

Materiál na rokovanie orgánu:  
Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)  
ktoré sa koná dňa: 23.10.2025

---

**Koncepcia rozvoja brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Zodpovedný:**

Mgr. Ján Mazúr, PhD.  
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz

**Spracovateľ:**

Ing. Jana Ilčíková,  
Ing. arch. Magda Ďurdíková,  
Metropolitný inštitút Bratislavy

**Materiál obsahuje:**

1. Dôvodovú správu
2. Koncepciu rozvoja brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy

## Dôvodová správa

### k materiálu Konceptia rozvoja brownfieldov na území hl. m. SR Bratislavy

Na národnej úrovni dlhodobo absentuje podpora pre rozvoj nedostatočne využívaných a nevyužívaných území v centrách miest – brownfieldov. Bratislava, dopláca na problémy jej rozrastania do krajiny, s dôsledkom neúmerného dopravného zaťaženia a znečistenia životného prostredia. Takéto rozrastanie vytvára tlak na funkčné systémy mesta s dôsledkom zníženej kvality života jeho obyvateľov. S tým je spojený záber kvalitnej pôdy. Orná pôda a trávne porasty v EÚ poskytujú ekosystémové služby v hodnote 76 miliárd eur ročne (Európska komisia, 2021). Stratégia EÚ v oblasti pôdy do roku 2030 stanovuje dlhodobý cieľ „žiadny čistý záber pôdy do roku 2050“. Tento cieľ je výzvou a zároveň veľkou príležitosťou pre rozvoj brownfieldov. To, že brownfieldy sú atraktívne územia, dokazuje aj porovnanie intravilánu podľa hranice zastavaného územia z katastra (1991) a rozvojových plôch stanovených v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, 2007. Rozvojové plochy predstavujú disponibilné zastavateľné územie o rozlohe 3 431 hektárov (ďalej len „ha“). Brownfieldy majú celkovú rozlohu 580 ha, pričom 355 ha tvoria podľa katastra pozemky umiestnené v zastavanom území mesta Bratislava. Táto rozloha predstavuje potenciál pre budovanie kompaktného mesta, čo je jedným z cieľov aj v strategickom pláne mesta Bratislava 2030. Konceptia rozvoja brownfieldov na území hl. m. SR Bratislavy (ďalej „Konceptia“) vychádza z definovaného špecifického cieľa *„Mesto Bratislava efektívne využíva svoje územie a rozvíja sociálne, ekonomicky a environmentálne kompaktné a zmiešané obytné prostredia. Mesto sa rozvíja smerom dovnútra najmä vďaka územnej recyklácii (brownfieldy). Mesto Bratislava využíva moderné nástroje územného a mestského rozvoja.“* Rovnako vychádza z Konceptie mestskej bytovej politiky 2021, ktorá si stanovila ako prvú prioritu *„Efektívne využívanie súčasných kapacít územia mesta“*. Obidva strategické dokumenty počítajú s vypracovaním strategického materiálu pre rozvoj brownfieldov na území Bratislavy. Týmto materiálom je predkladaná Konceptia. Kompaktné mesto je tiež jedným zo základných princípov pre spracovanie nového územného plánu mesta – tzv. Metropolitného územného plánu Bratislavy. Revitalizácia brownfieldov je východiskovým predpokladom pre budovanie Bratislavy ako kompaktného mesta krátkych vzdialeností.

Konceptia nadväzuje na podrobné mapovanie brownfieldov na území mesta a na dôslednú analýzu týchto území s cieľom zozbierať čo najviac informácií o príčinách ich úpadku. Vďaka tomu je možné určiť najčastejšie sa opakujúci dôvod ich opustenosti. Dôkladným skúmaním problematiky sa však potvrdilo, že brownfieldy výrazne presahujú odbor územného plánovania. Konceptia je rámcový dokument zameraný na problematiku rozvoja brownfieldov ako nevyužívaných a nedostatočne využívaných území v meste, ktorý má zlepšiť povedomie o potrebe revitalizácie brownfieldov a zameriava sa na tri základné ciele:

1. predstaviť návrhy opatrení na podporu transformácie brownfieldov v kontexte SR a Bratislavy
2. iniciovať spoluprácu medzi mestom a relevantnými stakeholdermi
3. definovať metodiku hodnotenia transformačných území

Na schválenú Konceptiu by mali nadväzovať adresné politiky mesta, ktoré budú slúžiť na nastavenie konkrétnych riešení pre aktiváciu rozvoja brownfieldov s problematikou environmentálnych záťaží, brownfieldami vo vlastníctve mesta a tiež lokalitami, ktoré je potrebné chrániť z dôvodu ochrany najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

**Zásadné míľniky v procese tvorby strategického koncepčného materiálu pre oblasť rozvoja brownfieldov:**

**Marec 2021**

25. 03. 2021 Mestské zastupiteľstvo zobralo na vedomie informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdií Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy, 2019 (ďalej len „UŠ Brownfieldy“), ktorá bola v roku 2022 aktualizovaná Urbanistickou štúdiou brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy - aktualizácia 2022 (ďalej len „Aktualizácia 2022“) uznesením č. 783/2021 zo dňa 25. 03. 2021

## **Jún 2024**

26.6.2024 – prezentácia návrhu Koncepcie rozvoja brownfieldov na území hl. m. SR Bratislavy riaditeľke Metropolitného inštitútu Petre Marko, hlavnému architektovi mesta Bratislava Jurajovi Šujanovi a hlavnému stratégovi mesta Bratislava Jánovi Mazúrovi.

### **Koncepcia mestskej rozvoja brownfieldov na území hl. m. Bratislavy, stručná informácia o štruktúre a obsahu dokumentu:**

Obsahové spracovanie koncepcie je rozdelené na dve úrovne – projektovú a strategickú. Projektová úroveň navrhuje spôsob vzorovej revitalizácie brownfieldu s opisom jednotlivých fáz projektu. Strategická úroveň koncepcie identifikuje prekážky brániace úspešnej revitalizácii brownfieldov. Na odstránenie mnohých problémov je častokrát potrebné systémové riešenie alebo otvorenie diskusie na politickej úrovni. Záverom koncepcie je identifikácia ďalších krokov, kľúčových opatrení a politických odporúčaní pre mesto.

### **Kapitoly:**

1. Identifikačné údaje
2. Predslov
3. Úvod
4. Projektová úroveň
  - 4.1. Ako na úspešnú revitalizáciu?
  - 4.2. Pilotné projekty
5. Strategická úroveň
  - 5.1. Aké sú prekážky?
  - 5.2. Čo môžeme urobiť?
6. Záver
7. Slovník pojmov
8. Zdroje
9. Zoznamy
10. Prílohy - Indikátory transformačných území

### **Projektová úroveň**

Opisuje vzorový prístup – schému prípadového scenáru k dosiahnutiu úspešnej revitalizácie brownfieldu. Keďže každý brownfield je iný, je nutné akceptovať jeho špecifické vlastnosti.

#### Ako na úspešnú revitalizáciu?

Schéma prípadového scenára je podrobne popísaná v Manuáli participácie – Ako porozumieť mestu a jeho ľuďom, MIB, 2021. Obsah bol upravený so zohľadnením zmeny územnoplánovacích procesov a na základe osobnej konzultácie s pánom DI Volkmarom Pamerom, ktorý má viac ako 30-ročnú prax pri revitalizovaní brownfieldov vo Viedni, v časti Juh.

### Pilotné projekty

Koncepcia poukazuje na 3 úspešné pilotné projekty – projekt mestskej časti, mestský brownfield a mestskú urbanistickú štúdiu s účasťou súkromných vlastníkov. Ide o úspešný projekt revitalizácie ZŠ Plickova, MČ Rača, či plánovanú obnovu budov technických služieb na Bazovej ulici vo vlastníctve mesta. Posledným je Mestská urbanistická štúdia Mlynské nivy.

### **Strategická úroveň**

Strategická úroveň koncepcie identifikuje prekážky brániace úspešnej revitalizácii brownfieldov. Na odstránenie mnohých problémov je častokrát potrebné systémové riešenie alebo otvorenie diskusie na politickej úrovni. Každá prekážka, pomenovaná ako problém, má identifikované opatrenia, ktoré by ju mohli potenciálne vyriešiť.

### **Aké sú prekážky?**

Koncepcia na základe podrobných analýz identifikovala deväť kľúčových problémov, ktoré spomaľujú alebo znemožňujú revitalizáciu brownfieldov v Bratislave. Prvým problémom je absencia podpory využívania brownfieldov zo strany štátu, keďže v slovenskej legislatíve, vrátane nového stavebného zákona, chýba definícia pojmu „brownfield“ a systematické nástroje, ktoré by zvýhodňovali obnovu týchto území pred výstavbou na „zelených lúkach“. Druhým problémom sú komplikované vlastnícke vzťahy a tzv. landbanking, pretože nejasné a roztrieštené vlastníctvo je vnímané ako jedna z najväčších prekážok, pričom situáciu komplikuje aj držanie pozemkov ako investície bez konkrétneho plánu na ich rozvoj. Tretím problémom je absencia jednotného informačného systému, registra brownfieldov, keďže hoci existujú rôzne databázy, napríklad SARIO alebo SAŽP, chýba ich prepojenie a jednotný prístup k mapovaniu, čo sťažuje strategické plánovanie a koordináciu. Štvrtý problém predstavuje existencia environmentálnych záťaží, keďže na území Bratislavy sa evidovaná environmentálna záťaž týka až jednej tretiny z celkovej výmery brownfieldov (192,83 ha z 580 ha), pričom odstraňovanie znečistenia je finančne aj časovo veľmi náročné a odrádza investorov. Ďalším, piatym problémom je nedostatok zdrojov hlavného mesta na aktívnu participáciu v transformácii, keďže mesto môže investovať len do vlastného majetku, pričom väčšina brownfieldov (50 % v roku 2022) je v súkromnom vlastníctve, a zároveň mu chýbajú disponibilné pozemky na umiestňovanie verejnoprospešných funkcií, ako sú školy, škôlky či parky. Šiestym problémom je veľkorysý územný plán, ktorý nepriorizuje kompaktné mesto, pretože platný územný plán definuje veľké množstvo rozvojových plôch (3 431 ha), najmä na okraji mesta, čím priamo nepodporuje rozvoj dovnútra a zhodnocovanie existujúcich opustených areálov. Siedmym problémom je neflexibilita územnoplánovacej dokumentácie, keďže dĺžka a zložitosť procesov spojených so zmenami územného plánu alebo obstarávaním územných plánov zón často bráni rýchlejšej reakcii na potreby rozvoja a revitalizácie brownfieldov. Ôsmym problémom je slabá spolupráca mesta, mestských častí, kraja a developerov, keďže nedostatočná koordinácia a výmena dát medzi jednotlivými úrovňami samosprávy a súkromným sektorom bráni efektívnejšiemu využívaniu zdrojov a zdieľaniu poznatkov. Posledným, deviatym problémom je slabý vzťah k histórii a industriálnej hodnote Bratislavy, keďže mnohé hodnotné industriálne objekty boli v minulosti asanované a nahradené novou výstavbou, pričom chýba širšie povedomie o hodnote tohto dedičstva a o ekologickom prínose recyklácie územia.

### **Čo môžeme urobiť?**

Na riešenie identifikovaných problémov navrhuje Koncepcia súbor osemnástich opatrení a nástrojov, ktoré sú rozdelené do piatich kategórií, a to územnoplánovacie, legislatívne, finančné, analytické a koordinačné. Medzi kľúčové návrhy patrí vytvorenie dotačného programu zo strany štátu a zriadenie fondu na podporu revitalizácie brownfieldov, podobne ako v Českej republike, a takisto zavedenie jednotnej databázy, Registra brownfieldov, ktorá by bola prepojená s novým informačným systémom

územného plánovania URBION. Dôležitým krokom je aj modifikácia miestnych daní a poplatkov s cieľom finančne motivovať vlastníkov k obnove, napríklad zavedením vyššej dane z neudržiavaných stavieb a pozemkov, alebo penalizovať ich nečinnosť. Ďalším návrhom je aktualizácia metodiky zmien územného plánu, ktorá umožní mestu získavať od developerov príspevky, tzv. kontribúcie, na budovanie verejnej občianskej vybavenosti. Ako bonus za odstránenie environmentálnej záťaže by developer mohol získať možnosť vyššej hustoty zástavby, tzv. „density bonus“. Súčasťou opatrení je aj využívanie analýzy rizika ako povinnej súčasti územnej prípravy pri pozemkoch s predpokladanou kontamináciou a prehodnotenie množstva rozvojových plôch pri príprave nového metropolitného územného plánu, aby sa prioritizovala recyklácia vnútromestských území. Koncepcia tiež navrhuje podporu dočasného využitia brownfieldov na kultúrne, komunitné či športové aktivity, ktoré pomáhajú otvoriť územie verejnosti a zároveň overiť jeho potenciál. Ďalším dôležitým krokom je zriadenie platformy pre spoluprácu medzi mestom, vlastníkami a ďalšími aktérmi s cieľom zdieľať informácie a príklady dobrej praxe, ako aj vytvorenie koordinačnej jednotky na úrovni mesta, ktorá by zabezpečovala systematický a komplexný rozvoj jednotlivých transformačných lokalít. Posledným opatrením je edukácia obyvateľov o význame a hodnote industriálneho dedičstva a brownfieldov, čím sa posilní povedomie o potrebe ich revitalizácie.

## **Záver**

Predkladaná Koncepcia predstavuje strategický rámec, ktorý reaguje na dlhodobé problémy spojené s brownfieldami a ponúka víziu ich transformácie v prospech budovania kompaktného mesta krátkych vzdialeností. Jej úlohou je iniciovať diskusiu, naštartovať spoluprácu a navrhnuť konkrétne nástroje na riešenie identifikovaných prekážok. Odsúhlasením v mestskom zastupiteľstve sa Koncepcia stane základom pre tvorbu nadväzujúcich, adresných politík mesta zameraných na aktiváciu rozvoja brownfieldov, riešenie environmentálnych záťaží a pozemkovú politiku.

# Koncepcia rozvoja brownfieldov na území hl. m. Bratislavy



# Identifikačné údaje

Názov	Koncepcia rozvoja brownfieldov na území hl. m. SR Bratislavy
Obec	Bratislava
Spracovateľ	<b>Metropolitný inštitút Bratislavy</b>
Odborný garant	Petra Marko, MA Arch ARB – riaditeľka MIB Ing. arch. Karin Lexmann – riaditeľka sekcie územného plánovania
Spracovateľský kolektív	Ing. arch. Magda Ďurdíková – vedúca oddelenia územných koncepcií a analýz Ing. Jana Ilčíková Ing. Adam Juhás Ing. arch. Patrícia Hrehušová Mgr. Zuzana Žurkinová  Ing. arch. Martin Berežný Ing. arch. Norbert Dvorčák Ing. arch. Dana Drobniaková, PhD. Ing. arch. Romana Hajduková, PhD. Ing. arch. Ľudmila Holíková Ing. arch. Kristián Krajňák Ing. arch. Monika Kuhn Ing. Petra Sládečková Ing. arch. Lucia Trajterová Ing. arch. Martina Vnenková
Spolupráca	<b>Magistrát hl. m. SR Bratislavy</b> Útvar mestských stratégií a analýz Mgr. Ján Mazúr, PhD. – vedúci útvaru Ján Brunovský, MSc. Ing. Michal Havlát, MSc. Mgr. Marián Ruňanin  Útvar hlavného architekta Ing. arch. Juraj Šujan - hlavný architekt mesta Ing. arch. Štefan Hasička
Externá spolupráca	Mgr. Juraj Cenker – finančné a daňové nástroje doc. JUDr. Ing. Matej Kačaljak, PhD. – finančné a daňové nástroje
Externé konzultácie	DI Volkmar Pamer – špecialista na revitalizáciu brownfieldov RNDr. Zdena Matiová – špecialistka na odstraňovanie environmentálnych záťaží, HGM-Žilina, s. r. o. Ing. Andrej Včelík, PhD. – Bratislavská spoločnosť pre správu majetku Mgr. Zuzana Ohrádková Čagánková – Mestská časť Rača, oddelenie hospodárskej správy

\*text neprešiel jazykovou korektúrou



# Obsah

Identifikačné údaje.....	3
Predslov .....	6
Úvod.....	7
Východiská .....	8
Dátová báza.....	8
Ciele.....	9
Spôsob spracovania .....	9
Projektová úroveň .....	11
Ako na úspešnú revitalizáciu? .....	11
1. fáza: interná participácia.....	11
2. fáza: analýza súčasného stavu .....	12
3. fáza: dočasné využitie lokality.....	13
4. fáza: príprava plánu revitalizácie .....	13
5. fáza: urbanisticko- architektonická súťaž.....	15
6. fáza: spracovanie projektovej dokumentácie.....	15
7. fáza: realizácia .....	16
8. fáza: evaluácia .....	16
Pilotné projekty.....	17
Základná škola Plickova.....	17
Areál Bazová.....	20
MUŠ zóny Mlynské nivy .....	23
Strategická úroveň .....	26
Aké sú prekážky? .....	26
Problém I: Absencia podpory využívania brownfieldov zo strany štátu .....	26
Problém II: Komplikované vlastnícke vzťahy a landbanking.....	27
Problém III: Absencia jednotného informačného systému - registra brownfieldov .....	28
Problém IV: Existencia environmentálnych záťaží .....	29
Problém V: Nedostatok zdrojov HMBA na aktívnu participáciu v transformácii .....	32
Problém VI: Veľkorysý územný plán nepriorizuje kompaktné mesto.....	34
Problém VII: Neflexibilita územnoplánovacej dokumentácie .....	35
Problém VIII: Slabá spolupráca mesta, mestských častí, kraja a developerov.....	36
Problém IX: Slabý vzťah k histórii industriálnej hodnoty Bratislavy.....	37
Čo môžeme urobiť?.....	38
1. Vznik dotačného programu zo strany štátu – Fond .....	39
2. Vytvorenie databázy previazanej s informačným systémom územného plánovania a výstavby na úrovni štátu s „podkategóriou" Register brownfieldov .....	40
3. Metodická podpora mapovanie brownfieldov, ako jednej z vrstiev v územnotechnických podkladoch .....	41
4. Evidencia v Registri brownfieldov prináša výhody .....	41
5. Hodnotenie transformačných území na základe indikátorov .....	43

6. Upraviť daň z príjmov v prospech obnovy BF .....	45
7. Modifikovať miestne dane a poplatky - príprava návrhu na revíziu miestnych daní.....	48
8. Aktualizácia metodiky zmien územného plánu .....	50
9. Analýza rizika ako súčasť územnej prípravy .....	51
10. Územnoplánovacia štúdia ako regulačný nástroj.....	52
11. Výzva na aktiváciu brownfieldov .....	52
12. Prehodnotenie množstva rozvojových plôch pri príprave nového územného plánu.....	53
13. Podpora dočasného využitia BF na úrovni mesta .....	54
14. Identifikácia prioritných pozemkov pre nadobudnutie do majetku mesta .....	56
15. Spracovanie multisektorových integrovaných stratégií rozvoja .....	56
16. Zriadenie platformy pre spoluprácu s aktívnym vlastníkom .....	57
17. Systém koordinácie rozvojových a transformačných lokalít.....	57
18. Edukácia obyvateľov o význame hodnotných brownfieldov a industriále .....	58
<b>Záver .....</b>	<b>59</b>
Ďalšie kroky .....	59
Slovník pojmov .....	60
Zdroje .....	66
Zoznam obrázkov .....	69
Zoznam schém.....	70
Zoznam grafov .....	70
Zoznam tabuliek .....	70
Zoznam príloh .....	70
Zoznam skratiek .....	70
<b>Prílohy.....</b>	<b>73</b>
Odôvodnenie.....	75
Dátová báza.....	76
Transformačné územia v Bratislave.....	77
Evidované brownfieldy v transformačných územiach.....	78
Podiel výmery brownfieldov v transformačných územiach .....	79
Hodnotenie transformačných území v Bratislave.....	81
Oblasti hodnotenia.....	82

# Predslov

Volkmar Pamer

*„Opätovné využitie brownfieldov – Urbanistický Palimpsest<sup>1</sup> udržiavajúci kompaktné mesto.*

*Bezprostredným a najviac viditeľným dôsledkom rastúcej životnej úrovne a tlaku na výstavbu je rozširovanie miest (urban sprawl), ktoré sa zvyčajne prejavuje nízkou hustotou a monofunkčnou zástavbou s rozsiahlym plošným záberom. Táto expanzia zastavaného prostredia spotrebúva pôdu a zdroje bezprecedentným tempom. Rozsiahla, trvácna a invazívna infraštruktúra, oslabená mestská súdržnosť a výrazne narušené prírodné oblasti sú len niektoré z dôsledkov takéhoto neuváženeho rastu.*

*Argumenty v prospech vyššej hustoty a zmiešaného využitia územia ako udržateľných stratégií rozvoja nespochybujú len v alarmujúcej miere spotreby pôdy a zdrojov. Sú však oveľa silnejšie príčiny dysfunkcie našich mestských, prímestských a vidieckych prostredí. Dysfunkcia v centrálnych častiach miest pramení predovšetkým z rastúceho konfliktu medzi rôznymi formami využitia pôdy, mierou degradácie a nadmerného zaťaženia infraštruktúry, čo je odrazom našej neschopnosti efektívne sa prispôsobiť zrýchľujúcemu sa tempu zmien v našich kultúrach.*

*Dysfunkcia je výsledkom postupných, no zásadných sociálnych a prevádzkových zmien vo vzťahu k práci, bývaniu a rodinným väzbám. Napríklad decentralizácia pracovísk mimo mestských centier viedla k čoraz amorfnejšiemu – roztrieštenému modelu dopravnej špičky v súvislosti s dochádzaním za prácou. Nárast práce z domu a využívanie flexibilného (pružného) pracovného času na zmiernenie dopravných zápch v mnohých mestách zásadne zmenili povahu prostredia a funkcie, v ktorých sa denne pohybujeme. Takéto trendy výrazne stierajú kedysi jasné hranice medzi predmestiami a tradičnými centrami miest. Nevyhnutne to vytvára tlak na vidiecke prostredie a narúša vzťah medzi zastavaným a prírodným prostredím, čím sa rozsah environmentálnej degradácie a straty prírody stáva ešte dramatickejšim.*

*Brownfielady v urbanizovanom prostredí mesta sú mimoriadne cenné územia. Môžu byť palimpsestmi a pomáhať v udržiavaní kompaktnosti mesta. Územia ako sú brownfielady, vzhľadom na ich pôvodnú funkciu (napr. bývalé továrne), často slúžili ako bariéry oddelujúce mestské štvrte a susedstvá. Ak sa však „prepíšu“ novými funkciami, môžu ich navzájom prepojiť a pozitívne ovplyvňovať existujúce štruktúry. Tým prispievajú k udržiavaniu kompaktného mesta – najmä ak je ich transformácia spojená s premysleným a udržateľným územným plánovaním, ktoré nie je motivované len maximalizáciou zisku.\*“*

**Volkmar Pamer** má dlhoročné skúsenosti s revitalizáciou brownfieldov vo Viedni. Pôsobil viac než 30 rokov ako architekt a urbanista na Meste Viedeň, kde mal na starosti koordináciu rozvojových projektov v časti Viedeň – Juh. Zároveň je jedným z priekopníkov kooperatívneho prístupu riadenia v územnom plánovaní.

V minulom roku navštívil Bratislavu a podelil sa o svoje poznatky z praxe s územnými plánovačmi Metropolitného inštitútu Bratislavy. V rámci návštevy prezentoval zaujímavé príklady zo zahraničných workshopov a diskutoval o rôznych problémoch bratislavských brownfieldov.

<sup>1</sup> Palimpsest je pergamenový záznam napísaný na pôvodnom, zotretom texte.

\* Text bol voľne preložený z anglického jazyka

# Úvod

Mnohé mestá, vrátane Bratislavy, trpia rastúcimi problémami rozrastania sa miest do krajiny, s dôsledkom neúmerneho dopravného zaťaženia a znečistenia životného prostredia. Rozrastanie zázemia mesta vytvára tlak na funkčné systémy mesta s dôsledkom zníženej kvality života jeho obyvateľov.

Rovnako je s tým spojený záber kvalitnej pôdy. V pôde sa nachádza viac ako 25 % všetkej biodiverzity na planéte a je základom potravinových reťazcov, ktoré živia ľudstvo a pozemskú biodiverzitu. Orná pôda a trávne porasty v EÚ poskytujú ekosystémové služby v hodnote 76 miliárd eur ročne (Európska komisia, 2021). **Stratégia EÚ v oblasti pôdy do roku 2030 stanovuje dlhodobý cieľ „žiadny čistý záber pôdy do roku 2050“<sup>2</sup>.** Tento cieľ je výzvou pre všetky krajiny EÚ, a zároveň veľkou príležitosťou pre rozvoj brownfieldov.

Brownfieldy sa nachádzajú zväčša v urbanizovanom území mesta a tvoria tzv. diery v jeho existujúcej štruktúre. Preto je transformácia brownfieldov vnímaná ako potenciál zhodnocovania územia najmä v intravilánoch obcí, ktoré môžu mať pozitívny vplyv na rozvoj územia z viacerých hľadísk – environmentálneho, ekonomického, sociálneho, aj z hľadiska ponúkanej kvality života. Predchádzanie záberu pôdy a ochrana najkvalitnejšej pôdy v okolí mesta, kvalitnejšie ovzdušie znížením dopravných nárokov, aj nižšie ekonomické náklady z dôvodu existujúcej dopravnej a technickej infraštruktúry sú prítlačivými benefity.

To, že ide o atraktívne územia, dokazuje aj porovnanie intravilánu podľa hranice zastavaného územia z katastra (1991) a rozvojových plôch stanovených v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, 2007 (ďalej len „ÚPN mesta“). Rozvojové plochy predstavujú disponibilné zastaviteľné územie - tzv. greenfieldy o rozlohe 3 431 hektárov (ďalej len „ha“). Brownfieldy majú celkovú rozlohu 580 ha, pričom 355 ha tvoria podľa katastra pozemky umiestnené v zastavanom území obce. Táto rozloha predstavuje potenciál pre budovanie kompaktného mesta.

Mesto Bratislava systematicky monitoruje brownfieldy už od roku 2019. Množstvo zozbieraných údajov a podrobná znalosť jednotlivých evidovaných brownfieldov nám poskytuje ucelený pohľad na túto problematiku a pomáha nám identifikovať konkrétne problémy, ktoré zväčša spomaľujú revitalizáciu brownfieldov a transformačných plôch a ich návrat do urbanistickej štruktúry mesta.

Dokument „Konceptia rozvoja brownfieldov na území Bratislavy“ (ďalej „Konceptia“) nadväzuje na niekoľkoročné úsilie odborníkov na územné plánovanie zmapovať oblasť nedostatočne využívaných a nevyužívaných lokalít. Pred prípravou koncepcie sa uskutočnilo mapovanie a dôsledná analýza týchto území s cieľom zozbierať čo najviac informácií o príčinách úpadku lokalít, a tým aj určiť najčastejšie sa opakujúci dôvod ich opustenosti. Evidencia brownfieldov pôvodne slúžila ako podklad pro tvorbu územnoplánovacích podkladov a pre potreby prípravy nového územného plánu mesta (tzv. metropolitného plánu). **Dôkladným skúmaním problematiky sa však potvrdilo, že brownfieldy výrazne presahujú odbor územného plánovania.**

Uznesením č. 783/2021 zo dňa 25. 03. 2021 Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu zobralo na vedomie informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdií Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy, 2019<sup>3</sup> (ďalej len „UŠ Brownfieldy“), ktorá bola v roku 2022 aktualizovaná Urbanistickou štúdiou brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy - aktualizácia 2022<sup>4</sup> (ďalej len „Aktualizácia 2022“). Porovnanie údajov nám slúži na vnímanie trendov v revitalizácii brownfieldov. Odborníci zo sekcie územného plánovania MIB si pravidelne vymieňajú informácie a skúsenosti s Ministerstvom dopravy SR (ďalej len „MDV SR“)\*, so Slovenskou agentúrou životného prostredia (ďalej len „SAŽP“), ktorá aktuálne pracuje na databáze degradovaných území, ako aj so zahraničným výskumným pracoviskom ESPON na úrovni Európskej únie (ďalej len „EÚ“).

---

<sup>2</sup> Stratégia EÚ v oblasti pôdy do roku 2030 dostupná [online](#)

<sup>3</sup> Urbanistická štúdia Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy (2019) dostupná [online](#)

<sup>4</sup> Urbanistická štúdia brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy (aktualizácia 2022) dostupná [online](#)

\* pozn.: kompetencia v oblasti mestského rozvoja medziasom prešla na Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR (ďalej len „MIRRI“)

## Východiská

Koncepcia nadväzuje na dôležité strategické dokumenty mesta, a to Koncepciu mestskej bytovej politiky 2021<sup>5</sup>, ktorá si stanovila ako prvú prioritu „Efektívne využívanie súčasných kapacít územia mesta“, a tiež aj na strategický plán mesta Bratislava 2030<sup>6</sup>. Obidva tieto dokumenty počítajú s vypracovaním strategického materiálu pre rozvoj brownfieldov na území Bratislavy. Revitalizácia brownfieldov je základným predpokladom pre budovanie Bratislavy ako kompaktného mesta krátkych vzdialeností. Zároveň identifikujú aj niektoré problémy spojené s nízkou mierou recyklácie území a udržateľným územným rozvojom.

Jedným z cieľov v strategickom pláne mesta Bratislava 2030 je vytvoriť kompaktné mesto s viacerými subcentrami s dôrazom na šetrenie krajiny s podmienkami pre kvalitný, dostupný a udržateľný život v meste. **Kompaktné mesto je mesto krátkych vzdialeností, kde obyvatelia využívajú občiansku vybavenosť, služby a kultúru v pohodlnej pešej vzdialenosti, alebo môžu využiť mestskú hromadnú dopravu. Ponúka kvalitný verejný priestor a dostupné možnosti pre pohyb, rekreáciu a zdravý životný štýl.**

Koncepcia vychádza z definovaného špecifického cieľa „Mesto Bratislava efektívne využíva svoje územie a rozvíja sociálne, ekonomicky a environmentálne kompaktné a zmiešané obytné prostredia. Mesto sa rozvíja smerom dovnútra najmä vďaka územnej recyklácii (brownfieldy). Mesto Bratislava využíva moderné nástroje územného a mestského rozvoja.“

Bratislava má v porovnaní s inými európskymi metropolami veľmi nízku hustotu obyvateľstva. Hustota obyvateľstva je zjednodušene podielom počtu obyvateľov voči rozlohe lokality (Hudeček T. a kol., 2018). Je teda rozdiel z akej lokality túto hustotu počítame. Ak vychádzame z **rozlohy zastavaného územia Bratislavy a celkového počtu obyvateľov, Bratislava sa pohybuje na čísle 18 obyvateľov na ha**. Hustota obyvateľstva sa zvykne počítať na konkrétne menšie lokality s charakteristickou urbanistickou štruktúrou a prevahou funkcie bývania, kedy sa výsledná hodnota mení.

Z tohto hľadiska je pre budovanie kompaktného mesta dôležité zvyšovanie tzv. mestskej hustoty. Jej meranie je ovplyvnené viacerými faktormi ako sú indexy zastavanosti, index podlažných plôch, funkčné využitie či forma urbanistickej štruktúry. Pri vytváraní vhodnej hustoty sa vychádza z prirodzenej tendencie nárastu intenzity využitia územia smerom k ťažisku ako je mestské alebo lokálne centrum a k dopravným ťahom a poklesu intenzity zástavby smerom do krajiny. Účinnosť kompaktnej štruktúry vychádza z dochádzkovej vzdialenosti rozlišovanej podľa významu lokalít. Model kompaktného mesta presadzuje ekonomické riešenia, ktoré sú efektívne najmä z hľadiska úspory plôch, energií a prevádzkových nákladov na správu mesta. Je spätý s vyššou hustotou zástavby v intravilánoch miest a recyklovaním území i budov (Vitková, 2008). Práve recyklácia budov, ale aj nevyužívaných území je veľkou príležitosťou pre brownfieldy ako tzv. diery v štruktúre mesta, ktoré majú zvyčajne priaznivú polohu v rámci mesta, aj vybudovanú dopravnú a technickú infraštruktúru.

Na to, aby mohla prebehnúť úspešná revitalizácia brownfieldov, je potrebné identifikovať kľúčové problémy a prekážky revitalizácie a navrhnúť opatrenia, ktoré by boli prvým krokom pre uľahčenie situácie pri ich revitalizovaní.

## Dátová báza

UŠ Brownfieldy bola vytvorená na základe predpokladu, že revitalizácia brownfieldov bude podporená financovaním zo štrukturálnych fondov EÚ. Účelom UŠ Brownfieldy bolo vytvoriť databázu brownfieldov ako Register<sup>7</sup> nevyužívaných území nad 0,5 ha v meste, pričom ku každému bol vytvorený pasportizačný list. Zároveň sa do registra zaevidovali aj tzv. významné brownfieldy s historickou a architektonickou hodnotou.

Cieľom bolo vytvoriť jednotnú metodiku pre mapovanie brownfieldov podľa EU CABERNET s určením pravidelnej aktualizácie údajov. Aktualizácia bola spracovaná podľa určenej metodiky v priebehu roka 2022. Po dvoch rokoch od zverejnenia bol register nevyužívaných území aktualizovaný za účelom zhodnotenia počtu a veľkosti lokalít, metód revitalizácie a doplnenia nových zámerov na území mesta. Tiež boli stanovené

<sup>5</sup> Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030 dostupná [online](#)

<sup>6</sup> Dokumenty k stratégii Bratislava 2030 dostupné na stiahnutie [online](#)

<sup>7</sup> [Register brownfieldov](#) - Brownfieldy na území Bratislavy - aktualizácia 2022

indikátory (ukazovatele) vytvorené usporiadaním známych dát tak, aby boli tieto dáta porovnateľné s inými obdobnými dátovými súbormi. Ide o Rastové indikátory, Brownfieldy indikátory, Indikátory celkového využitia území a Sektorové indikátory. Sledovanie indikátorov umožňuje porovnanie územnej situácie v Bratislave so situáciou v okolitých obciach. Pravidelným sledovaním je možné určiť trendy vývoja jednotlivých problémov na základe časového rozlíšenia výstupov.

Z pôvodného registra bolo vyradených 39 brownfieldov a pribudlo 22 nových lokalít. To predstavuje pokles počtu brownfieldov o približne 14,5 % na súčasný stav 113. Klesla aj celková výmera týchto nevyužívaných území zo 629 ha na 580, čo predstavuje pokles o 7,8 %. V porovnaní mestských častí zostáva v popredí Nové Mesto, kde sa nachádza najviac brownfieldov v zmysle početnosti ako aj rozsahu územia. Najviac vyradených lokalít bolo v minulosti využívaných na priemyselnú výrobu, ďalej na administratívu a na inštitucionálnu občiansku vybavenosť (kompletný prehľad v [Aktualizácia 2022](#), str. 32). 10 BF z celkového počtu vyradených sa využíva na priemysel, na 12 BF prebieha revitalizácia (môže byť aj čiastočná), v 12 BF sa zmenila miera využitia nad 30% (v zmysle metodiky) a 5 BF sa využíva na iné, skôr dočasné využitie.

Porovnávanie údajov v stanovených časových obdobiach (určené zatiaľ na 2 roky) nám slúži okrem odhadnutia trendov v revitalizácii brownfieldov, a rovnako aj na overenie správnosti použitej metodiky. Koncepcia stavia na poznatkoch a dátach zozbieraných v UŠ.

## Ciele

Koncepcia je rámcový dokument zameraný na problematiku rozvoja brownfieldov ako nevyužívaných a nedostatočne využívaných území v meste.

Základnými cieľmi dokumentu sú:

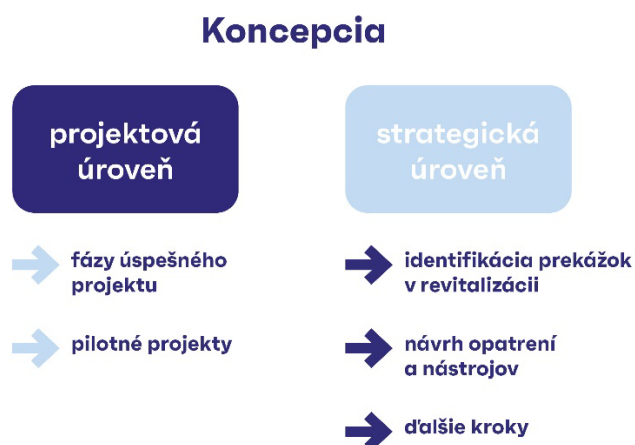
1. predstaviť návrhy opatrení na podporu transformácie brownfieldov v kontexte SR a Bratislavy
2. iniciovať spoluprácu medzi mestom a relevantnými stakeholdermi
3. definovať metodiku hodnotenia transformačných území

Na schválenie koncepciu v mestskom zastupiteľstve by mali nadväzovať adresné politiky mesta. Tie budú slúžiť na nastavenie konkrétnych riešení pre aktiváciu rozvoja brownfieldov s problematikou environmentálnych záťaží (ďalej len „envirozáťaž“), brownfieldov vo vlastníctve mesta a lokalít, ktoré je potrebné chrániť z dôvodu ochrany najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

Koncepcia vytvorí systematický rámec pre skompaktňovanie mesta, čo sa premietne aj do riešenia nového metropolitného územného plánu mesta pripravovaného do roku 2032. Tiež nám pomôže pri plánovaní cieľov a priorít v tejto oblasti aj po roku 2030 s ohľadom na cieľ nulového záberu pôdy do roku 2050.

## Spôsob spracovania

Problematika brownfieldov je komplexná téma a jej riešenie je možné vnímať na viacerých úrovniach, teda multidisciplinárne a z rôznych hľadísk. Preto je obsahové spracovanie Koncepcie rozdelené na dve úrovne – projektovú a strategickú (viď schéma 1).



Zdroj: vlastné spracovanie

Projektová úroveň stanovuje spôsob vzorovej revitalizácie brownfieldu s opisom jednotlivých fáz projektu. Následne Koncepcia poukazuje na 3 úspešné pilotné projekty – projekt MČ, mestský brownfield a mestskú urbanistickú štúdiu s účasťou súkromných vlastníkov.

Strategická úroveň koncepcie identifikuje prekážky brániace úspešnej revitalizácii brownfieldov. Na odstránenie mnohých problémov je častokrát potrebné systémové riešenie alebo otvorenie diskusie na politickej úrovni. Každá prekážka, pomenovaná ako problém, má identifikované opatrenia, ktoré by ju mohli potenciálne vyriešiť. Opatrenia sú podrobne opísané v kapitole – [Čo môžeme urobiť?](#) Záverom koncepcie je identifikácia ďalších krokov, kľúčových opatrení a politických odporúčaní pre mesto.

#### Ako používať tento dokument?

Dokument je najvhodnejšie používať **v elektronickom formáte, pretože obsahuje množstvo prepojení** na externé dokumenty – tie sú uvedené najmä v poznámkach pod čiarou. Jednotlivé odkazy priamo v texte dokumentu umožňujú dynamický presun medzi samostatnými kapitolami. V strategickej časti dokumentu sú využité tmavomodré a svetlomodré „tlačidlá“, ktoré umožňujú rýchlu manipuláciu medzi každým analyzovaným problémom a navrhovaným opatrením. Na rýchly prístup je potrebné prejsť na „tlačidlo“ kurzorom a stlačiť „ctrl+klik“.



# Projektová úroveň

## Ako na úspešnú revitalizáciu?

Predtým, ako zanalyzujeme množstvo problémov a prekážok, ktoré nám bránia v úspešnej revitalizácii brownfieldov, poďme sa pozrieť na to, ako by mal vyzerat' ideálny scenár jeho revitalizácie.

Schéma prípadového scenára je podrobne popísaná v Manuáli participácie – Ako porozumieť mestu a jeho ľuďom, MIB, 2021<sup>8</sup>. Obsah bol upravený so zohľadnením zmeny územnoplánovacích procesov a na základe osobnej konzultácie s pánom DI Volkmárom Pamerom, ktorý má viac ako 30-ročnú prax pri revitalizovaní brownfieldov vo Viedni, v časti Juh. Z uvedeného scenára vyplývajú úlohy pre mesto, ktoré sú identifikované v kapitole [Čo môžeme urobiť?](#). Postup je však univerzálne aplikovateľný aj pre všetkých developerov, investorov a v neposlednom rade aj súkromných vlastníkov pozemkov, ktorí sa významne podieľajú na rozvoji mesta. Kľúčová je však spolupráca verejného a súkromného sektora.

**Pre zaručenie úspechu revitalizácie nie je nutné využiť všetky body v jednotlivých fázach, výber sa odvíja od individuálnych potrieb brownfieldu /transformačného územia/ prioritných rozvojových lokalít. Využitie komplexného prístupu je ideálnym riešením v procese revitalizácie.**

### Schéma prípadového scenára Revitalizácia brownfieldu

Schéma pozostáva z 8 fáz - interná participácia, analýza súčasného stavu, dočasné využitie lokality, príprava plánu revitalizácie, urbanisticko-architektonická súťaž, spracovanie projektovej dokumentácie, realizácia a evaluácia. Každá fáza sa delí na jednotlivé kroky v časovej následnosti, ktoré sa ďalej rozčleňujú.

#### 1. fáza: interná participácia

- **Identifikovanie a vymedzenie oblasti/územia**

Vymedzenie územia sa zväčša identifikuje formou riešeného územia, alebo konkrétnych pozemkov alebo identifikáciou BF v rámci ich mapovania. Zároveň by aj mesto malo na základe dát a odborných územnoplánovacích vstupov určiť tzv. prioritné rozvojové lokality. Ide o strategické rozhodnutie určené na základe dát a odborného názoru, zároveň pokiaľ je toto rozhodnutie schválené mestským zastupiteľstvom, ide aj o rozhodnutie politické.

- ✓ **Identifikácia zainteresovaných aktérov v území**

Využívajú sa participatívne metódy na mapovanie zainteresovaných aktérov. Na naštartovanie územnoplánovacieho procesu je vhodné otvoriť diskusiu o území napr. formou výzvy na zmeny územného plánu zameranej na konkrétne územie s určením podmienok výberu.

- **Vytvorenie organizačného rámca**

- ✓ **Určenie projektového koordinátora**

Projektový koordinátor je zodpovedný za plynulý priebeh projektu, t. j. určovanie rolí, zodpovedností a úloh, dohliadanie na dodržiavanie termínov a komunikáciu medzi samosprávou, architektom/ developerom/ investorom a zainteresovanými aktérmi.

Projektový koordinátor je bežnou súčasťou súkromných investičných projektov, na strane mesta by však išlo o dedikovanú kapacitu v tzv. koordinačnej jednotke, ktorá by mala za úlohu zabezpečovať koordinovaný rozvoj jednotlivých rozvojových lokalít.

Určenie projektového koordinátora nie je dôležité len z hľadiska participatívneho plánovania, ale aj z hľadiska celkového riadenia projektu, ktorého nastavenie je kľúčové pre určenie úloh a ich pridelenie profesistom, koordináciu ich výstupov, ale aj komunikáciu medzi spracovateľom a jednotlivými aktérmi v území. Ide o náročnú úlohu, ktorá si vyžaduje dlhodobé pôsobenie v tejto roli a presadzovanie vízie celkovej revitalizácie. Zároveň jeho kľúčovou úlohou je aj dlhodobý manažment kvality, ktorý zabezpečuje, že mesto ako silný aktér alebo partner v území presadzuje implementovanie fungujúcich urbanistických princípov (*vysvetlené nižšie*) do územia, a tým pádom aj kvalitu života jeho obyvateľov. Úlohou koordinátora je aj kontinuálne sledovanie a hodnotenie procesov a progresu počas celého obdobia revitalizácie územia.

- ✓ **Zostavenie interdisciplinárnej pracovnej skupiny**

<sup>8</sup> Kapitola je spracovaná na základe kapitoly C. Participatívne plánovanie, C.2 Prípadové scenáre pre rôzne typy participatívnych procesov, str. 217-221 (Kudrnová L., Žurkinová Z., 2021) dostupné online na stránke [mib.sk](http://mib.sk)



Pracovná skupina je odporúčaná forma zapojenia primárne pri väčších projektoch, kde je participácia jednou zo súčastí celého procesu, pričom ideálne je, ak počas celého participatívneho procesu vedie skupinu jeden konkrétny zodpovedný človek – koordinátor. Pracovná skupina je zostavená na základe odbornosti a pôsobnosti s predmetnou tematikou.

- *Pracovná skupina môže byť prítomná počas celého procesu, alebo sa môže stretávať podľa potreby daného projektu (je potrebné správne zvoliť časový odstup, v ktorom sa skupina stretáva).*
- *Pracovná skupina v projekte môže/nemusí vykonávať úlohu poradného odborného orgánu, t. j. môže/nemusí mať rozhodovaciu právomoc.*
- *Pred jej zostavením je vhodné vytvoriť analýzu zainteresovaných aktérov, ktorí majú vplyv a záujem o tematickú oblasť predmetnej politiky/stratégie.*

- **Vytvorenie rozpočtu a personálnych kapacít**

Ide o kľúčovú časť plánovacieho procesu, ktorá musí byť poňatá realisticky a s istou mierou flexibility. Z pohľadu mesta je potrebné vyčleniť najmä finančné a personálne kapacity pre fungovanie tzv. koordinačnej jednotky pre jednotlivé rozvojové lokality (viac v [opatrení 17](#)). Z pohľadu developera/ investora je pri plánovaní rozpočtu projektu nutné rátať aj s neočakávanými scenármi, ako je napr. investícia do analýzy rizík alebo prípadnej nutnosti dekontaminácie územia, čo môže značne predražovať vynaložené náklady.

- **Výber tímu externých odborných konzultantov (v prípade potreby)**

Pre mesto môžu byť významnými konzultantmi odborníci z partnerských miest, či zahraniční odborníci a študenti, ktorí môžu prísť s neočakávaným inovatívnym riešením.

## 2. fáza: analýza súčasného stavu

- **Analýza územia a zisťovanie potrieb**

- ✓ **Stavebno-technická analýza**

- *analýza rizík a kontaminácie územia*
- *overovacia štúdia*
- *geodetické zameranie*
- *dendrologický posudok*
- *svetlotechnická štúdia*
- *hluková štúdia a i.*

- ✓ **Socio-priestorová analýza**

- *mapovanie zámerov*
- *odhalenie existujúcich komunít a stakeholderov*
- *analýza dostupnosti a bezpečnosti priestorov*
- *analýza problémov a potenciálov a i.*

- ✓ **Zisťovanie potrieb a identifikácia súčasných hodnôt**

- *využívajú sa rôzne metódy participatívneho plánovania (ako napr. Metropolitné fórum, Deň otvorených dverí, Plánovací víkend, Workshop a iné). Viac informácií nájdete v kapitole C. Participatívne plánovanie v časti C.3. Manuálu participácie.*

- ✓ **Kooperatívny prístup v územnom plánovaní**

V tejto fáze by malo mesto využiť interdisciplinárnu pracovnú skupinu, prípade aj tím externých odborníkov a konzultantov a aplikovať kooperatívny prístup v územnom plánovaní (Neumayer, V., Pamer, V., Schaner, P., 2016). Ide o multidisciplinárny prístup, ktorý zabezpečuje **vzájomnú dohodu** nielen s odborníkmi, ale aj medzi vlastníkami pozemkov, developermi a inými aktérmi v území. Využíva sa v počiatočnej fáze územnej prípravy a pred začiatkom spracovania územnej štúdie ako interaktívny 2-3 dňový workshop organizovaný projektovým koordinátorom. Organizuje sa až v tejto fáze postupu, pretože je nutné mať podrobne zanalyzované územie (komplexná analýza súčasného stavu, zisťovanie potrieb v území rôznymi participatívnymi metódami a identifikácia významných hodnôt územia).

Workshop musí byť dobre pripravený a štruktúrovaný, s jasnou témou, aj definovanými očakávaniami a výstupmi. Výstupom nemá byť kompromis, ale **dohoda zúčastnených strán**. Workshop je vhodné začať tlačovou konferenciou, aby sa na revitalizovanú lokalitu upozornilo v očiach širokej verejnosti, a tým bol aj definovaný jasný politický záujem o zmenu tohto územia. Nasleduje prehliadka územia, ktorá je dôležitá pre vnímanie priestoru a na vyhotovenie analýz problémov priamo v území.

Paralelne prebieha aj nastavenie formy spolupráce, napr. zazmluvnením stakeholderov v území, (zmluvy o spolupráci a i.), ktorí sa chcú aktívne finančne podieľať na revitalizácii a benefitov z nej ako vzájomná garancia plnenia dohôd medzi mestom a jednotlivými vlastníkmi.

Program pozostáva zväčša zo šiestich bodov, pričom je dôležité klásť si správne otázky (napr. Ako zmeny ovplyvnia výsledok? Prečo je potrebné mať požadovanú hustotu v území?):

1. definovanie problému
2. pozorovanie
3. koncept riešenia
4. odporúčania – najrelevantnejšie zistenia a aplikovateľný prístup
5. úlohy pre pracovnú skupinu
6. prezentácia výstupov workshopu

Výsledky sú podkladom pre reguláciu fyzického priestoru, pravidiel súvisiace s procesom a zabezpečenie politickej podpory stanovenej dohody. Po workshope sa pristúpi odborným prístupom k logickým riešeniam v oblasti územného plánovania – spracovanie zadania územnoplánovacej štúdie. Následne je dôležité informovať občanov o rozvojovej idei.

#### **Tip podľa Manuálu participácie:**

Môžeme vybudovať aj tzv. komunitnú plánovaciu kanceláriu, ide o pracovisko priamo v mieste revitalizácie (časť existujúcej stavby alebo dočasná štruktúra). Poskytuje urbanistom jedinečnú príležitosť pre pochopenie súčasného fungovania brownfieldu a slúži tiež pre nadviazanie vzťahov s hlavnými aktérmi. Komunitná plánovacia kancelária aktívne funguje v priebehu analýz a prípravy plánu revitalizácie. Pri realizácii plynulo zmení svoju funkciu z plánovacej na koordinačnú kanceláriu. Po celú dobu slúži ako zdroj informácií a miesto stretnutí hlavných aktérov a zástupcov verejnosti (MIB, 2021).

### **3. fáza: dočasné využitie lokality**

#### **• Plán dočasného využitia**

V rámci dočasného využitia brownfieldu je vhodné realizovať aktivity, ktoré pomôžu územie otvoriť verejnosti a umožnia prístup do dlhodobo uzatvoreného areálu alebo budovy. Jedným z cieľov dočasnej funkcie na území brownfieldu je údržba územia, čím sa znižuje miera jeho zanedbania, a tým sa zjednoduší nástup novej funkcie. Zároveň sa dočasnou funkciou overuje využitie v území. Zvýšený pohyb v najbližšom okolí môže prirodzene potlačiť aj prípadné negatívne sociálne vplyvy. Dočasná funkcia je druhotná alebo provizórna a je zámerne časovo obmedzená. Ide len o náhradu pre preferovanú formu trvalého využitia a nemusí mať súvis s budúcim využitím. Dočasné aktivity môžu zahŕňať špecifickú umeleckú produkciu, kultúrne či športové podujatia. Tento prístup môže pomôcť komunikácii novej vízie, a zároveň prinesie okamžité vyriešenie niektorých miestnych potrieb, ktoré už boli identifikované. Dočasné využitie môže byť aj formou participácie a konzultácie. Zároveň by malo byť realizovateľné v zmysle povolovacích procesov, a teda legislatíva by mala relatívne jednoducho umožniť dočasne využitie, keďže rozvoj brownfieldov zväčša trvá veľmi dlho. Na základe týchto aktivít dočasného využitia a ich úspešnosti môžu vyplynúť pre spracovateľa dôležité dáta do prípravy plánu revitalizácie.

Príkladom môže byť zriadenie komunitnej záhrady pomocou mesta (viac informácií je dostupných na stránke [bratislavskisusedia.sk](https://bratislavskisusedia.sk) alebo inej formy dočasného využitia - viac o [opatrení č. 15](#)). Množstvo úspešných projektov s podobnými intervenciami je aj v knihe *Meanwhile city* (Marko, P., Radim, L., 2022). Takéto riešenie môže výrazne napomôcť získať čas pri plánovaní dlhodobej vízie pre revitalizáciu brownfieldu.

### **4. fáza: príprava plánu revitalizácie**

#### **• Overovacia štúdia/ Územnoplánovacia štúdia**

Ak overovacia štúdia preukáže potrebu zmeny územnoplánovacej dokumentácie, spracuje sa územnoplánovacia štúdia. Ide o špecifický typ územnej štúdie dedikovanej na zmeny územného plánu alebo na spodrobnenie stanovenej regulácie. Tá komplexne preverí záujmové územie zo všetkých dôležitých aspektov (urbanisticko-architektonického, riešenia dopravy, technickej infraštruktúry, dopadov na základnú občiansku vybavenosť, ochranu zelene,...). V prípade, že sa spracuje územnoplánovacia štúdia aj keď nevzniká potreba ZaD ÚPN, môže slúžiť ako komplexný,

spodrobňujúci podklad pre spracovanie územného plánu zóny alebo vypracovanie projektovej dokumentácie stavieb.

V tejto fáze by mala byť zároveň vyjasnená potreba jednoduchých pozemkových úprav, zámeny pozemkov, zverenie, odzverenie či zmluvné vysporiadania, aby nebolo územie blokované pre nevysporiadané vlastnícke vzťahy.

S cieľom zefektívňovania procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie hlavné mesto považuje kladne prerokovanú územnoplánovacia štúdiu za relevantný podklad preukazujúci opodstatnenosť navrhovaných zmien, objektivizovanú prerokovaním. Prerokovanie zabezpečuje koordinovaný územný rozvoj v území a súlad verejného záujmu s plánovanými investičnými zámermi. Na tento súlad dohliada Útvar hlavného architekta, ktorý zároveň zabezpečuje obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a udržiava ju v aktuálnom stave. Vzájomná dohoda je podkladom pre príspevkový mechanizmus (viac v [opatrení č. 10](#)), ktorého úlohou je nielen zvýšiť podiel nájomného bývania, ale aj spolupodieľať sa na budovaní občianskej vybavenosti, dopravy, zelenej infraštruktúry a kvalitného rozvoja mesta v transformovanom území. Táto negociačná činnosť je úlohou Útvaru mestských stratégií a analýz.

Spracovanie územnoplánovacej štúdie umožňuje zapojiť developerov do procesu spoluvytvárania mestských štvrtí, ktoré prinášajú obyvateľstvu kvalitný život. Vďaka spolufinancovaniu zo strany developerov môžu vznikať parky, školy, škôlky, dopravná vybavenosť a iné zariadenia vybavenosti.

Pri návrhu územnoplánovacej štúdie sa zohľadňujú nasledovné fungujúce urbanistické princípy a uvedené relevantné faktory (Pamer, V., 2024):

- ✓ **identita miesta:** pre vytvorenie autentických mestských štvrtí je potrebné zachovávať hodnotu ich identity, ktorá sa môže stať obrovskou devízou aj pre ekonomický rozvoj územia.
- ✓ **prepojenosť s okolím:** môže byť vnímaná nielen v rámci fyzického priestoru formou priechodných ulíc a návrhom optimálnej fragmentácie hmotovej štruktúry, ale aj vhodným doplnením chýbajúcich verejnoprospešných funkcií.
- ✓ **ľudská mierka:** primeraná hmotovo-priestorová štruktúra, hierarchizácia verejných priestorov a plôch zelene podľa fungujúcich urbanistických princípov.
- ✓ **zviditeľnenie miesta a marketing:** využíva sa ako upozornenie na začínajúci rozvoj, spôsobuje tlak na developerov a politikov, aby sa v započatom rozvoji aj optimálne napredovalo. Vhodne zvolený marketing informuje občanov o plánovanej zmene.
- ✓ **mapovanie procesu a hodnotenie kvality:** mapovanie postupov a riadenie kvality v každej fáze projektu je kľúčové z dôvodov ako napr. zabezpečenie konzistentnosti; zmiernenie rizík; optimalizácia zdrojov; tiež sa zameriava na spokojnosť užívateľa. Zabezpečuje sa neustále zlepšovanie procesov a súlad s príslušnými predpismi a normami, pričom sa zaisťuje, že projekt napreduje hladko, splňa svoje ciele, uspokojuje zainteresované strany a udržiava vysoký štandard kvality.
- ✓ **kritická masa:** užívatelia a zákazníci – pri každej transformácii územia je potrebné pre obyvateľov zabezpečiť verejnú a komerčnú občiansku vybavenosť. Na zabezpečenie fungovania komplexných štvrtí je však potrebná istá hustota obyvateľstva ako potenciálnych užívateľov priestoru. Táto hustota zabezpečí ekonomické fungovanie jednotlivých prevádzok, ale aj návštevnosť škôl, či verejných priestorov, čo vytvára predpoklad pre vznik komunít.

Do tejto časti sme sa rozhodli pridať spracovanie **multisektorovej integrovanej stratégie rozvoja** (viac v [opatrení č. 17](#)), ktorá reprezentuje celkovú víziu rozvoja. Má za cieľ vzájomne prepájať jednotlivé mestské výzvy ako je fyzická obnova budov, sociálne aspekty, ochrana kultúrnych pamiatok, či premietnuť výstupy z územnoplánovacej štúdie. Obsahuje tiež harmonogram prác, odhad zdrojov – nielen tých finančných, ale aj ľudských. Výzvy, ako sú dopravné zápchy, dostupnosť bývania, zhoršovanie životného prostredia, či sociálna nerovnosť, nemožno účinne riešiť izolovane. Preto je kladený dôraz na spoluprácu a koordináciu medzi rôznymi aktérmi z kompetentných sektorov a inými zainteresovanými stranami s cieľom vyvinúť holistické riešenia a pristupovať k nim komplexne.

#### • Zmeny a doplnky ÚPN

Obstarávanie a spracovanie ZaD ÚPN je komplexný proces upravený zákonom. Ide o komplikovaný proces s viacerými etapami, pričom do neho vstupujú okrem samotného obstarávateľa a spracovateľa aj iné orgány verejnej a štátnej správy, verejnosť, správcovia sietí či iné dotknuté právnické a fyzické osoby. V zmysle prechodných ustanovení zákona č. 200/2022 Z. z. je územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa zákona č. 50/1976 Zb. (teda aj v súčasnosti platný

ÚPN mesta) do doby jej nahradenia novou územnoplánovacou dokumentáciou, podkladom pre obstaranie ZaD postupom podľa pôvodného zákona č. 50/1976 Zb.

Hlavné mesto SR Bratislava ako orgán územného plánovania pravidelne preskúmava schválený ÚPN mesta aj ním obstarané územné plány zón a vyhodnocuje, či nie sú potrebné ich ZaD alebo či ich netreba obstarat' nanovo. Zároveň zbiera a eviduje podané podnety na zmeny a doplnky ním obstaranej územnoplánovacej dokumentácie od fyzických alebo právnických osôb. ZaD mesto obstaráva v ucelených tematických celkoch a vo vzájomnej logickej nadväznosti. Podnet na zmenu územnoplánovacej dokumentácie predkladá zväčša vlastník pozemku, resp. pozemkov (fyzická alebo právnická osoba), mesto a mestské časti (Hl. m. SR BA, 2024). Viac informácií k procesu môžete nájsť na [stránke mesta](#).

V prípade, ak majú uvedené subjekty záujem podať podnet na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, ktorej obstarávateľom je mesto Bratislava, je možné tak urobiť viacerými spôsobmi podľa inštrukcií na [stránke mesta](#).

- o *V prípade, ak je potrebná zmena ÚPN, je nutné túto zmenu vykonať pred zadaním urbanistickej súťaže. Viac informácií nájdete v prípadovom scenári C.2.3. Manuálu participácie.*

- **Konzultácia plánu revitalizácie**

Hodnotné vstupy potrebné ku riešeniu komplexnej a kvalitnej revitalizácie sa dajú nadobudnúť metódami participatívneho plánovania. Tie dokážu správnym nastavením cieľov a výberom metód zhromaždiť názory, ktoré nie je možné získať exaktnými analýzami bez účasti návštevníkov a iných aktérov prevažne zo širokej verejnosti. Tieto názory je vhodné poznať už od začiatku procesu, pretože môžu výrazne ovplyvňovať charakter participácie. Môže ísť o politické prostredie, predošlé skúsenosti dotknutých obyvateľov/obyvateľiek, finančné nároky, sociálne prostredie, v ktorom sa participácia realizuje, alebo aj o akékoľvek formy bariér.

Využívajú sa rôzne metódy participatívneho plánovania (ako napr. *Deň otvorených dverí, Plánovací víkend, Pracovná skupina, Workshop a iné*). Viac informácií nájdete v kapitole C. Participatívne plánovanie v časti C.3. Manuálu participácie.

## 5. fáza: urbanisticko- architektonická súťaž

V prípade, ak ide o významné exponované územia alebo nevyužívané budovy zaradené do kategórie významných brownfieldov, ale rovnako aj pre verejné budovy a verejné priestory, je vhodné vyhlásiť urbanisticko-architektonickú súťaž. Ide o transparentný postup pre výber najlepšieho riešenia zo širšej ponuky návrhov. Zároveň, formulácia zadania pred vyhlásením súťaže je vhodnou príležitosťou pre verejnú diskusiu, identifikovanie dôležitých aktérov, vypočutie si ich požiadaviek a následne ich zohľadnenie v zadaní. Výstupy z predchádzajúcich participatívnych aktivít by mali byť súčasťou zadania súťaže.

Slovenská komora architektov (ďalej len „SKA“) vydala pre potreby zadávania súťaží návrhov [Manuál súťaží a návrhov](#), ktorý je dostupný na stiahnutie na ich [webovej stránke](#). MIB pripravil [vzorové súťažné podmienky](#) so zámerom pomôcť iným inštitúciám s prípravou transparentných, funkčných a efektívnych architektonických súťaží a súťažných dialógov.

- **Zadanie urbanisticko- architektonickej súťaže**

- o *Výstupy z predchádzajúcich participatívnych aktivít by mali byť súčasťou zadania architektonickej súťaže, rovnako aj výstupy z územnej štúdie*

- **Urbanisticko- architektonická súťaž – priebeh a výber víťaza**

- **Konzultácia víťazného návrhu s verejnosťou**

Využívajú sa rôzne metódy participatívneho plánovania (ako napr. *Deň otvorených dverí, Plánovací víkend, Vychádzka/ cyklovychádzka, Výstava, či Verejné prerokovanie*). Viac informácií nájdete v kapitole C. Participatívne plánovanie v časti C.3. Manuálu participácie.

## 6. fáza: spracovanie projektovej dokumentácie

- **Spracovanie investičného zámeru** vstupní architektonickej štúdie na základe konzultácie s užívateľmi a investorom. Mesto stavebníkom umožňuje overiť si vhodnosť navrhovaného investičného zámeru v území ešte vo fáze jeho prípravy. Investičný zámer spracovaný v architektonickej štúdii je možné predložiť mestu na posúdenie a požiadať o vydanie stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k investičnému zámeru - viac informácií je dostupných na [stránke mesta](#) (Hl. m. SR BA, 2024).

V nadväznosti na charakter BF a jeho špecifické podmienky zistené po dôkladnej analýze, je v tejto fáze možné spracovávať aj iné štúdie, najmä v prípade envirozátáže a následnej sanácie, prípadne územnú štúdiu rozvoja dopravnej infraštruktúry a iné.

- **Dokumentácia stavebného zámeru – projekt stavby – vykonávací projekt**
  - *V priebehu prípravy sa môže projekt v dôsledkoch vyjadrení úradov významne meniť, v takomto prípade je vhodné návrh opäť konzultovať s verejnosťou/ užívateľmi*

## 7. fáza: realizácia

- **Výber technického dozoru investora, dodávateľov, autorského dozoru**
- **Realizácia**
  - *Kde to je vhodné, môže sa miestna komunita zúčastniť časti realizácie. Zapojenie miestnych aktérov do revitalizácie: podnikateľov, kreatívcov, športových a umeleckých spolkov a ďalších organizácií miestneho občianskeho života prispeje k tomu, aby prínos revitalizácie pocítila aj miestna komunita.*

Pre úspešnú realizáciu projektu je kľúčové mať vyriešený majetkovo-právny vzťah, aby počas samotnej realizácie nevznikali komplikácie, zabezpečiť implementáciu projektu a skúseného, spoľahlivého dodávateľa.

## 8. fáza: evaluácia

- **Zhodnotenie participatívneho procesu**

Využívajú sa rôzne metódy participatívneho plánovania (ako napr. **Dotazníkový prieskum**, **Rozhovor**, **Okrúhly stôl** alebo **Workshop**). Viac informácií nájdete v kapitole C. Participatívne plánovanie v časti C.3. Manuálu participácie.
- **Zhodnotenie prípravy a implementácie projektu**

Malo by ísť o kontinuálny proces, za účelom zlepšenia procesov a zhodnotenie tzv. „lessons learned“ do budúcich projektov.

## Pilotné projekty

Územia brownfieldov na území hlavného mesta Bratislavy bez rozdielu bližšej špecifikácie postupne prechádzajú revitalizáciou. Pre predstavu rôznych prístupov spracovania, financovania, rozsahu, vlastníctva a metodiky sú do publikácie vybrané tri reprezentatívne lokality v rôznych mierkach, stave rozpracovanosti či realizácie. Výber je zameraný na aktuálne projekty z praxe realizované buď mestskou časťou (ďalej len „MČ“), priamo mestom alebo v kooperácii so subjektami aktívnymi v riešenom území. Dôležitým faktorom pri výbere pilotných projektov bola aj ich replikovateľnosť.

V nadväznosti na predošlú kapitolu je pri každom projekte určená **fáza revitalizácie**: interná participácia / analýza súčasného stavu/ dočasné využitie / príprava plánu revitalizácie/ architektonicko-urbanistická súťaž / spracovanie projektovej dokumentácie/ realizácia / evaluácia vzhľadom na to, v ktorej sa daný projekt počas tvorby koncepcie nachádza.

V pilotných projektoch sa sledujú nasledovné ukazovatele, ktoré vychádzajú z podrobného mapovania BF a dátovej bázy (pasportizácia jednotlivých BF sa zameriavala práve na nasledovné ukazovatele):

- **vlastníctvo**: štát / VÚC / mesto / MČ / súkromný vlastník / kombinácia
- **zdroje financovania**: interné / externé / kombinácia
- **rozsah**: významný brownfield / brownfield/ transformačné územie
- **kontaminácia**: s envirozátazou / bez envirozátaze
- **zmena funkcie**: zmeny a doplnky ÚPN / preverenie ÚPN / bez zmeny

### Základná škola Plickova

adresa Plickova 7471/9, 831 06 Bratislava  
iniciátor procesu/ riešiteľ MČ Rača  
spracovateľ návrhu PANTOGRAPH



Objekt bývalej základnej školy (ďalej len „ZŠ“) na ulici Plickova prebehol celkovou rekonštrukciou pôvodného stavu, ktorý vylučoval akúkoľvek formu užívania a potreboval komplexnú obnovu pôvodnej funkcie. Zámer vznikol ako iniciatíva MČ Rača, ktorá získala budovu do správy od mesta a zohrávala rolu investora. Po finalizácii 1. etapy realizácie vedie inštitúciu vo svojej správe. Potreba obnovy siete vzdelávacích zariadení v rozrastajúcom sa hlavnom meste je reakciou na urbanizáciu a prílev nových obyvateľov do územia. Na základe



doplnenia katalyzátora sa očakáva, že v okolí vznikne doplnková občianska vybavenosť, ktorá podporí myšlienku 15-minútového mesta.

ZŠ Plickova bola zo sietí školských zariadení vyradená v roku 2007 a jej následné uzatvorenie o rok neskôr vzišlo z pretrvávajúcich technických problémov a zhoršujúceho sa stavu budovy vo vlastníctve mesta. Uvažovalo sa aj o obsadení novou náplňou (súkromná škola, vysoká škola, depozitár GMB), ale žiadny z plánov sa nepodarilo zrealizovať. MČ Rača požiadala o zverenie objektu so zámerom obnovenia pôvodnej funkcie. Táto vízia bola odsúhlasená mestskými poslancami a následne sa pristúpilo k príprave najnáročnejšieho projektu pod vedením MČ Rača za posledných 30 rokov (MČ Rača, 2024). Na prípravu projektovej dokumentácie bola oslovená architektonická kancelária PANTOGRAPH, ktorá predložila projekt obsahujúci 25 tried a 10 špecializovaných učební pre 600 žiakov. Súčasťou návrhu bolo doplnenie školského areálu o exteriérové športoviská a obnova telocvične v druhej etape realizácie. Odhadovanú dobu výstavby prvej etapy sa podarilo naplniť, trvala 2 roky. Celková hodnota rekonštrukcie bola vyčíslená na 5,6 mil. eur z čoho približne polovica (2,85 mil. eur) bola hradená z eurofondov. Plánovaná obnova telocvične bola podporená dotáciou z Fondu na podporu športu (projekt rozvoja športovej infraštruktúry v MČ Bratislava – Rača) v sume zodpovedajúcej takmer 50 % z celkových nákladov na opravu, a to 387 325 eur (MČ Rača, 2024). Kolaudácia trvala 5 mesiacov a po ukončení procesu bola ZŠ otvorená pre nástup žiakov do nového školského roka, v septembri 2023.

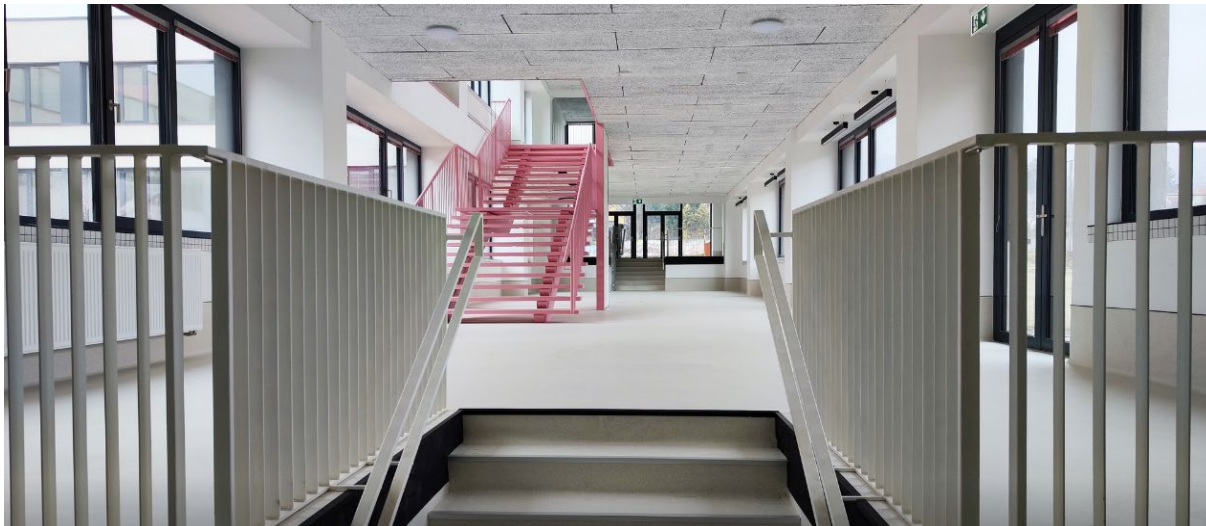
Na území mesta evidujeme viaceré brownfieldy s pôvodnou funkciou školského zariadenia, ktoré by do budúcnosti mohli byť transformované so zhodujúcou sa schémou scenára obnovy. Tento model napomôže ku kvalitnej mestotvorbe založenej na kvalitatívnych urbanistických princípoch.

*Obrázok 1: ZŠ Plickova - exteriér*



Zdroj: MČ Rača, [www.plickova.sk](http://www.plickova.sk)

Obrázok 2: ZŠ Plickova - interiér



Zdroj: MČ Rača, [www.plickova.sk](http://www.plickova.sk)

### Čo bolo/ je v projekte kľúčové?

Výhodou revitalizácie tohto BF bola obnova pôvodnej funkcie, to znamená, že na komplexnú rekonštrukciu nebola potrebná zmena ÚPN mesta.

Na základe skúseností, s ktorými sa s nami podelili zástupcovia MČ Rača, bolo v projekte kľúčové aj zverenie majetku mesta do rúk MČ, aby mohla iniciovať proces revitalizácie a vynaložiť finančné prostriedky zo svojho rozpočtu. Ďalšou silnou devízou projektu bolo práve financovanie projektu a možnosť spolufinancovania projektu externými zdrojmi. MČ Rača získala prostriedky na rekonštrukciu školy z fondov EÚ, na obnovu telocvične získala dotáciu z Fondu na podporu športu (štátny rozpočet). Neposlednou podmienkou pre úspešnú realizáciu bol výber skúseného dodávateľa s viacerými referenciami na realizované projekty.



## Areál Bazová

adresa

Bazová, 821 08 Bratislava

iniciátor procesu/ riešiteľ

MIB

spracovateľ projektu

GutGut



**1.** interná participácia

**2.** analýza súčasného stavu

**3.** dočasné využitie

**4.** príprava plánu revitalizácie

**5.** urbanisticko-architektonická súťaž

**6.** spracovanie projektovej dokumentácie

**7.** realizácia

**8.** evaluácia

Areál bývalých technických služieb je ukázkový príklad brownfieldu vo vnútornom meste situovaný v jednej z najvyhľadávanejších lokalít Bratislavy. Nesie fragmenty industriálnej identity, tvaroslovím a kompozíciou reaguje na situáciu bývalého predmestia. Pôvodná funkcia BF bola Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, ktorá bola preverená UŠ umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy a následne zmenená formou ZaD ÚPN, ZaD 08 účinnými od novembra 2023.

Transformačná zóna okolo autobusovej stanice Mlynské nivy napojená na najstaršiu sídliskovú štruktúru v sebe nesie potenciál pre široké okolie ako spádové územie so zastúpením kultúrno-vzdelávacích funkcií a novým administratívnym zázemím, ktorý doplní sieť verejných priestorov a vyrieši pre areály typickú neželanú charakteristiku, nepriepustnosť územia.

Zámer revitalizácie BF vzišiel zo strany vlastníka pozemkov, hlavného mesta Bratislavy, ktoré chce ísť príkladom aj pre iných vlastníkov brownfieldov, a to práve v spôsobe, akým plánuje obnoviť toto hodnotné územie v širšom centre mesta, ktoré stratilo svoju pôvodnú funkciu. Nultou fázou oživenia tohto areálu do doby komplexnej rekonštrukcie, je využitie priestorov Komunálnym podnikom mesta Bratislava, ktorý tu má svoje dočasné sídlo, skladuje materiál a techniku (MIB, 2023).

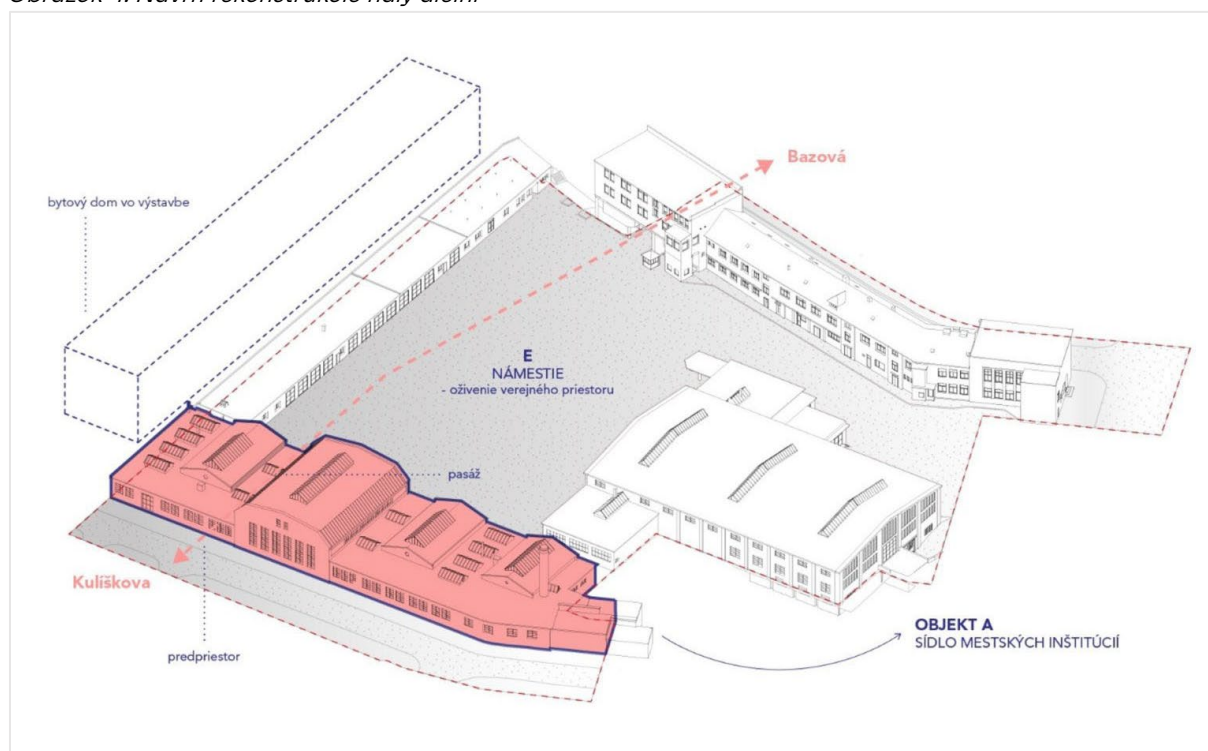
Oživenie vitálnej štvrte o zdieľaný a živý mestský blok so zastúpením polyfunkcie môže odštartovať dlho očakávanú revolúciu v regenerácii mesta založenú na revitalizácii opustených areálov. Architektonickú štúdiu spracoval ateliér GutGut na základe splnenia požiadaviek a ponuky najnižšej ceny zhotovenia, ako jeden zo šiestich vysúťažených riešiteľských tímov (Zabezpečenie služieb architektov a projektantov pre zadania stredného rozsahu II., 2022) vychádzajúcich z rámcovej dohody platnej na obdobie štyroch rokov (Archinfo, 2024). Následne sa pristúpilo k vypracovaniu kompletnej projektovej dokumentácie, ktorá bude slúžiť ako podklad pre realizáciu. Pre svoju komplexnosť je projekt rozdelený na viaceré etapy. Predpoklad trvania prvej sa odhaduje na 10 rokov. Cieľom riešenia je hala dielní s podlažnou plochou 2 460 m<sup>2</sup> a jej predpriestor na ulici Kulíškova. Projekt má reagovať na súčasné energetické a environmentálne výzvy ako aj atraktivitu architektonického riešenia a schému užívania (viac o projekte na stránke [mib.sk](http://mib.sk)). Spôsob a forma finančných nástrojov podpory sa budú odvíjať od mnohých faktorov, napr. od možnosti financovania z externých zdrojov, ktoré je v danej chvíli zložitá s vyššou mierou presnosti predikovať.

Obrázok 3: Areál Bazová - hala dielni



Zdroj: FAD STU

Obrázok 4: Návrh rekonštrukcie haly dielni



Zdroj: MIB

### **Čo bolo/ je v projekte kľúčové?**

Hlavnou predispozíciou na úspešnú revitalizáciu tohto BF je vlastníctvo. Fakt, že ide o mestský BF umožňuje mestu navrhnuť funkciu, ktorá doplní potrebnú kultúrno-spoločenskú náplň do širšieho územia BF. Podrobná analýza už počas prípravy UŠ a následná zmena funkcie v územnom pláne mesta umožnili obyvateľom zapojiť sa do procesu plánovania revitalizácie, a zároveň územne pripravili BF na ďalší rozvoj. Rovnako je pozitívom využitie rámcovej dohody pre návrh nového využitia BF skúseným ateliérom GutGut, ktorý sa venuje aj iným komerčným revitalizáciám BF.

## MUŠ zóny Mlynské nivy

adresa

Riešené územie je vymedzené ulicami Košická – Prievozská – Hraničná – telesom diaľnice D1 – Prístavným mostom a Prístavnou ulicou

iniciátor procesu/ riešiteľ  
spracovateľ projektu

mesto Bratislava  
MIB



**1.** interná participácia

**2.** analýza súčasného stavu

**3.** dočasné využitie

**4.** príprava plánu revitalizácie

**5.** urbanisticko-architektonická súťaž

**6.** spracovanie projektovej dokumentácie

**7.** realizácia

**8.** evaluácia

Lokalita Mlynských nív je historicky industriálna zóna bratislavského predmestia s pôvodne vysokým zastúpením výrobných areálov napojených na Zimný prístav a súčasne naviazaná na okolité obytné štruktúry. So zánikom viacerých nosných podnikov v území sa postupne prechádzalo k transformácii. V riešenom území sa nachádzalo 8 evidovaných BF a 3 veľké areály vhodné na transformáciu, preto sa jedná o hodnotné transformačné územie. Rozrastanie vnútorného mesta atraktívnilo lokalitu a ľahko dostupný pozemkový fond naštartoval nesystematickú raketovú urbanizáciu. Individuálne riešenia bez koncepcie založenej na preverení potenciálov a komunikácie s aktérmi v území, limitov a širších vzťahov vytvorili nesúrodú štvrť s podhodnotenou alebo absentujúcou základnou vybavenosťou, infraštruktúrou, zeleňou a ďalšími mestotvornými aspektami.

80 % rozlohy transformačných území vo vymedzenej lokalite a 34 % rozlohy s nevyhnutnou zmenou súčasného funkčného využitia z celkovej rozlohy 138 ha, podnietilo v prvej výzve k podaniu 16 žiadostí od rôznych vlastníkov pozemkov na zmenu ÚPN mesta. Jednotlivé zámery po sumarizácii plánovali do územia priniesť dvojnásobok bytových jednotiek a obyvateľov oproti kapacite stanovenej v ÚPN mesta. Mesto identifikovalo príležitosť na neodkladnú premenu územia s veľkým zastúpením brownfieldov na modernú a kompaktnú mestskú štvrť. Jedným zo spôsobov financovania komplexnej premeny súčasnej štruktúry na mesto krátkych vzdialeností s blokovým typom zástavby, správnym pomerom vybavenosti, upokojenou dopravou, dobrou dostupnosťou do centra a ďalšími nevyhnutnými štandardami je spolupráca mesta s developermi formou príspevkovej (viac v [opatrení č. 8](#)).

MUŠ je pilotným projektom, ktorý koordinuje záujmy vlastníkov pozemkov, doplnené o verejný záujem obyvateľov novej štvrte aj mesta, ktorý sa premietne do vybavenosti, ako školy, zariadenia sociálnej a zdravotnej starostlivosti či parky a zeleň (Voleková M., 2023). MIB spolu s mestom rokoval s majiteľmi jednotlivých pozemkov, ktorí sa prihlásili do výzvy počas celej prípravy štúdie. MUŠ stanovuje reguláciu fyzického priestoru a zohľadňuje princípy pre budovanie kompaktného mesta. Rokovania pokračovali ďalej aj pri príprave Stratégie rozvoja a financovania územia, ktorá nastavuje podmienky spolupráce najmä v budovaní občianskej vybavenosti a potrebnej infraštruktúry. Možnosťou projektu je aj pripojenie ďalších majiteľov pozemkov, ktorí majú záujem transformovať svoje pozemky v zmysle podmienok v MUŠ a následný



ZaD ÚPN. Tie sú nevyhnutným krokom pre celkovú transformáciu územia a revitalizáciu evidovaných brownfieldov.

Do procesu spracovania MUŠ boli okrem MIB-u a vlastníkov pozemkov, zapojení aj odborní garanti a profesisti. Obstarávateľskú činnosť zabezpečoval Útvar hlavného architekta, ktorý bol aj gestorm celého projektu. Zároveň bola MUŠ prerokovaná s dotknutými subjektmi, orgánmi štátnej správy a samosprávy, MČ Ružinov, obyvateľmi a inými aktérmi, ktorí pôsobia v riešenom území. Financovanie konkrétnych projektov je v réžii jednotlivých developerov, pričom spolufinancovanie investícií na základe kontribučného mechanizmu je určené v Metodike zmien ÚPN, verzia 4 a Stratégií rozvoja a financovania územia MUŠ. Negociačnú činnosť má okrem spracovateľa v gescii Útvar mestských stratégií a analýz.

*Obrázok 5: Komplexný urbanistický návrh - axonometria*



Zdroj: MIB

*Obrázok 6: Vizualizácia bulváru*



Zdroj: MIB

### **Čo bolo/je v projekte kľúčové?**

Dôvodom spracovania MUŠ zo strany mesta bol rozsah riešeného územia a výskyt veľkého počtu brownfieldov vhodných na revitalizáciu. Pre iniciovanie transformácie územia na komplexnú mestskú štvrť bolo potrebné aktívne zapojenie vlastníkov a developerov už na začiatku procesu prípravy MUŠ. Pričom výsledkom rokovaní

bolo dosiahnutie vzájomnej dohody o rozvoji územia. Dohoda koordinuje záujmy vlastníkov s verejným záujmom – teda požiadavkami mesta a obyvateľov Mlynských nív a okolia.

Pre úspešnú transformáciu riešeného územia je potrebné prejsť procesom ZaD ÚPN mesta, na základe ktorého sa môže začať proces povoľovania jednotlivých zámerov v území. Stanovenie jasných pravidiel je predpokladom pre ich napĺňanie a koordináciu záujmov v území, čo vedie k udržateľnému územnému rozvoju celej zóny.

# Strategická úroveň

## Aké sú prekážky?

Pri našom niekoľkoročnom sledovaní brownfieldov sme zistili, že v prípade týchto území nejde aplikovať všeobecné pravidlo na zázračnú revitalizáciu alebo transformáciu. Každý brownfield je iný a zväčša sa borí so špecifickými problémami, ktoré je potrebné identifikovať podrobnými analýzami ([analýza skutočného stavu](#) – 4. fáza).

Všeobecne platí, že množstvo problémov súvisí najmä so systémovým riešením, ktoré absentuje na úrovni štátu, ako napr. doterajšia absencia pojmu brownfield v slovenskej legislatíve, problematické financovanie, a teda aj čerpanie európskych fondov, či absencia efektívnych nástrojov zvýhodňovania využívania brownfieldov pred záberom poľnohospodárskej pôdy a výstavbou na tzv. „zelených lúčach“.

Rovnako situáciu komplikujú aj pozostatky industriálneho dedičstva Bratislavy a prístup bývalého režimu k životnému prostrediu v podobe množstva evidovaných envirozáťaží a predpokladanej kontaminácie. **To priamo súvisí s ohrozením ľudského zdravia a sebestačnosti Bratislavy v poľnohospodárskej produkcii.**

Trend porovnania registrov BF z roku 2019 a 2022 ukazuje, že počet BF sa znižuje. Z pôvodného registra BF bolo vyradených 39 brownfieldov a následne pribudlo 22 nových lokalít podľa metodiky EÚ CABRNET. Na vyradenie bolo určených 10 významných brownfieldov a výsledný počet území významných brownfieldov je 16 (Aktualizácia 2022). Pokiaľ sa brownfield nachádza v atraktívnej lokalite a má prívetivú vlastnícku štruktúru, je predpoklad, že bude revitalizovaný napriek problémom ako je napr. prítomnosť envirozáťaže alebo jeho pôvodné využitie. Príkladom je napr. zóna Chalupkova a aj postupne developovaná zóna Mlynských nív v západnej časti.

Uvedené tvrdenie bolo overené komparáciou údajov s registrom z roku 2019, keď bolo vyradených 26 brownfieldov kategórie A, a to znamená, že sa vrátili na trh s nehnuteľnosťami alebo sa zvýšila miera ich využívania. V kategórii A sa zo 72 území revitalizovalo 26 území, z čoho vyplýva, že takmer každý tretí brownfield bol vyradený z evidencie (Aktualizácia 2022).

Skúsme si tieto problémy všeobecne zhrnúť:

### Problém I: Absencia podpory využívania brownfieldov zo strany štátu

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v dobe svojho vzniku rátať s umiestňovaním priemyselných objektov a areálov v rámci funkčnej regulácie v nadväznosti na vtedajšiu plánovanú ekonomiku. Nepočítal však už s ekonomickou reštrukturalizáciou a súkromným vlastníctvom, ktoré nasledovalo v priebehu 90. rokov. Preto ani v jeho obsahu nenájdeme definíciu pojmu brownfield. Stavebný zákon je od 1. 4. 2024 v oblasti územného plánovania nahradený novou právnou úpravou – zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a od roku 1. 4. 2025<sup>9</sup> je zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe zrušený a nahradený novým Stavebným zákonom č. 25/2025 Z. z. Nové zákony však rovnako pojem brownfield nedefinujú a problematike revitalizácie degradovaných území z pohľadu územného plánovania sa nevenujú. Avšak pri príprave vykonávacej vyhlášky bola akceptovaná pripomienka zo strany mesta Bratislava na definovanie pojmu brownfield alebo slovenského jazykového ekvivalentu ako javu v území. Preto vyhláška č. 392/2023 Z. z.<sup>10</sup> v § 2 vymedzenie pojmov písm. bb) stanovuje, že na účely vyhlášky sa brownfieldom rozumie **územie, ktoré je znehodnotené, nedostatočne využívané alebo prázdne a vhodné na revitalizáciu alebo transformáciu**. Vďaka definícii pojmu je možné identifikovať brownfieldy vhodné na revitalizáciu na vymedzenom území v územnoplánovacích podkladoch.

V Českej republike bola situácia veľmi podobná ako na Slovensku až do prijatia stavebného zákona v roku 2006 (od 1. 1. 2024 je účinný nový zákon č. 283/2021 Sb. stavebný zákon). Zákonom sa umožnilo kvalifikovaným projektantom označiť nehnuteľnosti ako brownfieldy a klasifikovať ich ako limit územia, ktorý je povinné

<sup>9</sup> Programové vyhlásenie vlády SR 2023-2027, dostupné [online](#), 2023

<sup>10</sup> Vyhláška č. 392/2023 o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia

mapovať a zverejňovať. Bol stanovený základ pre pravidelnú inventarizáciu brownfieldov a aktualizáciu údajov v správnych jednotkách, ktorý sa nazýva ORP. Zároveň vykonávacía vyhláška ustanovila brownfield ako jednu z vrstiev v územno-analytických podkladoch, čo si vyžaduje pravidelnú aktualizáciu zo strany samospráv.

S problematikou brownfieldov, okrem stavebného zákona, súvisia aj iné právne predpisy (vid'. zoznam). Rovnako však nepojednávajú o špecifickej kategórii brownfieldov a legislatívne ich upravujú iba nepriamo. Ide zväčša o envirozátáže a z nich vyplývajúce ohrozenia, degradované ekosystémy alebo o územia po ťažbách.

- 330/ 1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách (pozemkový zákon)
- 17/ 1992 Zb. o životnom prostredí
- 162/ 1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníctva a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 171/ 1998 Z. z. o prístupe k informáciám o životnom prostredí
- 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
- 220/ 2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/ 2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečistenia živ. prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 364/ 2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/ 1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov
- 24/ 2006 Z. z. o posudzovaní vplyvu na životné prostredie
- 569/ 2007 Z. z. o geologických prácach (ďalej len „geologický zákon“)  
(SAŽP SR, 2013)

Na základe zoznamu zákonov však môžeme identifikovať aj značnú roztrieštenosť kompetencií na úrovni ministerstiev, čo rovnako vedie ku komplikovaným riešeniam revitalizácie území brownfieldov.

#### Daný problém rieši opatrenia č.



#### Problém II: Komplikované vlastnícke vzťahy a landbanking

Na základe poznatkov o brownfieldoch z dokumentu Výzvy a príležitosti pre regeneráciu mestských brownfieldov – Slovensko (ESPON, 2022) a Vyhodnotenia dotazníkového prieskumu (MDV SR, 2019) je nejasné a roztrieštené vlastníctvo vnímané ako najväčšia prekážka zo strany obcí pri ich znovu-oživovaní. Éra masívnej privatizácie štátneho majetku zapríčinila aktuálne komplikácie so zásahmi zo strany mesta či verejnosti. Tento fakt sa odzrkadľuje aj v prípade aplikácie a vymožitelnosti územného plánu, ktorý síce ako právne záväzný dokument funkčne a priestorovo reguluje územie mesta a určuje dlhodobú víziu rozvoja, ale nepremieta vlastnícke vzťahy. Komplikované vlastnícke vzťahy tak nemotivujú vlastníkov, ale ani samosprávy, na ktorých sa BF nachádza, k iniciatíve a snahe dohodnúť sa s vlastníkom, alebo pristúpiť k vyvlastneniu vo verejnom záujme.

Niekedy je nevyužívanie pozemkov spôsobené tzv. landbankingom ako formy uloženia peňazí, pričom sa pôda berie ako atraktívna investícia bez konkrétnych plánov na jej rozvoj so zhodnocovaním jej ekonomickej hodnoty (Hl. m. SR BA a MIB). Motiváciou takejto stratégie môže byť investorov úmysel ponechať si pozemky pre budúci rozvoj alebo ďalší predaj za vyššiu cenu. Zväčša sa využíva pri pozemkoch, u ktorých sa v budúcnosti očakáva rast cien alebo je na nich predpoklad urbanizácie. Investori potom čakajú, kým sa hodnota pozemku časom zvýši, či už v dôsledku prirodzeného ekonomického rastu, rozvoja infraštruktúry alebo iných faktorov. Ide o dlhodobú investičnú stratégiu ako potenciálne profitovať zo zvyšujúceho sa dopytu po výstavbe v mestách.

Nejde len o problémy na území Bratislavy, ale vo viacerých mestách Slovenska. Tým, že na štátnej úrovni absentuje klasifikácia brownfieldov, či nevyužívaných oblastí, a rovnako nie je stanovená jednotná metodika pre túto klasifikáciu, samosprávy proti tomu nemajú ako bojovať.

Metodika ku klasifikácii nevyužívaných území by umožňovala nastaviť systém podpory zo strany štátu k samosprávam a riešeniu komplikovaných vlastníckych vzťahov. Tie by potom mohli ľahšie obhajovať verejný



záujem v prípade vyvlastňovania, čo by zjednodušovalo ich prístup k brownfieldu. Zároveň by bolo možné prioritizovať brownfieldy v urbanizovanom území mesta a predchádzať tak záberu pôd v jeho bezprostrednom okolí.

Metodika by mala napr. určovať počet rokov, kedy sa územie nevyužíva a môže byť klasifikované ako brownfield. Tento údaj je v rôznych krajinách rozličný, najčastejšie ide o obdobie 2 – 5 rokov. Z tohto dôvodu bola aj na účel UŠ Brownfieldy využívaná klasifikácia podľa EU CABERNET, ktorý stanovuje minimálne 2 roky opustenosti.

S problémom komplikovaných vlastníckych vzťahov, súvisí aj veľká rozdrobenosť a následné scelovanie pozemkov. Ide o dlhodobú prioritu vlád, rovnako aj mesta, deklarovanú v dokumente Bratislava 2030. Pozemky nedostatočne identifikovaných a pozemky nezistených vlastníkov sú jednou z neprekonateľných bariér investičného rozvoja vrátane budovania a rekonštrukcie verejnoprospešnej infraštruktúry. K jednému pozemku má vlastnícky vzťah priemerne až 12 vlastníkov a jeden vlastník má spoluvlastnícky vzťah v priemere k 23 parcelám. Celkovo je evidovaných 4,4 mil. vlastníkov (MPRV SR a MF SR, 2018).

#### Daný problém riešia opatrenia č.



#### Problém III: Absencia jednotného informačného systému - registra brownfieldov

Tento problém úzko súvisí s potrebou nastavenia metodiky pre brownfieldy. Iniciatív na vytvorenie registrov brownfieldov je viacero, vždy však zo špecifického hľadiska. Agentúra SARIO, ktorá sa zaoberá najmä vyhľadávaním zahraničných investorov pre podnikanie v SR a vytváraním pracovných miest (SARIO, 2024), vedie databázu brownfieldov pre podnikateľské účely<sup>11</sup>. Tiež SAŽP mapuje degradované územia a BF najmä z environmentálneho hľadiska, ich databáza bola len nedávno zverejnená<sup>12</sup>, no obsahuje komplexné informácie z dlhoročného zberu údajov. Zároveň vzniká aj portál územného plánovania<sup>13</sup>, ktorý by mal združovať všetky informácie o území, a tak uľahčovať územnoplánovacie procesy. Informácií o BF je teda dosť, absenteje prepojenosť týchto údajov a jednotný prístup k obsahu a rozsahu ich mapovania. Roztrieštenosť informácií, ale aj kompetencií pre problematiku riešenia brownfieldov vo výsledku spôsobilo, že mesto Bratislava pristúpilo iniciatívne k mapovaniu BF z hľadiska územného rozvoja na svojom území a svoj register pravidelne aktualizuje terénnym prieskumom.<sup>14</sup>

Nástroj v podobe národného registra BF, ktorý sa využíva v krajinách ako Česká republika<sup>15</sup> (Czechinvest, 2024) a Nemecko<sup>16</sup> by umožňoval prepojiť rôzne registre a vytvoriť tak jednotnú databázu, aj nastavenie systému dotácií, či inej finančnej, daňovej alebo legislatívnej podpory ako motivácie pre revitalizáciu týchto území. Vo Veľkej Británii zase štát poskytuje podporu<sup>17</sup> mestám a obciam, ktoré si povinne tvoria register BF na lokálnej úrovni (GOV.UK, 2017). V ČR sa evidované lokality využívajú pre ponuku investorom, ale rovnako pre účely žiadosti o dotácie (NSRB 2024, 2019). Upriamenie pozornosti na BF ako disponibilné plochy pre rozvoj v území zvyšuje ich hodnotu v porovnaní so zelenými lúkami. Na základe príkladov umiestnenia výstavby nových priemyselných parkov Jaguar Land Rover pri Nitre alebo Volvo pri Košiciach mimo území BF, môžeme konštatovať, že filozofiou štátu je skôr uprednostňovanie výstavby práve na zelených lúkach.

<sup>11</sup> Databáza agentúry SARIO dostupná [online](#)

<sup>12</sup> Databáza SAŽP dostupná [online](#)

<sup>13</sup> [Portál územného plánovania](#) s plánovaným dátumom spustenia 1.4.2024

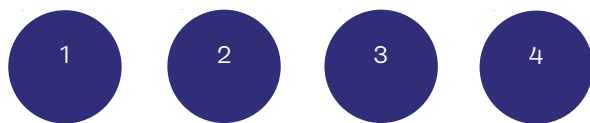
<sup>14</sup> V čase spracovania dokumentu Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR oznámilo zámer spustiť Národný projekt Mapovania brownfieldov. Hlavnými cieľmi výzvy sú poskytnutie podpory formou nenávratného finančného príspevku na zmapovanie nevyužívaných území na celom Slovensku a získanie konkrétnych údajov o nich, ale tiež identifikácia a kategorizácia brownfieldov. MIB túto iniciatívu víta a o prípravu projektu a nastavenia metodiky sa aktívne zaujíma. Viac informácií o projekte je dostupných na stránke [MIRRI](#).

<sup>15</sup> [Národní databáze brownfieldů](#), ČR

<sup>16</sup> Databáza [Brownfield 24](#), Nemecko

<sup>17</sup> Usmernenie Britskej vlády dostupné [online](#)

Daný problém riešia opatrenia č.



#### Problém IV: Existencia environmentálnych záťaží

Envirozáťaž je podľa geologického zákona znečistenie územia spôsobené činnosťou človeka, ktoré predstavuje závažné riziko pre ľudské zdravie alebo horninové prostredie, podzemnú vodu a pôdu s výnimkou environmentálnej škody (MŽP SR, 2023) /pozri aj [slovník pojmov](#) a rozdiel medzi envirozáťažou, environmentálnou škodou a environmentálnym rizikom/.

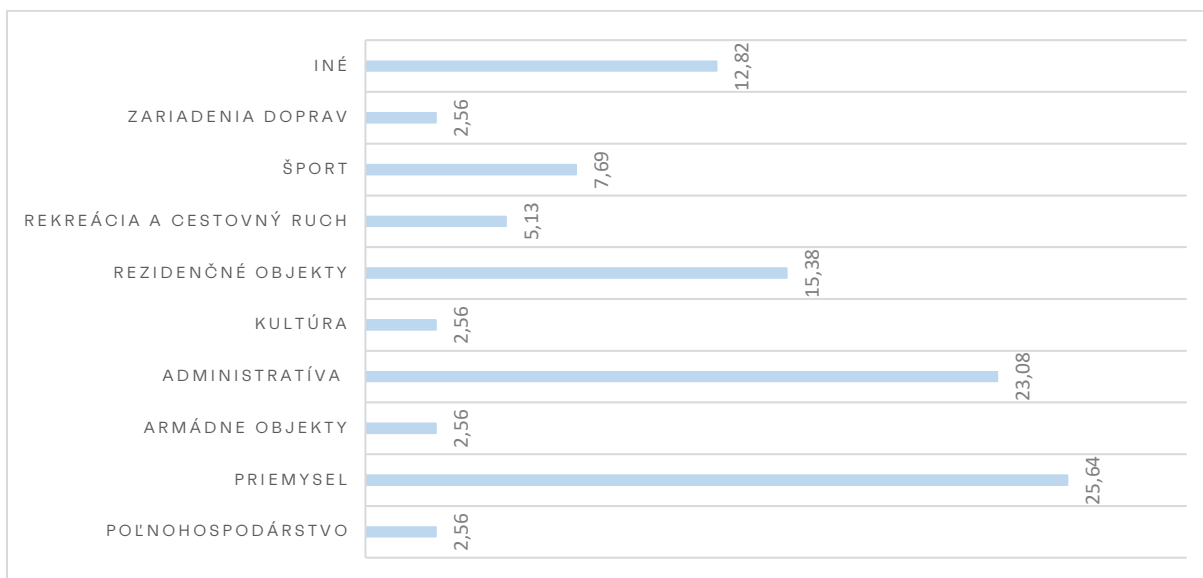
Podľa Vyhodnotenia dotazníkového prieskumu (MDV SR, 2019) je jednou z prekážok v transformačných procesoch absencia okamžitej ekonomickej hodnoty brownfieldov, ktorá sa zhoršuje najmä v prípade existencie envirozáťaže - súkromní developeri často nie sú ochotní investovať do jej odstránenia a systém odstraňovania záťaží štátom je veľmi pomalý a nákladný. To značne determinuje záujem investorov nestavať na znečistených územiach a preferovať tzv. „zelené lúky“ mimo zastavaného územia mesta.

Dlhoročný problém s rozsiahlymi envirozáťažami z minulosti na území Bratislavy ako sú Chemické závody Juraja Dymitrova – skládka odpadu, Istrochem, či územie bývalej rafinérie Apollo, kde má mesto pozíciu vyplývajúcu zo všeobecne záväzných predpisov ako účastník konania, prípadne ako jeden z vlastníkov dotknutých pozemkov, na ktorých sa nachádza envirozáťaž, patrí medzi hlavné environmentálne hrozby (Bratislava 2030).

Na území Bratislavy je 1/3 z celkovej výmery 580 ha brownfieldov s evidovanou envirozáťažou. Niektoré z týchto evidovaných záťaží už boli sanované, sú však naďalej monitorované (SAŽP SR, 2023). Na základe konzultácií so špecialistkou na odstraňovanie envirozáťaží je predpoklad znečistenia (nie výskytu envirozáťaže), na všetkých BF po priemysle (v minulosti využívané na priemyselnú výrobu). Z dôvodu, že takmer 1/2 všetkých území v roku 2019 a 1/3 v roku 2022 tvorili bývalé priemyselné areály, je nutné upriamiť pozornosť aj na túto oblasť. Ďalej sú sem zaradené BF po poľnohospodárskej činnosti, armáde a doprave, kde je rovnako zvýšený predpoklad kontaminácie. Poslednou zaradenou kategóriou sú BF v okruhu 500 m od kontaminovaných pozemkov. Celkovo teda ide o oveľa väčšie územia s možnou kontamináciou, ako len tie s evidovanou (a už sanovanou) envirozáťažou (Schéma 2).

Podľa Aktualizácie 2022 ubudlo v Bratislave 77 ha území brownfieldov. Z dosiahnutých výsledkov (Graf 1) vyplýva, že najviac vyradených lokalít bolo v minulosti využívaných na priemyselnú výrobu (25,64 %), druhým v poradí je využitie na administratívu a v rozsahu 23,08 % na inštitucionálnu občiansku vybavenosť. Ďalej v menších podieloch nasleduje využitie po bývaní (15,38 %), iné (12,82 %) a po využití na šport (7,69%).

Graf 1: Využitie realizovaných brownfieldov



Zdroj: vlastné spracovanie

Predpokladá sa aj postupná transformácia viacerých území brownfieldov aj vďaka prebiehajúcemu obstarávaniu balíkov zmien a doplnkov ÚPN mesta (aktuálne schválenie ZaD č. 10 v lokalite Nové Lido, či prerokovávané ZaD č. 11 spracované na základe územnoplánovacieho podkladu MUŠ Mlynské nivy, alebo ZaD č. 12 pre lokalitu Palma, ktorá bola evidovaná v registri brownfieldov v roku 2019).

#### [brownfieldy s evidovanou environmentálnou záťažou](#)

Aktualizácia 2022 eviduje 15 BF s envirozáťažou z celkového počtu 113 (MIB, 2022). V roku 2019 nebolo ekologicky zaťažených 113 území z celkového počtu 131 lokalít. Aktuálne nepodlieha zaťaženiu 98 z celkového počtu 113. Rozsah kontaminovaných území je však obrovský, v roku 2019 to bolo 249 ha a v roku 2022 je to stále 192,83 ha.

#### [brownfieldy po priemysle](#)

Kategória brownfieldov po priemysle je stále najpočetnejšia. V roku 2019 to bolo 41,57 % výmery všetkých území s počtom 52 brownfieldov zo 131. Aktualizáciou údajov v roku 2022 sa potvrdil vysoký počet brownfieldov po priemysle, a to 36 území s výmerou 232,59 ha, čo tvorí 32 % všetkých brownfieldov.

#### [brownfieldy s predpokladanou kontamináciou](#)

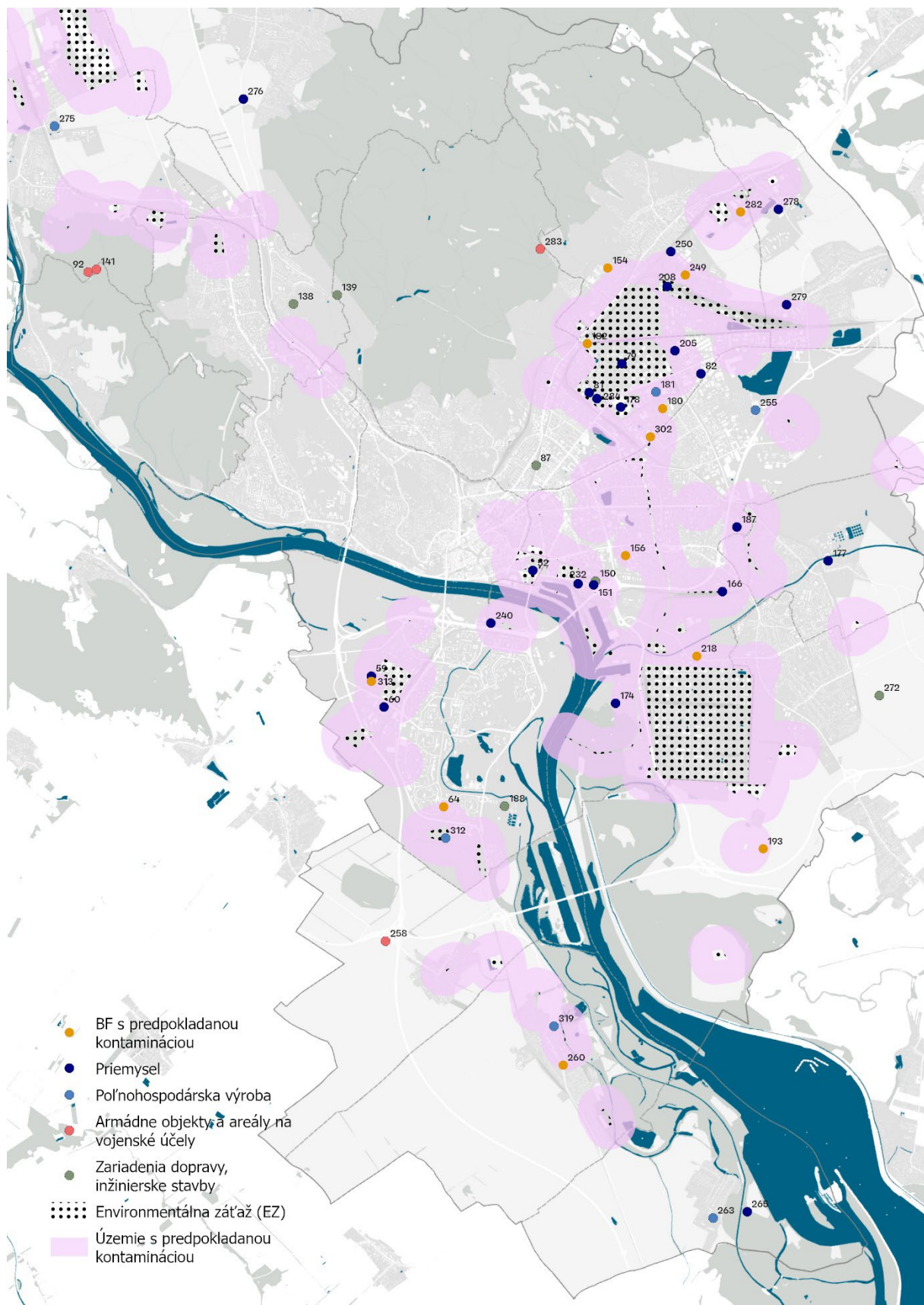
Okrem území po priemysle, je veľký predpoklad kontaminácie aj na územiach s pôvodným využitím pre dopravu, armádne účely a poľnohospodársku činnosť. Tieto brownfieldy boli zahrnuté na základe stretnutí so špecialistami na odstraňovanie kontaminácie z realizovaných komerčných projektov, a to v počte 19 s celkovou výmerou 160,37 ha (SAŽP, 2015).

#### [brownfieldy v okruhu 500 m od kontaminovaných pozemkov](#)

Z dôvodu, že envirozáťaž alebo znečistenie nerozlišuje hranice jednotlivých pozemkov, bola pridaná ešte jedna kategória, a to v okruhu do 500 metrov od hranice pozemkov kontaminovaných území brownfieldov. Týchto sme identifikovali 12 na výmere 74,6 ha. Šírenie kontaminovaných látok podloží však závisí najmä od prúdenia podzemných vôd a geologického podložia. To znamená, že v niektorých lokalitách môže byť kontaminácia oveľa rozsiahlejšia.

Po odrátaní všetkých prekryvov v jednotlivých kategóriách je súčet všetkých území po priemysle, s kontamináciou, predpokladanou záťažou a aj v okruhu 500 m - 69 území s celkovou výmerou 511 ha. Túto výmeru je nutné podrobne preskúmať a vyhodnotiť rozsah a zloženie kontaminácie v procese prípravy území na revitalizáciu (viď: [Schéma prípadového scenára 2. fáza analýza súčasného stavu](#))

Schéma 2: Výskyt a možný predpoklad EZ



Zdroj: vlastné spracovanie

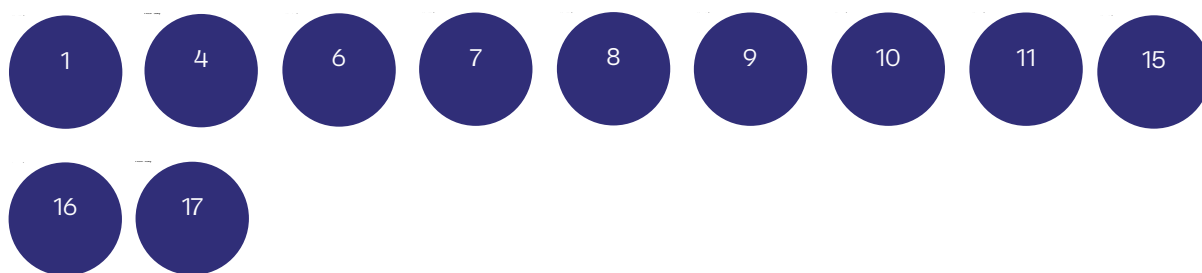
Na základe tejto štatistiky je preto pre revitalizáciu brownfieldov kľúčové riešenie envirozátiaží a eliminácia prípadného environmentálneho ohrozenia. Avšak odstraňovanie znečistenia je finančne veľmi náročná úloha, a zároveň je to zásah do vlastníckych vzťahov, zväčša súkromných vlastníkov. Preto je mesto málokedy schopné spustiť proces revitalizácie bez aktívnej účasti vlastníkov. **Pre revitalizáciu týchto brownfieldov sú významnými faktormi rozvoja poloha v rámci mesta a celková rozloha brownfieldu.**

Poloha na úrovni mezopolohy (sídla) podmieňuje cenu pozemku a tým i mieru intenzity využitia. Celková rozloha územia zase determinuje, či cena pozemku k cene dekontaminácie je ešte stále rentabilná. V prípade, ak investičné náklady do dekontaminácie prevyšujú očakávaný zisk, najmä v prípade veľkej rozlohy pozemku, spôsobuje neatraktívna poloha pozemkov vysokú konkurenciu ľahšie riešiteľných území (ako sú napr. greenfieldy), hoci vzdialenejších od vnútorného mesta. Rovnako sa znižuje konkurencieschopnosť aj v prípade rozsiahlych území brownfieldov (Maier, K., Čtyrtek, J., 2000).

Odstraňovanie envirozátiaží vo vybraných lokalitách bolo deklarované ako priorita aj v dokumente Envirostratégia 2030 (MŽP SR, 2019), prijatá uznesením vlády SR č. 87/2019<sup>18</sup> v znení „bude vykonaný prieskum environmentálnych a pravdepodobných envirozátiaží na najrizikovejších lokalitách. Vypracujú sa rizikové analýzy potvrdených zátiaží a štúdie uskutočniteľnosti sanácií pre vybrané lokality. Následne sa pripraví plány prác na odstránenie envirozátiaží pre lokality, za ktoré bude zodpovedať štát. Ten zaistí posačné monitorovanie na lokalitách sanovaných z verejných zdrojov a bude kontrolovať posačné monitorovanie financované zo súkromných zdrojov.“ Zároveň bolo prijaté uznesenie vlády č. 87/2019<sup>19</sup>, ktoré ukladá úlohu do konca roka 2025 predložiť na rokovanie vlády vyhodnotenie implementácie a aktualizáciu Envirostratégie 2030.

Je potrebné uviesť, že počas tvorby koncepcie, vláda zrýchleným legislatívnym konaním pripravila novelu zákona č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku envirozátiaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Novelou boli vypustené ustanovenia týkajúce sa postupu pri uplatňovaní finančnej náhrady za sanáciu envirozátiaže. Podľa Ministerstva životného prostredia (ďalej len „MŽP SR“), pôvodné znenie zákona ustanovovalo protiústavnú logiku, že finančné bremeno odstraňovania zátiaže má znášať vlastník pozemku, hoci envirozátiaž vznikla pred rokom 1989. Tú ale pôvodný vlastník nespôsobil (MŽP SR, 2023). Boj s envirozátiažami bol definovaný za prioritu MŽP SR. So sanáciou ekologických zátiaží by mali Slovensku pomôcť fondy EÚ. Aktuálne je vyhlásená výzva z Programu Slovensko, ktorá je zameraná na sanáciu území, ktoré boli v minulosti kontaminované predovšetkým priemyselnou, vojenskou, banskou, dopravnou či poľnohospodárskou činnosťou. Na tento účel je vo výzve alokovaných vyše 186 miliónov eur (MŽP SR, 2023). Začiatkom roka 2024 bola vyhlásená výzva Sanácia envirozátiaží - druhá fáza, kde bolo alokovaných niečo cez 21 miliónov eur. Oprávneným žiadateľom je výlučne MŽP SR.

**Daný problém riešia opatrenia č.**



#### **Problém V: Nedostatok zdrojov HMBA na aktívnu participáciu v transformácii**

Či už ide o súkromného alebo verejného investora, vždy o úspešnosti revitalizácie brownfieldu rozhoduje jej cena. S tým súvisí rentabilita projektu, teda schopnosť dosahovať zisk a zhodnocovať kapitál. Z tohto dôvodu bolo súčasťou UŠ Brownfieldy a jej aktualizácie aj hodnotenie ekonomického potenciálu jednotlivých vybraných lokalít podľa metodiky EU CABERNET. Brownfieldy sú rozdelené do kategórií A, B, C, D, pričom A je považovaná za najlepšiu kategóriu s možnosťou najrýchlejšej revitalizácie (viac v [UŠ Brownfieldy](#), Kategorizácia brownfieldov).

<sup>18</sup> Envirostratégia 2030 a Uznesenie vlády SR č. 87/2019 dostupné [online](#)

<sup>19</sup> Uznesenie vlády SR č. 87/2019 dostupné [online](#)



Kategórie predstavujú rozvojový potenciál každého BF, jeho šance na nové využitie, mieru intervencie potrebnej pre revitalizáciu územia a výšku verejných financií potrebných pre naštartovanie zmeny v území. Zacielenie na BF vo vlastníctve štátu, VÚC a prioritne vo vlastníctve mesta má opodstatnenie v efektívnejšom plánovaní procesu revitalizácie a transformácie území.

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, teda aj súkromných investorov. V rámci mesta Bratislava podľa registra brownfieldov z roku 2019 bolo vytypovaných 24 BF vo vlastníctve mesta na výmere 75,5 ha. 7 území prevažne po priemysle, 6 po administratíve, 3 po armáde a 8 území po iných pôvodných funkciách. Aktualizácia registra brownfieldov potvrdila, že v súčasnosti je vo vlastníctve mesta 13 brownfieldov s výmerou 32 ha. Komparácia s registrom z roku 2019 preukázala pokles počtu o 11 lokalít a polovicu výmery území. Najvýraznejšia zmena je v okrese III, v ktorom klesol počet o 3 brownfieldy.

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu A:

BF\_66 Bývalá škola, Znievska 26;  
BF\_144 Technické služby – OLO, Bazová;  
BF\_222 Sklad, Cesta mládeže 6;  
BF\_304 Opustený areál v Trnávke; Vietnamská  
BF\_306 Opustená škôlka; Jána Rašu;

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu B:

BF\_188 Neudržiavaná zeleň, Betliarska;  
BF\_250 Priemyselná stavba, Pastierska;  
BF\_267 Voľná plocha, Kopčianska 3420;  
BF\_278 Šprinclov majer, Rybníčná;

Menný zoznam brownfieldov vo vlastníctve mesta v kategórii ekonomického potenciálu C:

BF\_138 Vodojem, Vysokohorská;  
BF\_139 Vodojem, Cesta na Klanec; Jurajov dvor;  
BF\_205 Plochy priemyslu, Stará Vajnorská;  
BF\_283 Vojenský areál, Pekná cesta.

Brownfieldy v majetku mesta, v ktorých bola schválená zmena regulácie formou ZaD 08 ÚPN sú:

BF\_144\_ OLO, ul. Bazová;  
BF\_250\_areál , ul. Pastierska.

Mesto môže v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov investovať iba do svojho majetku. Tento fakt značne komplikuje aj revitalizáciu BF, keďže komparácia dát z rokov 2019 a 2022 potvrdila skutočnosť, že polovica všetkých BF je v súkromnom vlastníctve. V roku 2019 bolo v súkromnom vlastníctve 53 % území a v roku 2022 je to 50 % všetkých území. To predstavuje 56 brownfieldov s výmerou 266 ha (MIB, 2022). Ďalšou, aj keď menšou kategóriou, je spoločné vlastníctvo mesta a súkromného sektoru (počet 8, ide o necelých 7 % o výmere 36 ha). Ide však o atraktívnu kategóriu, keďže tieto brownfieldy predstavujú potenciál pre spoluprácu medzi mestom a aktívnym vlastníkom, ktorý je kľúčovým hráčom pre úspešnú revitalizáciu.

Zároveň mesto nevlastní iné disponibilné plochy najmä pre umiestňovanie tzv. verejnoprospešných funkcií, ako sú školy, škôlky, parky, zariadenia kultúry a športu či domovy sociálnych služieb. **Brownfieldy sú vďaka svojej polohe v urbanizovanom prostredí veľmi vhodnými územiami pre umiestňovanie verejnej občianskej vybavenosti. Výhodou je najmä existujúce napojenie na všetky siete.** Pre úspešnú revitalizáciu je však potrebný mix funkcií, ktorý dokáže zabezpečiť celodennú prevádzku v území. Celková absencia disponibilných plôch vo vlastníctve mesta najmä pre budovanie verejných funkcií, ale aj podnikateľskú činnosť mesta, veľmi úzko súvisí s aktívnou pozemkovou politikou.

Daný problém riešia opatrenia č.



### Problém VI: Veľkorysý územný plán nepriorizuje kompaktné mesto

Koncipovanie ÚPN mesta začalo už v 90. rokoch. V týchto turbulentných časoch sa upravovala nielen legislatíva, ale aj spôsob spracovania územnoplánovacej dokumentácie s ohľadom na zmenu vlastníctva pozemkov a demokratický systém. Zmena metodiky spracovania ÚPN mesta spôsobila, že schválený dokument stanovuje veľké množstvo rozvojových plôch. Tieto zastavateľné plochy sú situované najmä vo vonkajšom meste, čím sa nepriorizuje jeho kompaktnosť a preferovanie dostavby existujúcich štruktúr mesta.

ÚPN mesta je predpokladom územného rozvoja, jeho návrh sa nemusí nevyhnutne v danom rozsahu realizovať, ide skôr o ideálny stav sídla pre dané návrhové obdobie. Na meniace sa požiadavky rozvoja mesta reaguje spracovaním ZaD. Preto od jeho schválenia v roku 2007 nie sú všetky funkčné plochy v navrhovanom rozsahu využívané na určené funkcie. Podľa Bratislava 2030 výstavba nie je systematicky koncentrovaná na jednotlivých rozvojových plochách, ale pomerne rozdrobená po celej Bratislave. To spôsobuje značnú záťaž na systém dopravnej a technickej infraštruktúry.

Na základe internej analýzy bolo zistené, že rozvojové plochy ÚPN mesta sú koncipované pre cca **1 mil. obyvateľov** (podľa Tabuľka 1 – 994 427 obyvateľov). Prepočet vychádza zo zastavateľných plôch ÚPN mesta pre vybrané funkcie (101, 102 - obytné územie; 201, 202 - občianska vybavenosť a 501 - zmiešané územie), na ktorých je možné umiestňovať bývanie v maximálnych podieloch (95%, 30% a 70%). Ide o teoretické posúdenie vychádzajúce z aplikácie rôznych indexov podlažných plôch (ďalej len „IPP“) v nadväznosti na polohu v rámci mesta, ktoré predstavujú tzv. „ideálne intenzity kompaktného mesta“ nasledovne:

- v centre IPP = 2,1 pre funkcie 101, 201, 202 a 501 a IPP = 1,1 pre funkciu 102;
- vo vnútornom meste IPP=1,8 pre funkcie 101, 201, 202 a 501 a IPP = 0,9 pre funkciu 102;
- vo vonkajšom meste IPP=1,4 pre funkcie 101, 201, 202 a 501 a IPP = 0,6 pre funkciu 102.

Tabuľka 1: Potenciál počtu obyvateľov podľa ÚPN mesta

	byty spolu	obyvatelia spolu
Podľa sčítania SODB 2021	248 199	<b>475 503</b>
Podľa ÚPN mesta spolu (101, 102, 201, 202, 501)	497 213	<b>994 427</b>
z toho stabil	334 183	668 365
z toho rozvoj	163 031	326 061

\* 101, 102 - obytné územie; 201, 202 - občianska vybavenosť; 501 - zmiešané územie

Zdroj: vlastné spracovanie

Štúdia s prognostickým zameraním Bratislava 2050 však demografický vývoj na 1 mil. obyvateľov nepredpokladá. Vývoj podľa scenára vysokej migrácie, ktorý predpokladá najväčší prírastok obyvateľstva a zahŕňa okrem priaznivých reprodukčných charakteristík aj extrémne vysoký prírastok obyvateľstva, očakáva do roku 2050 počet obyvateľov Bratislavy na úrovni **595-tisíc osôb**. To by predstavovalo prírastok takmer 120-tisíc osôb, resp. viac ako 25 % (Bratislava 2050)<sup>20</sup>. Z analýzy vyplýva, že pre rozvoj Bratislavy nie je potrebné zaberať nové plochy v okrajových častiach mesta, ale zamerať sa na tvorbu kompaktného mestského prostredia.

Novou stavebnou legislatívou sa v súčasnosti nastavuje aj jednotná metodika pre spracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie. Doposiaľ bola založená tzv. funkčnej regulácií, čo v praxi - najmä pri väčších mestách spôsobuje problémy. Plánovanie založené na funkčnom zónovaní nevedie k jeho racionalizácii vo vzťahu k disponibilným finančným zdrojom. Práve previazanosť plánov na finančné zdroje zabezpečuje ich vykonateľnosť v reálnom čase (Bratislava 2030). Tento prístup bol

<sup>20</sup> Monografia dokumentu Bratislava 2050 dostupná [online](#)

uplatnený aj pri tvorbe MUŠ Mlynské nivy, kedy už od iniciácie procesu prebieha aktívna komunikácia s vlastníckmi pozemkov, pričom sa nastavuje spolupráca a finančné plnenie vyplývajúce zo zmeny ÚPN mesta na iné mestotvorné funkcie.

Momentálne pre možnosti objektívneho vyhodnotenia platného ÚPN mesta prebieha spracovanie interného Auditu ÚPN. Ten bude slúžiť aj ako podklad pre nastavenie metodiky nového územného plánu a časového harmonogramu potrebných ZaD.

Všeobecne platí, že územné plány nie sú previazané s financovaním navrhovaných systémov dopravnej a technickej infraštruktúry a vybavenosti. Tie sú absentujúcim prvkom aj v rozrastajúcich sa suburbiách v zázemí hlavného mesta. Problémom je aj vnútromestská doprava spôsobená dochádzkou z okrajových štvrtí v administratívnych hraniciach mesta. Podobne ako Bratislava, aj Ostrava rieši obdobné problémy. Městský ateliér prostorového plánování a architektury v Ostravě, MAPPA!!!, sa usiluje o nadstavenie kvalitnej vízie modernej metropole a jej regulovaného a plánovaného rozvoja. V prípade Ostravy by mali v tejto vízii pomôcť nové stavebné predpisy, ktoré si za jeden z hlavných cieľov vytýčili zamedzenie rozširovania mesta do krajiny. Chceli by čo najlepšie využívať voľné plochy mesta, keďže ich rozvoj je pre mesto omnoho úspornejší. Z interných dát vypočítali odhad finančnej ne-úspornosti budovania novej infraštruktúry v satelitných štvrtiach, tzn. celkovej siete, komunikácií a doplnenie MHD v porovnaní s napojením na kompaktnú zástavbu. **Tá je 30-krát vyššia v neprospech budovania suburbií** (MAPPA!!!, 2023).

**Daný problém riešia opatrenia č.**



### **Problém VII: Neflexibilita územnoplánovacej dokumentácie**

Jedným z problémov pomalej revitalizácie BF je aj dĺžka územnoplánovacieho procesu. Táto dĺžka sa odvíja od špecifickej potreby územia a krokov, ktoré je potrebné realizovať. Spracovanie zmien a doplnkov, spodobňujúcej štúdie či územného plánu zóny má svoje legislatívne náležitosti, ktoré si vyžadujú čas.

Územnoplánovacia dokumentácia je však kľúčovým dokumentom pri vydávaní záväzných stanovísk a následným povoľovacím procesom. Pre mnohé územia boli spracované spodobňujúce urbanistické štúdie, ktoré sú prerokované s verejnosťou, dotknutými orgánmi a majú vydané kladné stanovisko mesta ako orgánu územného plánovania. V zmysle súčasne platného zákona č. 200/2022 Z. z. je územnoplánovacia štúdia len smerným podkladom pre investičnú činnosť v potenciálne rozvojovom, resp. transformačnom území. Keď je spracovaná ako podklad pre ZaD ÚPN, výrazne napomáha v skrátení procesu obstarávania a schválenia ZaD<sup>21</sup>.

Veľké rozvojové a transformačné územia si vyžadujú komplexnú analýzu územia, častokrát potrebujú aj podrobnejšiu reguláciu ako stanovuje záväzná časť územného plánu mesta v mierke 1:10 000. Z toho dôvodu boli pre niektoré strategicky významné územia spracované územné plány zón (napr. zóna Chalupkova). Zdĺhavý proces spracovania územných plánov zón spôsobil, že výstavba jednotlivých objektov na základe regulácie podľa ÚPN mesta predbehla stanovenie podrobnej regulácie a schválenie ÚPN zóny.

Väčšina z veľkých rozvojových plôch, ktoré nie sú v kontakte s urbanizovaným územím mesta, nie je ani po rokoch využitá (Bratislava 2030). Rozvojové plochy predstavujú rozlohu 3 431 ha, z nich je okolo 60 % (2 098 ha) od schválenia územného plánu, teda od roku 2007, stále nevyužívaných (MIB, 2021). Dôvody tohto stavu sú najmä rozdrobené vlastníctvo, nižšia atraktivita odľahlejších území, chýbajúca infraštruktúra, v súčasnosti pre developerov nevýhodné funkčné využitie určené územným plánom alebo využívanie pozemkov ako formy uloženia peňazí, tzv. landbanking (Konceptcia mestskej bytovej politiky 2020-2030). Z hľadiska napĺňania vízie mesta Bratislava ako kompaktného mesta krátkych vzdialeností je však potrebné prioritne využívať zastavateľné plochy (či už rozvojové alebo brownfieldy) v kontakte s existujúcou infraštruktúrou a zamerať sa najmä na disponibilné plochy vo vnútornom meste (Bratislava 2030). To, že majitelia pozemkov považujú funkčné využitie určené územným plánom za nevýhodné potvrdil aj veľký záujem o Výzvu na predkladanie žiadosti na zmenu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov za účelom

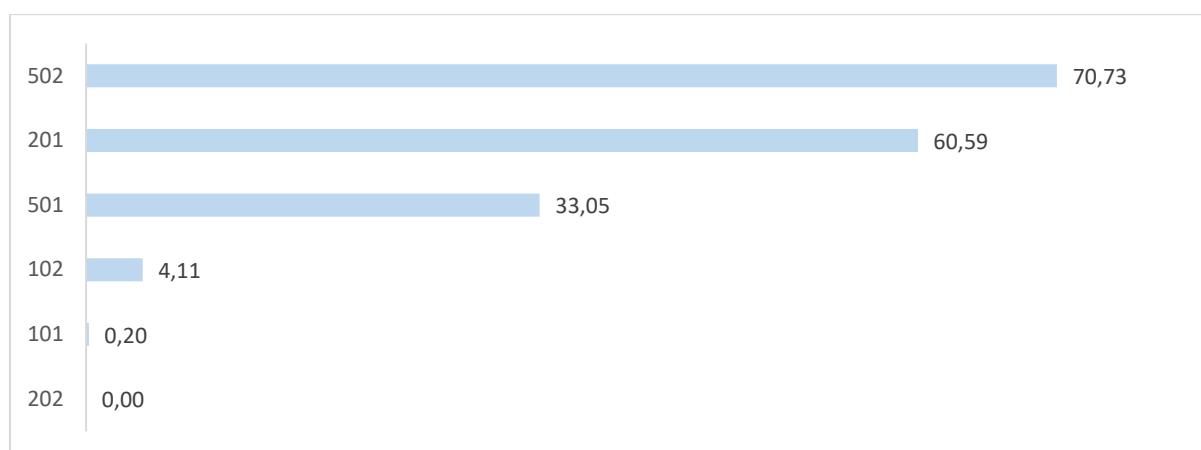
<sup>21</sup> príkladom sú schválené ZaD 08 ÚPN, ktoré boli na podklade [UŠ umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy](#), Hl. m. SR a MIB, 2021 obstarané a schválené za 11 mesiacov.



zvýšenia dostupnosti bývania (ďalej len „Výzva“), vyhlásenej v decembri 2021. Cieľom tejto výzvy bolo zvýšenie dostupnosti bývania prostredníctvom výstavby nových bytových domov s podielom mestského nájomného bývania. Výzva bola otvorená od polovice decembra 2021 do konca apríla 2022. Počas tohto obdobia bolo doručených 128 žiadostí najmä od developerov a fyzických osôb vlastniacich pozemky na území Bratislavy (nešlo len o pozemky brownfieldov). Na základe toho pristúpilo mesto k pilotnému projektu MUŠ Mlynské nivy.

Zmena územného plánu však nie je potrebná pri všetkých brownfieldoch. Podľa štatistiky z roku 2021 (MIB) vyplýva, že z počtu BF, ktoré sú stanovené ÚPN mesta ako rozvojové plochy, s celkovou výmerou 183,3 ha, má až 93,6 ha priaznivú funkciu pre rozvoj občianskej vybavenosti. Ide o funkciu 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a 501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (graf 1). Z uvedeného vyplýva, že proces revitalizácie nie vždy vyžaduje zmenu ÚPN, čo predstavuje výrazné skrátenie časového hľadiska.

Graf 2: Rozvojové plochy BF v ha podľa funkcie



Zdroj: vlastné spracovanie

\*101, 102 - obytné územie; 201, 202 - občianska vybavenosť; 501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

Úspešné projekty z domova a zo zahraničia ukazujú, že niekedy je najlepším riešením pre aktivizáciu BF práve dočasné využitie, ktoré overí jeho funkčné využitie a nemusí vyžadovať okamžitú zmenu ÚPN.

**Daný problém riešia opatrenia č.**

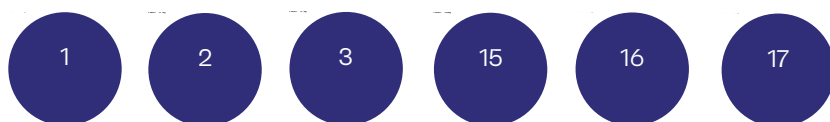


### Problém VIII: Slabá spolupráca mesta, mestských častí, kraja a developerov

Problém slabej medzi-úrovňovej spolupráce v súvislosti so zdieľaním dát a informovanosti o územnom rozvoji bol identifikovaný už v dokumente Bratislava 2030. Zber relevantných dát, výmena informácií a skúseností s pozitívnymi príkladmi sú nápomocné aj pri revitalizácii brownfieldov. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) má za sebou veľmi úspešné projekty, kedy zveril svoje opustené budovy neziskovému sektoru, jedným z nich je aj Nová Overnova (Sidorová M., Žurkinová Z. a spol., 2020). Zároveň niektoré MČ zvládli úspešné revitalizácie brownfieldov, akými je napríklad obnova budovy ZŠ (ZŠ Plickova – viac v kapitole [Pilotné projekty](#)), či plánovaná revitalizácia areálu školy, aj s pomocou BSK.

Rovnako pozitívnym príkladom spolupráce mesta so súkromným sektorom je aj MUŠ Mlynské nivy (viac v kapitole [Pilotné projekty](#)). Zlepšenie komunikácie medzi jednotlivými aktérmi v území a vlastníckymi BF môže zabezpečiť zdieľanie nielen informácií, ale aj finančných a ľudských zdrojov.

Daný problém riešia opatrenia č.



### Problém IX: Slabý vzťah k histórii industriálnej hodnoty Bratislavy

Bratislava bola najmä v 19. storočí centrom priemyslu Rakúsko-Uhorska. Túto industriálnu identitu si zachovala až do 90. rokov, kedy sa postupne začalo s vytlačaním priemyslu do okrajových zón mesta alebo s úplným útlmom výroby v niektorých zónach (Chalupkova, Mlynské nivy, Palma či rozsiahle územie Istrochemu). Mnohé z industriálneho dedičstva Bratislavy bolo však za posledných 20 rokov asanované a nahradené novými obytnými a kancelárskymi komplexmi. Pritom v zahraničí je obnova industriálnych pamiatok lukratívnou devízou developera, či už súkromného alebo verejného (príkladom sú napr. aj nie veľmi vzdialené mestá u našich susedov ako Katovice, Ostrava, alebo holandský Eindhoven či švédské Malmö).

Industriálna hodnota k BF jednoznačne patrí, preto je súčasťou [registra BF](#) špeciálna kategória, a to významné brownfieldy, ktoré sú natoľko dôležité a hodnotné, že nemusia nutne spĺňať podmienku minimálnej plošnej výmery 0,5 ha. Sú určené na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry, významnosti pre kontaktné územie za účelom zachovania genia loci a uvedených kvalít v mestskom prostredí. Evidencia však v prípade významných brownfieldov nestačí, dôležité je povedomie občanov o hodnotách týchto území pre spoločnosť a obyvateľov Bratislavy. To často absentuje najmä z dôvodu, že mnoho brownfieldov je už roky opustených a zväčša sú tvorené areálom, ktorý je neprestupný. Tento jav sa skúmal aj v MUŠ Mlynské nivy ako jeden z atribútov pre tvorbu verejného priestoru. Chýbajúca prestupnosť územia a zlý technický stav BF spôsobujú, že bežní občania ho vnímajú ako negatívny jav v území a ani prípadná asanácia architektonicky hodnotných budov nemusí spôsobiť vlnu nevôle a odporu. Preto je potrebné o problematike BF informovať v zmysle upozorňovania na industriálnu hodnotu týchto území, ale najmä na ekologický dôraz územnej recyklácie v urbanizovanom prostredí.

V posledných rokoch tému popularizácie významu industriálnych pamiatok na Slovensku intenzívne rieši najmä občianske združenie [Čierne diery](#). Aktivisti z Čiernych dier sa venujú dlhodobo prehliadanej architektúre už od roku 2014. Upozorňujú na storočné továrne, opustené kúpele aj ikony modernej architektúry. Ich aktivity, medzi ktoré patrí aj vydávanie kníh, či grafík, si našli tisíce fanúšikov a sú zberateľským fenoménom. Výťažky z predaja pomohli komunitám v oblasti kultúry a sociálnej práce (Čierne diery, 2024).

Daný problém riešia opatrenia č.



## Čo môžeme urobiť?

Pre naplnenie cieľov Konceptcie bolo najprv potrebné analyzovať prekážky a problémy, ktoré bránia či spomaľujú proces revitalizácie brownfieldov. V nasledujúcej kapitole sa od týchto problémov odvíja nastavenie viacerých opatrení, prípadne konkrétnych nástrojov. Zo stanovených cieľov je jasné, že koncepcia nemá ambíciu vyriešiť všetky problémy v krátkodobom horizonte. Úlohou koncepcie je rozprúdiť diskusiu v danej problematike, poukázať na možné riešenia a nástroje a naštartovať spoluprácu. Dôvodom je najmä rozdrobenosť kompetencií, ktorá nám ako mestu neumožňuje zaviesť všetky stanovené opatrenia okamžite do aplikačnej praxe.

Opatrenia boli definované na základe odbornej literatúry, príkladov zo zahraničia, diskusií s odborníkmi, ktorí sa venujú konkrétnym projektom revitalizácie BF, a na základe dlhoročného mapovania. Analytická báza z podkladových štúdií (viď kapitola [Úvod](#)) nám zase umožňuje sledovať trendy vývoja.

Z hľadiska charakteru opatrení možno hovoriť o piatich základných okruhoch, pričom nie sú nevyhnutne exkluzívne a implementácia jednotlivých opatrení si môže vo vybraných prípadoch vyžadovať expertízu vo viacerých oblastiach. Na základe spôsobu implementácie aj určení kompetencie sú opatrenia rozdelené nasledovne:

1. územnoplánovacie,
2. legislatívne,
3. finančné,
4. analytické,
5. koordinačné.

V prípade, ak opatrenie vyžaduje podrobnú expertízu alebo ich implementácia zasahuje do viacerých oblastí, sú označené viacerými piktogramami. V závere každého definovaného opatrenia je identifikovaný subjekt alebo subjekty, ktoré majú dané opatrenie v kompetencii. Prehľad všetkých opatrení spolu obsahujúci aj určenie časového horizontu je určené v Tabuľka 2 (názov obsahuje odkaz na konkrétne opatrenie).

Tabuľka 2: Zoznam opatrení vhodných pre riešenie BF

Č.	Opatrenie	Typ nástroja						Kompetencia					Časový horizont		
		Finančný	Legislatívny	Územnoplánovacie	Analytický	Koordinačný	Bonusový	Mesto	Štát	BSK	Mestská časť	Súkromný sektor	Dlhodobý	Strednodobý	Krátkodobý
1.	<a href="#">Vznik dotačného programu zo strany štátu – Fond</a>	✓							✓				✓		
2.	<a href="#">Vytvorenie databázy previazanej s informačným systémom územného plánovania a výstavby na úrovni štátu s „podkategóriou“ Register brownfieldov</a>		✓		✓			✓	✓	✓	✓			✓	
3.	<a href="#">Metodická podpora mapovanie brownfieldov, ako jednej z vrstiev územnotechnických podkladov</a>				✓			✓	✓	✓			✓		
4.	<a href="#">Evidencia v Registri brownfieldov prináša výhody</a>		✓		✓			✓	✓		✓				✓
5.	<a href="#">Hodnotenie transformačných území na základe indikátorov</a>			✓	✓			✓							✓
6.	<a href="#">Upraviť daň z príjmov v prospech obnovy BF</a>	✓	✓		✓			✓	✓						✓

7.	Modifikovať miestne dane a poplatky - príprava návrhu na revíziu miestnych daní	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8.	Aktualizácia metodiky zmien územného plánu	✓		✓	✓	✓			✓
9.	Analýza rizika ako súčasť územnej prípravy				✓			✓	✓
10.	Územnoplánovacia štúdia ako regulačný nástroj		✓	✓		✓	✓		✓
11.	Výzva na aktiváciu brownfieldov			✓		✓			✓
12.	Prehodnotenie množstva rozvojových plôch pri príprave nového územného plánu			✓	✓	✓	✓	✓	✓
13.	Podpora dočasného využitia BF na úrovni mesta				✓	✓			✓
14.	Identifikácia prioritných pozemkov pre nadobudnutie do majetku mesta				✓	✓			✓
15.	Spracovanie multisektorových integrovaných stratégií rozvoja				✓	✓	✓	✓	✓
16.	Zriadenie platformy pre spoluprácu s aktívnym vlastníkom				✓	✓	✓	✓	✓
17.	Systém koordinácie rozvojových a transformačných lokalít			✓	✓	✓			✓
18.	Edukácia obyvateľov o význame hodnotných brownfieldov a industriále				✓	✓	✓		✓

Zdroj: vlastné spracovanie

## 1. Vznik dotačného programu zo strany štátu – Fond

Typ: finančný



V mnohých európskych krajinách existuje dlhoročný, komplexný prístup k revitalizácii BF (Veľká Británia, Francúzsko, Nemecko, Holandsko). Na túto podporu je však nutná aj finančná podpora zo strany štátu. Vytvorenie dotačnej schémy súvisí s celkovým strategickým prístupom k riešeniu opustených areálov.

V Českej republike sa k problematike BF pristupuje systematicky už od roku 2006, kedy sa pojem brownfield dostal do vyhlášky č. 500/2006 Sb.<sup>22</sup> Vyhláškou sa BF zaradili do sledovaných javov v územno-analytických podkladoch a stanovila sa metodická podpora naplňovania týchto údajov. Vyhláška je k 31. 12. 2023 zrušená, ale do spracovania koncepcie nebola nahradená inou vykonávacou vyhláškou. Tiež je vytvorená Národná stratégia regenerácie brownfieldov (ďalej len „NSRB 2024“), ktorá sa niekoľkokrát aktualizovala. V súčasnosti platí na roky 2019 – 2024. Zodpovednosť za väčšinu opatrení navrhnutých v NSRB 2024 nesú orgány štátnej správy a príslušné organizácie, konkrétne Ministerstvo priemyslu a obchodu, Ministerstvo pre miestny rozvoj a Agentúra CzechInvest (príspevková organizácia Ministerstva priemyslu a obchodu). Dôležitá je aj spolupráca s MŽP SR, Ministerstvom poľnohospodárstva, krajov, miest a obcí (NSRB 2024, 2019). Stratégia si napríklad určuje opatrenie vzniku lepšieho mechanizmu pre finančnú schému obnovy brownfieldov.

<sup>22</sup> Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územne analytických podkladoch, územne plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

V Programe Slovensko 2021 – 2027, v rámci politiky Zelenšia nízkouhlíková Európa, bola stanovená celková alokácia 21,5 mil. eur v opatrení, ktoré sa týka obnovy zanedbaných a nevyužívaných území v intravilánoch sídiel v gescii MDV SR. Z tejto sumy bude sumou 16,5 mil. eur z Kohézneho fondu možné podporiť aj viac rozvinutý región – BSK (Voleková, 2024). Oblasti podpory v gescii MDV SR sú aktivity týkajúce sa znižovania energetickej náročnosti budov a revitalizácie zanedbaných a nevyužívaných území v intravilánoch sídiel, v tzv. brownfieldoch<sup>23</sup>. Stanovená alokácia predstavuje len zlomok z potrebných nákladov na komplexnú revitalizáciu so zachovaním industriálnej hodnoty na celom území Slovenska.

Podobne ako v ČR, by bolo potrebné zriadiť dotačný program na národnej úrovni pre revitalizáciu a BF, ktoré by boli identifikované v registri brownfieldov (viď. [opatrenie č. 2](#)). Táto evidencia a možnosť financovania zo štátneho fondu by potom predstavovala tzv. „výhodu“ pre vlastníka BF. V niektorých krajinách sa v prípade neaktívneho vlastníka a pri určení konkrétnych podmienok využíva podmienka prevodu majetku z majiteľa na samosprávu – či už obec alebo samosprávny kraj. Takýto prístup môže podnietiť aktivitu k revitalizácii BF zo strany samosprávy. Pre komerčné využitia BF je zase riešením mechanizmus, ktorý podporuje využitie finančných nástrojov na regeneráciu brownfieldov prostredníctvom komerčných bánk s posúdením aktuálnych trhových podmienok pre tie územia, kde existuje reálny potenciál návratnosti vložených prostriedkov tak, aby bolo zo strany investora zvýhodnené financovanie motivujúce uprednostniť rozvoj BF pred zelenými lúkami.

Kompetencia: štát

## 2. Vytvorenie databázy previazanej s informačným systémom územného plánovania a výstavby na úrovni štátu s „podkategóriou“ Register brownfieldov

Typ: analytický

Typ: legislatívny



Podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní je predmetom zákona aj informačný systém (ďalej len „IS“) územného plánovania a výstavby, pričom sa mu venuje celá piata časť tohto zákona. IS má byť zriadený ako nadrezortný IS verejnej správy, určený na plnenie úloh územného plánovania, plnenie úloh vo výstavbe a plnenie iných úloh pri výkone verejnej moci, na ktorých plnenie je potrebné používať údaje evidované v IS. Podľa informácií zverejnených na stránke Úradu pre územné plánovanie a výstavbu (ďalej len „ÚÚPV“), v gescii ktorého IS je, by prvá verzia, tzv. URBION 1.0, mala byť spustená spolu s nadobudnutím účinnosti zákona. Dobudovanie a naplnenie IS je plánované až do roku 2032, kedy by v zmysle novej legislatívy, všetky obce mali byť pokryté novými územnými plánmi (ÚÚPV SR, 2024). Pre toto opatrenie je potrebné určiť jednotnú metodiku, ktorá by stanovovala kategorizáciu BF aj podmienky označovania nehnuteľností za BF (ako napr. doba nevyužívania/ opustenosti/ nečinnosti majiteľa).

IS bude obsahovať množstvo informácií a údajov o území. Zároveň je v procese tvorby, preto je príležitosťou prepojiť IS s dátami, ktoré o degradovaných územiach už niekoľko rokov zhromažďuje SAŽP, či s údajmi z databázy voľných nehnuteľností agentúry SARIO. Túto databázu by na základe stanovenej metodiky naplňali aj sami mestá a obce, ktoré najlepšie poznajú svoje územia. Tie by mali povinnosť pravidelne mapovať BF a tieto údaje zverejňovať (viac v [opatrení č. 3](#)).

Kompetencia: mesto, štát, BSK, MČ

<sup>23</sup> pozn.: kompetencia v oblasti mestského rozvoja medziasom prešla na Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR (ďalej len „MIRRI“)

### 3. Metodická podpora mapovanie brownfieldov, ako jednej z vrstiev v územnotechnických podkladoch

Typ: analytický



S predchádzajúcim opatrením úzko súvisí pravidelné mapovanie BF v kompetencii samospráv a ich následná povinnosť zverejňovať údaje o BF ako jednej z vrstvy v územnotechnických podkladoch. V zmysle vyhlášky č. 392/2023 Z. z. sa brownfieldy môžu preverovať odvetvovou štúdiou, ktorá slúži aj ako štúdia rozvoja brownfieldov, vhodných na revitalizáciu na vymedzenom území. Preto by bolo vhodné zaradiť brownfieldy ako povinne sledovaný jav v území a evidovaný v územnotechnických podkladoch. Tie sú v zmysle vyhlášky inými údajmi a výsledkami prieskumov alebo výskumov viažucich sa k územiu. Mesto je na základe svojich skúseností zo zberu a pasportizácie dát schopné poskytnúť štátu metodickú podporu naplňania údajov a pomôcť s nastavením kategorizácie BF. Aktualizácia údajov ako samostatnej vrstvy v údajoch pre územné plánovanie, zároveň zabezpečuje zdieľanie a transfer dát a informácií medzi úradmi územného plánovania na rôznych úrovniach – štátnej, krajskej a miestnej samosprávy.

Kompetencia: mesto, štát, BSK

### 4. Evidencia v Registri brownfieldov prináša výhody

Typ: analytický

Typ: legislatívny



Hoci je toto opatrenie zaradené do legislatívnych opatrení, ide v podstate o hybridný nástroj, keďže najprv by muselo ísť o legislatívnu zmenu, ktorá by sa následne prepojovala s vyššie uvedenými opatreniami, ktorých výkon je v rukách samospráv. V súčasne platnom systéme povoľovania výstavby by táto kompetencia prislúchala stavebnému úradu – teda MČ. Podkladom pre opatrenie je kompletný register BF vytvorený a pravidelne aktualizovaný mestom Bratislava, ktorý by bol v budúcnosti integrovaný do IS na úrovni štátu (viď [opatrenie č. 2](#)). Táto evidencia v registri by mohla priniesť viacero výhod, najmä z pohľadu vlastníka, investora alebo samosprávy ako napríklad:

- **Zvýšenie viditeľnosti pre investorov** (register brownfieldov slúži ako databáza pre potenciálnych investorov alebo developerov, ktorí hľadajú vhodné lokality na obnovu a nové projekty).
- **Prístup k finančnej podpore a dotáciám** (selekcia zapísaných brownfieldov pre prístup ku grantovým programom, či dotáciám z EÚ fondov a národného rozpočtu, prioritizácia zapísaných BF pri poskytovaní verejnej podpory).
- **Podpora od samosprávy a štátu** (zápis v registri by mohol byť impulzom pre mesto či štát spolupracovať na riešení problémov ako sú majetkové vzťahy, územné plánovanie, alebo dekontaminácia). Zapísaný BF predstavuje lokalitu zahrnutú v strategickom plánovaní rozvoja mesta. Táto podpora stavebníkovi by ho mohla motivovať k obnove svojej nehnuteľnosti.

Zároveň je tento nástroj možné modifikovať a použiť ho aj reštrikčne s uplatnením časového hľadiska – to znamená, že v stanovenej dĺžke nečinnosti vlastníka by samospráva mohla pristúpiť k procesu vyvlastnenia vo verejnom záujme. To by vlastníka mohlo dostatočne motivovať k aktivite – či už k iniciácii revitalizácie a potrebným analýzám súčasného stavu alebo k odpredaju. Stanovená dĺžka časového hľadiska musí brať do úvahy fakt, že posun od BF k revitalizovanému územiu je až niekoľko desiatok rokov. Pri rozsiahlych problémových územiach je tento proces naozaj zdĺhavý, pričom je potrebné definovať aj rozsah nečinnosti. Tento nástroj je nutné legislatívne dopracovať so zohľadnením slovenských podmienok a nastavením jasných pravidiel.

Vyvlastnenie v slovenských podmienkach bolo zrýchlené prijatím zákona č. 142/2024 Z. z.<sup>24</sup>, najmä v prípade ak sa daná investícia označí uznesením vlády za strategickú investíciu. Na účel realizácie strategickej investície možno za náhradu pozemok alebo stavbu uvedenú v osvedčení vyvlastniť alebo vlastnícke právo k pozemku alebo stavbe obmedziť, ak je to vo verejnom záujme a nie je možné nadobudnúť právo k pozemku alebo stavbe dohodou.

#### PRÍKLAD ZO ZAHRANIČIA

V zmysle zavedenia **klasifikácie BF** podľa jednotnej metodiky majú napr. miestne úrady vo Veľkej Británii právomoc využívať nariadený odpredaj (Compulsory purchase order - CPO). Ide o legálny a právne ukotvený nástroj, ktorý umožňuje určitým orgánom získať pôdu alebo majetok (teda aj BF) bez súhlasu vlastníka. Používanie CPO sa riadi špecifickými právnymi postupmi a kritériami (London Borough of Merton, 2024). Miestne orgány musia preukázať, že získanie pozemku je vo verejnom záujme, a že prispeje k hospodárskemu, sociálnemu alebo environmentálnemu zveľadeniu oblasti. Tento proces zahŕňa konzultácie, hodnotenie a schválenie od vyšších orgánov. Nástroj sa aplikuje na rozvoj BF s cieľom riešiť nedostatok bytov, ale aj podporovať udržateľný rast miest. Ide v podstate o vyvlastnenie, ktoré je možné použiť aj na Slovensku, špecificky sa však využíva pri BF. Zároveň aj na získanie historických budov, aby sa uchránili pred degradáciou (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2023).

Kompetencia: štát, mesto, MČ

---

<sup>24</sup> Zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov



## 5. Hodnotenie transformačných území na základe indikátorov

Typ: analytický

Typ: územnoplánovací

VI

VII

Mesto Bratislava si v UŠ brownfieldy a jej aktualizácií stanovila tzv. veľké areály - zóny a bloky. Ide o územia, ktoré sú z urbanistického hľadiska významnými transformačnými územiami a mali by sa rozvíjať komplexne. Následne bol spracovaný interný materiál Indikátory transformačných území (MIB, 2022), spracovaný podľa Konceptu odôvodnení – Metropolitný plán (IPR Praha, 2020). Celý materiál s podrobnou metodikou je súčasťou [prílohy](#) tohto dokumentu. Podľa stanovenej metodiky v materiáli bolo určených šesť oblastí hodnotenia pre vytvorenie rankingu transformačnými územiami na tvorbu mestotvorných funkcií alebo rozvoj zeleno-modrej infraštruktúry. Skúmanými oblasťami sú mestská atraktivita, zelená infraštruktúra, vlastnícke vzťahy, zaťaženie vybranými limitmi, dostupnosť technickej infraštruktúry a dostupnosť koľajovej dopravy (Tabuľka 3).

Tabuľka 3: Šesť oblastí hodnotenia na základe indikátorov transformačných území

oblasť	indikátor
mestská atraktivita	umiestnenie v prstencoch mesta, vyhodnotenie podľa urbanistickej kompozície a obrazu mesta, rozmanitosť využitia v susedstve, súčasná miera zastavania, súčasné využitie územia, pamiatkové hodnoty, aktivita v území
zelená infraštruktúra (s dôrazom na kompaktné plochy zelene)	atraktivita reliéfu, ochrana prírody a krajiny, súčasné využitie územia – podiel stabilných kategórií vegetácie, súčasné využitie územia – existencia vodného prvku, kataster nehnuteľností, ekologická stabilita, deficit parkových plôch, potenciálne množstvo užívateľov (budúcich parkových plôch)
vlastnícke vzťahy	rozdrobenosť, priame vlastníctvo mestskými subjektmi, priame vlastníctvo štátu
zaťaženie vybranými limitmi	povodňové riziko, riziko kontaminácie, riziko legislatívnej bariéry
dostupnosť technickej infraštruktúry	čistenie odpadových vôd, napojenie na kanalizáciu, napojenie na vodovod
dostupnosť koľajovou dopravou	pokrytie koľajovou dopravou

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe (IPR Praha, 2014)

Toto hodnotenie bolo využité aj pri analýze riešeného územia MUŠ Mlynské nivy, kde sa nachádzajú 2 z 32 týchto území, a to B5 Mlynské nivy západ a B6 Mlynské nivy východ. Z celkového počtu 32 transformačných území je 25 z nich vhodných na tvorbu mesta a tvoria 60 % z celkovej výmery (672,5 ha z 1130,0 ha).

Bodovanie sa pohybuje v intervale od 1 - 7 bodov. Najvyššou hodnotou je číslo 7 a dosiahli ju územia s najvyšším prínosom pre tvorbu mestotvorných funkcií. Hodnotu nad  $\geq 3,5$  bodu dosiahlo 17 území v poradí od najlepšieho: zóna Chalupkova, Kamenné námestie, Klingerka, Eurovea II – Zimný prístav, bývalý areál OLO – Kulíškova a iné.

Tabuľka 4: Výsledné hodnotenie transformačných území

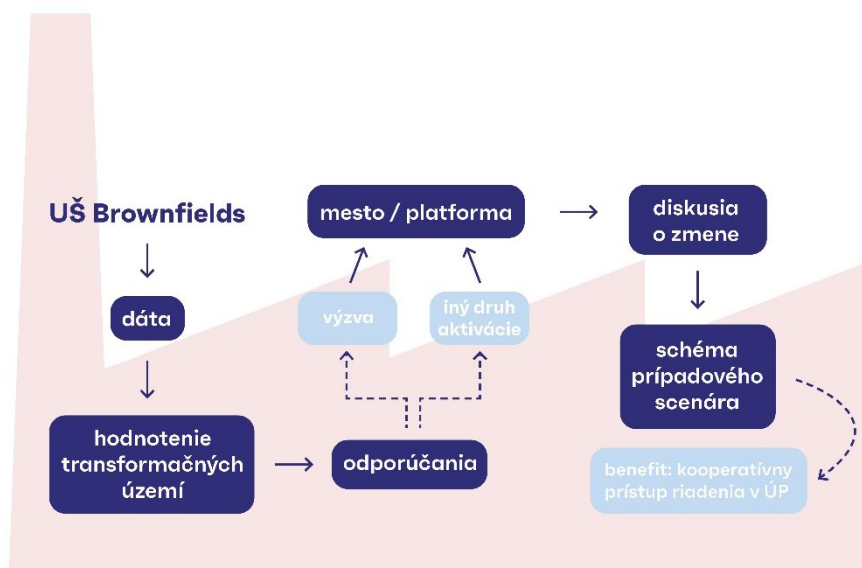
Ozn.	Názov	Mestská atraktivita	Zelená infraštruktúra	Vlastníctvo	Dostupnosť kapacitnej dopravy	Dostupnosť technickej infraštruktúry	Zaťaženie limitmi
A1	Zóna Chalupkova	7.00	0.92	2.04	1.17	7.00	6.15
A2	Imricha Karvaša - Školská - Fazulová	5.55	0.80	3.48	3.52	7.00	0.00
A4	Predstaničné námestie	5.46	0.89	6.22	7.00	7.00	0.00
A7	Pribinova - Dostojevského rad	5.54	0.85	5.25	2.87	7.00	0.00

A8	Kamenné námestie	6.60	0.53	2.49	3.52	7.00	0.00
B1	Lieskovec - Ketelec	1.82	2.73	1.82	0.46	2.33	0.03
B10	Klingerka	6.27	1.09	2.29	1.17	7.00	5.55
B11	Domové role	2.64	2.89	1.53	1.30	2.33	0.40
B12	Rožnavská - Tomášikova	2.66	1.66	1.44	1.17	5.83	1.07
B16	Zlaté piesky - Studená - bývalá paneláreň	3.38	2.75	1.40	1.17	5.83	0.00
B17	Bývalý zares	2.30	3.26	4.49	0.48	3.50	0.63
B18	Vodný zdroj PB	2.15	3.86	2.07	0.08	4.67	0.00
B2	Závodná - helios areál	2.40	1.42	1.35	0.00	7.00	0.00
B4	Bývalý areál OLO - Kulíškova	5.80	0.77	5.49	1.95	7.00	0.00
B5	Mlynské nivy západ	5.46	1.91	4.32	1.17	7.00	0.36
B6	Mlynské nivy východ	4.71	1.84	1.91	0.92	7.00	0.00
B7	Eurovea II. - zimný prístav	5.97	0.09	2.76	1.17	7.00	1.79
C1	Istrochem vajnorská	5.07	1.35	1.62	2.42	7.00	7.00
C2	Filiálka	5.55	1.81	5.34	3.52	7.00	0.00
C3	Štadión Mierová kolónia	2.90	1.51	2.20	1.17	4.67	0.00
D1	Bývalá raketová základňa	1.48	7.00	4.26	0.00	4.67	0.00
D3	Kameňolom Devínska cesta	1.96	2.18	6.75	0.98	7.00	0.00
D4	Harmincova	5.18	1.10	3.21	2.55	5.83	0.00
D5	Schneidera Trnavského - Centrum	5.64	1.12	5.29	3.52	7.00	0.00
D6	Vojenská nemocnica	2.80	1.31	2.97	4.69	3.50	0.00
D7	Nemocnica rázsochy	0.86	3.24	5.56	0.71	2.33	0.00
E1	Kopčianska	2.70	1.66	7.00	1.17	7.00	0.00
E3	Lodenice	2.23	1.27	2.22	0.98	7.00	5.07
E4	Matador	5.13	1.49	1.81	1.76	7.00	5.01
E5	Nové lido	4.60	1.49	4.73	0.95	7.00	1.81
E6	Bývalé družstvo	2.75	2.51	1.09	1.17	7.00	0.00
E7	Janíkov dvor	3.94	3.42	6.44	0.84	7.00	1.91

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe (IPR Praha, 2014)

Uvedené parametrické hodnotenie založené na dátach je transparentným nástrojom pre výber lokalít vhodných pre mestský rozvoj či rozvoj zeleno-modrej infraštruktúry (Schéma 3). Môže byť využiteľný pre koordináciu územného rozvoja, určenie priorít, politické rozhodovanie či posúdenie jednotlivých veľkých transformačných lokalít na území mesta Bratislava.

Schéma 3: Uplatnenie nástroja v aplikačnej praxi



Zdroj: vlastné spracovanie

Kompetencia: mesto

## 6. Upraviť daň z príjmov v prospech obnovy BF

Typ: analytický

Typ: legislatívny

Typ: finančný



Na podporu obnovy BF a zvýšenie motivácie vlastníkov BF realizovať obnovu týchto nehnuteľností bol identifikovaný súbor fiškálnych opatrení uvedených v nasledujúcej časti. Viaceré z týchto nástrojov je možné po dôkladnejšej analýze upraviť tak, aby bolo ich použitie zacielené na viacero problémov (napr. špecificky na obnovu BF s envirozátážou alebo na predchádzanie záberu pôdy a *urban sprawlu*, či *landbanking*). Pre uplatnenie opatrení v slovenských podmienkach je potrebná úprava príslušných daňových predpisov.

Daňové nástroje sa používajú aj v zahraničí. Rozdiel je, či sú nastavené motivačne alebo skôr penalizačne. Na základe stavu štátneho rozpočtu a verejných financií predpokladáme, že by pri novej aplikácii išlo zväčša o ich kombináciu. V niektorých krajinách, napr. Nemecko<sup>25</sup>, sa za neodstraňovanie záťaže aplikujú penalizačné daňové nástroje. Preto je na širšiu diskusiu odborníkov, aký spôsob je vhodné uplatniť v slovenských podmienkach.

Nasledujúce nástroje sú nástroje z prvej kategórie – tzn. také, ktoré pozitívne motivujú, a tým pádom majú negatívny dopad na príjmy verejných financií:

### 6. 1. Opravné položky (napr. pri dekontaminácii BF)

Celkový rozsah envirozátáže, a teda aj náklady spojené s jej odstránením, nemusia byť v čase nadobudnutia BF známe. Pokiaľ sa neskôr preukáže, že rozsah a závažnosť takejto záťaže výraznejšie presahuje stav predpokladaný v čase nadobudnutia tohto majetku, má to negatívny dopad na jeho ekonomický potenciál a motiváciu majiteľa BF zhodnotiť prípadnú cenu, za ktorú by vedel tento majetok odpredať novému záujemcovi.

<sup>25</sup> Federálny zákon o ochrane prírody a krajiny dostupný v anglickom jazyku [online](#)

V prípade, ak dôjde k zníženiu ocenenia dlhodobého hmotného majetku v účtovníctve účtovnej jednotky, mala by byť k tomuto majetku vytvorená tzv. opravná položka.<sup>26</sup> Podľa § 18, ods. 1 zákona číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve sa opravná položka „tvorí na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku.“ Pokiaľ teda nastane situácia, kedy dôjde k identifikácii envirozáťaže s negatívnym dopadom na aktuálnu účtovnú hodnotu brownfieldu, mala by byť k tomuto majetku vytvorená opravná položka.

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov zároveň platí, že za istých okolností možno vybrané opravné položky zahrnúť medzi daňové výdavky, ktoré znižujú daňovú povinnosť daňovníka. Aktuálne platný zákon o dani z príjmov síce vo všeobecnosti neuznáva za daňový výdavok opravnú položku vytvorenú k dlhodobému hmotnému majetku (FS SR, 2024), avšak za istých okolností uznáva opravné položky k nadobudnutému majetku<sup>27</sup>. Podľa § 20 zákona o dani z príjmov zároveň platí, že daňovým výdavkom znižujúcim základ dane je o. i. aj tvorba rezerv na uzavretie, rekultiváciu a monitorovanie skládok po ich uzavretí, ako aj tvorba účelovej finančnej rezervy podľa zákona č. 514/2008 Z. z. o nakladaní s odpadom z ťažobného priemyslu.

V spolupráci s Finančnou správou SR (ďalej len „FS SR“) a Ministerstvom financií SR (ďalej len „MF SR“) by preto bolo vhodné zabezpečiť vydanie metodického usmernenia, ktoré by jednoznačne potvrdilo, či a príp. za akých okolností je možné zahrnúť tvorbu predmetných opravných položiek súvisiacich s odstránením envirozáťaží medzi položky zakladajúce daňový výdavok. V závislosti od uvedeného stanoviska FS SR, resp. MF SR, je možné následne iniciovať potrebnú legislatívnu zmenu, ktorá by v uvedených prípadoch dané zníženie daňovej povinnosti umožnila.

## 6. 2. Úprava odpisovania majetku klasifikovaného ako BF

Jedným zo spôsobov, prostredníctvom ktorého platná slovenská daňová legislatíva umožňuje zníženie daňových povinností, je odpisovanie majetku. Pod odpisovaním majetku sa rozumie postupné zahrňovanie odpisov zo zákonom špecifikovaného hmotného majetku a nehmotného majetku slúžiaceho na podnikateľskú činnosť do daňových výdavkov. Daňovník si tak počas obdobia odpisovania daného majetku môže v jednotlivých rokoch priebežne znižovať svoju daňovú povinnosť, a takýmto spôsobom si v úhrne znížiť základ dane v celkovej hodnote odpisovaného majetku. Slovenská legislatíva pritom pozná dva základné spôsoby odpisovania: rovnomerné a zrýchlené. V prvom prípade znižujú odpisy základ dane o rovnakú čiastku v každom roku počas doby odpisovania majetku. V druhom prípade sa väčšia časť hodnoty majetku odpíše v prvej polovici doby odpisovania.

Doba odpisovania bytových a administratívnych budov je podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov štandardne stanovená na 40 rokov. Tento majetok nie je možné odpisovať zrýchlene, ale len rovnomerne. Zároveň platí, že podľa platnej slovenskej daňovej legislatívy nie je možné odpisovať pozemky. Na druhej strane, špecifické druhy stavieb je možné odpísať aj za kratšie, než 40 ročné obdobie. V minulosti boli platné viaceré úpravy pravidiel odpisovania, ktorých cieľom bolo daňovo motivovať vlastníkov špecifických budov k ich obnove alebo výstavbe. Išlo napríklad o výstavbu bytových budov slúžiacich na ubytovanie zamestnancov alebo o zvýhodnené pravidlá týkajúce sa odpisovania technického zhodnotenia a opráv vykonaných na budove, v ktorej sa poskytuje kúpeľná starostlivosť, ako aj odpisovania samotnej budovy, v ktorej sa poskytuje kúpeľná starostlivosť (FS SR, 2024).<sup>28</sup>

Vzhľadom na to, že obnova BF je z hľadiska verejného záujmu žiaduca, je možné uvažovať aj nad zavedením daňového zvýhodnenia takejto obnovy BF prostredníctvom úpravy pravidiel odpisovania takéhoto majetku. Predmetné opatrenie je v takom prípade možné realizovať viacerými spôsobmi. Alternatívne, ako aj v ich kombinácii. Je možné iniciovať legislatívnu úpravu zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, ktorá by umožňovala:

- zrýchlené odpisovanie budov klasifikovaných ako BF (zvýhodnená odpisová skupina a/ alebo možnosť zrýchleného nerovnomerného odpisovania);
- daňovú podporu sanácie envirozáťaží na pozemkoch klasifikovaných ako BF: zaviesť mechanizmus, ktorý by umožnil daňovo uznať náklady na sanáciu envirozáťaží na pozemku, ktorý je klasifikovaný ako BF a/ alebo sa na ňom nachádzajú stavby klasifikované ako BF, ak sa existencia envirozáťaže preukázala v čase

<sup>26</sup> Vid' napr. [tu](#) alebo [tu](#).

<sup>27</sup> § 20, ods. 2 písm. a) zákona o dani z príjmov

<sup>28</sup> Praktické príklady FS SR dostupné [online](#)

nadobudnutia pozemku a nadobúdateľ pozemku realizuje sanáciu na vlastné náklady. Konkrétne by sa mohlo jednať o: priamu daňovú uznateľnosť nákladov na sanáciu už v období ich vynaloženia, alebo zavedenie opravnej položky k hodnote pozemku dotknutého envirozáťažou, ktorá by sa postupne zahrňovala do základu dane, reflektujúc zníženú hodnotu pozemku v dôsledku envirozáťaže, a následné náklady na jej odstránenie.

### 6. 3. Zavedenie tzv. superodpočtu a daňových kreditov

Jedným z fiškálnych nástrojov používaných v zahraničí na podporu obnovy BF je superodpočet. V slovenskej daňovej legislatíve už dnes takýto nástroj máme zavedený, a to na podporu investícií do výskumu a vývoja (ďalej len „VaV“). Slovenské firmy si tak môžu dodatočne odpočítať až 100 % nákladov na VaV od základu dane. Túto podporu zákon definuje ako odpočet výdavkov (nákladov) na VaV, podľa § 30c zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. V praxi to znamená, že slovenské podniky, ktoré realizujú vlastný výskum a vývoj, zaplatia menej na daniach z príjmov (SmarTech Solutions, 2024).

V zahraničí sa zníženie základu dane využíva s cieľom motivovať majiteľov BF k ich obnove. Na základe zahraničných príkladov dobrej praxe **odporúčame preveriť možnosť rozšírenia tohto zaužívaného nástroja v slovenskej daňovej legislatíve aj na podporu investícií do obnovy BF.**

Štandardná daňová úľava umožňuje znížiť základ dane o vynaložené výdavky (niekedy aj o násobok vynaložených výdavkov ako pri superodpočtoch). Daňovník tak získava úľavu de facto vo výške: sadzba dane x oprávnený výdavok, resp. ak ide o superodpočet - tak násobok oprávneného výdavku. To predstavuje v prípade právnických osôb 21/ 24 % preplatok dane, ktorý sa zväčša nevracia, ale napr. pokiaľ by daňovníkovi pri aplikácii superodpočtu vyšiel základ dane nižší ako dodatočný odpočet vykázaný v aktuálnom daňovom priznaní, môže si uplatniť zvyšok tohto odpočtu aj v nasledujúcich zdaňovacích obdobiach.

Ďalší z radu vhodných daňových nástrojov, prostredníctvom ktorého by sa mohla podporiť obnova BF, je daňový kredit. **Hoci slovenský daňový systém pozná daňové kredity predovšetkým pre fyzické osoby a ich zavedenie pre právnické osoby by predstavovalo vytvorenie nového daňového nástroja, je dôležité zvážiť širšie možnosti ich uplatnenia.** Na rozdiel od ostatných uvedených úľav na dani z príjmov znižuje daňovú povinnosť 1:1 – t.j. oprávnený výdavok vo výške 1 eura znižuje daňovú povinnosť o 1 euro (pri sadzbe 21% teda nie len o 21 centov ako napr. pri bežnom odpočte; resp. násobok 0,21 ako pri superodpočte). Vo všeobecnosti ide teda o výhodnejší nástroj ako v prípade superodpočtu - osobitne v prípade „refundovateľného“ daňového kreditu. Zahraničná prax pozná 2 základné druhy daňových kreditov: „refundovateľné“ vs. „nerefundovateľné“. Pri druhom type si môže daňovník znížiť daňovú povinnosť „len“ na nulu, zatiaľ čo pri prvom mu môže vzniknúť preplatok na dani, ktorý mu štát vráti. **Vzhľadom na existujúci systém daňových kreditov len pre fyzické osoby v rámci dane z príjmov, stojí za vážne zváženie ich aplikácia ako úľavy na iných typoch daní, napríklad na dani z nehnuteľností. Daň z nehnuteľností, ktorá je v kompetencii samospráv, by mohla byť vhodnou platformou pre zavedenie daňového kreditu na podporu obnovy BF. Takýto kredit by priamo znížil daňovú povinnosť spojenú s vlastníctvom a využívaním pozemkov a stavieb, ktoré sú brownfieldmi, a motivoval by tak k ich revitalizácii na lokálnej úrovni. Zavedenie daňového kreditu (či už ako refundovateľného alebo nerefundovateľného) odporúčame primárne na podporu najpotrebnejších a ekonomicky najnáročnejších aktivít spojených s obnovou BF (napr. zmienená dekontaminácia, opatrenia na zmiernenie zmeny klímy alebo obnova hodnotného BF).**

Zavedenie tohto nástroja preto odporúčame len na podporu najpotrebnejších, ekonomicky najnáročnejších aktivít spojených s obnovou BF (napríklad zmienená dekontaminácia, opatrenia na zmiernenie zmeny klímy alebo obnova hodnotného BF).

Z hľadiska výhodnosti jednotlivých úľav na dani z príjmu z pohľadu daňovníka je postupnosť nasledovná:

- refundovateľné daňové kredity,
- nerefundovateľné daňové kredity,
- superodpočet,
- opravné položky,
- úprava odpisovania majetku.

Kompetencia: štát

## PRÍKLAD ZO ZAHRANIČIA

**Daňová úľava za sanáciu pôdy vo Veľkej Británii:** Superodpočet sa využíva v prípade kontaminovaného BF, kde je pre investora/ vlastníka zavedený možný odpočet dane až do výšky 150 % nákladov spojených s dekontamináciou, sanáciou alebo iným definovaným výdavkom. Mnohé spoločnosti vynakladajú výdavky na dekontamináciu pôdy pred začatím stavebných činností. Tu však existuje veľkorysá daňová úľava špeciálne navrhnutá v prospech tých, ktorí platia za dekontamináciu. Kontaminácia musí byť výsledkom priemyselných činností (ťažba nerastných surovín, výroba, dodávka elektriny, plynu a vody alebo stavebný priemysel) či stavebných činností, ak ide napr. o azbest v budovách. Superodpočet je určený pre spoločnosti, developerov, investorov a vlastníkov, pričom sa poskytuje vo forme percentuálnych úľavových sadzieb od 24 %, po najvyššiu - 150 % sadzbu odpočtu nákladov zo zisku z obchodovania alebo podnikania v oblasti nehnuteľností. Vlastník musí nadobudnúť pôdu v kontaminovanom stave a deklarovat', že ju nadobudol na účely obchodovania (t. j. znečisťovateľ nemôže mať z následnej dekontaminácie prospech). Oprávnené položky musia byť vynaložené na účely prevencie, minimalizácie alebo nápravy škodlivých účinkov z kontaminovanej pôdy alebo uvedenia pozemku do pôvodného stavu. Zároveň sú stanovené podmienky, ktoré je nutné pre uplatnenie tejto dodatočnej daňovej úľavy dodržať (napr. musí ísť o pozemok, ktorý je celý alebo čiastočne v kontaminovanom stave a nemôže zahŕňať daň zo skládkovania).<sup>29</sup>

## 7. Modifikovať miestne dane a poplatky - príprava návrhu na revíziu miestnych daní

Typ: analytický

Typ: legislatívny

Typ: finančný



Opatrenie „modifikovať miestne dane a poplatky“ je, rovnako ako [opatrenie č. 6](#), rozdelené do viacerých nástrojov, ktoré je možné využiť v prospech revitalizácie BF. V tejto časti koncepcie venujeme výraznejší priestor aj návrhom nástrojov, ktoré charakterovo nepatria k pozitívne motivačným. Je to najmä z dôvodu, že aktuálna finančná situácia mesta nedáva priestor pre alokáciu výrazného objemu finančných prostriedkov na obnovu BF a finančná kondícia mesta sa v posledných rokoch zhoršuje.<sup>30</sup> Nástroje sú vybrané podľa možnosti implementácie. Niektoré si čiastočne mesto môže upraviť samo formou VZN. Pre výraznejšiu modifikáciu miestnych daní a poplatkov je však potrebná legislatívna zmena, vtedy je uvedená variančná možnosť implementácie, prípadne obe, aby bol nástroj čo najoptimálnejší.

### 7.1. Daň z neudržiavaných stavieb a pozemkov („daň z brownfieldov“)

Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady umožňuje s účinnosťou od 1.7.2022 zaťažiť neudržiavané stavby až 10-násobne vyššou sadzbou dane ako pri iných stavbách.<sup>31</sup> Mesto si môže už na základe dnes platnej legislatívy určiť, že neudržiavané stavby zaťaží vyššou sadzbou dane. Môže pritom nastaviť rôzne sadzby z geografického hľadiska (rovnaká výška dane pre celú obec, alebo iné pre jednotlivé časti obce,<sup>32</sup> či jednotlivé katastrálne územia), tiež aj pre jednotlivé druhy stavieb. Z uvedeného vyplýva, že mesto by si v zmysle zákona mohlo napr. určiť osobitnú sadzbu dane pre priemyselné neudržiavané stavby v katastrálnom území Nové Mesto a inú pre také isté stavby v katastrálnom území Vinohrady. Koeficient sadzby dane neudržiavanej stavby môže správca dane každoročne meniť podľa potreby vždy k 1. 1. zdaňovacieho obdobia na základe VZN.

<sup>29</sup> Podmienky využívania Daňovej úľavy za sanáciu pôdy vo Veľkej Británii

<sup>30</sup> Rozpočet a hospodárenie mesta Bratislava je k dispozícii na [stránke mesta](#)

<sup>31</sup> Vid' najmä § 12 ods. 7 a 8 predmetného zákona

<sup>32</sup> Na základe § 17a zákona č. 582/2004 Z. z. si môže obec prostredníctvom VZN vymedziť na predmetné daňové účely jednotlivé časti obce: musí ísť o územne celistvú časť obce (ulica, susediace ulice alebo susediace parcely pozemkov), v ktorej je najmenej 5 % daňovníkov dane z nehnuteľností danej obce.

Možnosť zdanenia neudržiavanej stavby môže byť riešením pre niektoré BF, avšak mnohé BF už neobsahujú stavby a ide skôr o neudržiavané či kontaminované pozemky, ktoré v súčasnosti nie je možné touto daňou postihnúť. Časť majiteľov BF, pravdepodobne aj s cieľom optimalizácie aktuálne platnej dane z nehnuteľností (resp. dane z pozemkov a dane zo stavieb) pristúpila a stále pristupuje k búraniu stavieb na území BF. Keďže daň z pozemkov je nižšia ako daň zo stavieb, ale k zásadnejšej obnove BF či sanácii envirozátia následne už nepristupuje. Vyrubenie dane z BF bez možnosti patrične zaťažiť aj pozemky, na ktorých sa BF nachádza, by mohlo takéto správanie posilniť, a teda **najmä pri BF s industriálnou hodnotou by mohlo byť kontraproduktívne**. Preto je potrebná analýza BF, kde je tento nástroj uplatniteľný. Pre podporenie komplexnosti tohto nástroja pre čo najväčší počet BF je potrebná legislatívna zmena (viď 2. spôsob realizácie opatrenia).

Navrhnuté opatrenie sa môže realizovať viacerými spôsobmi:

- 1) Zaviesť daň z neudržiavaných stavieb a pozemkov v súlade s § 12 zákona č. 582/2004 Z. z.
  - daň možno zaviesť motivačným spôsobom inkrementálne, čím by vznikol priestor pre majiteľov dotknutých BF, aby sa na daň pripravili, a následne jeho obnovu neodkladali. To znamená, že napr. prvé dva roky by sa neuplatnilo žiadne navýšenie dane, následne by sa v ďalších rokoch daň postupne navyšovala (napr. na 3, 6, 10-násobok základnej sadzby – v súlade s mantinelmi, ktoré správcovi dane poskytuje aktuálne platné legislatívne znenie);
  - daňou sa dá zamerať len na vybrané druhy BF, napr. po priemysle, alebo na konkrétne oblasti, čo by si po dôkladnej analýze určilo mesto.

#### Kompetencia: mesto

- 2) Iniciať legislatívnu zmenu zavedením dane z pozemkov, na ktorých sa BF nachádza. Prípadne úpravu definície neudržiavanej stavby v prospech lepšieho nastavenia pre BF.

#### Kompetencia: štát

V súčasnosti existuje rozsiahly aplikačný problém, kedy samosprávy nedokážu využiť inštitút zaťaženia neudržiavanej stavby, je to najmä z dôvodu absencie jednotnej databázy takýchto objektov, potreby konania podľa stavebného zákona pred zaťažením zo strany stavebného úradu a poddimenzovanosť stavebných úradov a orgánov, ktoré tu konajú. Minimálne na úrovni väčších samospráv je potrebné vyriešiť dané nedostatky tak, aby tieto ustanovenia boli vykonateľné.

### 7. 2. Delená sadzba dane

OECD<sup>33</sup>, ako jeden z fiškálnych nástrojov na kontrolu a obmedzenie *urban sprawl*-u, ale aj ako stimul na revitalizáciu BF odporúča zvážiť zavedenie tzv. delenej sadzby dane alebo tiež „*split-rate tax*“ (OECD, 2024). Ide o rozdielne zaťaženie jednotlivých druhov nehnuteľností (pozemky, budovy) v rozličných oblastiach. Nástroj pôsobí motivačne v oblastiach, kde chceme nevyužívané plochy developovať. Naopak, pôsobí reštrikčne v iných oblastiach, kde výstavbu považujeme za neprimeranú. Tento nástroj je však pre Bratislavu **nevhodné riešiť v medziach jej administratívnych hraníc**. V niektorých krajinách malo zavedenie podobnej dane totiž opačný efekt a namiesto zahusťovania mestských štruktúr spôsobili suburbanizáciu. Obyvatelia sa presunuli do prímestských oblastí a okolitých obcí, čo spôsobuje obrovské zaťaženie dopravnej a technickej infraštruktúry aj enormný záber pôdy.

Iniciať zavedenie delenej sadzby dane je preto **potrebné na regionálnej a štátnej úrovni**. Tak, aby sa nastavilo systémové riešenie k predchádzaniu suburbanizácie a *urban sprawlu*. Pokiaľ by ho iniciovalo mesto Bratislava, mohlo by sa stať, že tento problém sa len posunie za hranice jej administratívnych hraníc. Na úrovni štátu je nutné zaviesť pravidlá pre ochranu voľnej krajiny, poľnohospodárskej krajiny, extravilánu obcí a nastaviť územné limity pre rozvoj obcí tak, aby sa motivovali majitelia BF k ich obnove.

Na zavedenie tohto nástroja nie je potrebná zmena zákona č. zákona č. 582/2004 Z. z., keďže ten umožňuje zaviesť rozdielnú výšku dane z nehnuteľností v rámci obce pre jednotlivé katastrálne územia, ako i jednotlivé časti obce, už aj podľa aktuálne platného znenia. Muselo by však prísť ku konsenzu viacerých obcí na úrovni

---

<sup>33</sup> [Steering urban development to more sustainable pathways](#), OECD 2024



Bratislavského kraja v zázemí mesta Bratislava. Na to je potrebné tento nástroj podrobne zanalyzovať a spolupracovať s okolitými obcami o jeho využití v praxi bez negatívnych následkov.

Kompetencia: mesto, štát, BSK

### 7. 3. Daň z neobývaných nehnuteľností

Cieľom dane z neobývaných nehnuteľností alebo tiež „*vacant property tax*“ je primárne zvýšiť ponuku bývania tým, že motivuje majiteľov neobývaných nehnuteľností, aby ich prerobili, prenajali alebo predali. V závislosti od jej nastavenia a parametrov môže daň povzbudiť majiteľov nehnuteľností k revitalizácii neobývaných alebo opustených nehnuteľností, čo môže prispieť k celkovej obnove mestských štvrtí. V prípade zavedenia nástroja by bolo potrebné iniciovať legislatívnu úpravu umožňujúcu zavedenie dani z neobývaných nehnuteľností.

Kompetencia: štát

#### PRÍKLAD ZO ZAHRANIČIA

**Daň za neobývané priestory/ obytné jednotky v Belgicku:** Táto daň je zavedená už od roku 1997. Ak sú registrované projekty pre renováciu príslušnej nehnuteľnosti, vlastník je oslobodený od dane na 2 roky. 80 % z výnosu dane ide do špeciálneho regionálneho fondu zameraného na vykonávanie prevencie programu a 20 % zostáva v rozpočte obce. Využíva ju aj mesto Leuven, ktoré v roku 2023 zvýšilo sadzbu tejto dane s cieľom presvedčiť viac potenciálnych vlastníkov, aby dali svoje budovy do poriadku a vrátili ich na trh. Od budúceho roka by mohli byť majitelia nehnuteľností zdanení až 3 750 eurami ročne za takéto neobývané priestory (Balgaranov, 2022).

## 8. Aktualizácia metodiky zmien územného plánu

Typ: analytický

Typ: územnoplánovací

Typ: finančný



Ďalším odporúčaním v súvislosti najmä so znečistením na území brownfieldov je editácia už zavedeného nástroja, Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania (ďalej len „metodika zmien ÚPN“), ktorá bola v máji 2024 aktualizovaná na [verziu 4](#). Táto aktualizácia rozšírila súčasné plnenie o možnosti príspevku pre budovanie verejnej občianskej vybavenosti. Umožňuje mestu a developerom spolupracovať na tvorbe významných verejných investícií a verejnej občianskej vybavenosti, bez ktorej nie je možné transformovať veľké rozvojové územia, ako aj bývalé BF, ktoré nedisponujú adekvátnou vybavenosťou. Aktualizácia prináša nový spôsob výpočtu príspevku prostredníctvom predvídateľného a transparentného mechanizmu (HI m. SR, 2024).

Formou je napríklad finančný príspevok viazaný na konkrétnu aktivitu (napr. stavba vo verejnom záujme), alebo nefinančné plnenie v iných formách (pozemok, stavba školy, stavba parku prevedeného do vlastníctva mesta, či vypracovanie projektovej dokumentácie). Developeri sa tak podieľajú na budovaní občianskej vybavenosti, dopravy, zelenej infraštruktúry a kvalitného rozvoja mesta. Navyše prostredníctvom zmeny ÚPN v prospech vyššieho podielu bývania, vrátane dostupného bývania, sa zvyšuje hodnota pozemkov. Na základe spolupráce s developermi mesto potom získa časť z tejto vytvorenej nadhodnoty (MIB, 2023).

Potreby konkrétnych území sa definujú v Stratégií rozvoja a financovania územia. Stratégia obsahuje špecificky identifikované a prioritizované potreby OV potrebné pre správne fungovanie územia (určené v zozname). Rovnako obsahuje návrhy proporcionálneho prerozdelenia záväzkov vyplývajúcich z vyvolaných investícií v rámci získavania stanoviska k investičnému zámeru a predpokladané príjmy z poplatku za rozvoj s určením spôsobu jeho využitia v území.

V prípade výskytu envirozátáže či iného znečistenia by práve jej odstránenie mohlo byť **priorizovanou potrebou** pre transformáciu územia. Zväčša ide o finančne veľmi náročný proces, preto by vo vybraných lokalitách, ktoré identifikuje a posúdi mesto, bolo možné započítať odstránenie záťaže ako nefinančné plnenie spolu s uplatnením tzv. „density bonus-u“

Nástroj „density bonus“, ktorý nie je súčasťou aktualizácie metodiky zmien ÚPN, sa využíva v územnom rozvoji na podporu zvýšenia hustoty výstavby v určitých oblastiach (Grounded solutions network, 2019). Jeho cieľom je motivovať developerov, či iné investičné subjekty, aby vytvorením väčšej hustoty obytných, komerčných alebo iných typov budov boli motivovaní odstrániť existujúce znečistenie BF.

Mestská hustota sa zjednodušene chápe ako pomer celkového počtu obyvateľov žijúcich v presne definovanej oblasti mesta a jej celkovej plochy. Zvyšovanie hustoty obyvateľstva má podľa výskumov IPR Praha (2018) za následok vyššie plošné výdavky, no pri prepočtoch na obyvateľa je úspora pre mesto značná (Bratislava 2030). Hustotu však nie je nutne potrebné dosiahnuť len výstavbou výškových budov, ale aj nastavením vyššieho indexu zastavanosti, čo je zodpovedajúce najmä pre budovanie kompaktnej blokovej štruktúry.

Nástroj „density bonus“ je potrebné podrobnejšie preskúmať a nastaviť pravidlá transparentného využitia vo vybraných lokalitách, ktoré sú na to z urbanistického hľadiska vhodné (napr. ťažiskové radiály a uzlové priestory, ktoré sú obslužené hromadnou, ideálne kolajovou dopravou). Lokality, kde by bolo možné tento nástroj aplikovať, by mali byť definované dopredu a jednoznačne pre celé mesto – takýto princíp uplatňuje napr. mesto Vancouver<sup>34</sup>.

Developeri už v súčasnosti majú v zmysle platného územného plánu zabezpečenú istú kompenzáciu formou vyššieho indexu podlažných plôch (tzv. IPP) a hviezdčky. IPP je jeden z kľúčových regulatívov územného plánu. Rozvojové plochy funkcií, ktoré sú regulované z hľadiska intenzity využitia územia obsahujú kód miery využitia územia. Ten je nositeľom informácie o prípustnej miere využitia konkrétneho územia zástavbou. Kódy L a M sú najvyššími kódmi v ÚPN mesta a špecificky slúžia pre možnosť zástavby v územiach s envirozátážou (chemické zaťaženie územia). Tieto kódy sú napr. v zónach Chalupkova, Pribinova, Klingerka, Nivy či v zóne Matadorka. Pre potreby rozsiahleho problému so znečistením je potrebné tento nástroj upraviť a štandardizovať jeho uplatnenie z celomestského hľadiska tak, aby mal stanovené jasné a transparentné pravidlá.

Kompetencia: mesto

## 9. Analýza rizika ako súčasť územnej prípravy

Typ: analytický

IV

Na základe evidencie a rozsahu envirozátáží na území Bratislavy je pomerne bežnou praxou investorov pristúpiť k geologickému prieskumu životného prostredia (podľa geologického zákona a príslušnej vykonávacej vyhlášky č. 51/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva geologický zákon). Súčasťou geologického prieskumu životného prostredia pri zistení závažného znečistenia je aj hodnotenie rizika vplyvu znečistenia spôsobeného činnosťou človeka na ľudské zdravie a životné prostredie – skrátene tiež analýza rizika (Envigeo, 2023). Analýza rizika znečisteného územia sa využíva najmä ako podklad pre rozhodovanie orgánov štátnej správy v procese znižovania nepriaznivých účinkov znečistených území alebo envirozátáží na životné prostredie a zdravie človeka. V prípade preukázania rizika ohrozenia zdravia človeka či zložiek životného prostredia sa stanovujú ciele sanácie geologického prostredia alebo sanácie envirozátáže (HGM, 2023). Z dôvodu značného navýšenia nákladov na odstránenie kontaminácie a skomplikovanie plánovanej investície je pre investorov finančne výhodné spracovanie analýzy rizika ešte pred kúpou potenciálnej nehnuteľnosti a pozemku. Náklady na spracovanie takejto analýzy sa odvíjajú od veľkosti územia a počtu vrtov, ktoré sú potrebné pre odber vzorky. Analýza rizika má veľký význam najmä pre brownfieldy v troch stanovených kategóriách – po priemysle, s predpokladanou kontamináciou (po doprave, armáde, poľnohospodárstve) a 500 m od kontaminovaných pozemkov (viď [problém IV](#)). Pri evidovanej envirozátáží v registri envirozátáží (SAŽP SR,

<sup>34</sup> Informácie k aplikácii „density bonus-u“ v meste Vancouver dostupné [online](#)

2023) sa postupuje podľa zákona č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku envirozátáže a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Tie BF, kde je predpoklad znečistenia (podľa identifikovaných kategórií) by sa pri spracovaní žiadosti o zmenu ÚPN podľa metodiky identifikovala potreba financovanie Analýzy rizika. V prípade prioritných BF by mohlo analýzu rizika iniciovať aj mesto. Takáto analýza je z odbornej stránky vhodným podkladom pre určenie funkčného využitia daného BF (bývanie, priemysel, logistika, výroba, či zelená infraštruktúra). Preto je adekvátne iniciovať analýzu rizika ako súčasť územnej prípravy, teda v procese spracovania územnoplánovacej štúdie (ak nebola vykonaná skôr napr. pri kúpe pozemkov). V zmysle aktualizácie metodiky (viď: [opatrenie č. 7](#)) sa počas spracovania štúdie definujú potreby konkrétneho územia. V prípade ak sa v územnej štúdií identifikuje potreba vykonania analýzy rizika, ale nevykoná sa počas spracovania štúdie, je možné ju identifikovať ako povinné položky zoznamu potrieb Stratégie rozvoja a financovania územia. Podrobné analýzy územia, akou je tiež analýza rizika, napomáhajú stanoviť potreby a možnosti plnenia príspevku zo zmeny ÚPN.

Kompetencia: mesto

## 10. Územnoplánovacia štúdia ako regulačný nástroj

Typ: legislatívny

Typ: územnoplánovací



Z dôvodu, že proces obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacích dokumentácií je časovo náročný a nie veľmi flexibilný proces, bolo by vhodné pre tzv. transformačné lokality určené novým metropolitným územným plánom využívať územnoplánovacie štúdiu ako regulačný nástroj. Podobne to funguje napr. v Českej republike.

Zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon definuje transformačnú plochu ako plochu určenú na vytvorenie úplne nového charakteru územia alebo na obnovu znehodnoteného, alebo zanedbaného územia za účelom jeho opätovného využitia vymedzenú územným rozvojovým plánom, zásadami územného rozvoja alebo v zastavanom území územným plánom. Tzv. územné štúdie slúžia ako odborný podklad pre rozhodovanie v území, v tých častiach, v ktorých je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Zároveň obstaranie územnej štúdie pre potreby podrobnejšieho preverenia navrhnutého riešenia môže byť vo vybraných plochách alebo koridoroch uložené územným plánom. Regulácia formou územných štúdií sa využíva aj v Metropolitnom pláne Prahy vo vybraných lokalitách (Hl. m. Praha, 2024). Česká legislatíva umožňuje mestám využívať aj tzv. plánovacie zmluvy, ktoré slúžia ako **nástroj spolupráce medzi samosprávou a investormi**, aby sa výstavba uskutočňovala koordinovane, transparentne a so zohľadnením verejných potrieb.

Proces tvorby územnoplánovacej štúdie je kľúčovou fázou aj v praktickej časti na projektovej úrovni tohto dokumentu (viac v kapitole [Ako na úspešnú revitalizáciu?](#)). Predstavuje ideálny priestor pre zosúladienie všetkých záujmov v území. Výstupom tejto vzájomnej dohody sú regulačné nástroje. Možnosť identifikovať významné lokality (či už rozvojové alebo transformačné) v novom metropolitnom územnom pláne a možnosť ich regulácie územnoplánovacou štúdiou by v budúcnosti mohla urýchliť územnoplánovací proces. Pre zavedenie tohto opatrenia je potrebná novela zákona 200/2022 Z. z.

Kompetencia: mesto, štát, súkromný sektor

## 11. Výzva na aktiváciu brownfieldov

Typ: územnoplánovací



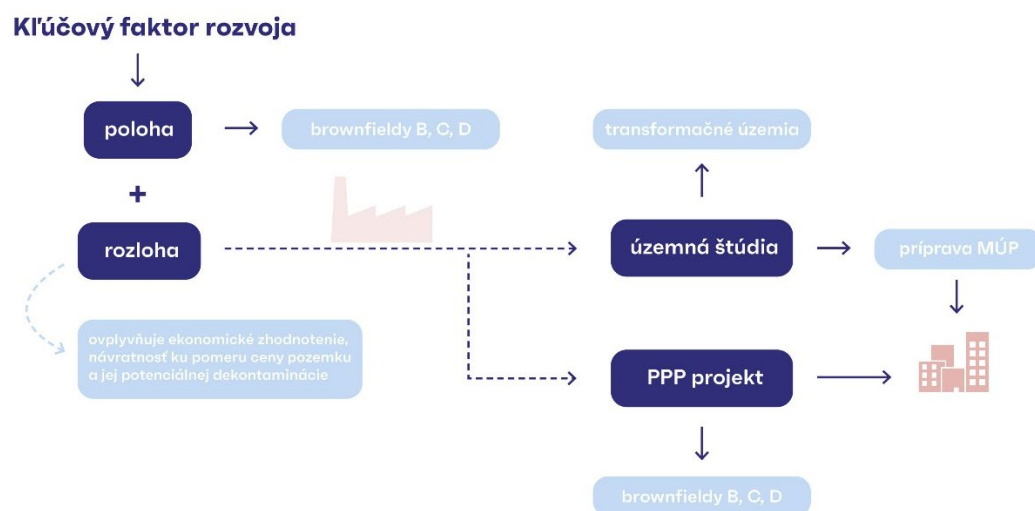
Veľký záujem o Výzvu na zmenu územného plánu vyhlásenú v decembri 2021 s cieľom zvýšenia dostupnosti bývania prostredníctvom výstavby nových bytových domov s podielom mestského nájomného bývania ukázal, že ide o dobrý spôsob aktivácie vlastníkov pozemkov. Medzičasom bola otvorená výzva zameraná na nevyužívané plochy rezerv dopravy. Tento spôsob bol aplikovaný aj na území Mlynských nív, kde na výzvu reagovalo až 16 žiadateľov. Na základe toho, mesto pristúpilo k pilotnému projektu MUŠ Mlynské nivy.

Z dôvodu zmeny legislatívy a prípravy nového metropolitného územného plánu sa už s výzvami na zmenu územného plánu nepočíta. Spôsob uplatnenia aktívneho prístupu mesta ako iniciátora výzvy na aktiváciu brownfieldov však môže byť vhodným nástrojom pre prípravu metropolitného územného plánu aj pre prípadnú odchýlku z regulácie podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Z. z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.

Zapojenie jednotlivých žiadateľov v procese prípravy územnej štúdie, konkrétne územnoplánovacej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu, zvyšuje šancu na úspešnú realizáciu požiadaviek verejného sektora aj samotných investorov. Ide o takzvanú územnú prípravu podľa kľúčového faktora rozvoja – poloha a rozloha (Schéma 4), kedy sa na základe rozlohy územia a počtu žiadateľov v území pristúpi buď k rozsiahlejšej a procesne zložitejšej územnoplánovacej štúdii, alebo v prípade menšieho územia sa môže pristúpiť k PPP projektu. V procese prípravy územnoplánovacej štúdie sa zabezpečí zapracovanie všetkých požiadaviek jednotlivých aktérov v území – od orgánov štátnej správy, verejných inštitúcií, obyvateľov mesta až po súkromných investorov.

PPP projekty, teda *public-private partnership*, sa zase ako forma spolupráce verejného a súkromného sektora môžu uplatňovať pri menších projektoch (BF vo vlastníctve mesta, BF v zmiešanom vlastníctve – mesto a súkromník). Ide najmä o BF v kategórii B, C, D, kde je na aktiváciu revitalizácie potrebná intervencia. Spracované štúdie alebo projekty by boli následne podkladom pre reguláciu konkrétnych plôch v metropolitnom územnom pláne.

Schéma 4: Proces územnej prípravy podľa kľúčového faktora rozvoja



Zdroj: vlastné spracovanie

Kompetencia: mesto

## 12. Prehodnotenie množstva rozvojových plôch pri príprave nového územného plánu

Typ: analytický

Typ: územnoplánovacie

Z predbežných výpočtov z 3D modelu (MIB, 2021) vyplýva, že z celkového počtu rozvojových plôch ÚPN mesta určených na zastavanie, ktoré sú ale doteraz nezastavané a môžeme ich označiť ako tzv. „greenfieldy“, je až 63 % využitých pod 5 % (Tabuľka 5). Funkčné plochy sú rozdelené aj na jednotlivé funkcie<sup>35</sup>. Interný Audit ÚPN potvrdil tento problém aj s prihliadnutím na fakt, že nadradená platná územnoplánovacia dokumentácia (ÚPN BSK) nás v zmysle svojich regulatívov nabáda k prehodnocovaniu<sup>36</sup>. Problémom je aj nerovnomernosť vo veľkosti jednotlivých rozvojových plôch. Na posúdenie možností prehodnotenia rozvojových plôch v novom metropolitnom územnom pláne je potrebná podrobnejšia analýza. Pokiaľ by sa ale situácia potvrdila, môže byť pozitívnym nástrojom pre motiváciu práve rozvoja BF a trendu územnej recyklácie.

Zároveň, ak by sa potvrdilo, že dané plochy sú doteraz skutočne nevyužívané, je možné ich prinavrátiť späť do pôdneho fondu, a tak ochrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu. Poľnohospodárska pôda plní významné environmentálne, ako aj sociálno-ekonomické funkcie, má však obmedzenú schopnosť eliminovať negatívne antropogénne vplyvy. Úbytky poľnohospodárskej pôdy zvlášť pre účely výstavby sú z environmentálneho hľadiska negatívnym javom najmä v prípade, ak ide o zábery vysoko produkčných pôd (SAŽP SR, 2024). K ochrane poľnohospodárskej pôdy nás zaväzujú aj prijaté dokumenty na európskej úrovni, akým je už v úvode spomínaná Stratégia EÚ v oblasti pôdy do roku 2030 s cieľom „žiadny čistý záber pôdy do roku 2050“.

Tabuľka 5: Využitie rozvojových plôch

funkcia	101	102	201	202	501	502	301	302	303	304	401	Spolu
celkovo v ha	52	895	1010	40	357	824	184	207	0	0	477	4062
z toho využité pod 5 % v ha	47	369	665	36	249	475	133	170	0	0	410	2559
percentuálne z celkovej výmery	90 %	41 %	66 %	90 %	70 %	58 %	72 %	82 %	0	0	85 %	63 %

\* 101, 102 - obytné územie; 201, 202 - občianska vybavenosť; 501, 502 - zmiešané územie; 301, 302, 303, 304 - výroba; 401 - šport  
Zdroj: vlastné spracovanie na základe 3D modelu, 2021

Kompetencia: mesto, štát, BSK

### 13. Podpora dočasného využitia BF na úrovni mesta

Typ: koordinačný



Dočasné využitie pôsobí ako katalyzátor rozvoja celej mestskej štvrte alebo jej časti. Zväčša sa tieto aktivity zameriavajú na podporu kultúrnych a sociálnych projektov i začínajúceho podnikania (REFILL, 2024). Iniciatíva často vychádza „zdola“, teda od občanov, komunít a neziskových iniciatív. Zároveň dočasné využitie iniciujú aj samotní vlastníci pozemkov/ investori, s tým že oslovia kompetentných špecialistov na návrh a koordináciu dočasných aktivít.

Ide o moderný urbanistický nástroj, ktorý sa používa pre oživenie opustených a nevyužívaných miest. Zvyčajne sú oproti bežným komerčným prenájomom stanovené špecifické pravidlá (REFILL, 2024). Cena prenájmu nehnuteľnosti alebo jej časti je nižšia, prípadne žiadna, avšak doba prenájmu alebo využitia je vždy časovo obmedzená. Budovy a priestranstvá nemusia spĺňať bežné štandardy prenájímaných priestorov.

V kontexte BF sa dočasné využitie týka rôznych aktivít a projektov, ktoré využívajú existujúce budovy a územia, aj infraštruktúru. Ide o širokú škálu využitia, napr. na kultúrne a umelecké podujatia ako sú koncerty, umelé inštalácie, festivaly a iné, pričom sa do opustených oblastí môže priťahovať záujem verejnosti. Organizujú sa dočasné trhy alebo obchodné bazáre, čo môže pomôcť obnoviť ekonomickú aktivitu v území. Rovnako sa vytvárajú dočasné verejné priestory ako sú záhrady, športoviská alebo rekreačné plochy, čo prispieva k zlepšeniu estetiky a kvality života aj v bezprostrednom okolí daného BF. Industriálne haly sú často využívané

<sup>35</sup> 101, 102 - obytné územie; 201, 202 - občianska vybavenosť; 501, 502 - zmiešané územie; 301, 302, 303, 304 - výroba; 401 - šport

<sup>36</sup> [Územný plán regiónu](#) - Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov, 2013

inovatívnymi startupmi či technologickými inkubátormi. Tým sa zvyšuje záujem nových podnikov a technologických projektov. Úspešným projektom pre dočasné využitie, najmä prieluk, v štruktúre mesta sú komunitné záhrady a mestské farmy, čím sa podporuje spoločenská interakcia a udržateľnosť. Výborným príkladom je areál Novej Zbrojovky v Brne.<sup>37</sup>

Mesto Bratislava je v poslednej oblasti, a to v podpore obyvateľov pri vytváraní komunitných záhrad, veľmi aktívne a ponúka manuál aj zoznam miest vo vlastníctve mesta, kde je možné zriadiť komunitnú záhradu, viac na stránke [bratislavskisusedia.sk](https://bratislavskisusedia.sk) (Hl. m. SR BA, 2024). Rovnako má mesto zverejnenú aplikáciu [Nebytové priestory](#), kde sú zverejnené rôzne kategórie budov vo vlastníctve mesta spolu s informáciou o obsadenosti. Zároveň bola zriadená obchodná spoločnosť mesta s názvom Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s. r. o. (ďalej len „BSSM“)<sup>38</sup>. Úlohou spoločnosti je efektívna práca s majetkom mesta, aktivácia nehnuteľností mesta aj na komerčné využitie. BSSM na základe dopytu komerčného sektoru definuje požiadavky pre určenie potrebných plôch pre rozvoj funkcií ako sú logistika, výrobné a nevýrobné služby.

V tejto súvislosti by preto bolo vhodným riešením, aby mesto svoje aktivity rozšírilo aj na správu objektov vhodných na dočasné využitie. Podrobne funguje aj kancelária [Refill](#) ako organizácia mesta Ostrava, ktorá sprostredkováva dočasné využitie opustených priestorov v Ostrave. Od roku 2019 je kancelária súčasťou novej mestotvornej inštitúcie MAPPA - Mestský ateliér priestorového plánovania a architektúry, príspevková organizácia (REFILL, 2024).

Pri plánovaní dočasných využití je dôležité zohľadniť nielen momentálny úžitok, ale aj dlhodobé plány pre obnovu a rozvoj danej oblasti a prepojenie s pozemkovou politikou, ako jedným zo strategických nástrojov územného rozvoja (viď. v [opatrení č. 14](#)). Taktiež je potrebné spolupracovať s miestnymi komunitami, aby sa zabezpečilo, že dočasné využitie bude zohľadňovať ich potreby a prispievať k udržateľnému rozvoju jednotlivých lokalít.

Kompetencia: mesto

#### PRÍKLAD ZO ZAHRANIČIA

**Využitie budovy pracovne na kreatívne módné centrum v Holandsku:** Mnohým kultúrnym pracovníkom a dizajnérom chýbajú pre ich tvorbu cenovo dostupné priestory. Tento problém je najmä vo veľkých mestách kde je prenájom často ovplyvnený špekuláciami na trhu. Organizácia [SKAR](#), založená v roku 1987, spravuje pracovný priestor pre kreatívny priemysel a pôsobí ako sprostredkovateľ medzi mestom a umelcami. Prenajímajú približne 600 štúdií vo viac ako 40 budovách, z ktorých väčšinu vlastní Magistrát mesta Rotterdam, niektoré vlastní priamo organizácia SKAR. Kvôli vysokému dopytu (približne 700 nájomcov si prenájma ateliéry, 750 záujemcov je na poradovníku) spolupracujú s mestom na stratégiách ako zvyšovať ich ponuku. V spolupráci so spoločnosťami Stipo, Vanshagen Architects a Stad2 premenili nevyužívanú nemocničnú pracovňu na módné centrum s názvom [De Wasserij](#). Poskytuje priestor pre 50 nájomníkov vrátane módnych návrhárov, módnych agentov a krajčírov, organizovanie workshopov, podujatí a pop-up výstav (Marko, P., Radim, L., 2022).

**Spoločenské a kultúrne centrum Kasárne Karlín v Čechách** vzniklo v priestoroch budovy z 19. storočia, ktorá sa predtým využívala pre armádne účely. Od roku 1958 je objekt pamiatkovo chránený, v posledných rokoch chátral. Štát sa ho niekoľkokrát snažil neúspešne prediť. V roku 2017 sa v budove usídlil spolok Pražské centrum, ktorý tu postupne sprevádzkoval kaviareň, bar, letné kino, detské ihrisko, priestor pre plážový volejbal aj saunu. Aktivitu spolku podporoval aj pražský magistrát, ktorý sa stal v roku 2024 vlastníkom budovy. Kasárne však museli v júni 2024 zavrieť. Rozhodol o tom stavebný úrad Prahy 8, pretože priestory nie sú na daný účel skolaudované. Prevádzka odporovala aj územnému plánu, ktorý určoval priestor kasární ako plochu pre armádu a bezpečnosť. Ten však mesto koncom roka 2024 zmenilo. Na zmenu bola podaná žaloba požadujúca zrušenie dokončenej zmeny územného plánu, ale nakoniec ju Mestský súd v Prahe zamietol ako nedôvodnú. V súčasnosti prebieha proces dodatočného stavebného povolenia, takže termín znovuoživenia kasární nie je známy (Klézl, 2024).

<sup>37</sup> Viac informácií o projekte dostupné [online](#)

<sup>38</sup> Informácie o BSSM dostupné na [stránke mesta](#)

## 14. Identifikácia prioritných pozemkov pre nadobudnutie do majetku mesta

Typ: analytický



Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 identifikovala, že je potrebné s dostatočným časovým predstihom začať realizovať vlastnú pozemkovú politiku s cieľom zabezpečiť primeranú zásobu vhodných a cenovo dostupných rozvojových plôch pre budúce potreby v oblasti bývania. Pozemková politika by mala okrem toho identifikovať aj plochy pre chýbajúcu vybavenosť (šport, školstvo, kultúru a parky). Tak je tomu napr. vo Viedni, ktorá považuje práve prezieravú pozemkovú politiku za kľúčovú.

V spolupráci s plánovanými činnosťami s BSSM je preto potrebné identifikovať prioritné pozemky vhodné na budovanie majetku mesta pre rozvoj kompaktného mesta a efektívne zahusťovanie vhodných lokalít (Petr D., Moravcová I., 2021). Aktívny prístup k pozemkovej politike ale naráža na viacero problémov. Prvým krokom v ich riešení, najmä zo strategického hľadiska, je identifikovať pozemky, pri ktorých je žiaduce realizovať vysporiadanie majetkového vlastníctva, príp. sceľovanie pozemkov ako nevyhnutného kroku pre odstránenie prekážky revitalizácie BF.

Kompetencia: mesto

## 15. Spracovanie multisektorových integrovaných stratégií rozvoja

Typ: koordinačný



Multisektorový prístup v mestskom plánovaní (ďalej len „MSA“) zahŕňa integráciu a koordináciu úsilia v rôznych sektoroch a disciplínach s cieľom riešiť zložité a vzájomne prepojené výzvy mestského rozvoja - fyzickú obnovu budov, sociálne aspekty, ochranu kultúrnych pamiatok, dopravnú a zeleno-modrú infraštruktúru, ale aj financovanie. Mestské výzvy, ako sú dopravné zápchy, dostupnosť bývania, zhoršovanie životného prostredia či sociálna nerovnosť, nemožno účinne riešiť izolovane. Preto je kladený dôraz na spoluprácu a koordináciu medzi rôznymi aktérmi z kompetentných sektorov a inými zainteresovanými stranami s cieľom vyvinúť holistické riešenia a pristupovať k nim komplexne. MSA pomáha cielene riešiť identifikované problémy, pretože zhromažďuje zdroje a formuluje spoločné ciele. Jednou z hlavných výhod je optimalizácia využívania zdrojov tým, že sa zabráni duplicite vstupov a činností, čo výrazne zvyšuje efektivitu práce.

Ide najmä o interdisciplinárnu spoluprácu (medzi odborníkmi z rôznych disciplín, ktorí spolupracujú na vývoji komplexných riešení). Zapájanie širokého spektra zainteresovaných strán vrátane obyvateľov, komunít, podnikov a vládnych orgánov, aby sa zabezpečilo, že do plánovacieho procesu budú začlenené rôzne perspektívy. Usiluje sa o integráciu, teda zosúladenie politík a stratégií v rôznych sektoroch, aby sa zabezpečila súdržnosť a zabránilo sa protichodným cieľom. Tým sa podporuje dlhodobá vízia rozvoja, ale zároveň sa prihliada na meniace sa podmienky a potreby komunity. V rozvoji MSA prístupu pomáha najmä zhromažďovanie a vyhodnocovanie dát, čo úzko súvisí s prioritizáciou a rozhodovaním na základe dát (viď [opatrenie č. 5](#)). Spracovanie takejto stratégie je previazané so spracovaním územnoplánovacej štúdie, ktorá sa zameria na koncepciu rozvoja územia v súlade s výsledkami komplexnej analýzy.

Kedže podmienky na Slovensku sú založené na značne sektorovom prístupe (viď [problém I](#)), je aj z hľadiska financovania, potrebné MSA uplatňovať v jednotlivých politikách, čo rovnako súvisí s nastavením financovania a fondov po roku 2030. Riešením by mohlo byť zavedenie tzv. „*urban inovative actions*“ (ďalej len „UIA“), teda mestských inovačných opatrení, do ktorých je zapojených viacero európskych miest. Na Slovensku ide o projekt [Košice 2.0](#). (UIA, 2024). UIA je iniciatívou Európskej únie, ktorá poskytuje mestským oblastiam v



celej Európe zdroje na testovanie nových a inovatívnych riešení na mestské výzvy<sup>39</sup>. Rozvoj BF je určite jednou z takýchto výziev, najmä ak sa pri jeho revitalizácii uplatnia princípy udržateľného rozvoja a územnej recyklácie.

Kompetencia: mesto, štát, BSK, MČ, súkromný sektor

## 16. Zriadenie platformy pre spoluprácu s aktívnym vlastníkom

Typ: koordinačný



Výmena informácií a príkladov dobrej praxe je jedným z kľúčových prvkov úspešnej revitalizácie BF. Na základe skúseností, ktoré s nami boli ochotní zdieľať pracovníci z MČ Rača (vid'. kapitola [Pilotné projekty](#)), môžeme zovšeobecniť, že základnými predpokladmi pre úspešnú obnovu BF sú:

- vyriešený majetkovo-právny vzťah,
- existencia výzvy na financovanie (napr. výzva zo štrukturálnych fondov, fondy štátneho rozpočtu,...),
- skúsený a spoľahlivý dodávateľ.

Všetky poznatky takého typu by bolo možné zdieľať cez zriadenú platformu viacerým aktérom, a tým urýchliť procesy a predísť prípadným problémom v projekte revitalizácie. Zapojenie čo najširšieho okruhu účastníkov v území, ako sú predstavitelia verejného sektora zodpovední za presadzovanie verejného záujmu, a rovnako predstavitelia súkromného sektoru, otvára nové možnosti pre vznik partnerstiev a presadzovanie inovácií.

Súčasťou platformy by mala byť identifikácia dát pre analýzy problémov a monitoring jednotlivých riešení, na čo je potrebná aj štandardizácia zberu dát.

Kompetencia: mesto, štát, BSK, MČ, súkromný sektor

## 17. Systém koordinácie rozvojových a transformačných lokalít

Typ: analytický

Typ: koordinačný



Rozvoj mesta musí prebiehať koordinovane a komplexne s presadzovaním jasnej vízie. Mesto Bratislava svoju víziu rozvoja do roku 2030 deklarovalo v programe rozvoja mesta – Bratislava 2030. V súčasnosti pripravuje podklady pre nový územný plán, ktorý v zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní by mal byť obstaraný a schválený do roku 2032. Tento nový územný plán bude predstavovať koncepciu rozvoja mesta do roku 2050. Vo viacerých politikách mesta je cieľom budovať Bratislavu ako kompaktné mesto krátkych vzdialeností. To je možné naplňať len systematickým usmerňovaním rozvoja výstavby s ohľadom na kapacity dopravnej a technickej infraštruktúry a ochranou prírodných prvkov krajiny.

Ak mesto chce takýto cieľ dosiahnuť, malo by sa zameriavať nielen na rozvoj brownfieldov a transformačných území, ale aj zabezpečiť koordinovaný rozvoj tzv. prioritných lokalít. Na ich určenie je potrebná dôkladná analýza. V zmysle uvedeného by mesto malo založiť alebo reštrukturalizovať existujúce oddelenia, ktoré sú zodpovedné za rozvoj mesta na tzv. koordinačnú jednotku. Tá by zabezpečovala plynulý rozvoj jednotlivých prioritných lokalít. Každý koordinátor komplexne sleduje svoju lokalitu, a tiež pôsobí ako projektový koordinátor jednotlivých rozvojových/ transformačných zámerov. Spolupracuje v rámci celého plánovacieho procesu s interdisciplinárnou pracovnou skupinou, s externými konzultantmi, prípadne aj s komunitnou plánovacou

<sup>39</sup> Viac o UIA dostupné [online](#)

kanceláriou. Podieľa sa na participatívnom, územnoplánovacom, strategickom plánovaní rozvoja týchto lokalít. Jeho úlohou je zabezpečenie verejného záujmu a kvalitného obytného prostredia. Pre obyvateľov mesta.

Kompetencia: mesto

## 18. Edukácia obyvateľov o význame hodnotných brownfieldov a industriále

Typ: bonusový



Úlohou MIB-u je pomáhať mestu plánovať a formovať kvalitu mesta, ale rovnako aj vytvárať vzťah ľudí k miestu (Zdút, 2024). Viacero, najmä českých miest, sa snaží vzdelávať svojich obyvateľov o mestských témach a rozvoji mesta. Príkladom je IPR Praha, ktorý pomocou platformy CAMP (t. j. Centrum architektury a městského plánování) popularizuje tému mestského plánovania medzi občanmi a návštevníkmi Prahy. Má tiež dôležitú vzdelávaciu funkciu, pričom prehľadnou formou prezentuje informácie potrebné pre plánovanie a fungovanie metropoly (CAMP, 2024). Ďalšími mestami sú Brno (KAM Brno), či Pardubice, ktoré na to využívajú mestskú galériu (GAMPA).

Z vyhodnotenia dotazníka „Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných a zanedbaných území v intravilánoch miest a obcí“ vyplýva, že mestá s počtom obyvateľov nad 50 000 súhlasia s výrokom „zanedbané a nevyužívané územia spôsobujú degradáciu až zánik kultúrnych (napr. cenné industriálne objekty, ale i chránené pamiatky) a prírodných hodnôt v území.“ Preto je potrebné najmä v mestách s historicky industriálnym charakterom, ako je aj Bratislava, kultivovať tento priestor a podporovať identitu týchto miest.

MIB, rovnako ako spomínané inštitúcie, v budúcnosti plánuje informovať o svojej práci a popularizovať mestské témy formou výstavného priestoru. Súčasťou by teda mohli byť výstavy, prednášky a workshopy na rôzne témy. Jednou z nich je aj edukácia obyvateľiek a obyvateľov Bratislavy o význame hodnotných BF a industriálnom dedičstve Bratislavy. Ideálnym miestom pre podobné aktivity by mohol byť v úspešne revitalizovanom BF, ktorý by prezentoval časť industriálnej identity Bratislavy. Na to je však potrebná vydarená realizácia projektu.

Toto opatrenie môže v rámci systémového riešenia BF a poukázania na významnú hodnotu niektorých BF v rámci Slovenska vykonávať aj štát, formou vzdelávania v kompetencii rezortu školstva alebo kultúry.

Kompetencia: mesto, štát

# Záver

## Ďalšie kroky

Úlohou koncepcie je reagovať na problémy spojené s brownfieldami z dlhodobého hľadiska, ako na tzv. diery v štruktúre mesta. Tie majú výnimočný potenciál pre budovanie kompaktného mesta krátkych vzdialeností. Koncepcia predstavuje súbor návrhov opatrení na podporu transformácie brownfieldov z úrovne mesta, ale poukazuje aj na možné riešenia zo strany štátu.

Odsúhlasením koncepcie v mestskom zastupiteľstve sa dokument stáva strategickým rámcom pre systematický rozvoj mesta a jeho skompaktňovanie. Následne sa pristúpi k výberu stanovených opatrení a iniciovaniu spolupráce medzi mestom a relevantnými stakeholdermi. Nastavením metodiky hodnotenia transformačných území sa otvárajú možnosti vyhodnocovania potenciálov jednotlivých lokalít v prospech strategického rozvoja mesta. Po aktualizácii dát či modifikácií, je využiteľná aj pre iné lokality. Posúdenie jednotlivých lokalít bude potrebné najmä pri príprave metropolitného územného plánu mesta s dôrazom na ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy a prírodného prostredia.

Koncepcia je v strategickej časti postavená na návrhu 18 opatrení, ktoré sú kľúčové pre iniciovanie revitalizácie brownfieldov. **Nie všetky sú v kompetencii mesta.** Preto bolo vybraných 13, ktoré vie mesto ovplyvniť. Výber opatrení je považovaný za aplikovateľný v súčasných podmienkach a bude slúžiť pre efektívny územný rozvoj Bratislavy.

### Výber opatrení v kompetencii mesta:

2. Vytvorenie databázy previazanej s informačným systémom územného plánovania a výstavby na úrovni štátu s „podkategóriou“ Register brownfieldov
5. Hodnotenie transformačných území na základe indikátorov
7. Modifikovať miestne dane a poplatky – príprava návrhu na revíziu miestnych daní
8. Aktualizácia metodiky zmien územného plánu
9. Analýza rizika ako súčasť územnej prípravy
11. Výzva na aktiváciu brownfieldov
12. Prehodnotenie množstva rozvojových plôch pri príprave metropolitného územného plánu
13. Podpora dočasného využitia BF na úrovni mesta
14. Identifikácia vhodných pozemkov BF pre nadobudnutie do majetku mesta
15. Spracovanie multisektorových integrovaných stratégií rozvoja
16. Zriadenie platformy pre spoluprácu s aktívnym vlastníkom
17. Systém koordinácie rozvojových a transformačných lokalít
18. Edukácia obyvateľov o význame hodnotných brownfieldov a industriále

Opatrenia č. 2, č. 14 a č. 17 sú zamerané na podporu aktívnej pozemkovej politiky, ktorá bola deklarovaná vo viacerých mestských dokumentoch a je kľúčová pre rozvoj mesta. Pre implementáciu ostatných opatrení je potrebná spolupráca viacerých inštitúcií a aktérov na rôznych úrovniach.

Na schválenú koncepciu v mestskom zastupiteľstve je možné nadväzovať adresné politiky mesta s nastavením konkrétnych riešení pre aktiváciu rozvoja BF prioritne s problematikou envirozátia, či BF vo vlastníctve mesta, alebo nadviazať spoluprácu formou PPP projektov.

# Slovník pojmov

## A

**ADAPTÁCIA** \_ prispôsobenie sa alebo dodatočná úprava funkcie a iných atribútov v lokalitách alebo budovách na splnenie požiadaviek odpovedajúcich na kontext, dobu, urbánne riešenia a i.

**AKTÉR V ÚZEMÍ** \_ slovenský ekvivalent – stakeholder. Všetky zainteresované strany, záujmové skupiny alebo jednotlivci, ktorí akýmkoľvek spôsobom súvisia, závisia alebo majú naviazaný vzťah ľubovoľného charakteru od pojednávaného subjektu.

**ALOKÁCIA** \_ označenie pre pridelenie či rozmiestnenie peňažných, devízových, materiálnych a iných zdrojov na základe určitých kritérií, resp. pravidiel. V daňovej sfére rozvrhnutie či prevod príjmov na rôzne daňové účely.

**ANALÝZA RIZÍK** \_ vyhotovuje sa v počiatočných fázach procesu pre nadobudnutie skutočných informácií, potenciálov a limitov v konkrétnom území. Slúži na objektívne posúdenie vhodnosti plôch pre pripravované zámery. Investor môže vďaka včasnej analýze odhaliť kontamináciu pôdy alebo iné problémy, ktoré by v neskorších fázach projektu mohli skomplikovať proces a vyžiadať si neočakávané navýšovanie rozpočtu.

**ASANÁCIA** \_ druh revitalizácie založený na rozsiahlych prestavbách a demolácii pôvodných štruktúr z dôvodu zmeny funkcie, odstránenie kontaminácie a pod. Zmena môže zasiahnuť širšie územie alebo je vykonaná na jednotlivých objektoch. Asanácia je nezvratný proces a v slovenskom kontexte predstavuje rozsiahle straty industriálneho dedičstva.

## B

**BIODIVERZITA** \_ pojem označujúci rôznorodosť živých foriem na všetkých úrovniach, od genetickej rozmanitosti v rámci určitého druhu, cez druhovú rozmanitosť všetkých rastlín, živočíchov a mikroorganizmov, po rozmanitosť spoločenstiev organizmov v ekosystémoch.

**BROWNFIELD** \_ minimálne 2 roky opustené, nedostatočne využívané (max. 30 %) alebo prázdne územie, ktoré môže, ale nemusí mať ekologickú záťaž, na ktorom sa jeho predchádzajúce využitie skončilo a trh nebol schopný dať impulz na jeho znovu využívanie. Je to pozemok poznačený stavbou.

## C

**CIRKULÁRNA EKONOMIKA** \_ systém optimalizujúci výrobné procesy a technológie, spotrebu a nakladanie s prírodnými zdrojmi a odpadmi. Obehové hospodárstvo vo vzťahu k budovám zahŕňa šesť fáz životného cyklu budovy - návrh, výroba stavebného materiálu, stavba, užívanie, ukončenie životnosti a recyklácia stavebných hmôt (princíp *reduce – reuse – recycle*).

## D

**DAŇOVÝ VÝDAVOK** \_ výdavok na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie zdaniteľných príjmov preukázateľne vynaložený daňovníkom a zaúčtovaný v účtovníctve daňovníka

**DEGRADOVANÝ EKOSYSTÉM** \_ pojem označujúci chronické vplyvy človeka, ktoré majú za následok stratu biodiverzity a narušenie štruktúry, zloženia a funkčnosti ekosystému.

**DEKONTAMINÁCIA** \_ súbor opatrení, princípov, metód, postupov a činností, ktorých cieľom je očistenie vody a pôdy od kontaminácie.

**DENSITY BONUS** \_ nástroj využívaný v územnom plánovaní založený na modeli kontribúcie v strategických mestských polohách. Tento bonus môže mať rôzne podoby, napr. umožňuje postaviť viac bytových jednotiek, navýšiť výšku budovy alebo zväčšiť zastavanú plochu nad rámec regulácie. Podrobne sa nástroj nastavuje pri určení špecifických podmienok v metodike zmien územného plánu.

**DEVELOPER** \_ najčastejšie súkromná fyzická alebo právnická osoba, ktorá predkladá investičný zámer, zaobstaráva dokumentáciu a vedie projekt od počiatočnej myšlienky až do fáze realizácie a následného predaja. Hlavným cieľom je maximalizácia úspor a zisku. V priebehu realizácie úzko spolupracuje s dodávateľskou firmou.

**DISPARITA ÚZEMIA** \_ priestorová polarizácia, rozdiely v území. Disparity nie sú len negatívne, môžu sa stať zdrojom rozvoja a sú výhodou pre dané územie. Rozdielnosť môže podnecovať ku prvotným intervenciám.

**DISPONIBILNÉ PLOCHY** \_ plochy, ktoré podľa platného ÚPN disponujú možnosťou byť zastavateľné. Aktuálny rozsah týchto plôch na území BSK viacnásobne prevyšuje skutočný dopyt.

DOTAČNÝ PROGRAM \_ zriadený pre určitú oblasť (vzdelanie, poľnohospodárstvo...) a prispieva na podporu projektov a iniciatív spadajúcich pod vplyv jeho pôsobenia. Disponuje určitým objemom finančných prostriedkov pre vopred určené rozpočtové obdobie. Dotácie sa poskytujú na základe schvaľovania vybranou dotačnou komisiou. Po splnení určených podmienok, ide o nenávratný finančný príspevok.

## E

EKOLOGICKÁ STOPA \_ umelo vytvorená jednotka určujúca plochu ekologicky produktívnej pôdy a vody potrebnej na udržiavanie určitého hospodárstva alebo určitej populácie vo vzťahu k schopnosti regenerácie dotknutého prostredia.

EKONOMICKÁ PROSPERITA \_ rast ekonomických výnosov a trendy v plusových hodnotách založené na dobrom hospodárení

ENVIRONMENTÁLNA ŠKODA \_ merateľná nepriaznivá zmena prírodného zdroja alebo merateľné zhoršenie funkcií prírodného zdroja, ku ktorým môže dôjsť priamo alebo nepriamo.

ENVIRONMENTÁLNA ZÁŤAŽ \_ znečistenie územia spôsobené činnosťou človeka, ktoré predstavuje závažné riziko pre ľudské zdravie alebo horninové prostredie, podzemnú vodu a pôdu, s výnimkou environmentálnej škody.

ENVIRONMENTÁLNY DLH \_ vplyv ľudskej činnosti na globálne ekosystémy pojednávajúci o vyčerpaní všetkých zdrojov, ktoré príroda dokáže počas jedného roka obnoviť.

## F

FINANČNÉ NÁSTROJE – výdavky návratnej formy pomoci, ktorá sa po vrátení môže použiť opätovne na ten istý účel. Prijímateľ získava prístup k financovaniu za zvýhodnených podmienok oproti trhovým podmienkam, rovnako ako pri štandardnom financovaní ich musí vrátiť.

## G

GRANT \_ forma finančnej podpory, ktorá vo väčšine prípadov pochádza z verejných zdrojov. Je pridelený na základe splnenia nadstavených vstupných podmienok komisiou alebo iným orgánom. Pridelená finančná podpora je najčastejšie alokovaná na výskumné alebo pracovné projekty. Pri splnení všetkých podmienok, ide o nenávratný finančný príspevok.

GREENFIELD \_ urbanistický termín označujúci územia, najčastejšie v extraviláne obcí a miest, ktoré neboli doposiaľ zastavané a sú využívané ako poľnohospodárska pôda alebo prírodná plocha bez zásahu. Trend posledných rokov poukazuje na zbytočné zaberanie týchto tzv. zelených lúk pre účely novej výstavby a snahy o ich začlenenie do intravilánu.

## H

### CH

CHÝBAJÚCA IDENTITA \_ absencia mestotvorného špecifika.

## I

IDENTIFIKÁCIA \_ zisťovanie charakteristických črt, dopomáha k následným potrebám kategorizácie a porovnávaníu

INDIKÁTORY \_ ukazovatele, ktoré sa vytvárajú usporiadaním známych dát tak, aby tieto dáta boli porovnateľné s inými obdobnými dátovými súbormi.

INDIKÁTORY BROWNFIELDOV \_ vyjadrujú veľkosť problému brownfieldov, ktorá vyplýva z ich podielu k zastavanému územiu. Zároveň vyjadrujú mieru konkurencie nových rozvojových plôch, ktoré vyplývajú z podielu brownfieldov k novým rozvojovým územiám.

INDIKÁTORY CELKOVÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA \_ vyjadrujú podiel priemyselných plôch v obci a slúžia k podloženému zváženiu existujúceho a nového využitia územia. Vyplývajú z podielu priemyselného využitia v zastavanom území k zastavanému územiu. Zároveň vyjadrujú aj mieru zelene v obci a vyplývajú z podielu zelene k zastavanému územiu.

INDIKÁTOR UDRŽATEĽNOSTI \_ nástroj na hodnotenie stavu životného prostredia. Merateľné veličiny, ktoré poskytujú informácie o vývoji, trendoch, javoch a procesoch v kvalitatívnom a kvantitatívnom vyjadrení.

INTERVENCIA \_ prvotný impulz, zásah, podnecujúci následné odštartovanie regenerácie

INVESTIČNÁ AKTIVITA \_ činnosť alebo súhrn známych a zamýšľaných investičných zámerov na podporu záujmu investora

INVENTARIZÁCIA\_ zistenie skutočných stavov. Overuje sa ňou napríklad či stav majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov v účtovníctve zodpovedá skutočnosti.

INVESTOR \_ vstupuje do aktívneho procesu projektu na základe optimálneho zhodnotenia dočasne voľných finančných prostriedkov. Neplní funkciu realizátora ani predajcu, hlavným zámerom je investovanie s očakávaným navýšením prostriedkov.

## J

## K

KATASTER \_ geometrické a polohové určenie, súpis a popis nehnuteľností. Je rozsiahlym informačným systémom, v ktorom sú evidované okrem pozemkov, stavieb, rozostavaných stavieb, bytových a nebytových priestorov a podzemných stavieb aj katastrálne územia alebo rôzne chránené prírodné časti krajiny a kultúrne pamiatky. Súčasťou katastra je okrem evidencie samotných nehnuteľností aj evidencia práv k týmto nehnuteľnostiam.

KATASTRÁLNY REGISTER POZEMKOV \_ predstavuje súpis a popis nehnuteľností podľa vlastníkov a užívateľov, registre, štatistiky, register obcí. Je zobrazený na mapovom podklade.

KATEGORIZÁCIA BROWNFIELDOV \_ delenie brownfieldov 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, čiže jeho šance na nové využitie, miera intervencie potrebná pre revitalizáciu územia a výška verejných financií, potrebná pre naštartovanie zmeny v území.

KOHÉZNY FOND\_ poskytuje finančné prostriedky na realizáciu projektov v oblasti životného prostredia a transeurópskych sietí v členských štátoch, v ktorých hrubý národný dôchodok na obyvateľa je nižší ako 90 % priemeru EÚ. Jeho hlavným cieľom je posilniť hospodársku, sociálnu a územnú súdržnosť Európskej únie v záujme podpory udržateľného rozvoja.

KOMPAKTNÉ MESTO\_ taktický a efektívny urbanistický model mesta krátkych vzdialeností s dostupnou občianskou vybavenosťou a verejnými priestormi s primeranými hustotami, rešpektujúce inkluzivitu a ekologickú i ekonomickú udržateľnosť.

KOMPARÁCIA \_ metóda zisťovania zhodných alebo rozdielných vlastností pozorovaných entít založená na porovnávaní javov alebo objektov so spoločnými alebo rovnakými črtami

KONTRIBÚCIA \_ výpočet spoluúčasti developerov na rozvoji mesta

KONTAMINOVANÉ /RESP. POTENCIÁLNE KONTAMINOVANÉ/ ÚZEMIE \_ prieskumom potvrdený alebo predpokladaný výskyt kontaminovaných látok na pozemku vo vzťahu s minulým využívaním

KONVERZIA \_ súhrn procesov, ktorými sa po zániku pôvodného účelu budov zachovávajú priestorové štruktúry a primeraným spôsobom sa upravujú pre nové využitie tak, aby ďalej slúžili novozvolenej funkcii

KOORDINÁTOR \_ poverená zodpovedná osoba alebo inštitúcia dohliadajúca na riadenie a koordináciu viacerých jednotlivcov alebo skupín na multidisciplinárnej úrovni. Koordinátor vstupuje do procesov od počiatočnej fázy a vedie ich ku očakávanému záveru.

KULTÚRNA KRAJINA \_ predstavuje hybridný otvorený prírodno-antropogénny systém, ktorý je výsledkom pôsobenia človeka a ľudskej spoločnosti v priestore a čase

## L

LANDBANKING \_ forma uloženia peňažných prostriedkov. Pôda sa berie ako atraktívna investícia bez konkrétnych plánov na jej rozvoj so zhodnocovaním jej ekonomickej hodnoty.

LESSON LEARNED\_ použitie vedomostí, ktoré boli získané skúsenosťami vlastnými alebo odpozorovanými. V praxi tento pojem predstavuje osobu alebo proces, ktorý sa stretol s obdobným problémom alebo otázkou a na základe predošlého rozhodnutia alebo riešenia vie zhodnotiť, akým smerom je vhodné postupovať v aktuálnom prípade.

## M

MAJETKOPRÁVNÝ VZŤAH \_ pomenováva vzťah všetkých oficiálnych vlastníkov daného pozemku, ktorí majú možnosť vyvíjať činnosti na jeho území, uskutočniť jeho predaj alebo prenájom ďalším stranám

MULTIDISCIPLINÁRNY PRÍSTUP\_ je založený na dohode alebo kompromise viacerých odborníkov z rôznych odvetví alebo vedných disciplín. Vstup poznatkov a skúseností z obširnych kruhov a uhlov pohľadu objektívizuje rozhodnutia.

## N

**NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMIATKA (NKP)** \_ hnutelhá alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku. NKP sú evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ktorý poskytuje základné údaje na jeho ochranu na území celej SR.

**NEGATÍVNY IMAGE** \_ vizuálny vnem zanedbaného alebo schátraného prostredia odrádzajúci od jeho ďalšieho užívania.

**NEVHODNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA** \_ funkcia nezodpovedajúca špecifickým vlastnostiam lokality alebo pozemku podľa predošlých analýz alebo participácie.

## O

**ODVETVOVÁ ŠTÚDIA** \_ v zmysle vyhlášky č. 392/2023 Z. z. sa brownfieldy môžu preverovať odvetvovou štúdiou, ktorá slúži aj ako štúdia rozvoja brownfieldov, vhodných na revitalizáciu a transformáciu na vymedzenom území.

**OPUSTENÝ AREÁL** \_ areál, na ktorom sa ukončila forma jeho pôvodného využitia a trh nebol schopný žiadnou intervenciou podnietiť jeho opätovné prinavrátenie do užívania, v dôsledku čoho chátra alebo sa stáva nebezpečným.

**OVEROVACIA ŠTÚDIA** \_ vypracováva sa s cieľom čo najpresnejšie určiť zámer vyhlasovateľa, jeho funkčno-prevádzkový diagram, preveriť súlad s územným plánom, určiť maximálny objem budovy a predpokladané investičné náklady.

## P

**PASPORTIZÁCIA** \_ zhodnotenie stavu a potenciálu ďalšieho možného využitia jednotlivých objektov brownfieldu pre budúce využitie

**PARTICIPATÍVNE PLÁNOVANIE** \_ súbor metód, ktoré umožňujú diskusiu a hľadanie dohôd pre najvhodnejšiu formu a využitie riešeného územia. Závisí od mierky, stakeholderov, miestnych komunít či návštevníkov. Demokratickým spôsobom pomáha zladit' názory hlavných účastníkov plánovacích procesov, budovať konsenzus a predchádzať konfliktom medzi stranami zastupujúcich rôzne záujmy.

**PENALIZÁCIA** \_ druh majetkovej sankcie uplatnenej v prípade, že nebol splnený peňažný záväzok načas a v plnej výške. Peňažná pokuta môže byť zarátavaná podľa dohody vo forme úrokov, ktorých výška môže mať zvyšujúcu sa tendenciu.

**POZEMKOVÝ PRIESKUM** \_ nazývaný aj inventarizácia, zahŕňa prieskum a analýzu pozemkového fondu.

**PREDMET OCHRANY** \_ vzťahuje sa na územia, materiálne alebo nemateriálne dedičstvo, predmety atď., pre ktoré je potrebné vykonať opatrenia týkajúce sa cieľov ochrany

**PREVENCIA** \_ súbor opatrení, ktorých cieľom je zabrániť neželanému javu

**PRIEMYSELNÁ OBLASŤ** \_ územie zaznačené v katastri obce, využívané na priemyselné činnosti napojené na rozvinutú infraštruktúru

**PRIEMYSELNÉ DEDIČSTVO** \_ súhrn pozostatkov priemyselnej kultúry, ktoré majú historickú, technickú, sociálnu, architektonickú a vedeckú hodnotu poskytujúcu informáciu o výsledkoch a patentoch doby

**PRIORITNÉ TRANSFORMAČNÉ LOKALITY** \_ územia, ktoré sú podľa určitého kľúča alebo schémy prioritizované v zmysle vytvorenia čo najväčšej podpory pre ich revitalizáciu. Motivácia môže byť rôzna. Pri BF môže rolu zohrávať vysoká miera zdraviu ohrozujúcej kontaminácie, strategický pozemok, havarijný stav objektu určeného pre zachovanie atď.

**PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP (PPP)** \_ spôsob financovania a realizácie projektov v spolupráci samosprávy a 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 riziká podľa toho, kto z nich vie, ktoré riziko lepšie znášať (stavebne riziko, riziko dopytu a pod.).



## R

**RASTOVÉ INDIKÁTORY** \_ vyjadrujú územnú rozvojovú ambíciu obce. Vyplývajú z územného plánu - z podielu zastavaného a zastavateľného územia

**REGIONÁLNA DISPARITA** \_ rozdiely v stupni sociálno-ekonomického rozvoja, ktoré sú dôsledkom nerovnomernosti na úrovni regiónu

**REGISTER NEVYUŽÍVANÝCH ÚZEMÍ** \_ databáza brownfieldov, tzn. ich plocha je väčšia ako 0,5 ha a najmenej 2 roky je nedostatočne užívaná (max. 30 %). Môže slúžiť ako primárny podklad pre strategické plánovanie. Sledované kategórie je vhodné aktualizovať každé 2 roky terénnym prieskumom.

**REHABILITÁCIA** \_ proces navrátenia alebo obnovenia, ktorý zachováva podstatu urbanistickej štruktúry a zlepšuje jej funkciu.

**REKONŠTRUKCIA** \_ stavebná úprava budov, ktoré boli poškodené alebo zničené, za pomoci ktorej sa zlepšuje funkcia alebo stav stavby a predlžuje sa jej životnosť

**RENTABILITA** \_ miera návratnosti a schopnosť dosahovať zisk vloženého kapitálu

**REŠTRIKČNÝ NÁSTROJ** \_ prostriedok, ktorý slúži na obmedzenie činnosti, prípadne jej úplný zákaz

**ROZVOJOVÉ PLOCHY** \_ časť územia vymedzená doposiaľ v nezastavanom území zväčša v okrajových polohách intravilánu. Rozvojová plocha môže byť v aj v zastavanom území obce. Oba prípady by však mali rešpektovať stanovené požiadavky na vytvorenie nového charakteru územia, požadované funkcie, zastúpenie zelene a výškovú reguláciu, prihliadať na jestvujúci charakter plôch a zohľadniť ho v návrhu zástavby alebo zeleno-modrej infraštruktúry.

**REVITALIZÁCIA** \_ súbor činností, ktoré smerujú k ozdraveniu a oživeniu územia. Môže byť dosiahnutá rozličnými formami premeny lokality. Jedná sa o dlhodobý proces nevyhnutný k udržiavaniu a posilňovaniu prosperity, ktorým s návratom staronových či zavádzaním nových funkcií v území dochádza súčasne i k obnove hmotnej a priestorovej zložky ľudského sídla či jeho časti.

## S

**SANÁCIA** \_ zlepšenie a ozdravenie stavu za pomoci odstránenia závad, napr. dekontaminácia.

**SEKTOROVÉ INDIKÁTORY** - vyjadrujú vážnosť sektorovej problematiky založenej na podiele priemyselných brownfieldov k celkovému existujúcemu priemyslu

**SOCIÁLNA PERIFÉRIA** \_ sociálne prostredie okrajovo vzdialené od sociálnych elít.

**STAKEHOLDERI** V BROWNFIELDOCH \_ občania, samospráva, štát, developeri, súkromní vlastníci nehnuteľností, neziskový sektor a aktivisti, odborníci na urbanizmus a rozvoj miest, potenciálni nájomníci opustených budov

## T

**TERÉNNY PRIESKUM** \_ monitorovanie a zaznamenávanie sledovaných kategórií priamo v území.

**TRANSFORMAČNÉ PLOCHY** \_ časť územia s narušeným či neustáleným charakterom primárne určená na pretvorenie, zmenu charakteru a funkcie. Transformačná plocha môže byť v zastavateľnom i nezastavateľnom území. Oba prípady by však mali prihliadať na jestvujúci charakter plôch a zohľadniť ho v návrhu zástavby alebo zeleno-modrej infraštruktúry.

**TREND** - štatistická vývojová tendencia, predpokladané smerovanie dát založené na dlhodobom sledovaní modelu správania.

## U

**UDRŽATEĽNOSŤ** \_ spoločenská zodpovednosť založená na udržiavateľnom správaní a šetrnom využívaní zdrojov.

**URBAN SPRAWL** \_ nesystematické rozrastanie predmestských zón (tzv. suburbii) do krajiny, spôsobujúce zastavovanie greenfieldov. Prevláda rezidenčné bývanie s nízkou hustotou obyvateľstva, nedostatočnou vybavenosťou a zložitým dopravným napojením. Trend odlivu rezidentov do zázemia je následkom nedostupnosti bývania v jadre, ale aj nárast nárokov na obytné prostredie. Neregulované presahy do krajiny negatívne vplyvajú na životné prostredie a okrem toho jav zanecháva fyzické a environmentálne stopy v metropolitných oblastiach.

**URBÁNNY EKOSYSTÉM** \_ zahŕňa mestá a okolité sociálno-ekologické systémy, v ktorých žije väčšina obyvateľov. Zahŕňa v rôznych pomeroch všetky ostatné typy ekosystémov, pričom je pomerne silne ovplyvnený ľudskou činnosťou.

ÚZEMNÁ ŠTÚDIA\_ je prehlbujúci územnoplánovací podklad pre usmerňovanie využitia územia alebo ako prehlbujúci dokument určitého javu v území. Spracúva sa pri príprave ÚPN ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia; na prehĺbenie alebo overenie ÚPN; pri zmene a doplnkoch ÚPN. Slúžia aj pre riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinno-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov ako podklad pre územné rozhodovanie.

ÚZEMNÝ PLÁN \_ je spoločenská dohoda a záväzný dokument stanovujúci základnú koncepciu rozvoja územia mesta alebo obce. Reguluje priestorové usporiadanie, funkčné využitie, vymedzuje zastavateľné a nezastavateľné územia, koncepciu infraštruktúry a krajiny.

## V

VALORIZÁCIA \_ mechanizmus nastavovaný podľa vopred stanovených dohôd. Zhodnocovanie môže narastať v percentuálnych hodnotách alebo môže byť zastropované.

VEREJNÁ INVESTÍCIA \_ investícia do diela alebo odvetvia verejného záujmu (napr. most, hrádza, dekontaminácia územia a pod.), ktoré podporujú verejnoprospešné a sociálne sektory. Sú financované z verejných investícií. Trend od roku 2014 ukazuje, že väčšina verejných investícií je dotovaná z Európskych fondov.

VYVLASTNENIE \_ nútené obmedzenie vlastníckeho práva. Ústavnoprávne podmienky zakotvuje zákon o vyvlastnení, ktorý je porovnateľný s inými európskymi krajinami a vyhovuje medzinárodným zmluvám o ľudských právach a slobodách. Odňatie vlastníckeho práva nastáva v nevyhnutných prípadoch, ktoré sú v rozpore s verejným záujmom a na účel podľa osobitných zákonov a za primeranú náhradu.

VÝZNAMNÝ BROWNFIELD \_ pojem je zhodný so 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 brownfieldov. Výber je založený na základe pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry a významnosti pre kontaktné územie za účelom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí.

VECNÉ BREMENO\_ pojem zahŕňa rozličné, svojou povahou vecnoprávne obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech iného subjektu. V praxi ide o situácie, keď je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená je možné zriadiť len k nehnuteľným veciam. Riadi sa zákonom 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. Eviduje sa v katastrálnom operáte ako súbor popisných informácií v časti „C“ - ťarchy. Sú zapísané v liste vlastníctva.

## Z

ZAINTERESOVANÉ STRANY \_ slovenský ekvivalent – stakeholder. Všetky zainteresované strany, záujmové skupiny alebo jednotlivci, ktorí akýmkoľvek spôsobom súvisia, závisia alebo majú naviazaný vzťah ľubovoľného charakteru od pojednávaného subjektu.

ZELENO-MODRÁ INFRAŠTRUKTÚRA \_ sieť prírodných a poloprírodných prvkov, predovšetkým plôch zelene a vodných ekosystémov, ktorá je vytváraná a spravovaná tak, aby poskytovala široký rozsah ekosystémových služieb s osobitným zreteľom na zabezpečenie biologickej rozmanitosti, ekologickej stability a priaznivého životného prostredia, ako aj prepojenie urbanizovaného prostredia s okolitou krajinou.

## Zdroje

- Archinfo. (22. máj 2024). *Ateliéry, spolupracujúce s hlavným mestom, pracujú na revitalizácii brownfieldu aj projekte pre dom seniorov*. Dostupné na Internete: archinfo.sk: <https://www.archinfo.sk/diskusie/blog/urbanizmus-a-samosprava/ateliery-spolupracujuce-s-hlavnym-mestom-pracuju-na-revitalizacii-brownfieldu-aj-projekte-pre-dom-seniorov.html>
- Archinfo. (22. máj 2024). *Výsledky súťaže MIB: Zabezpečenie služieb architektov a projektantov pre zadania stredného rozsahu (II)*. Dostupné na Internete: archinfo.sk: <https://www.archinfo.sk/sutaze/vyhodnotene-archiv/vysledky-sutaze-mib-zabezpecenie-sluzieb-architektov-a-projektantov-pre-zadania-stredneho-rozsahu-ii.html>
- Balgaranov, D. (22. November 2022). *Up to 3,750 euros tax per year for vacant homes in Leuven*. Dostupné na Internete: themayor.eu: [https://www.themayor.eu/en/a/view/up-to-3-750-euros-tax-per-year-for-vacant-homes-in-leuven-11229#google\\_vignette](https://www.themayor.eu/en/a/view/up-to-3-750-euros-tax-per-year-for-vacant-homes-in-leuven-11229#google_vignette)
- Bleha, B., Šprocha, B., Buček, J., Káčerová, M., Ďurček, P., Horňák, M., Ondoš, S., Vaňo, B., MIB-SÚP. (2023). *Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia, scenáre rozvoja*. Bratislava: Metropolitný inštitút Bratislavy.
- Bratislava 2030. (dátum neznámy). *bratislava2030.sk*. Dostupné na Internete: Bratislava 2030: [https://bratislava2030.sk/wp-content/uploads/2023/03/B-Analyticka-cast-Bratislava-2030\\_032023.pdf](https://bratislava2030.sk/wp-content/uploads/2023/03/B-Analyticka-cast-Bratislava-2030_032023.pdf)
- BSK. (12. september 2023). *Školy v Bratislavskom kraji vďaka eurofondom navyšujú kapacity*. Dostupné na Internete: bratislavskykraj.sk: <https://bratislavskykraj.sk/skoly-v-bratislavskom-kraji-vdaka-eurofondom-navysuju-kapacity/>
- BSK. (28. jún 2023). *Základná škola na Plickovej v Rači je skolaudovaná. Prví žiaci do lavíc zasadnú v septembri 2023*. Dostupné na Internete: bratislavskykraj.sk: <https://bratislavskykraj.sk/zakladna-skola-na-plickovej-v-raci-je-skolaudovana-prvi-ziaci-do-lavic-zasadnu-v-septembri-2023/>
- CAMP. (2024). *INFO*. Dostupné na Internete: praha.camp: <https://praha.camp/navstivte-nas#d5f0a2e5-9b9d-439b-b30d-6e8f520d5f98>
- Czechinvest. (2024). *Národní databáze brownfieldů*. Dostupné na Internete: brownfieldy-dotace.czechinvest.org/: <https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp>
- Čierne diery. (nov 2024). *Čierne diery*. Dostupné na Internete: iernediery.sk: <https://ciernediery.sk/>
- Department for Levelling Up, Housing and Communities. (20. december 2023). *National Planning Policy Framework*. Dostupné na Internete: gov.uk: <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework-2>
- Envigeo. (2023). *Analyza rizík*. Dostupné na Internete: envigeo.eu: <https://envigeo.eu/analyza-rizika/>
- ESPO. (27. júl 2022). *Výzvy a príležitosti pre regeneráciu mestských brownfieldov – Slovensko*. Dostupné na Internete: espon.eu: <https://www.espon.eu/challenges-and-opportunities-urban-brownfield-regeneration-ensure-slovakia-spin>
- Eurofondy. (15. december 2023). *Schválené zámery národných projektov*. Dostupné na Internete: eurofondy.gov.sk: <https://eurofondy.gov.sk/program-slovensko/monitorovaci-vybor/schvalene-zamery/>
- Eurofondy. (05. jún 2024). *Slovensko meníme k lepšiemu vďaka eurofondom z Programu Slovensko*. Dostupné na Internete: eurofondy.gov.sk: <https://eurofondy.gov.sk/program-slovensko/>
- Európska komisia. (17. november 2021). *Stratégia EÚ v oblasti pôdy do roku 2030*. Dostupné na Internete: eur-lex.europa.eu: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699>

- Európsky parlament. (apríl 2024). *Kohézny fond*. Dostupné na Internete: [europarl.europa.eu: https://www.europarl.europa.eu/factsheets/sk/sheet/96/fondo-di-coesione](https://www.europarl.europa.eu/factsheets/sk/sheet/96/fondo-di-coesione)
- FS SR. (03. máj 2024). *Všeobecne o opravných položkách podľa zákona o dani z príjmov*. Dostupné na Internete: [podpora.financnasprava.sk: https://podpora.financnasprava.sk/973701-Všeobecne-o-opravných-položkách-podľa-zákona-o-dani-z-príjmov](https://podpora.financnasprava.sk/973701-Všeobecne-o-opravných-položkách-podľa-zákona-o-dani-z-príjmov)
- FS SR. (03. máj 2024). *Zaradenie hmotného majetku do odpisovej skupiny a ročný odpis*. Dostupné na Internete: [podpora.financnasprava.sk: https://podpora.financnasprava.sk/304540-Zaradenie-hmotn%C3%A9ho-majetku-do-odpisovej-skupiny-a-ro%C4%8Dn%C3%BD-odpis-](https://podpora.financnasprava.sk/304540-Zaradenie-hmotn%C3%A9ho-majetku-do-odpisovej-skupiny-a-ro%C4%8Dn%C3%BD-odpis-)
- GOV.UK. (2017). *Guidance Brownfield land registers*. Dostupné na Internete: [gov.uk: https://www.gov.uk/guidance/brownfield-land-registers](https://www.gov.uk/guidance/brownfield-land-registers)
- Grounded solutions network. (2019). *Inclusionary Housing*. Dostupné na Internete: [inclusionaryhousing.org: https://inclusionaryhousing.org/designing-a-policy/land-dedication-incentives/density-bonus/](https://inclusionaryhousing.org/designing-a-policy/land-dedication-incentives/density-bonus/)
- HGM. (2023). *Analýza rizika znečisteného územia*. Dostupné na Internete: [hgm.sk: http://www.hgm.sk/analyza-rizika.html](http://www.hgm.sk/analyza-rizika.html)
- HI. m. Praha. (2024). *Metropolitní plán*. Dostupné na Internete: [plan.praha.eu: https://plan.praha.eu/](https://plan.praha.eu/)
- HI. m. SR BA. (2024). *Komunitné záhrady*. Dostupné na Internete: [bratislava.sk: https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/zelen/udrzba-a-tvorba-zelene/komunitne-zahrady](https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/zelen/udrzba-a-tvorba-zelene/komunitne-zahrady)
- HI. m. SR BA. (17. máj 2024). *Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a jej zmien a doplnkov*. Dostupné na Internete: [bratislava.sk: https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty/procesy-obstaravania-uzemnoplánovacích-dokumentov/obstaravanie-uzemnoplánovacej-dokumentácie-a-jej-zmien-a-doplnkov](https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty/procesy-obstaravania-uzemnoplánovacích-dokumentov/obstaravanie-uzemnoplánovacej-dokumentácie-a-jej-zmien-a-doplnkov)
- HI. m. SR BA. (21. máj 2024). *Usmerňovanie výstavby*. Dostupné na Internete: [bratislava.sk: https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby](https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby)
- HI. m. SR BA a MIB. (dátum neznámy). *Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030*. Dostupné na Internete: [mib.sk: https://mib.sk/wp-content/uploads/2021/03/Koncepcia-bytovej-politiky\\_2021.pdf](https://mib.sk/wp-content/uploads/2021/03/Koncepcia-bytovej-politiky_2021.pdf)
- Hudeček T. a kol. (2018). *Hustota a ekonomika miest*. Praha: ČVTU, IPR Praha, Pavel Hnilička architekti s.r.o.
- IPR Praha. (2014). *Územní plán hlavního města Prahy. Metropolitní plán. Koncept odůvodnění*. Praha: IPR Praha. Dostupné na Internete: [Metropolitny plán: https://iprpraha.cz/stranka/11](https://iprpraha.cz/stranka/11)
- London Borough of Merton. (2024). *Compulsory purchase orders*. Dostupné na Internete: [merton.gov.uk: https://www.merton.gov.uk/planning-and-buildings/property/compulsory-purchase-orders#:~:text=A%20compulsory%20purchase%20order%20\(CPO,are%20in%20the%20public%20interest.](https://www.merton.gov.uk/planning-and-buildings/property/compulsory-purchase-orders#:~:text=A%20compulsory%20purchase%20order%20(CPO,are%20in%20the%20public%20interest.)
- Maier, K., Čtyrský, J. (2000). *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o.
- MAPPA!!! (2023). *Naplánujeme spolu město*. (s. Stavební předpisy). Ostrava: MAPPA.
- Marko, P., Radim, L. (2022). *Meanwhile city*. Bratislava: MILK.
- MČ Rača. (21. máj 2024). *O projekte*. Dostupné na Internete: [plickova.sk: https://www.plickova.sk/o-projekte/](https://www.plickova.sk/o-projekte/)
- MČ Rača. (21. máj 2024). *Rača dokončila obnovu telocvične ZŠ Plickova*. Dostupné na Internete: [raca.sk: https://www.raca.sk/raca-zacina-s-obnovou-telocvicne-zs-plickova/](https://www.raca.sk/raca-zacina-s-obnovou-telocvicne-zs-plickova/)
- MDV SR. (2019). *Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných a zanedbaných území v intravilánoch miest a obcí - Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu*. Bratislava: Ministerstvo dopravy a výstavby SR.
- MIB. (2021). *Manuál participácie: Ako porozumieť mestu a jeho ľuďom?* Bratislava: MIB.

- MIB. (2022). *mib.sk*. Dostupné na Internete: Urbanistická štúdiá brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy (aktualizácia 2022): <https://mib.sk/studia/urbanisticka-studia-brownfieldov-aktualizacia-2022/>
- MIB. (2023). *Nová metodika pre budovanie občianskej vybavenosti: rozvoj mesta založený na transparentných pravidlách*. Dostupné na Internete: [mib.sk: https://mib.sk/nova-metodika-pre-budovanie-obcianskej-vybavenosti-rozvoj-mesta-zalozeny-na-transparentnych-pravidlach/](https://mib.sk/nova-metodika-pre-budovanie-obcianskej-vybavenosti-rozvoj-mesta-zalozeny-na-transparentnych-pravidlach/)
- MIB. (13.. január 2023). *Obnova mestského brownfieldu aj nové zariadenie pre seniorov sú projekty, na ktorých začínajú pracovať architekti spolupracujúci s mestom*. Dostupné na Internete: [mib.sk: https://mib.sk/obnova-mestskeho-brownfieldu-aj-novy-dom-seniorov-su-projekty-na-ktorych-zacinaju-pracovat-architekti-spolupracujuci-s-mestom/](https://mib.sk/obnova-mestskeho-brownfieldu-aj-novy-dom-seniorov-su-projekty-na-ktorych-zacinaju-pracovat-architekti-spolupracujuci-s-mestom/)
- MPRV SR a MF SR. (december 2018). *Revízia výdavkov na pôdohospodárstvo a rozvoj vidieka*. Dostupné na Internete: <https://www.mpsr.sk/download.php?flD=16473>
- MŽP SR. (28. januára 2015). *Smernica MŽP SR č. 1/2015-Z*. Dostupné na Internete: [minzp.sk: https://www.minzp.sk/files/sekcia-geologie-prirodných-zdrojov/ar\\_smernica\\_final.pdf](https://www.minzp.sk/files/sekcia-geologie-prirodných-zdrojov/ar_smernica_final.pdf)
- MŽP SR. (február 2019). *Zelenšie Slovensko: Stratégia environmentálnej politiky Slovenskej republiky*. Dostupné na Internete: [rokovania.gov.sk: https://rokovania.gov.sk/RVL/Resolution/17566/1](https://rokovania.gov.sk/RVL/Resolution/17566/1)
- MŽP SR. (2023). *enviroportal.sk*. Dostupné na Internete: Environmentálne záťaž: <https://www.enviroportal.sk/environmentalne-temy/environmentalne-zataze>
- MŽP SR. (22. 12 2023). *Legislatívnym prekážkam v odstraňovaní environmentálnych záťaží je koniec*. Dostupné na Internete: [www.minzp.sk: https://www.minzp.sk/spravy/december/legislativnym-prekazkam-odstranovani-environmentalnych-zatazi-je-koniec.html](https://www.minzp.sk/spravy/december/legislativnym-prekazkam-odstranovani-environmentalnych-zatazi-je-koniec.html)
- MŽP SR. (07. 11 2023). *Tomáš Taraba prijal odborníkov na odstraňovanie envirozáťaží*. Dostupné na Internete: [www.minzp.sk: https://www.minzp.sk/spravy/november/tomas-taraba-prijal-odbornikov-odstranovanie-envirozatazi.html](https://www.minzp.sk/spravy/november/tomas-taraba-prijal-odbornikov-odstranovanie-envirozatazi.html)
- Neumayer, V., Pamer, V., Schaner, P. (2016). *CUPA Cooreative Urban Planning Approaches*. Vienna: City of Vienna & TINA Vienna GmbH.
- Northern Accountants. (06. december 2022). *Land Remediation Relief*. Dostupné na Internete: [northernaccountants.co.uk: https://www.northernaccountants.co.uk/150-percent-land-remediation-relief/](https://www.northernaccountants.co.uk/150-percent-land-remediation-relief/)
- Novotná, Ľ. (31. marec 2013). *Tvorba a zúčtovanie opravných položiek*. Dostupné na Internete: [danovecentrum.sk: https://www.danovecentrum.sk/odborny-clanok/Tvorba-a-zuctovanie-opravných-poloziiek-1.htm](https://www.danovecentrum.sk/odborny-clanok/Tvorba-a-zuctovanie-opravných-poloziiek-1.htm)
- NR SR. (2023). *Programové vyhlásenie vlády SR 2023-2027*. Dostupné na Internete: [nrsr.sk: https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=535376](https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=535376)
- NSRB 2024. (2019). *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. Dostupné na Internete: [mpo.cz: https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf](https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf)
- OECD. (03. máj 2024). *Rethinking Urban Sprawl*. Dostupné na Internete: [oecd-ilibrary.org: https://www.oecd-ilibrary.org/sites/9789264189881-7-en/index.html?itemId=/content/component/9789264189881-7-en](https://www.oecd-ilibrary.org/sites/9789264189881-7-en/index.html?itemId=/content/component/9789264189881-7-en)
- Pederzolli, J. (28. marec 2019). *Can you claim tax relief when decontaminating your land?* Dostupné na Internete: [pem.co.uk: https://www.pem.co.uk/article/can-you-claim-tax-relief-when-decontaminating-your-land/](https://www.pem.co.uk/article/can-you-claim-tax-relief-when-decontaminating-your-land/)
- Petr D., Moravcová I. (2021). Brownfieldové prostredí v České republice. *Urbanita*, s. 54.
- REFILL. (2024). *Probouzíme spící místa*. Dostupné na Internete: [refillova.cz: https://refillova.cz/o-kancelari/](https://refillova.cz/o-kancelari/)
- SARIO. (2024). *Databáza voľných nehnuteľností*. Dostupné na Internete: [db.sario.sk: https://db.sario.sk/sk](https://db.sario.sk/sk)

- SARIO. (2024). *O nás*. Dostupné na Internete: [www.sario.sk](http://www.sario.sk): <https://www.sario.sk/sk/o-nas>
- Sárközi, A. (29. apríl 2023). *Plickova sa kolauduje a prekonáva slovenské štandardy. Premenu prejde aj areál či okolie školy*. Dostupné na Internete: [asb.sk](http://asb.sk): <https://www.asb.sk/architektura/plickova-sa-kolauduje-a-prekonava-slovenske-standardy-premenou-prejde-aj-areal-ci-okolie-skoly>
- SAŽP. (2015). *Riešenie environmentálnych záťaží na Slovensku*. Bratislava: DOUS, s.r.o.
- SAŽP SR. (2013). *Degradované ekosystémy v urbanizovanej krajine SR - Metodická príručka na identifikáciu degradovaných ekosystémov v urbanizovanej krajine*. Žilina.
- SAŽP SR. (2023). *enviroportal.sk*. Dostupné na Internete: Environmentálne záťaž - Informačný systém: <https://envirozataze.enviroportal.sk/>
- SAŽP SR. (03. 01 2024). *Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy*. Dostupné na Internete: [enviroporal.sk](http://enviroporal.sk): <https://www.enviroportal.sk/indicator/detail?id=804&print=yes>
- Sidorová M., Žurkinová Z. a spol. (2020). *Nepredať! Zveladiť!* Bratislava: Nadácia Nová cvernovaka v spolupráci s TTSK.
- SJK. (2024). *Verdikt v prípade Liečebného domu Machnáč nateraz nepadol*. Dostupné na Internete: [jaromirkrejcar.com/](http://jaromirkrejcar.com/): <https://jaromirkrejcar.com/sk/news/69/verdikt-v-pripade-liecebneho-domu-machnac-nateraz-nepadol>
- SKA. (2021). *Manuál súťaží návrhov*. Bratislava: Inštitút Slovenskej komory architektov.
- SmarTech Solutions. (03. máj 2024). *Superodpočet na výskum a vývoj*. Dostupné na Internete: [smartech.sk](http://smartech.sk): <https://www.smartech.sk/superodpocet-na-vyskum-a-vyvoj-%C2%A730c/>
- Statutární město Brno. (2015). *Brno Brownfields 2015*. Dostupné na Internete: [urbancentrum.brno.cz](http://urbancentrum.brno.cz): [https://urbancentrum.brno.cz/wp-content/uploads/2021/05/mmb\\_brownfields\\_CZ\\_2015.pdf](https://urbancentrum.brno.cz/wp-content/uploads/2021/05/mmb_brownfields_CZ_2015.pdf)
- UIA. (2024). *The Urban Lab for Europe*. Dostupné na Internete: [uia-initiative.eu](http://uia-initiative.eu): <https://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/kosice>
- ÚÚPV SR. (2024). *Zmena 2032: Reforma výstavby a územného plánovania*. Dostupné na Internete: [stavebnnyurad.gov.sk](http://stavebnnyurad.gov.sk): <https://stavebnnyurad.gov.sk/>
- Vitková, Ľ. (2008). *Hustota urbánnych štruktúr*. Dostupné na Internete: [publikacie.uke.sav.sk](http://publikacie.uke.sav.sk) : [http://publikacie.uke.sav.sk/sites/default/files/2008\\_5\\_235\\_239\\_vitkova\\_0.pdf](http://publikacie.uke.sav.sk/sites/default/files/2008_5_235_239_vitkova_0.pdf)
- Voleková, M. (11. október 2023). *Z brownfieldu Mlynských nív má byť moderná štvrť. Mesto v pilotnom projekte plánuje zmenu spolupráce s developermi*. Dostupné na Internete: [asb.sk](http://asb.sk): <https://www.asb.sk/development/z-brownfieldu-mlynskych-niv-ma-byt-moderna-stvrt-mesto-v-pilotnom-projekte-planuje-zmenu-spoluprace-s-developerami>
- Voleková, M. (08. január 2024). *Bratislava dáva brownfieldom druhú šancu*. Dostupné na Internete: [asb.sk](http://asb.sk): <https://www.asb.sk/development/bratislava-dava-brownfieldom-druhu-sancu>
- Zdút, M. (2024). *Nová riaditeľka Metropolitného inštitútu Bratislavy: Základom nášho úspechu budú dáta, musíme hovoriť rečou politikov*. Dostupné na Internete: [dennikn.sk](http://dennikn.sk): <https://dennikn.sk/3846542/nova-riaditelka-metropolitneho-institutu-bratislavy-zakladom-nasho-uspechu-budu-data-musime-hovorit-recou-politikov/>

## Zoznam obrázkov

Obrázok 1: ZŠ Plickova - exteriér.....	18
Obrázok 2: ZŠ Plickova - interiér.....	19
Obrázok 3: Areál Bazová - hala dielní.....	21
Obrázok 4: Návrh rekonštrukcie haly dielní.....	21
Obrázok 5: Komplexný urbanistický návrh - axonometria.....	24
Obrázok 6: Vizualizácia bulváru.....	24

## Zoznam schém

Schéma 1: Spôsob spracovania koncepcie.....	10
Schéma 2: Výskyt a možný predpoklad EZ.....	31
Schéma 3: Uplatnenie nástroja v aplikačnej praxi .....	45
Schéma 4: Proces územnej prípravy podľa kľúčového faktora rozvoja.....	53
Schéma 5: Vizualizácia distribúcie transformačných území v Bratislave.....	76

## Zoznam grafov

Graf 1: Využitie realizovaných brownfieldov .....	30
Graf 2: Rozvojové plochy BF v ha podľa funkcie.....	<b>Chyba! Záložka nie je definovaná.</b>
Graf 3: Podiel BF v transformačných územiach.....	80

## Zoznam tabuliek

Tabuľka 1: Potenciál počtu obyvateľov podľa ÚPN mesta .....	34
Tabuľka 2: Zoznam opatrení vhodných pre riešenie BF .....	38
Tabuľka 3: Šesť oblastí hodnotenia na základe indikátorov transformačných území .....	43
Tabuľka 4: Výsledné hodnotenie transformačných území .....	43
Tabuľka 5: Využitie rozvojových plôch.....	54

## Zoznam príloh

Indikátory transformačných území

## Zoznam skratiek

Audit ÚPN	Audit Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
analýza rizika	Hodnotenie rizika vplyvu znečistenia spôsobeného činnosťou človeka na ľudské zdravie a životné prostredie
BF	Brownfield
Bratislava 2050	Bratislava 2050: Demografický potenciál, sociálna a ekonomická geografia, scenáre rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050
Bratislava 2030	Bratislava 2030: Program rozvoja mesta 2022 – 2030
BSSM	Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.
BSK	Bratislavský samosprávny kraj
Envirozáťaž	Environmentálna záťaž
FS SR	Finančná správa SR
ha	Hektár
HMBA	Hlavné mesto SR Bratislava
IS	Informačný systém
IPR Praha	Institút plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Koncepcia	Koncepcia rozvoja brownfieldov na území Bratislavy
Metodika zmien ÚPN	Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania
MČ	Mestská časť
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky
MDV SR	Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky
MŽP SR	Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky
MSA	Multisektorový prístup v mestskom plánovaní
NSRB 2024	Národná stratégia regenerácie brownfieldov (2019 – 2024)



SAŽP	Slovenská agentúra životného prostredia
SKA	Slovenská komora architektov
UIA	Urban innovation actions
UŠ Brownfieldy	Urbanistická štúdia Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy, 2019
Aktualizácia 2022	Urbanistická štúdia brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy (aktualizácia 2022)
ÚG	Územný generel
ÚPN mesta	Územný plán hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, 2007
ÚÚPV	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
VZN	Všeobecné záväzné nariadenie
VaV	Výskum a vývoj
ZŠ	Základná škola
Z. z.	Zbierka zákonov
Vyhláška č. 392/2023 Z. z.	Vyhláška č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia
ZaD ÚPN	Zmeny a doplnky územného plánu
Zákon č. 200/2022 Z. z.	Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní
Envirostratégia 2030	Zelenšie Slovensko: Stratégia environmentálnej politiky Slovenskej republiky
Zákon č. 201/2022 Z. z.	Zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe (verzia platná od 01.04.2025)
Zákon č. 283/2021 Sb.	Zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon (ČR)
Geologický zákon	Zákon č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach
Zákon č. 409/2011 Z. z.	Zákon č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon č. 138/1991 Z.z.	Zákon 137/2023 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
Vyhláška č. 500/2006 Sb.	Vyhláška č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti (ČR)
Vyhláška č. 51/2008 Z. z.	Vyhláška č. 51/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva geologický zákon
Zákon č. 431/2002 Z. z.	Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve
Zákon č. 595/2003 Z. z.	Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov
Zákon č. 514/2008 Z. z.	Zákon č. 514/2008 Z. z. o nakladaní s odpadom z ťažobného priemyslu a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zákon č. 582/2004 Z. z.	Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
Zákon č. 447/2015 Z. z.	Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 142/2024 Z. z.

Zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov

# Prílohy

## Indikátory transformačných území

riešitelia:

Ing. arch. Martin Berežný  
Ing. arch. Magda Ďurdíková  
Ing. Jana Ilčíková  
Ing. Adam Juhás  
Mgr. Pavol Orgoník

Kolektív SÚP MIB  
06/2023



## Obsah

Odôvodnenie.....	75
Dátová báza.....	76
Transformačné územia v Bratislave.....	77
Evidované brownfieldy v transformačných územiach.....	78
Podiel výmery brownfieldov v transformačných územiach .....	79
Hodnotenie transformačných území v Bratislave.....	81
Oblasti hodnotenia.....	82
Mestská atraktivita .....	82
Zelená infraštruktúra.....	88
Vlastnícke vzťahy.....	91
Zaťaženie vybranými limitmi.....	93
Dostupnosť technickej infraštruktúry.....	95
Dostupnosť kapacitnej dopravy.....	97

## Odôvodnenie

Metóda hodnotenia Indikátorov transformačných území (ďalej len „hodnotenie“) je spracovaná na základe dát z Urbanistickej štúdie brownfieldov na území hlavného mesta SR Bratislavy (aktualizácia 2022), ktorá prináša pohľad na nevyužívané územia v Bratislave v porovnaní s pôvodným registrom z roku 2019 (ďalej len „UŠ Brownfieldy“). Cieľom aktualizácie bolo zhodnotenie počtu a veľkosti lokalít, metód revitalizácie a doplnenia nových zámerov na území mesta.

Hodnotenie je spracované podľa Konceptu odvodnení, Územní plán hlavního města Prahy - Metropolitní plán, 2014. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy umožnil využiť uvedenú metodiku a súhlasil s editáciou pre potreby Bratislavy.

V registri BF podľa UŠ Brownfieldy je v súčasnosti evidovaných 113 území na výmere 580 ha. Okrem BF, ktoré boli zmapované podľa metodiky EU CABERNET, boli vytypované aj „veľké zóny a bloky“ v počte 32 území na výmere 1 130 ha. Tie sa pre potreby overenia metódy ďalej nazývajú „transformačné územia“. Aktualizácia registra sa realizovala terénnym prieskumom, z ktorého vzišiel pasportizačný výstup (UŠ Brownfieldy Pasporty – Aktualizácia 2022) vhodný na ďalšie spracovanie a porovnávanie dát, ktorý bol prenesený do [geoportálovej aplikácie](#). Do budúcnosti je možné sledované indikátory rekognoskovať v pravidelnom intervale aktualizáciou urbanistickej štúdie, alebo dát v registri.

Premyslené a vedomé plánovanie a rozhodovanie o meste je potrebné podložiť dátami. Využívanie exaktných číselných metód pre hodnotenie území pomocou indikátorov, ktoré sú vypočítané na základe určených kritérií, je pozitívnym prínosom. Potrebné je aj sledovanie stavu transformačných území s pomocou stanovených indikátorov s účelom porovnať vývoj jednotlivých území v čase. Cieľom hodnotenia je optimálne zhodnotiť vynaložené finančné prostriedky a súčasne naplniť celomestskú koncepciu rozvoja mesta, prípadne nastaviť predikčné scenáre. Hodnotenie vychádza z dostupných dát v čase výpočtu, dáta sa podľa potreby môžu aktualizovať v súlade s nastavenou metodikou. Hodnotenie prináša objektivizovaný pohľad na nasmerovanie ďalšieho využitia jednotlivých transformačných území. **Slúži pre územné plánovanie v podrobnejšej miere ako odporúčenie pre priame rozhodovanie mesta alebo ako podklad pre nastavenie podmienok v územnej príprave konkrétneho územia.**

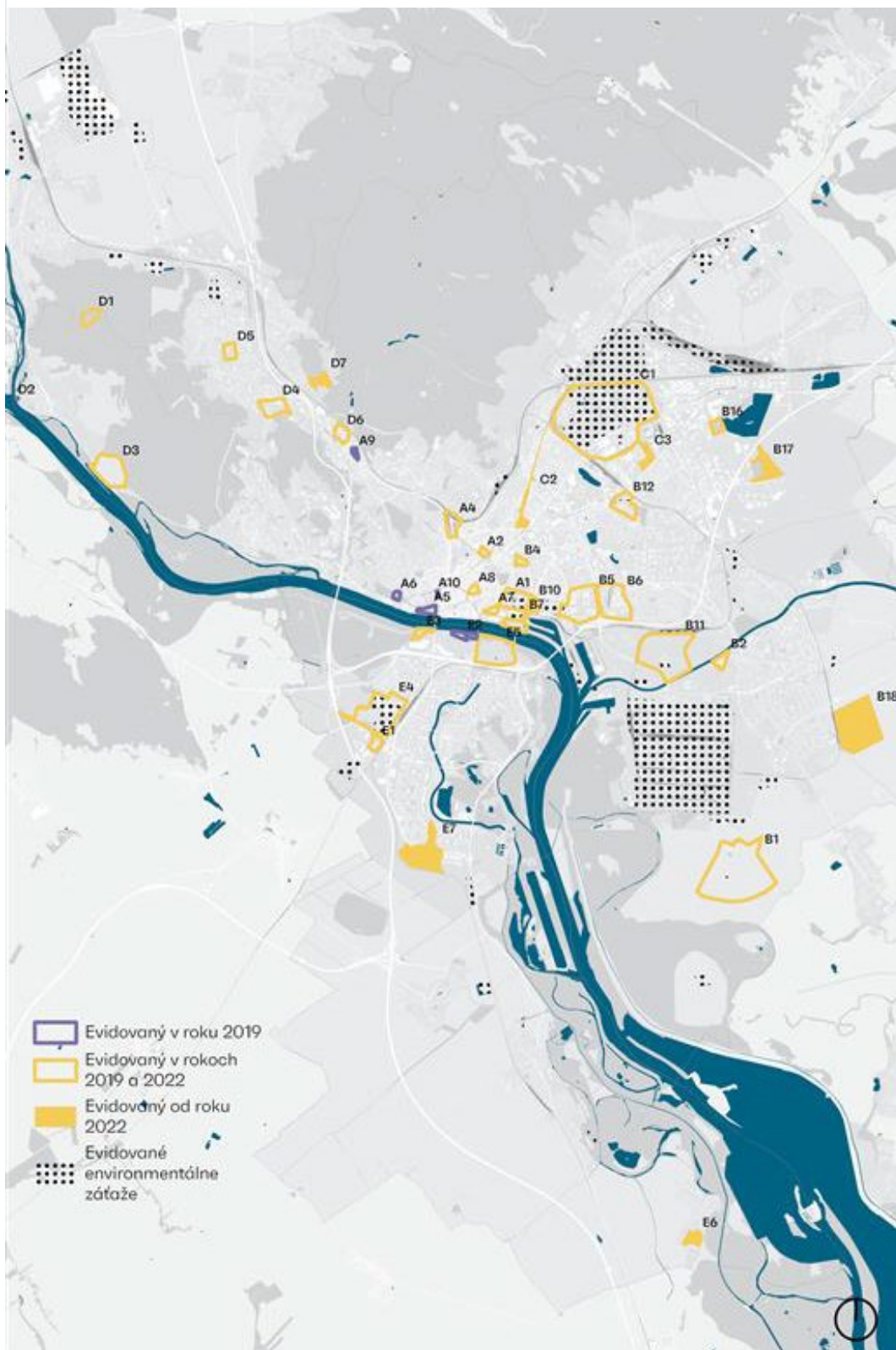
*„Hľadanie plôch a území pre recykláciu mestskej štruktúry je jednou z najdôležitejších úloh územnoplánovacej prípravy.“*

zdroj: (IPR Praha, 2014)

## Dátová báza

Podkladom pre metodiku hodnotenia transformačných území je dátová báza z UŠ Brownfieldy:

*Schéma 5: Vizualizácia distribúcie transformačných území v Bratislave*



Zdroj: vlastné spracovanie

# Transformačné územia v Bratislave

č. z.      názov

výmera v ha

## OKRES I.

A1	Zóna Chalupkova	22,42
A2	Imricha Karvaša - Školská – Fazul'ová	2,81
A4	Predstaničné námestie	12,89
A7	Pribinova - Dostojevského rad	3,60
A8	Kamenné námestie	3,24

## OKRES II.

B1	Lieskovec - Ketelec	151,23
B2	Zavodná Helios	6,32
B4	Bývalý areál OLO - Kulíškova	3,84
B5	Mlynské Nivy západ	49,3
B6	Mlynské Nivy Východ	43,98
B7	Eurovea II. - Zimný prístav	10,56
B11	Domové role	87,80
B10	Klingerka	4,67
B12	Tomášikova- sever	18,31
B16	Zlaté piesky - Studená - bývalá paneláreň	6,30
B18	Vodný zdroj Podunajské Biskupice	92,95
B17	bývalý Zares na Ivanskej ceste	25,68

## OKRES III.

C1	Istrochem Vajnorská	270,61
C2	Filiálka	17,41
C3	štadión Mierová kolónia	12,95

## OKRES IV.

D1	Bývalá raketová základňa	9,38
D3	Kameňolom Devínska cesta	37,20
D4	Harmincova	17,52
D5	Sch. Trnavského - Centrum	8,26
D6	Vojenská nemocnica	9,11
D7	Nemocnica Rázsochy	13,28

## OKRES V.

E1	Kopčany	2,63
E3	Lodenica Auspic	4,74
E4	Matador	62,83
E5	Nové Lido	44,76
E7	Janíkov dvor	12,78
E6	Čunovo PD	56,43

<b>Spolu</b>		<b>1 130,00</b>
--------------	--	-----------------



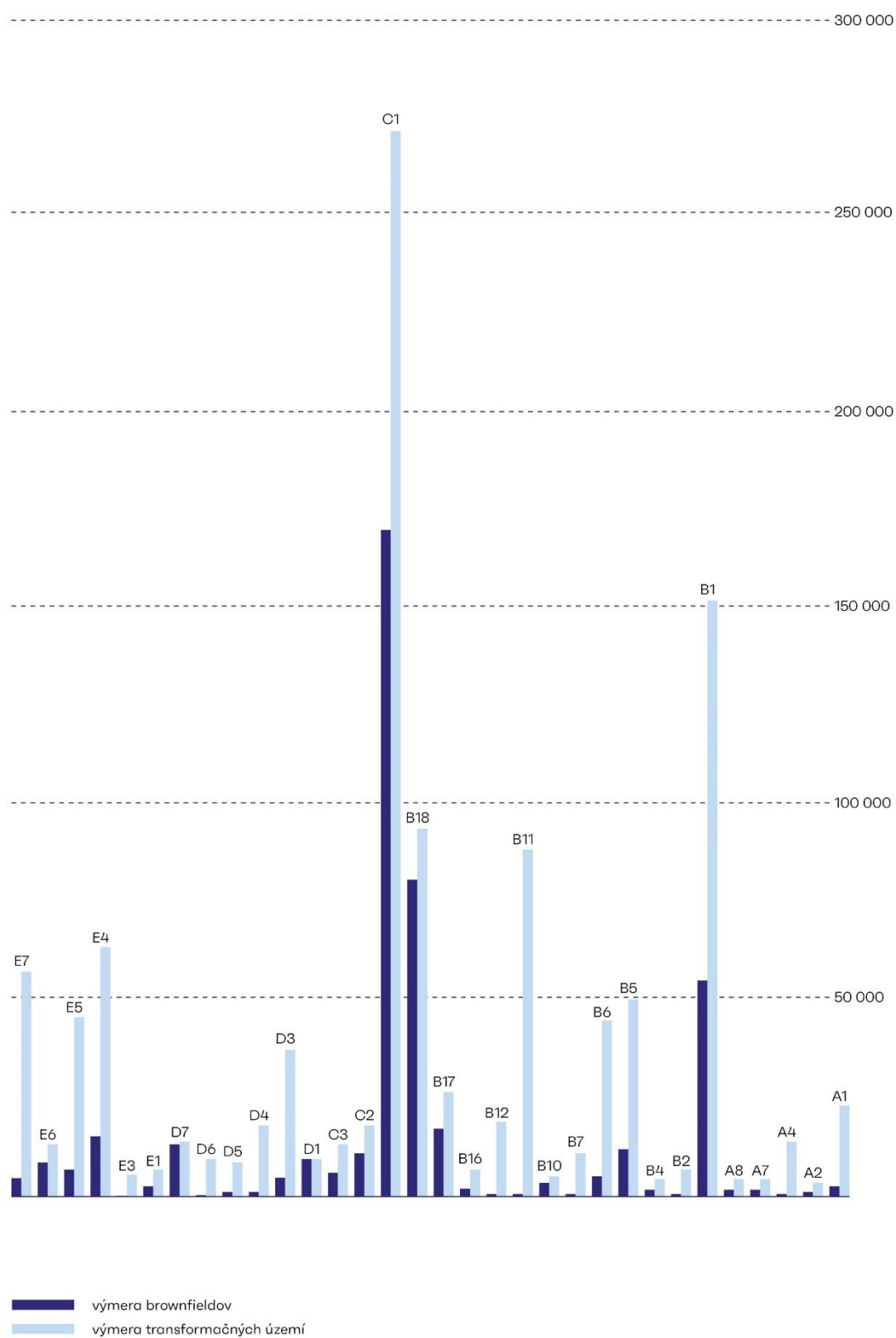
## Evidované brownfieldy v transformačných územiach

č. z. názov	číslo brownfieldu	výmera v ha
A1 Zóna Chalupkova	52	22,4
A2 Imricha Karvaša - Školská - Fazul'ová	37	2,81
A4 Predstaničné námestie	-	12,98
A7 Pribinova - Dostojevského rad	26	3,61
A8 Kamenné námestie	49	3,24
B1 Lieskovec - Ketelec	193	151,23
B2 Závodná - Helios areál	-	6,32
B4 Bývalý areál OLO - Kulíškova	144	3,84
B5 Mlynské Nivy západ	150; 151; 288; 289; 296	49,31
B6 Mlynské Nivy východ	142; 156	43,98
B7 Eurovea II. - Zimný prístav	-	10,56
B10 Klíngerka	100	4,67
B11 Domové role	-	87,82
B12 Rožnavská - Tomášikova	-	18,31
B16 Zlaté piesky - Studená - bývalá paneláreň	253	6,30
B17 Bývalý Zares	191	25,68
B18 Vodný zdroj PB	272	92,95
C1 Istrochem Vajnorská	79; 81; 178; 179; 182; 284;	270,61
C2 Filiálka	85; 87	17,41
C3 Štadión Mierová kolónia	180	12,95
D1 Bývalá raketová základňa	92; 141	9,38
D3 Kameňolom Devínska cesta	194	37,20
D4 Harmincova	114	17,52
D5 Schneidera Trnavského - Centrum	135	8,26
D6 Vojenská nemocnica	290	9,11
D7 Nemocnica Rázsochy	140	13,50
E1 Kopčianska	60	6,63
E3 Lodenice	-	4,74
E4 Matador	59; 313; 287; 286; 280; 199; 309	62,83
E5 Nové Lido	240; 245	44,76
E6 Bývalé družstvo	263	12,78
E7 Janíkov dvor	64; 312; 318	56,43

## Podiel výmery brownfieldov v transformačných územiach

č.z. názov	výmera v ha	podiel výmery v %
A1 Zóna Chalupkova	22,4	10,58
A2 Imricha Karvaša - Školská - Fazul'ová	2,8	23,90
A4 Predstaničné námestie	12,9	0,00
A7 Pribinova - Dostojevského rad	3,6	24,52
A8 Kamenné námestie	3,2	17,34
B1 Lieskovec - Ketelec	151,2	36,13
B2 Závodná - Helios areál	6,3	0,00
B4 Bývalý areál OLO - Kulíškova	3,8	38,37
B5 Mlynské Nivy západ	49,3	22,85
B6 Mlynské Nivy východ	44,0	10,37
B7 Eurovea II. - Zimný prístav	10,6	0,00
B10 Klingerka	4,7	62,49
B11 Domové role	87,8	0,00
B12 Rožnavská - Tomášikova	18,3	0,00
B16 Zlaté piesky - Studená - bývalá paneláreň	6,3	19,89
B17 Bývalý Zares	25,7	63,41
B18 Vodný zdroj PB	93,0	86,42
C1 Istrochem Vajnorská	270,6	62,66
C2 Filiálka	17,4	61,81
C3 Štadión Mierová kolónia	13,0	42,56
D1 Bývalá raketová základňa	9,4	97,68
D3 Kameňolom Devínska cesta	37,2	10,89
D4 Harmincova	17,5	4,41
D5 Schneidera Trnavského - Centrum	8,3	8,75
D6 Vojenská nemocnica	9,1	0,00
D7 Nemocnica Rázsochy	13,5	92,73
E1 Kopčianska	6,6	35,55
E3 Lodenice	4,7	0,00
E4 Matador	62,8	23,53
E5 Nové Lido	44,8	14,76
E6 Bývalé družstvo	12,8	62,21
E7 Janíkov dvor	56,4	7,49

Graf 3: Podiel BF v transformačných územiach



Zdroj: vlastné spracovanie

# Hodnotenie transformačných území v Bratislave

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

**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.

## Použitie ukazovateľov umožňuje:

- porovnať stav rozvoja v rôznych obciach (benchmarking) objektívnym porovnaním analyzovaného územia s iným porovnateľným územím,
- v dlhšom časovom horizonte – to znamená po dvoch alebo viacerých obdobiach vyhodnocovania ÚPN mesta alebo územnotechnických podkladov sa dajú vyhodnotiť trendy v sledovaných cieľoch rozvoja v jednotlivých územiach, ktoré sú analyzované.

Pre účely hodnotenia veľkých transformačných území v meste boli vytypované veľké bloky a areály (podľa UŠ Brownfieldy) v počte 32 lokalít na výmere 1 130 ha. Tieto transformačné územia boli vybrané na základe dvoch kritérií - musia mať v súčasnosti alebo v minulosti evidovaný jeden alebo viac brownfieldov v zmysle metodiky UŠ BF 2019. Druhým kritériom je miera nevyužívania územia, keďže ide väčšinou o lokality v rámci zastavaného územia mesta. Prioritou je územne pripraviť tieto lokality na opätovné využitie, výstavbu alebo park. Výsledkom posúdenia bude odporúčanie na podklade aktuálnych dát, či je vhodné podľa nadväznosti na okolité štruktúry mesta meniť transformačné územie na tvorbu mesta alebo rozvoj zelenej infraštruktúry. Na základe analýzy sa hodnotí, či je transformačné územie vhodné na zastavanie alebo doplnenie medzery v urbanistickej štruktúre sídla kompaktnými plochami zelene. Dôležitým údajom v hodnotení je poloha transformačnej lokality v porovnaní so zastavateľným územím mesta.

Pre účely hodnotenia území boli viaceré lokality vymedzené zlúčením skupiny brownfieldov napr. Nové Lido, Matadorka alebo Mlynské nivy východ a Mlynské nivy západ. Do výberu pre hodnotenie neboli zaradené lokality evidované v roku 2019, ktoré boli vyradené z dôvodu začatej revitalizácie týchto pozemkov, alebo podlimitnej výmery. Počas Aktualizácie 2022 bola stanovená minimálna výmera pre veľkú zónu a blok na 2 ha. **Pre účely hodnotenia bolo stanovených 25 hodnotiacich indikátorov v nasledovných šiestich oblastiach hodnotenia** (viď Oblasť hodnotenia).

# Oblasti hodnotenia

## Mestská atraktivita

- umiestnenie v prstencoch mesta,
- umiestnenie vo vzťahu k centru mesta a hlavným rozvojovým radiálam a uzlom,
- rozmanitosť využitia v susedstve,
- súčasná miera zastavania,
- súčasné využitie územia,
- pamiatkové hodnoty,
- aktivita v území.

### ◦ umiestnenie v prstencoch mesta

Pre hodnotenie indikátora na základe podkladov z UŠ výškového zónovania hl. m SR Bratislavy boli určené 4 základné urbanistické štruktúry:

1. historické centrum,
2. kompaktné mesto,
3. sídliskové štruktúry,
4. rurálne štruktúry/ voľná krajina.

Hodnotenie je založené na plošnom prieniku polohy transformačných území s prstencami jednotlivých štruktúr. Každá štruktúra ma pridelené bodové hodnotenie, pričom čím je poloha bližšie k centru mesta, teda ku kategórii 1, tým je hodnotenie vyššie - **poloha najbližšie k mestu je hodnotená najvyššie.**

### ◦ vyhodnotenie podľa urbanistickej kompozície a obrazu mesta

Pre hodnotenie indikátora boli na základe kompozičného výkresu z UŠ výškového zónovania hl. m SR Bratislavy vybrané hlavné kompozičné osi ako významné rozvojové radiály, ktoré sú kľúčové z hľadiska atraktivity rozvoja mestských funkcií. Sleduje sa plošný prienik tohto líniového javu s polohou transformačných území. Ďalej sa sleduje plošný prienik transformačných území s bodovými javmi z kompozičného výkresu (1. pre zástavbu výškových budov s celomestským pôsobením; 2. s výškovými stavbami s možnosťou dotvorenia výškových stavieb s lokálnym pôsobením; 3. s možnosťou výstavby výškových dominant s lokálnym pôsobením). Aplikuje sa metodika, **že čím väčší plošný prienik s počtom líniových a bodových javov, tým vyššie bodové hodnotenie.**

### ◦ rozmanitosť využitia v susedstve

Indikátor je vypočítaný z plošného prieniku s lokalitami s vysokou rozmanitosťou funkčného využitia podľa platného ÚPN mesta a dostupných územnoplánovacích podkladov – UG školstva, UG zdravotníctva, UG športu a UG sociálnej starostlivosti. Hodnotí sa početnosť 6 kategórií využitia - bývanie, park, školstvo, sociálna starostlivosť, zdravotníctvo a šport v prieniku s určením okruhu 100 m od hraníc pozemkov transformačných území. Cieľom je zhodnotiť možnosť dobrého zapojenia územia do existujúcej mestskej štruktúry, preto **čím väčšie zastúpenie funkcií, tým vyššie bodové hodnotenie.**

### ◦ súčasná miera zastavania

Vyjadruje sa podielom zastavaných pozemkov, konkrétne druh „zastavané plochy a nádvoria“ podľa údajov z katastra nehnuteľností na celkovej ploche transformačného územia. Cieľom je opätovne využiť už zastavané územie. **Čím vyšší podiel zastavaného územia, tým vyššie bodové hodnotenie.**

### ◦ súčasnú využitie územia

Vyjadruje sa podielom aktívne využívaných pozemkov ku celkovej výmere transformačného územia. Cieľom je uprednostniť tie územia, ktoré sa už aktívne využívajú. **Čím vyšší podiel aktívne využívaného územia, tým vyššie bodové hodnotenie.**

### ◦ pamiatkové hodnoty

Indikátor predstavuje plošný prienik s pozemkami pamiatkovej hodnoty, pamiatkovej zóny a NKP, vrátane okruhu 10 m od obvodu pamiatky. Cieľom je ochrániť hodnotné stavby pred degradáciou, nájsť pre ne nové

využitie. **V prípade existencie prieniku, má transformačné územie vyššie bodové hodnotenie**, aby sa potvrdil jeho význam z hľadiska revitalizácie územia.

o aktivita v území

Indikátor je založený na hodnotení početnosti známych rozvojových zámerov v území na základe evidovaných žiadostí z Výzvu na predkladanie žiadosti na zmenu Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania (ďalej len „Výzva“). Keďže výzva je orientovaná na rozvoj funkcie bývania, pre hodnotenie bol pridaný zrealizovaný prieskum pri Aktualizácii 2022, ako ďalší zdroj údajov v území. V UŠ Brownfieldy sú evidované známe zábery v pasportizačných listoch (č. 41). **Väčšia početnosť predstavuje zvýšený záujem investorov o územie, preto je hodnotená väčším počtom bodov.**

### Hodnotenie území v Bratislave

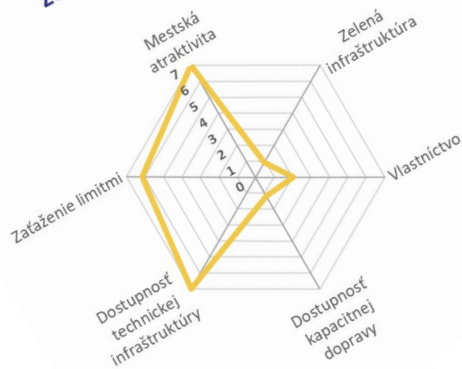
Z celkového počtu 32 transformačných území je vhodných na tvorbu mesta 17 území, ktoré dosiahli hodnotu  $\geq 3,5$  bodu s vypočítanými hodnotami:

A1	Zóna Chalupkova	7,00
A8	Kamenné námestie	6,60
B10	Klingerka	6,27
B7	Eurovea II – Zimný prístav	5,97
B4	Bývalý areál OLO – Kulíškova	5,80
D5	Schneidera Trnavského – Centrum	5,64
C2	Filiálka	5,55
A2	Imricha Karvaša – Školská – Fazulová	5,55
A7	Pribinova – Dostojevského rad	5,54
A4	Predstaničné námestie	5,46
B5	Mlynské nivy západ	5,46
D4	Harmincova	5,18
E4	Matador	5,13
C1	Istrochem Vajnorská	5,07
B6	Mlynské nivy východ	4,71
E5	Nové lido	4,60
E7	Janíkov dvor	3,94

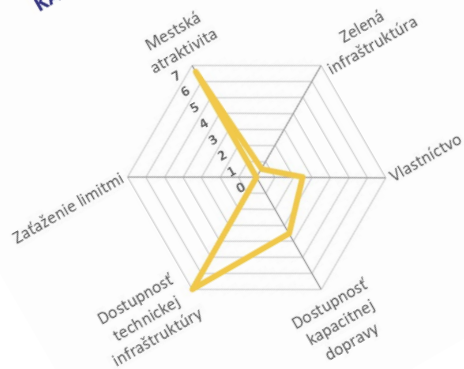
Pri hodnotení mesta sa zaoberáme predovšetkým štruktúrou, morfológiou, charakterom a kvalitou prostredia. V transformačných územiach hodnotíme nielen vymedzené územie ale aj vzťah k urbánnemu kontextu. Najvyššie hodnoty v rozmedzí od 7,00 po 1,00 sú určené pre územia s najvyšším prínosom pre tvorbu mesta, ďalej sa postupne tento prínos znižuje, pričom lokality s hodnotami  $\leq 3,5$  bodu už neprinášajú významný prínos k tvorbe mesta.

## Radarové grafy pre 17 území s najvyššou hodnotou mestskej atraktivity

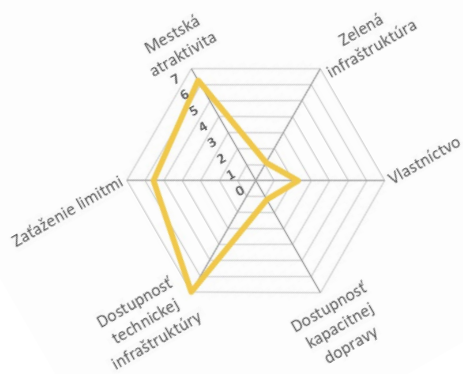
**ZÓNA CHALUPKOVA**



**KAMENNÉ NÁMESTIE**



**KLINGERKA**



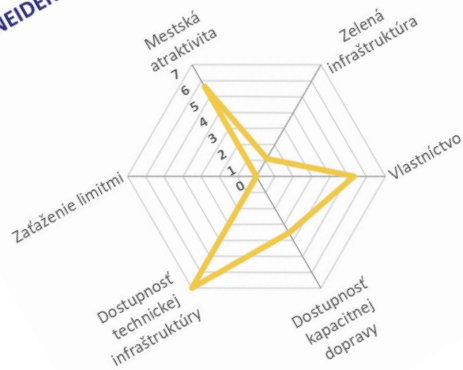
**EUROVEA II - ZIMNÝ PRÍSTAV**



**BÝVALÝ AREÁL OLO - KULŠKOVA**

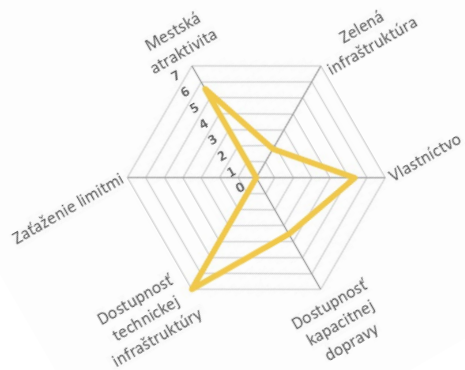


**SCHNEIDERA TRNAVSKÉHO - CENTRUM**

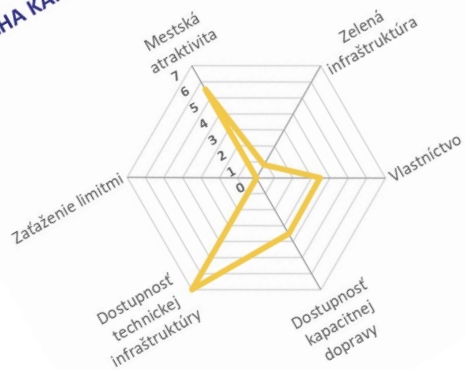




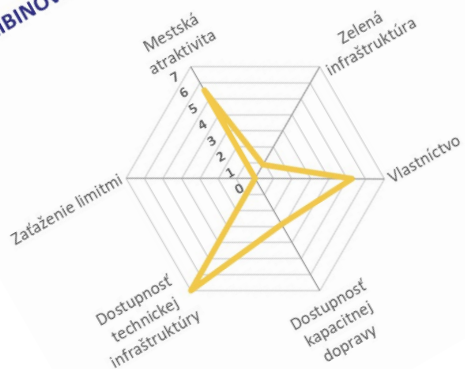
### FILIÁLKA



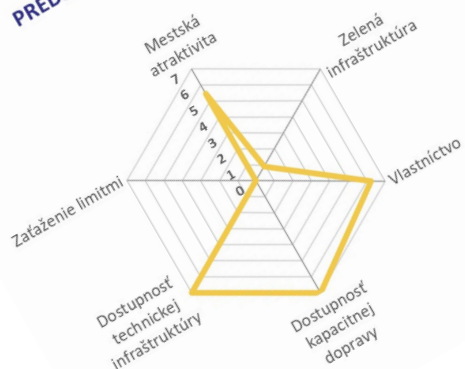
### IMRICH KARVAŠA - ŠKOLSKÁ - FAZULOVA



### PRIBINOVA - DOSTOJEVSKÉHO RAD



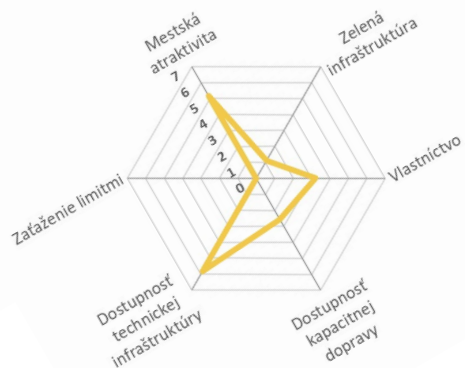
### PREDSTANIČNÉ NÁMESTIE



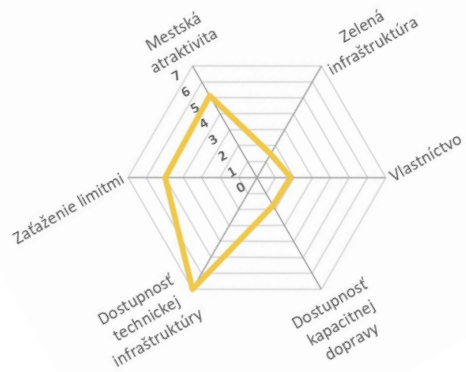
### MLYNSKÉ NIVY ZÁPAD



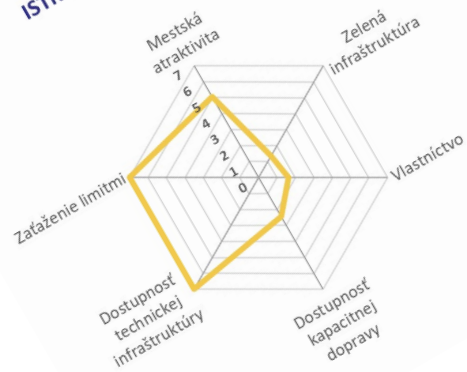
### HARMINCOVA



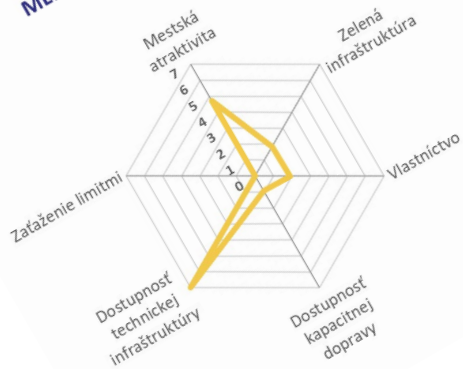
### MATADOR



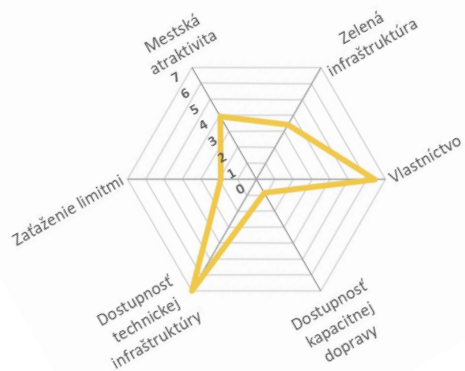
### ISTROCHEM VAINORSKÁ



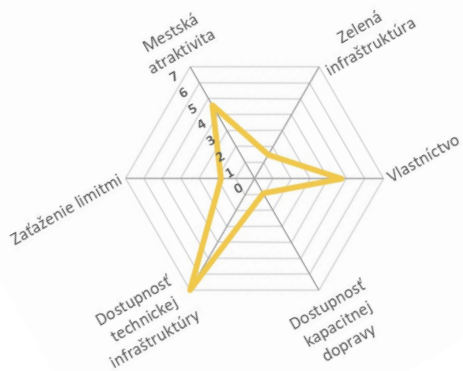
### MLYNSKÉ NIVY VÝCHOD



### JANÍKOV DVOR



### NOVÉ LIDO



# Mestská atraktivita

Vyhodnotenie mestskej atraktivity



0 1,25 2,5 5 Km



## Zelená infraštruktúra

(s dôrazom na kompaktné plochy zelene)

- atraktivita reliéfu,
- ochrany prírody a krajiny,
- súčasné využitie územia/ podiel stabilných kategórií vegetácie a existencia vodného prvku,
- súčasný podiel PF a LF,
- krajinná infraštruktúra,
- deficit parkov,
- potenciálne množstvo užívateľov (budúceho parku),
- krajina ostatná (ruderálna, nelesná drevinová vegetácia).

### o atraktivita reliéfu

Indikátor vyjadruje mieru plošného prekryvu lokality s pohľadovo atraktívnymi svahmi Malých Karpát - vyjadrenú vo forme línie prírodnej panorámy podľa ÚPN mesta. Cieľom je využiť územia, ktoré majú krajinný charakter na rovnaké využitie a preferovať ich krajinnú atraktivitu.

### o ochrana prírody a krajiny

Indikátor je určený na základe ÚPN mesta a hodnotí, či do transformačného územia zasahuje chránené prírodné územie – CHVÚ, CHKO, ÚEV, Ramsarské lokality, národná prírodná rezervácia, prírodná rezervácia, národná prírodná pamiatka, prírodná pamiatka, chránený areál, alebo chránený krajinný prvok. **Čím vyšší podiel pozemkov s chránením prírodným územím, tým viac bodov je transformačnému územiu udelených.**

### o súčasné využitie územia/ podiel stabilných kategórií vegetácie a existencia vodného prvku

Podiel stabilných kategórií vegetácie - indikátor hodnotí podiel stabilných kategórií zelene podľa ÚPN mesta, doplnených o údaje z analytickej časti územného generelu zelene. Cieľom je využiť územia, ktoré majú krajinný charakter na rovnaké využitie a preferovať jeho krajinnú atraktivitu.

Existencia vodného prvku - **existencia vodného prvku je hodnotená vyšším počtom bodov.**

### o súčasný podiel PF a LF

Hodnotí sa podiel pozemkov, ktoré sú v katastri nehnuteľností evidované ako poľnohospodársky pôdny fond (orná pôda, chmelnice, vinice, záhrady, ovocné sady a trvalé trávne porasty) alebo lesný pôdny fond (lesné pozemky). **Cieľom indikátora je udeliť vyšší počet bodov z hľadiska krajinej atraktivity tým transformačným územiam, ktoré sú právne evidované ako les alebo orná pôda.**

### o krajinná infraštruktúra

Hodnotí sa podiel pozemkov, ktoré sú súčasťou územného systému ekologickej stability - biocentrá a biokoridory. **Cieľom indikátora je udeliť vyšší počet bodov tým transformačným územiam, ktoré stabilizujú zelenú infraštruktúru.**

### o deficit parkov

Indikátor vyjadruje podiel územia, na ktorom nie sú parky v dostupnej dochádzkovej vzdialenosti. Podkladom pre hodnotenie sú vyčlenené plochy parkov podľa veľkosti z analytickej časti ÚG zelene a určením okruhu.

Parky sú rozdelené na 4 kategórie :

1. Pocket park (0,01 - 0,3 ha) bez určenia dostupnosti,
2. Lokálny park (0,3 - 1 ha) s dostupnosťou 200 m,
3. Zonálny park (1 - 5 ha) s dostupnosťou 600 m,
4. Obvodový park (5 - 15 ha) s dostupnosťou 2 km.

Ak nedôjde k prieniku okruhu s transformačným územím, ide o deficit parkov. **V takomto prípade je cieľom uprednostniť vznik nového parku.**

### o potenciálne množstvo užívateľov (budúceho parku)

Indikátor je určený na základe počtu obyvateľov s trvalým pobytom bývajúcich v transformačnom území alebo v okruhu do 500 metrov. **Cieľom je zabezpečiť čo najvyššiu návštevnosť budúceho parku, preto čím viac obyvateľov, tým vyšší počet udeľovaných bodov.**

- o krajina ostatná (ruderálna, nelesná drevinová vegetácia)

Hodnotí sa podiel ruderálnej, nelesnej drevinovej vegetácie na transformačnom území. **Cieľom je udeliť vyšší počet bodom tým územiám, ktoré už takúto vegetáciu obsahujú.**

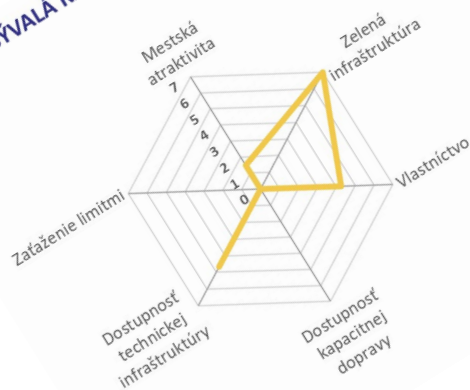
### Hodnotenie území v Bratislave

Z celkového hodnotenia vyplýva, že pomerne malá časť transformačných území zasahuje do **voľnej krajiny, alebo má vysoké hodnoty pre tvorbu zelenej infraštruktúry formou kompaktných plôch zelene**. Charakteristiku územia vhodného pre rozvoj zelenej infraštruktúry majú toho času 2 lokality s hodnotou  $\geq 3,5$ :

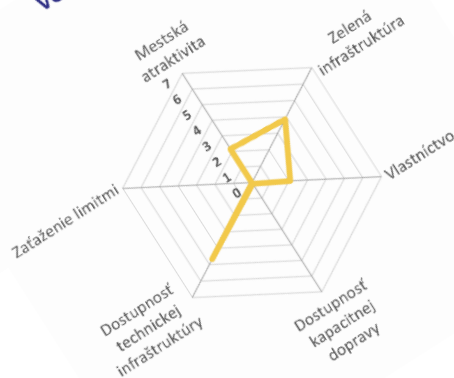
D1	Bývalá raketová základňa	7,00
B18	Vodný zdroj PB	3,86

Tieto vytypované územia pre rozvoj zelenej infraštruktúry majú 102,33 ha, čo predstavuje 9 % z celkovej výmery transformačných území. Rozhodujúcim limitom pre ďalšie rozhodovanie o území je poloha posudzovanej plochy, pre rozvoj zelenej infraštruktúry a tvorbu mesta je zásadná hranica zastavaného územia (k 1. 1. 1991). V zmysle hodnotenia, ktoré sa nezaobrá stanovenou reguláciou území v platnom ÚPN mesta, majú niektoré lokality rovnako predpoklady na využitie pre tvorbu mesta aj pre rozvoj zelenej infraštruktúry. V takomto prípade je dôležité, či je dané územie dostatočne saturované koľajovou dopravou, a tým má predpoklady pre obe polohy. Zásadným momentom v rozhodovacom procese by mala byť určenie zastavateľného územia mesta v územnoplánovacej dokumentácii..

#### BÝVALÁ RAKETOVÁ ZÁKLADŇA

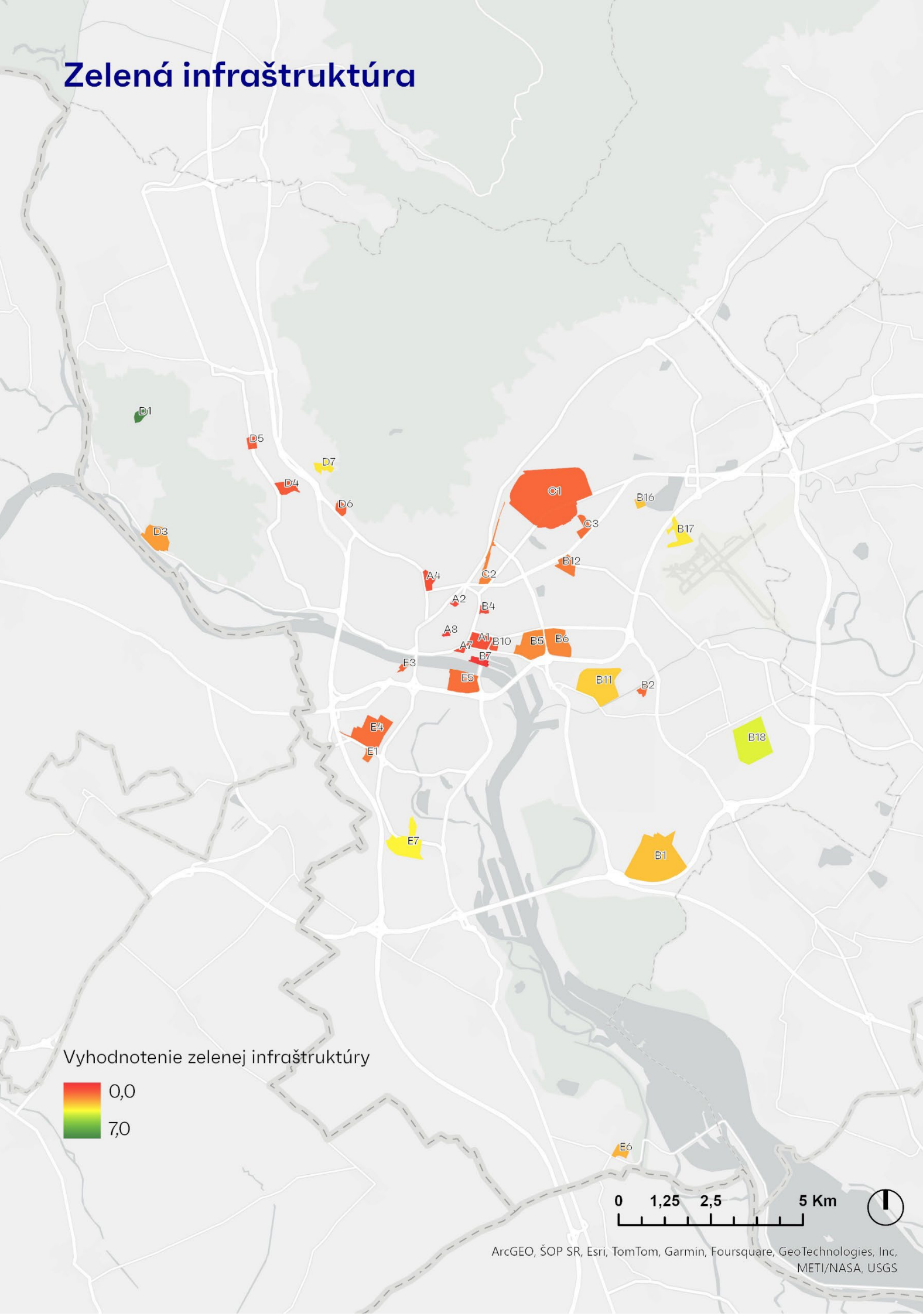


#### VODNÝ ZDROJ PB





# Zelená infraštruktúra



## Vlastnícke vzťahy

- rozdrobenosť,
- priame vlastníctvo mestskými subjektmi,
- priame vlastníctvo štátu.

### ◦ rozdrobenosť

Indikátor definuje pomer počtu pozemkov k počtu vlastníkov na základe jedinečných listov vlastníctva podľa katastra nehnuteľností. Zároveň sa berie do úvahy rozloha jednotlivých území. Z uvedeného vyplýva, že  **čím menej vlastníkov v území, tým je vyšší predpoklad vysporiadania majetkovoprávných vzťahov, a teda aj vyššia hodnota pridelených bodov.**

### ◦ priame vlastníctvo mestskými subjektami

Ide o podiel plôch, ktoré sú vo vlastníctve mesta, mestských organizácií (STARZ, Marianum) a mestských častí. Predpokladá sa, že vyšší podiel vlastníctva zo strany verejných inštitúcií zlepšuje pozíciu pre nastavenie podmienok transformácie územia a následnej kontroly.

### ◦ priame vlastníctvo štátu

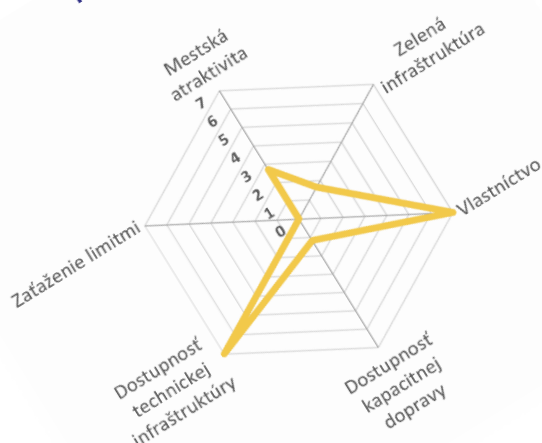
Ide o podiel plôch, ktoré sú vo vlastníctve štátu. Predpokladá sa, že vyšší podiel vlastníctva zo strany štátu umožňuje kúpu pozemkov a umožňuje nastavenie podmienok transformácie územia a následnej kontroly.

## Hodnotenie území v Bratislave

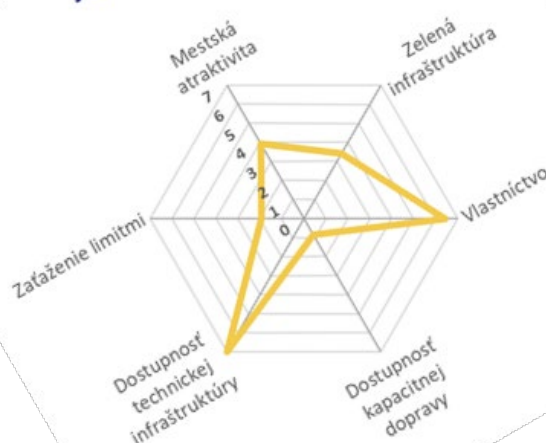
Možnosť ovplyvniť rozvoj územia v rovine plánovania hodnotíme cez **oblasť vlastníctvo** (miera vlastníctva mesta, štátu) a z uvedených transformačných území vhodných pre tvorbu mesta je 13 s hodnotou  $\geq 3,5$ :

E1	Kopčianska	7,00
D3	Kameňolom Devínska cesta	6,75
E7	Janíkov dvor	6,44
A4	Predstaničné námestie	6,22
D7	Nemocnica Rázsochy	5,56
B4	Bývalý areál OLO - Kulíškova	5,49
C2	Filiálka	5,34
D5	Schneidera Trnavského - Centrum	5,29
A7	Pribinova - Dostojevského rad	5,25
E5	Nové Lido	4,73
B17	Bývalý Zares	4,49
B5	Mlynské nivy západ	4,32

### KOPČIANSKA



### JANÍKOV DVOR





# Vlastnícke vzťahy

Vyhodnotenie vlastníckych vzťahov



Parcely vo vlastníctve mesta

0 1,25 2,5 5 Km



## Zaťaženie vybranými limitmi

- povodňové riziko,
- riziko kontaminácie,
- riziko legislatívnej bariéry.

### o povodňové riziko

Indikátor je stanovený plošným prienikom s plochami, ktoré sa nachádzajú v inundačnom území. Keďže ide o limit v rozvoji mesta, najvyšší počet bodov je pridelený transformačným územiám, ktoré takýto prienik nemajú.

### o riziko kontaminácie

Indikátor je stanovený plošným prienikom s plochami s evidovanou envirozáťažou. Keďže ide o limit v rozvoji mesta, najvyšší počet bodov je pridelený transformačným územiám, ktoré takýto prienik nemajú.

### o riziko legislatívnej bariéry

Indikátor je stanovený plošným prienikom s plochami s vyhlásenou platnou stavebnou uzáverou. Hoci ide o dočasný limit v rozvoji mesta, aj tak je najvyšší počet bodov pridelený transformačným územiám, ktoré takýto prienik nemajú.

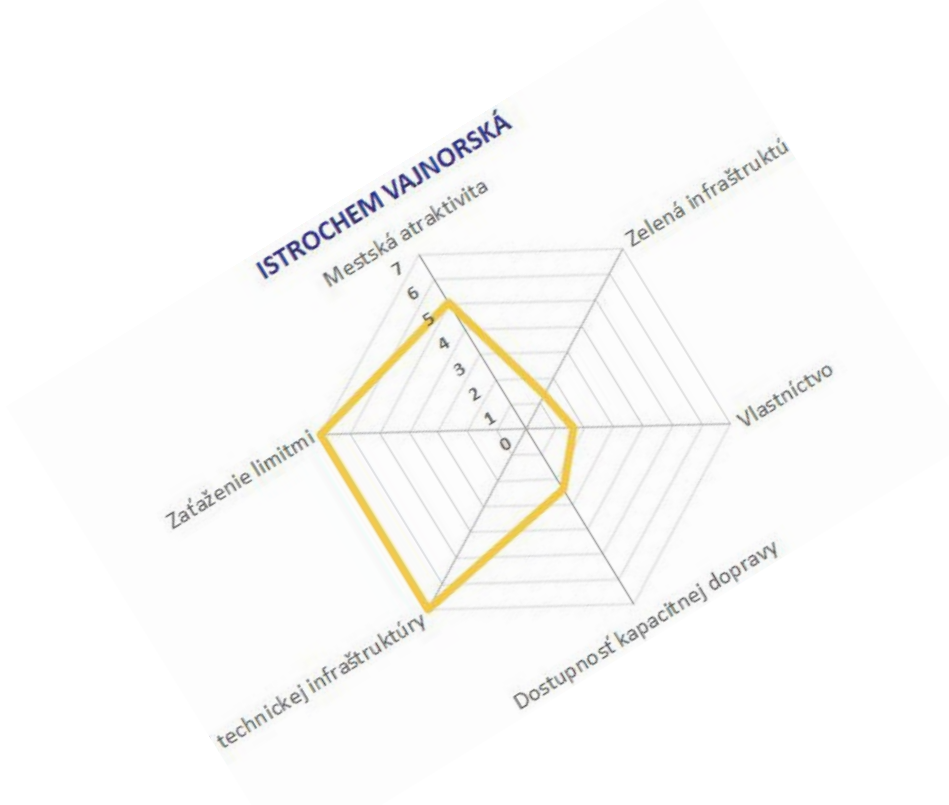
## Hodnotenie území v Bratislave

Vyhodnotenie zaťaženia území vybranými limitmi, ktoré predstavujú určité riziká, a tie predražujú alebo inak komplikujú úspešnú revitalizáciu území preukázalo, že pomerovo je táto kategória veľmi nevyvážená. Z dôvodu významného zaťaženia území C1 Istrochem, A1 Chalupkova, B1 Klingerka a E4 Matador envirozáťažou (medzičasom môže byť aj sanovaná) sú najviac limitovanými lokalitami. Vážnymi prekážkami vo výstavbe sú aj evidovaná stavebná uzávera a inundačné územie, pričom inundačné územie je evidované iba v lokalite E3 Lodenice.

Najvyššie **zaťaženie limitmi** majú územia s hodnotou  $\geq 3,5$ :

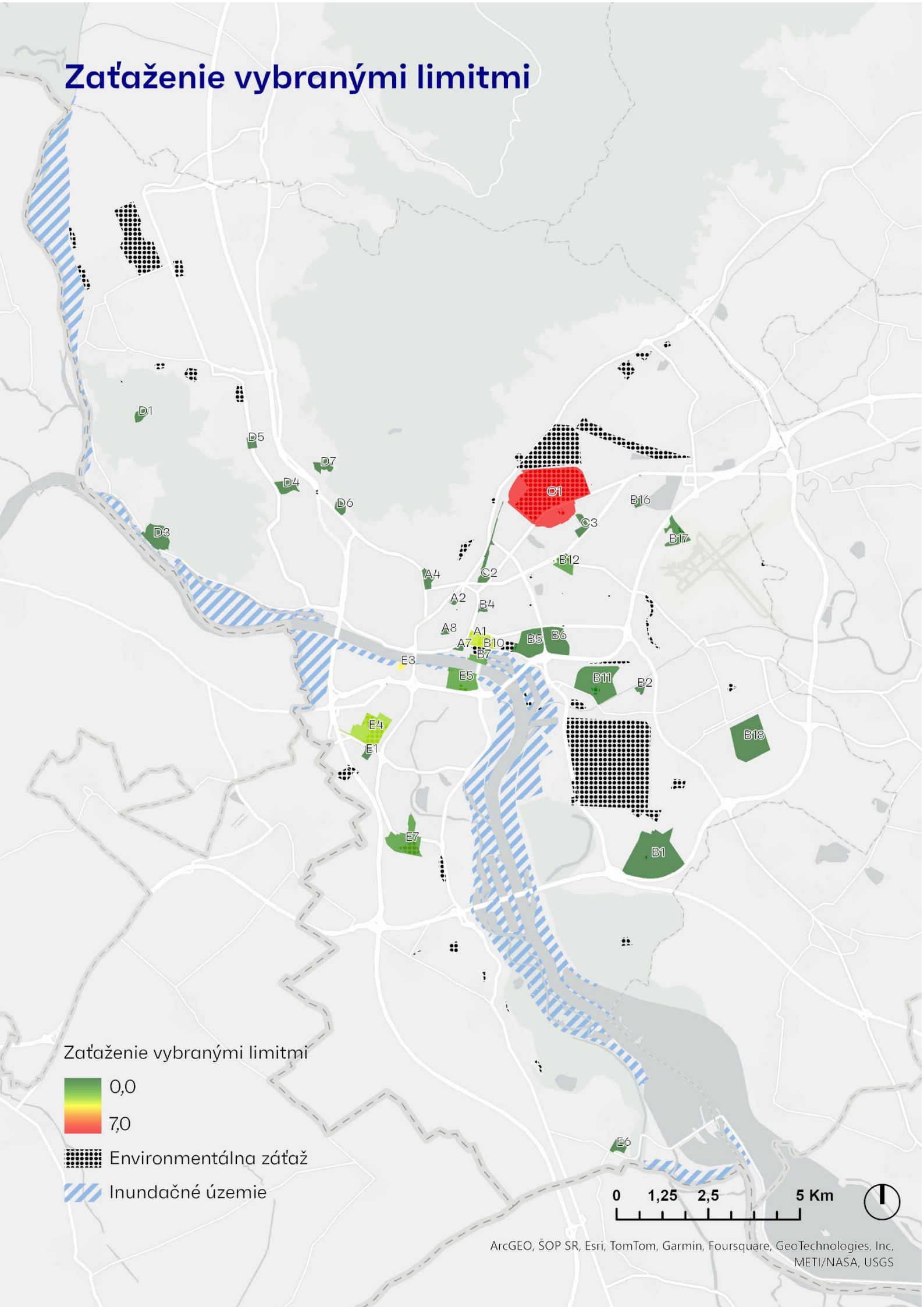
C1	Istrochem Vajnorská	7,00
A1	Zóna Chalupkova	6,15
B10	Klingerka	5,55
E3	Lodenice	5,07
E4	Matador	5,01

Všetky uvedené územia majú vysoké hodnoty pre tvorbu mesta okrem územia E3 Lodenice. Pôvodná funkcia priemyselnej výroby v C1, A1, B10 a E4 má za následok kontamináciu pôdy.





# Zaťaženie vybranými limitmi



## Dostupnosť technickej infraštruktúry

- napojenie na kanalizáciu,
- napojenie na vodovod.

### o napojenie na kanalizáciu

Indikátor vyjadruje existenciu napojenie alebo možnosť budúceho napojenia transformačných území na existujúcu kanalizačnú sieť. Kladne je hodnotených čím viac možností. Naopak **absencia možnosti je vyjadrená číslom 0**.

### o napojenie na vodovod

Indikátor vyjadruje existenciu napojenie alebo možnosť budúceho napojenia transformačných území na existujúcu vodovodnú sieť. Kladne je hodnotených čím viac možností. Naopak **absencia možnosti je vyjadrená číslom 0**.

## Hodnotenie území v Bratislave

Vyhovujúce napojenie na inžinierske siete má viacero území, čo potvrdzuje predpoklad, že z pohľadu nutných investícií do infraštruktúry je výhodnejšie využívať brownfieldy a teda transformačné územia. Hodnotu 7 v hodnotení dosiahli územia v počte 21 z 32 hodnotených.

A1	ZÓNA CHALUPKOVA	7,00
A2	IMRICHA KARVAŠA - ŠKOLSKÁ - FAZULOVÁ	7,00
A4	PREDSTANIČNÉ NÁMESTIE	7,00
A7	PRIBINOVA - DOSTOJEVSKÉHO RAD	7,00
A8	KAMENNÉ NÁMESTIE	7,00
B10	KLINGERKA	7,00
B2	ZÁVODNÁ - HELIOS AREÁL	7,00
B4	BÝVALÝ AREÁL OLO - KULÍŠKOVA	7,00
B5	MLYNSKÉ NIVY ZÁPAD	7,00
B6	MLYNSKÉ NIVY VÝCHOD	7,00
B7	EUROVEA II - ZIMNÝ PRÍSTAV	7,00
C1	ISTROCHEM VAJNORSKÁ	7,00
C2	FILIÁLKA	7,00
E1	KOPČIANSKA	7,00
D3	KAMEŇOLOM DEVÍNSKA CESTA	7,00
E1	KOPČIANSKA	7,00
D5	SCHNEIDERA TRNAVSKÉHO - CENTRUM	7,00
E3	LODENICE	7,00
E4	MATADOR	7,00
E5	NOVÉ LIDO	7,00
E6	BÝVALÉ DRUŽSTVO	7,00
E7	JANÍKOV DVOR	7,00

# Technická infraštruktúra

Napojenie na technickú infraštruktúru



0 1,25 2,5 5 Km



## Dostupnosť kapacitnej dopravy

- dostupnosť kapacitnej dopravy
  - dostupnosť kapacitnej dopravy

Vyjadruje podiel územia zóny, z ktorého sú dostupné zástavky mestskej a medzimestskej kapacitnej dopravy. Pre zástavky autobusov, trolejbusov a električiek ako mestskej kapacitnej dopravy sme počítali s pešou dostupnosťou do 400 metrov. Pre TIOP-y, vlakové stanice a vlakové zástavky sme počítali s pešou dostupnosťou do 400 metrov. Zároveň sme každej kategórii dopravy priradili rôzne váhy – TIOP a vlak (váha 3), električka (váha 2) a autobusy a trolejbusy (váha 1).

## Hodnotenie území v Bratislave

Dôležité kritérium z hľadiska vyvolaných investícií je **vybudovaná koľajová doprava v území**, v zmysle kapacitnej verejnej dopravy. Týchto území je 6 o výmere 63,2 ha a tvoria 5,6 % všetkých území v poradí od najlepšieho:

A4	Predstaničné námestie	7,00
D6	Vojenská nemocnica	4,69
D5	Schneidera Trnavského - Centrum	3,52
C2	Filiálka	3,52
A2	Imricha Karvaša – Školská – Fazulová	3,52
A8	Kamenné námestie	3,52



# Dostupnosť kapacitnej dopravy

Vyhodnotenie dostupnosti kapacitnej dopravy



- TIOP (3 body)
- Železničná stanica (3 body)
- Električková zastávka (2 body)
- Autobusová/trolejbusová zastávka (1 bod)
- Pešia dostupnosť (400 metrov)

0 1,25 2,5 5 Km



ArcGEO, ŠOP SR, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

Tabuľka 7: Výsledné bodové hodnotenie transformačných území

Ozn.	Názov	Mestská atraktivita	Zelená infraštruktúra	Vlastníctvo	Dostupnosť kapacitnej dopravy	Dostupnosť technickej infraštruktúry	Zaťaženie limitmi
A1	Zóna Chalupkova	7.00	0.92	2.04	1.17	7.00	6.15
A2	Imricha Karvaša - Školská - Fazulová	5.55	0.80	3.48	3.52	7.00	0.00
A4	Predstaničné námestie	5.46	0.89	6.22	7.00	7.00	0.00
A7	Pribinova - Dostojevského rad	5.54	0.85	5.25	2.87	7.00	0.00
A8	Kamenné námestie	6.60	0.53	2.49	3.52	7.00	0.00
B1	Lieskovec - Ketelec	1.82	2.73	1.82	0.46	2.33	0.03
B10	Klingerka	6.27	1.09	2.29	1.17	7.00	5.55
B11	Domové role	2.64	2.89	1.53	1.30	2.33	0.40
B12	Rožnavská - Tomášikova	2.66	1.66	1.44	1.17	5.83	1.07
B16	Zlaté piesky - Studená - bývalá paneláreň	3.38	2.75	1.40	1.17	5.83	0.00
B17	Bývalý zares	2.30	3.26	4.49	0.48	3.50	0.63
B18	Vodný zdroj PB	2.15	3.86	2.07	0.08	4.67	0.00
B2	Závodná - helios areál	2.40	1.42	1.35	0.00	7.00	0.00
B4	Bývalý areál OLO - Kulíšková	5.80	0.77	5.49	1.95	7.00	0.00
B5	Mlynské nivy západ	5.46	1.91	4.32	1.17	7.00	0.36
B6	Mlynské nivy východ	4.71	1.84	1.91	0.92	7.00	0.00
B7	Eurovea II. - zimný prístav	5.97	0.09	2.76	1.17	7.00	1.79
C1	Istrochem vajnorská	5.07	1.35	1.62	2.42	7.00	7.00
C2	Filiálka	5.55	1.81	5.34	3.52	7.00	0.00
C3	Štadión Mierová kolónia	2.90	1.51	2.20	1.17	4.67	0.00
D1	Bývalá raketová základňa	1.48	7.00	4.26	0.00	4.67	0.00
D3	Kameňolom Devínska cesta	1.96	2.18	6.75	0.98	7.00	0.00
D4	Harmincova	5.18	1.10	3.21	2.55	5.83	0.00
D5	Schneidera Trnavského - Centrum	5.64	1.12	5.29	3.52	7.00	0.00
D6	Vojenská nemocnica	2.80	1.31	2.97	4.69	3.50	0.00
D7	Nemocnica rázsochy	0.86	3.24	5.56	0.71	2.33	0.00
E1	Kopčianska	2.70	1.66	7.00	1.17	7.00	0.00
E3	Lodenice	2.23	1.27	2.22	0.98	7.00	5.07
E4	Matador	5.13	1.49	1.81	1.76	7.00	5.01
E5	Nové lido	4.60	1.49	4.73	0.95	7.00	1.81
E6	Bývalé družstvo	2.75	2.51	1.09	1.17	7.00	0.00
E7	Janíkov dvor	3.94	3.42	6.44	0.84	7.00	1.91

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe (IPR Praha, 2014)