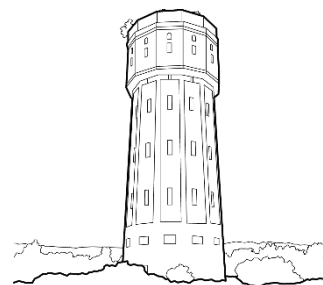
➤ Obr. č. 37 - Jurajov dvor

BF_227 KÚPALISKO NA ŽELEZNEJ STUDNIČKE, Cesta mládeže 2820, Nové mesto
číslo parcely 19628/6 registra C katastra nehnuteľností

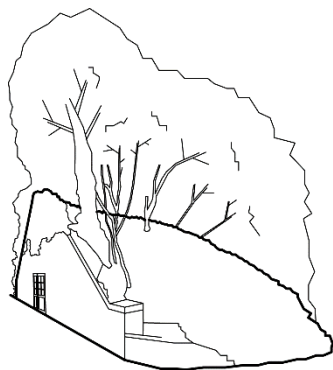
Areál športu v doline Vydrického potoka má kvalitu architektúry z obdobia funkcionalizmu.

BF_79 VÝCHODNÁ VODNÁ VEŽA, areál bývalého Istrochemu, Nové mesto
číslo parcely 13552 registra C katastra nehnuteľností

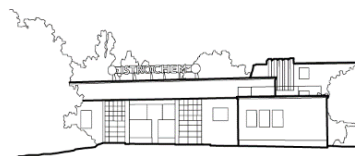
V areáli podniku bývalej Dynamitky/Istrochemu sa nachádzajú dve identické vodné veže, západná a východná, postavené v roku 1909. Západná veža bola zrekonštruovaná na ateliér architektov M. Kusý a P. Paňák. Vodné veže Dynamitky boli výškovými dominantami areálu výroby, sú postavené v exponovaných polohách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



➤ Obr. č. 38 - Východná veža



➤ Obr. č. 39 - nitračný bunker a zemný val



➤ Obr. č. 40 - Hlavná brána bývalého závodu Dynamit

➤ Poznámka - návrh významných brownfieldov v č. BF_79, Východná vodná veža; Objekty na výrobu priemyselných trhavín; hlavná brána bývalého závodu Dynamit Nobel; boli prevzaté z materiálu KOTP (Klub ochrany technických pamiatok) Dynamitka - Objekty hodné pamiatkovej ochrany 2017

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.

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 najvúvážnejší symbol celého podniku.

Navrhované stavby sú hodnotné v urbanistickej štruktúre sídla, sú to výškové dominanty s výnimočnou konštrukciou a technickým riešením — budova STV, Kukurica. Filiálka, Jurajov dvor a Kúpalisko na Železnej studničke sú ucelené zachované areály, dokumentujúce určité časové obdobie v špecifických územných polohách — Železná studnička v Malých Karpatoch, Jurajov dvor v kontaktnom území továrne chemickej výroby — Dynamitky.

2. NÁVRH 29 VÝZNAMNÝCH BROWNFIELDOV NA ÚZEMÍ MESTA BRATISLAVA

UVEDENÉ PODĽA STUPŇA PAMIATKOVEJ OCHRANY

PAMIATKOVÁ REZERVÁCIA BRATISLAVA

- BF_6** ESTERHÁZYHO PALÁC, KAPITULSKÁ 6-8-10, STARÉ MESTO
Č.NKP 73;
- BF_8** MEŠTIANSKY DOM, FRANTIŠKÁNSKE NÁM. 9, STARÉ MESTO
Č.NKP 20;
- BF_10** VODNÁ VEŽA MÝTNA STANICA,
NÁBREŽIE ARM. GEN. LUDVÍKA SVOBODU 2, STARÉ MESTO
Č.NKP 653;
- BF_15** NEMOCNICA SO ZÁHRADOU, ZOCHOVA 7, STARÉ MESTO
Č.NKP 482;
- BF_21** MÚR HRADBOVÝ S BAŠTAMI, STAROMESTSKÁ, STARÉ MESTO
Č.NKP 120/7;

PAMIATKOVÁ ZÓNA CENTRÁLNA MESTSKÁ OBLASŤ (CMO) BRATISLAVA

- BF_17** BYTOVÝ DOM, PANENSKÁ 17, STARÉ MESTO
Č.NKP 508;
- BF_18** BYTOVÝ DOM, PANENSKÁ 15, STARÉ MESTO
Č.NKP 175;
- BF_53** KÚPELE GROSSLING, MEDENÁ 6,8, VAJANSKÉHO 11, STARÉ MESTO
Č.NKP 552;
- BF_116** DOM BYTOVÝ SO ZÁHRADOU, ŠULEKOVA 3, STARÉ MESTO
Č.NKP 381;
- BF_293** BUDOVA BÝVALÉHO UČITEĽSKÉHO ÚSTAVU, LAZARETSKÁ 3, STARÉ MESTO
Č. EV. LIST PAMATIHODNOSTI MESTA BA-I.-D.5.
- BF_16** BÝVALÁ KAVIAREŇ ASTÓRIA, SUCHÉ MÝTO 17, STARÉ MESTO
- BF_35** BYTOVÝ DOM, ŠKOLSKÁ 8, STARÉ MESTO
- BF_50** NÁROŽNÁ BUDOVA, JESENSKÉHO 8, STARÉ MESTO
- BF_51** ZÁKLADNÁ ŠKOLA, JESENSKÉHO, JESENSKÉHO 6, STARÉ MESTO
- BF_294** STARÁ SLADOVNÁ, UL. 29. AUGUSTA, STARÉ MESTO

OCHRANNÉ PÁSMO NKP DEVÍN SLOVANSKÉ HRADISKO

- BF_192** AMFITEÁTER S JAVISKOM, SLOVANSKÉ NÁBREŽIE Č. 48, DEVÍN
Č. EV. LIST PAMATIHODNOSTI MESTA BA-I.-B.2.

OCHRANNÉ PÁSMO NKP V HORNEJ MLYNSKEJ DOLINE

- BF_224** ŽELEZNÁ STUDNIČKA, CESTA MLÁDEŽE, NOVÉ MESTO
- BF_228** SNEŽIENKA, CESTA MLÁDEŽE 2827/8, NOVÉ MESTO

OSTATNÉ NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY

- BF_54** SKLAD PRÍSTAVNÝ, SKLAD BRATISLAVSKÉHO PRÍSTAVU Č. 7, PRIBINOVA UL. Č. 24,
RUŽINOV, Č. NKP 828;
- BF_73** NEMECKÝ VESLÁRSKY KLUB, VIEDENSKÁ CESTA 22, PETRŽALKA
Č. NKP 10900;
- BF_101** DOM LODNÍKOV, ZIMNÝ PRÍSTAV, SÚP. Č. 4919, RUŽINOV
Č. NKP 11552
- BF_261** SÝPKA, PETRŽALSKÁ 222/10, ČUNOVO, Č. NKP 649/2;
- BF_262** KAŠTIEĽ V ČUNOVE, PETRŽALSKÁ 218, ČUNOVO, Č. NKP 649/1;

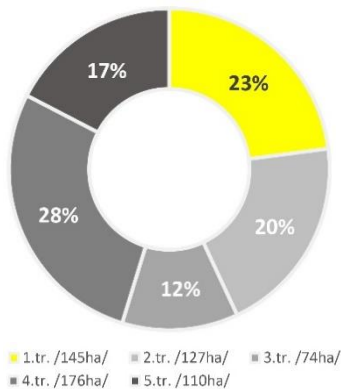
PAMÄTIHODNOSŤ

- BF_162** BÝVALÁ RADNICA V PRIEVOZE, RADNIČNÉ NÁM. 7, RUŽINOV
Č. EV. LIST PAMATIHODNOSTI MESTA RUZ - 1A - 1

NEMÁ STUPEŇ PAMIATKOVEJ OCHRANY

- BF_80** STARÁ ŽELEZNIČNÁ STANICA, UL. STARÉ IHRISKO, NOVÉ MESTO
- BF_89** TLAČIARNE SVORNOSŤ, KOMINÁRSKA UL., NOVÉ MESTO
- BF_143** REŠTAURÁCIA BAJKAL, BAJKALSKÁ 25B, RUŽINOV
- BF_206** STARÝ MLYN SMALTOVNE, ÚDERNÍČKA, PETRŽALKA
- BF_234** STARÝ MLYN, DEVÄTINOVÁ, PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Graf. č. 6 - Pečatenie pôdy



3.6_VYHODNOTENIE ŠPECIFICKEJ KATEGÓRIE V MESTSKOM PROSTREDÍ – „NEPRIEPUSTNOSŤ PÔDY“ V JEDNOTLIVÝCH LOKALITÁCH BF NA ZÁKLADE MATERIÁLU EURÓPSKEJ ÚNIE EUROPEAN URBAN ATLAS

Vyhodnotenie v jednotlivých lokalitách brownfieldov:

Územie o výmere **360 ha** je klasifikované podľa Metodiky priepustnosti pôdy ako Kontinuálna urbánna štruktúra (S.L. > 80%), Diskontinuálna urbánna štruktúra (S.L. 10% - 80%), Diskontinuálna hustá urbánna štruktúra (S.L. 30% - 50%) v počte **93** brownfieldov.

Menšiu časť výmery **272 ha** z celkovej rozlohy brownfieldov tvorí skupina s mierou priepustnosti povrchu kategórie **1. až 2.** v počte **38** území.: Diskontinuálna urbánna štruktúra s nízkou hustotou (S.L. 10% - 30%), Diskontinuálna urbánna štruktúra s veľmi nízkou hustotou (S.L. < 10%).

Z celkovej výmery **629 ha** brownfieldov na území mesta tvoria polovicu úplne nepriepustné povrchy – kategória **3., 4. a 5.**

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie brownfieldov bude určujúcim **podkladom kategorizácia ekonomického potenciálu** spolu s hodnotami nepriepustnosti pôdy pre konkrétny návrh revitalizácie jednotlivých území.

Na podklade analýz štúdie BF je nutné venovať zvýšenú pozornosť **územiam s nepriepustným povrchom** pri návrhu novej náplne pre tieto opustené územia.

Tab. č. 20 - Menný zoznam brownfieldov s hodnotami pečatenia pôdy menej ako 10% 1. triedy v počte 18. Zaberajú územie o výmere 145 ha.

BF_102	POZEMOK PATRÓNKA	LAMAČSKÁ CESTA	1	< 10%
BF_104	LESNÁ SPRÁVA	KYSUCKÁ	1	< 10%
BF_114	UNIMOBUNKY	HARMINCOVA	1	< 10%
BF_126	VEGETÁCIA	MAMATEYOVA	1	< 10%
BF_154	ZÁKLADY	NAD KADNÁROVOU	1	< 10%
BF_156	PARK NA TUČKOVEJ	TUČKOVA	1	< 10%
BF_177	PRI BETONÁRKE	AMARELKOVÁ	1	< 10%
BF_179	AREÁL PRI VALPEXE	VAJNORSKÁ / MAGNETOVÁ	1	< 10%
BF_180	ŠTADIÓN MIEROVÁ KOLÓNIA	MAGNETOVA	1	< 10%
BF_181	JURAJOV DVOR	JURAJOV DVOR	1	< 10%
BF_188	NEUDRŽIAVANÁ ZELEŇ	BETLIARSKA	1	< 10%
BF_191	BÝVALÝ ZARES	IVANSKÁ CESTA	1	< 10%
BF_199	AREÁL MŠK	VRANOVSKÁ	1	< 10%
BF_226	SANATÓRIUM	CESTA MLÁDEŽE 18	1	< 10%
BF_265	PRI HRÁDZI	PRI BUFETE OBRÁTKA	1	< 10%
BF_272	VODNÝ ZDROJ PB	ODESKÁ	1	< 10%
BF_283	VOJENSKÝ AREÁL	PEKNÁ CESTA	1	< 10%
BF_284	AREÁL VÝROBY	ODBORÁRSKA	1	< 10%

BF_13	KÚPALISKO	ŽIŽKOVA 28	2	10% - 30%
BF_52	NEVYUŽÍVANÝ PRIESTOR	CHALUPKOVA	2	10% - 30%
BF_61	ŽELEZNIČNÝ SKLAD	KOPČIANSKA	2	10% - 30%
BF_69	NEVYUŽÍVANÁ PLOCHA	TEMATÍNSKA	2	10% - 30%
BF_87	FILIÁLKA	FILIÁLNE NÁDRAŽIE	2	10% - 30%
BF_92	VOJENSKÝ AREÁL	DEVÍNSKA KOBÝLA	2	10% - 30%
BF_139	VODOJEM	CESTA NA KLANEC	2	10% - 30%
BF_141	VOJENSKÝ AREÁL	DEVÍNSKA KOBÝLA	2	10% - 30%
BF_173	ZELENÁ PLOCHA	ULICA SVORNOSTI	2	10% - 30%
BF_187	PRIESTOR PO ŤAŽBE	NA PIESKU	2	10% - 30%
BF_193	AREÁL ŤAŽBY	LIESKOVEC / KETELEC	2	10% - 30%
BF_215	STAJŇA	NAD SLOVENSKOU GRAFIOU	2	10% - 30%
BF_222	SKLAD	CESTA MLÁDEŽE 6	2	10% - 30%
BF_227	KÚPALISKO	CESTA MLÁDEŽE 2820	2	10% - 30%
BF_245	FUTBALOVÉ IHRISKO	PRI SEČI 1	2	10% - 30%
BF_252	KAŠTIEĽ A PARK RUSOVCE	MAĎARSKÁ	2	10% - 30%
BF_260	ČEĽADNÍK	BALKÁNSKA 64	2	10% - 30%
BF_263	BÝVALÉ DRUŽSTVO	SCHENGENSKÁ	2	10% - 30%
BF_275	TECHNICKÝ OBJEKT	MILANA PIŠÚTA	2	10% - 30%
BF_288	NEVYUŽÍVANÁ PLOCHA	MLYNSKÉ NIVY 63	2	10% - 30%

Tab. č. 21 - Menný zoznam brownfieldov v počte s hodnotami pečatenia pôdy v rozmedzí 10%-30% 2. triedy v počte 20 . Zaberajú územie o výmere 127 ha.

BF_58	VIEDENSKÁ ELEKTRIČKA	KOPČIANSKA 22	3	30% - 50%
BF_66	BÝVALÁ ŠKOLA	ZNIEVSKA 26	3	30% - 50%
BF_70	CUDZINECKÁ POLÍCIA	AMBRÓSEHO 42	3	30% - 50%
BF_81	AREÁL ODBORÁRSKA II	ODBORÁRSKA	3	30% - 50%
BF_82	AREÁL VAJNORSKÁ	VAJNORSKÁ	3	30% - 50%
BF_95	ŠTUDENSKÝ DOMOV	STARÉ GRUNTY 5696	3	30% - 50%
BF_127	ŠPORTOVÉ IHRISKO	HAANOVA	3	30% - 50%
BF_166	SKLADY	DOMKÁRSKA	3	30% - 50%
BF_174	AREÁL PRI SLOVNAFTE	VLČIE HRDLO	3	30% - 50%
BF_189	STARÁ ŠKOLA	BELLOVA	3	30% - 50%
BF_194	AREÁL ŤAŽBY	DEVÍNSKA CESTA	3	30% - 50%
BF_208	SKLADY PRI ŽELEZNICI	VÝCHODNÉ RENDEZ	3	30% - 50%
BF_210	NA HOLOM VRCHU	NA HOLOM VRCHU	3	30% - 50%
BF_214	BYTOVÉ DOMY	BÚDKOVÁ	3	30% - 50%
BF_218	BÝVALÉ IHRISKO	VLČIE HRDLO	3	30% - 50%
BF_223	SKELET	CESTA MLÁDEŽE	3	30% - 50%
BF_255	AREÁL SKLENÍKOV	MOKRÁŇ ZÁHON 7	3	30% - 50%
BF_258	BÝVALÝ VOJENSKÝ AREÁL	JAROVCE	3	30% - 50%
BF_267	VOĽNÁ PLOCHA	KOPČIANSKA	3	30% - 50%
BF_270	SKLADY PRI VW	OPLETALOVA	3	30% - 50%
BF_277	AREÁL MEDIKA	HODONÍNSKA 8323	3	30% - 50%
BF_282	SOŠ ŽELEZNIČNÁ	NA PÁNTOCH 7	3	30% - 50%

Tab. č. 22 - Menný zoznam brownfieldov s hodnotami pečatenia pôdy v rozmedzí 30% - 50% 3. triedy v počte 22. Zaberajú územie o výmere 74 ha.

↗ Tab. č. 23 - Menný zoznam brownfieldov s hodnotami pečatenia pôdy v rozmedzí 30% - 50% 3. triedy v počte 22. Zaberajú územie o výmere 74 ha

BF_59	RUINY NA KAUKAZSKEJ	KAUKAZSKÁ	4	50% - 80%
BF_62	BÝVALÁ ŠKÔLKA	TEMATÍNSKA 1	4	50% - 80%
BF_64	PROJEKT DOMINO	JASOVSKÉHO	4	50% - 80%
BF_67	BÝVALÁ ŠKÔLKA	ZNIEVSKA 2	4	50% - 80%
BF_79	DYNAMITKA, ISTROCHEM	ODBORÁRSKA	4	50% - 80%
BF_85	KUKURICA	KUKUČÍNOVA 38	4	50% - 80%
BF_100	AREÁL GUMON	KOŠICKÁ 6	4	50% - 80%
BF_149	OPUSTENÝ AREÁL	PLYNÁRENSKÁ 52	4	50% - 80%
BF_150	GARÁŽE	PRÍSTAVNÁ	4	50% - 80%
BF_151	SKLADY	PRÍSTAVNÁ	4	50% - 80%
BF_167	BUDOVA DIELNÍ	DOMOVÉ ROLE	4	50% - 80%
BF_168	PRADIAREŇ	TRNAVSKÁ CESTA 6	4	50% - 80%
BF_169	AGENTÚRA SAŽP	M.SCHNEIDERA-TRNAVSKÉHO	4	50% - 80%
BF_186	TYRŠOVO NÁBREŽIE	TYRŠOVO NÁBREŽIE	4	50% - 80%
BF_232	PARKOVISKO S BUDOVOU	PRÍSTAVNÁ	4	50% - 80%
BF_240	NEZASTAVANÝ POZEMOK	EINSTEINOVA	4	50% - 80%
BF_253	ELEKTROKOMPLEX	STUDENÁ 4	4	50% - 80%
BF_257	BÝVALÁ ŠKÔLKA	TRNKOVÁ 2A	4	50% - 80%
BF_269	UNIMOBUNKY	OPLETALOVA	4	50% - 80%
BF_278	ŠPRINCLOV MAJER	RYBNÍČNÁ	4	50% - 80%
BF_279	VAJNORSKÉ LETISKO	PRI STAROM LETISKU 3	4	50% - 80%
BF_290	VOJENSKÁ NEMOCNICA	CESTA NA ČERVENÝ MOST 1	4	50% - 80%

↗ Tab. č. 24 - Menný zoznam brownfieldov s hodnotami pečatenia pôdy v rozmedzí > 80% 5. triedy v počte 47. Zaberajú územie o výmere 119 ha.

BF_5	BÝVALÝ AREÁL PKO	NÁBREŽIE ARMÁDNEHO GENENERÁLA L. SVOBODU	5	> 80%
BF_25	OPUSTENÝ PARK	ŽABOTOVA 5	5	> 80%
BF_26	PARKOVISKO PRIBINOVA	PRIBINOVA,OLEJKÁRSKA	5	> 80%
BF_37	ŠKOLSKÁ ULICA	ŠKOLSKÁ	5	> 80%
BF_42	HURBANOVE KASÁRNE	KOLLÁROVO NÁMESTIE	5	> 80%
BF_49	HOTEL KYJEV	RAJSKÁ 2	5	> 80%
BF_60	MODRÁ BUDOVA	KOPČIANSKA 76	5	> 80%
BF_74	SKLADY A GARÁŽE	ZÁTIŠIE	5	> 80%
BF_76	MM-AUTOCENTRUM	VARŠAVSKÁ	5	> 80%
BF_78	AREÁL PALMA	RAČIANSKA	5	> 80%
BF_84	AREÁL SO SKLADOM	VAJNORSKÁ 56	5	> 80%
BF_86	TECHNICKÝ OBJEKT	PIONIERSKA 6	5	> 80%
BF_96	BUDOVA STV	STARÉ GRUNTY	5	> 80%
BF_106	TLAČIARNE	RAČIANSKA	5	> 80%
BF_110	NEVYUŽÍVANÁ PLOCHA	MOLECOVA 1	5	> 80%
BF_113	SKLENÍK	M.SCHNEIDERA-TRNAVSKÉHO	5	> 80%
BF_135	ČERVENÁ POŠTA	SARATOVSKÁ 3A	5	> 80%
BF_136	OBCHODNÉ CENTRUM	BAKOŠOVA 2952	5	> 80%
BF_137	SKLADY	TOMÁŠIKOVA	5	> 80%
BF_138	VODOJEM	VYSOKOHORSKÁ	5	> 80%
BF_142	AREÁL DRUTECHNA	TUČKOVA	5	> 80%

BF_144	TECHNICKÉ SLUŽBY - OLO	BAZOVÁ	5	> 80%
BF_146	BIZNIS CENTRUM APOLLO 1	PRIEVOZSKÁ 4	5	> 80%
BF_159	OBCHODNÝ DOM	OBILNÁ / TOMÁŠIKOVA	5	> 80%
BF_178	ZÁVOD MIERU	VAJNORSKÁ	5	> 80%
BF_182	DK NOBELOVA	NOBELOVA	5	> 80%
BF_190	AREÁL MATADOR	ÚDERNÍCKA	5	> 80%
BF_200	AREÁL MATADOR	ÚDERNÍCKA 11	5	> 80%
BF_205	PLOCHY PRIEMYSLU	STARÁ VAJNORSKÁ	5	> 80%
BF_213	STARÁ COLNICA	VIDENSKÁ CESTA 60	5	> 80%
BF_216	ADMINISTRATÍVNA BUDOVA	PEKNÁ CESTA 15	5	> 80%
BF_220	SKELET SKLADU	ZÁVODNÁ	5	> 80%
BF_221	AREÁL SKLADOV	DOMOVÉ ROLE 76	5	> 80%
BF_233	SKLADY S PARKOVISKOM	MLYNSKÉ NIVY	5	> 80%
BF_238	PRIEMYSELNÉ OBJEKTY	KOČÁNKOVÁ	5	> 80%
BF_239	PRIEMYSELNÝ OBJEKT	PRI SEČI	5	> 80%
BF_244	BUDOVA BVS	STAROHÁJSKA 14	5	> 80%
BF_249	BÝVALÁ UBYTOVŇA	PRI ŠAJBÁCH	5	> 80%
BF_250	PRIEMYSELNÁ STAVBA	PASTIERSKA	5	> 80%
BF_276	KERIMAX	BRATISLAVSKÁ 1D	5	> 80%
BF_280	DVOJHALIE BÝVALEJ SMALTOVNE	ÚDERNÍCKA, KOPČIANSKA	5	> 80%
BF_281	VOJENSKÝ AREÁL	PRI STAROM LETISKU 3	5	> 80%
BF_285	BÝVALÁ SMALTOVŇA	KOPČIANSKA	5	> 80%
BF_286	AREÁL MATADOR	KOPČIANSKA	5	> 80%
BF_287	AREÁL MATADOR	ÚDERNÍCKA	5	> 80%
BF_289	NEUDRŽIAVANÁ ZELEŇ	MLYNSKÉ NIVY 56	5	> 80%
BF_291	OPUSTENÉ PARKOVISKO	JÁN JONÁŠA	5	> 80%
BF_292	OPUSTENÉ JURIGOVO NÁMESTIE	JURIGOVO NÁMESTIE	5	> 80%

Tab. č. 25 - Menný zoznam brownfieldov s hodnotami pečatenia pôdy v rozmedzí > 80% 5. triedy v počte 47. Zaberajú územie o výmere 119 ha.

3.7_NÁVRH VYTIPOVANÝCH ÚZEMÍ BF PRIORITNE VO VLASTNÍCTVE MESTA NA PODROBNEJŠIE RIEŠENIE

Záujmom mesta je podrobne sa zaoberať riešením BF vo väčšinovom 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 - úradníkov z rôznych oddelení a investorov. Dosiahnutie dobrého výsledku je priamo úmerné vážnosti problému na národnej, regionálnej úrovni.

V rámci mesta Bratislava je vytypovaných **21 BF** vo vlastníctve mesta na výmere **65,7 ha**. **7** území prevažne po priemysle, **5** po administratívne, **1** po armáde a **8** území po iných pôvodných funkciách.

Tab. č. 25 - Vo vlastníctve mesta je v súčasnosti evidovaných 24 brownfieldov

	OKRES I.	OKRES II.	OKRES III.	OKRES IV.	OKRES V.
počet	1	3	8	2	7
výmera	0,6 ha	33,8 ha	23,1 ha	1,3 ha	6,9 ha

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu

A:

BF_66 BÝVALÁ ŠKÔLKA, ZNIEVSKA 26; **BF_70** CUDZINECKÁ POLÍCIA, AMBROSEHO 42; **BF_104** LESNÁ SPRÁVA, KYSUCKÁ; **BF_127** ŠPORTOVÉ IHRISKO, HAANOVA; **BF_144** TECHNICKÉ SLUŽBY – OLO, BAZOVÁ; **BF_186** TYRŠOVO NÁBREŽIE, TYRŠOVO NÁBREŽIE; **BF_191** BÝVALÝ ZARES, IVANSKÁ CESTA; **BF_222** SKLAD, CESTA MLÁDEŽE 6; **BF_223** SKELET, CESTA MLÁDEŽE; **BF_257** BÝVALÁ ŠKÔLKA, TRNKOVÁ 2A;

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu

B:

BF_74 SKLADY A GARÁŽE, ZÁTIŠIE; **BF_188** NEUDRŽIAVANÁ ZELEN, BETLIARSKA; **BF_250** PRIEMYSELNÁ STAVBA, PASTIERSKA; **BF_255** AREÁL SKLENÍKOV, MOKRÁŇ ZÁHON 7; **BF_267** VOĽNÁ PLOCHA, KOPČIANSKA; **BF_278** ŠPRINCLOV MAJER, RYBNÍČNÁ

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu

C:

BF_138 VODOJEM, VYSOKOHORSKÁ; **BF_139** VODOJEM, CESTA NA KLANEC; **BF_181** JURAJOV DVOR, PRI DVORE; **BF_205** PLOCHY PRIEMYSLU, STARÁ VAJNORSKÁ; **BF_283** VOJENSKÝ AREÁL, PEKNÁ CESTA

Vytipovanými územiami vo vlastníctve mesta a sčasti v súkromnom vlastníctve sú opustené vojenské areály na Devínskej kobyli a Peknej ceste pod číslom brownfieldu: **BF_92, BF_141, BF_283**. Uvedené brownfieldy sú alokované mimo zastavaného územia mesta a budú preverené prehľbujúcou urbanistickou štúdiou.

Súborne bolo zhodnotené, že územie **BF_250** Pastierska ul. a **BF_144** Bazová ul., **BF_188** na Betliarskej ul. v Petržalke, bude potrebné overiť spracovaním UŠ ako podkladu pre návrh zmeny funkčného využitia ÚPN mesta.

Podobne aj brownfield Jurajov dvor s číslom **BF_181** v II. okrese, dokumentujúci historický vývoj územia bývalej továrne Dynamitky, bude riešený formou urbanistickej štúdie, ktorá bude podkladom pre zmenu ÚPN.

Brownfieldy vo vlastníctve mesta majú v ÚPN primerané funkčné a priestorové využitie okrem vyššie uvedených, problémom sú zvyčajne prebiehajúce súdne spory, znečistenie a iné.

V priebehu spracovania urbanistickej štúdie BF bolo preverené funkčné využitie dvoch lokalít formou študentských projektov.

Modelové príklady boli spracované v rámci štúdie BF na oddelení OÚP:

Projekt Amfiteátra na Devíne.

Obsah dokumentácie: história, analýza vegetácie, analýza dopravy, problémy a potenciály, ideové riešenie

Bc. Jozef Hurban / Bc. Marek Urban, 06/2017

Projekt Kúpaliska na Žižkovej.

Obsah dokumentácie: história kúpaliska, súčasný stav kúpaliska, analýzy, problémy riešeného územia, potenciály riešeného územia, hmotovo-priestorový návrh, funkčný návrh, prevádzkový návrh, vizualizácie, inšpirácie vhodné pre kúpalisko na Žižkovej.

Bc. Lenka Halčáková / Bc. Denisa Horváthová, 06/2017

Kúpalisko Žižkova



Bc. Lenka Halčáková Bc. Denisa Horváthová

História kúpaliska



- prvý majiteľ - Rekreačné služby mesta Bratislava
- súčasný vlastník - Magistrát mesta Bratislava + súkromná firma
- budova správy - vlastník - Finančné riaditeľstvo

➤ Obr. č. 41 - modelový príklad – projekt kúpalisko Žižkova

Funkčný návrh



- hl. bazén
- detské bazény
- ležadlová časť
- welness
- športová časť
- vyhlídková veža
- reštauračná časť + zázemie

Vizualizácia návrhu



↗ Graf č. 7 - BF vo vlastníctve mesta



ZDROJE

POUŽITÁ LITERATÚRA

Bartošová, Nina, Haberlandová, Katarína; *Industriál očami pamätníkov a odborníkov*. STU, Forpress Nitrianske Tlačiarne ,s.r.o., 2016

Dérier, Tomáš; *Vzostup a zánik Bratislavskej dynamiky*. Marada Capital Services, a.s., Bratislava 2012

Ferber ,Uwe, Nathanail, Paul Jackson, Bergatt Jirina, Gorski Marcin, Drobiec Lukasz, Petříková,Dagmar, Finka, Maroš, *Brownfields príručka*, LePob 2006

Hajniková, Marta, SAŽP Centrum tvorby krajiny environmentálnej výchovy a vzdelávania, *Degradované systémy v urbanizovanej krajine SR, Metodická príručka na identifikáciu degradovaných ekosystémov v urbanizovanej krajine*, Žilina 2013

Hodas, Milan, SAŽP Sekcia odbor SERRP, OHSKS, OdSMŽP, *Degradované systémy v urbanizovanej krajine SR a v širšom okolí*, Žilina 2018

Jackson, Bergatt Jirina, Vontoček, J; *Metodika inventarizácie brownfieldov v úrovni ORP*; IURS 2010

MDVRR SR, *Národná stratégia regionálneho rozvoja Slovenskej republiky*, 2007 a aktualizácia 2012

Moncol', Milan, Schwarczová, Anna; *Technické pamiatky Bratislavy*. Vydavateľstvo Príroda, Bratislava, Tlačiarne Slovenského národného povstania, Martin, 1985

ÚÚR Ústav územného rozvoje, *C.1 Výroba, těžby a skladování, Kapitola C-Funkční složky, Principy a pravidla územního plánování*, Brno 2011

KOTP (Klub ochrany technických pamiatok) *Dynamitka - Objekty hodné pamiatkovej ochrany*, 2017

INTERNETOVÉ ZDROJE

<http://envirozataze.enviroportal.sk/>

<http://www.ciernediery.sk>

<http://www.vtedy.sk>

<http://www.gisbrno.cz/portal>

<http://www.brownfieldy.czechinvest.org/>

<http://mpba.sk>

ZOZNAM VÝKRESOV GRAFICKEJ ČASTI

Neoddeliteľnou súčasťou UŠ Brownfields je grafická časť pozostávajúca z 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. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA PŮVODNÉHO VYUŽITIA
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 5. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA VLASTNÍCTVA
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 6. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA ENVIRONMENTÁLNEHO ZAŤAŽENIA V BF
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 7. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA BF V STABILIZOVANOM A ROZVOJOVOM ÚZEMÍ
PODĽA ÚPN
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 8. ANALÝZA ÚZEMÍ BF
KLAD MAPOVÝCH LISTOV A LEGENDA
MAPOVÉ LISTY | M 1:10 000 |

NÁVRHOVÁ ČASŤ

- | | |
|--|------------|
| 9. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA KATEGORIZÁCIE BF PODĽA EKONOMICKÉHO
POTENCIÁLU
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 10. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA CIEĽOVÉHO VYUŽITIA BF NAD 0,5 ha
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 11. IDENTIFIKAČNÁ SCHÉMA VÝZNAMNÝCH BF
BODOVÉ ZOBRAZENIE | M 1:50 000 |
| 12. NÁVRH ÚZEMÍ BF
KLAD MAPOVÝCH LISTOV A LEGENDA
MAPOVÉ LISTY | M 1:10 000 |

