

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 25. 03. 2021

**Informácia o spracovanom územnoplánovacom podklade**

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

---

**Predkladateľ:**

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.  
primátor

**Zodpovedný:**

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Spracovateľ:**

Mag. rer. nat. Marek Dinka, v. r.  
riaditeľ sekcie územného rozvoja

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia mestského zastupiteľstva
2. Dôvodovú správu
3. UŠ Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy, čistopis (textová a grafická časť) na CD
4. Výpis z online zasadnutia Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva MsZ zo dňa 03.02.2021
5. Výpis z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ zo dňa 10.02.2021
6. Uznesenie Mestskej rady č. 171/2021 zo dňa 11.03.2021

## **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **b e r i e n a v e d o m i e**

informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdii Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá bude využitá ako územnoplánovací podklad pri spracovaní nového územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a pre strategické materiály mesta.

## Dôvodová správa

V roku 2011 bol na rokovaní Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy predložený materiál *Plán obstarávania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov – rok 2011 s výhľadom na roky 2012 – 2013*. V rámci materiálu boli uvedené jednotlivé územnoplánovacie podklady, ktoré boli plánované na obstaranie ako koncepčné materiály a podklady pre spracovanie nového územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Medzi uvedenými územnoplánovacími podkladmi boli v súčasnosti už spracované územné generely systémov občianskej vybavenosti tvoriacej verejnú sociálnu infraštruktúru, a to: Územný generel školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, dopravy, požiadavka na aktualizáciu územného generelu zelene ako aj požiadavka na riešenie Urbanistickej štúdie Brownfields na území mesta Bratislavy.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako orgán územného plánovania v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášky MZP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a súvisiacich právnych predpisov zabezpečilo obstaranie a spracovanie územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy“ (ďalej aj „UŠ BF“). Spracovateľom UŠ BF bolo oddelenie územného plánovania magistrátu (v súčasnosti MIB - SUP) a obstarávateľom UŠ BF je oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov magistrátu, sekcie územného plánovania (SUP - OOUPD), v súčasnosti sekcia územného rozvoja magistrátu (SUR).

Vzhľadom na dynamické zmeny, ktoré v súčasnosti prebiehajú v stredoeurópskom priestore, bolo potrebné spracovať pre hlavné mesto SR Bratislavu prehĺbujúci dokument pre regeneráciu brownfieldov (BF), ktorý bude môcť slúžiť ako kvalifikovaný podklad pre strategické materiály mesta. Nástrojom na prehĺbenie riešenia špecifickej problematiky v území je urbanistická štúdia. Vymedzenie riešeného územia UŠ BF tvoria administratívno – správne hranice hlavného mesta SR Bratislavy s výmerou územia 36 762,73 ha. Územnoplánovací podklad (textová a grafická časť) je spracovaný v podrobnosti primeranej celomestskej dokumentácii, grafická časť v mierke 1: 50 000, 1: 30 000 a 1: 10 000.

Účelom riešenia UŠ BF bolo vytvorenie základnej databázy a evidencie/inventarizácie brownfieldov, posúdenie nevyužívaných území a možnosti ich následnej transformácie, určenie území pre oživenie ekonomických aktivít a ich zapojenie do mestskej štruktúry.

Hlavnými cieľmi riešenia UŠ BF bolo zmapovanie súčasného stavu BF, analýzy súčasného stavu BF (environmentálne záťaž, dopady na kontaktné územia, dopady na ŽP,...), návrh revitalizácie a následného využitia súčasných brownfieldov na základe kategórií podľa ekonomického potenciálu A,B,C,D. UŠ BF pracuje so zvláštnou kategóriou, ako doposiaľ nepotvrdené, ale predpokladané BF. Ide o zóny, územia a bloky, ktoré vzniknú zlúčením viacerých BF s menšou výmerou, ktoré je potrebné revitalizovať komplexne. UŠ BF rieši objekty nachádzajúce sa na území BF, ktoré odporúča na pamiatkovú ochranu podľa zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a Charty industriálneho dedičstva, rok 2003. UŠ pracuje s pojmom významné brownfieldy. Ide o BF, ktorých výmera je menšia ako 0,5 ha, ale boli vytipované na základe svojej pamiatkovej hodnoty, hodnoty industriálnej architektúry, za účelom zachovania uvedených kvalít v mestskom prostredí.

Prioritne bude UŠ BF slúžiť ako podklad pre spracovanie nového územného plánu hlavného mesta, súčasne navrhuje niektoré územia BF na zmenu platného ÚPN mesta po overení ich nového funkčného využitia na zonálnej úrovni.

Vzhľadom na skutočnosť, že v súčasnosti nie je v SR ani v EÚ pojem brownfieldy presne zadefinovaný, UŠ BF definuje pojem Brownfield, ako opustené, nedostatočne využívané alebo prázdne územie, ktoré môže, ale nemusí mať ekologickú záťaž, na ktorom jeho predchádzajúce využitie skončilo a trh nebol schopný dať impulz na jeho opätovné využívanie. UŠ BF pracuje s plochami, ktoré majú výmeru nad 0,5 ha, na ktorých sa nachádzajú stavby, sú schátrané, opustené alebo nedostatočne využívané (max. 30%), doba nevyužívania, alebo čiastočného využívania je min. 2 roky.

V rámci riešenia textovej časti UŠ boli spracované Karty brownfieldov pre 131 lokalít na území mesta. Z toho počtu 24 lokalít bolo navrhnutých na zmenu funkčného využitia ÚPN mesta po overení urbanistickou štúdiou, v 4 lokalitách bola UŠ na zmenu ÚPN mesta spracovaná. V ostatných lokalitách bolo konštatované, že navrhnuté funkčné využitie podľa platného územného plánu je vhodné. Vo vlastníctve hlavného mesta bolo identifikovaných 21 nevyužívaných území. Predmetné lokality budú podrobne riešené v ďalších stupňoch PD. Z návrhu vyplynulo, že 131 vybraných lokalít BF zaberá plochu 631 ha zastavaného územia mesta, čo predstavuje rozlohu napr. mestskej časti Lamač.

Urbanistická štúdia bola spracovaná na podklade odsúhlaseného zadania. Návrh zadania bol prerokovaný v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, čistopis zadania UŠ bol spracovaný v decembri 2018.

V dňoch od 3.12.2018 do 14.12.2018 spracovateľ UŠ BF pripravil diskusiu s výstavou na tému Brownfields v Bratislave, ktorá sa konala za účasti odbornej verejnosti v priestoroch hlavného mesta.

Spracovaný návrh urbanistickej štúdie BF bol prerokovaný v termíne od 21.1.2020 - 29.2.2020. Verejnosť bola o prerokovaní informovaná prostredníctvom internetovej stránky hlavného mesta a zverejnenia na úradnej tabuli. Dňa 10.2.2020 sa konalo verejné prerokovanie materiálu, na ktorom bol zabezpečený odborný výklad spracovateľa v dopoludňajších aj popoludňajších hodinách. Všetky pripomienky z prerokovania boli vyhodnotené, akceptovateľné pripomienky a podnety boli zapracované do čistopisu UŠ BF. V rámci prerokovania bolo priamo oslovených 50 subjektov (orgány štátnej správy, samosprávy, správcovia sietí), z ktorých 33 subjektov k materiálu zaujali stanovisko, 17 subjektov sa nevyjadrilo. Na základe zverejnenia oznamu o prerokovaní UŠ sa k materiálu vyjadrilo ďalších 16 subjektov, išlo o právnické a fyzické subjekty. Čistopis UŠ BF bol dopracovaný v decembri 2020.

Informácia o spracovanej Urbanistickej štúdii Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy bola predložená na online zasadnutí Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 03.02.2021 a na online zasadnutí Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 10.02.2021 a na rokovaní Mestskej rady dňa 11.03.2021.

Následne bude materiál predĺžený na rokovanie Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy, ktoré predmetný materiál uznesením vezme na vedomie.