

ZIŠŤOVANIE STAVU A BARIÉR ZHODNOCOVANIA NEVYUŽÍVANÝCH A ZANEDBANÝCH ÚZEMÍ V INTRAVILÁNOCH MIEST SLOVENSKA

Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu



MINISTERSTVO
DOPRAVY A VÝSTAVBY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**ZISŤOVANIE STAVU
A BARIÉR ZHODNOCOVANIA
NEVYUŽÍVANÝCH
A ZANEDBANÝCH ÚZEMÍ
V INTRAVILÁNOCH MIEST
SLOVENSKA**

Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu

Obsah

Úvod	5
Definovanie pojmu	8
VYŠŠIE ÚZEMNÉ CELKY	9
MESTÁ	14
Interpretácia podľa veľkostných kategórií miest	18
Negatívne javy spôsobované zanedbanými a nevyužívanými územiami	20
Prekážky pri revitalizácii, rekultivácii či inom zhodnocovaní a zapájaní nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta	20
Opatrenia potrebné k tomu, aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať	21
Realizácia projektov revitalizácie či iného zhodnotenia nevyužívaných a zanedbaných nehnuteľností	22
Interpretácia podľa regionálnej príslušnosti miest	24
Negatívne javy spôsobované zanedbanými a nevyužívanými územiami	26
Prekážky pri revitalizácii, rekultivácii či inom zhodnocovaní a zapájaní nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta	27
Opatrenia potrebné k tomu, aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať	29
Hlavné zistenia prieskumu	30



Úvod



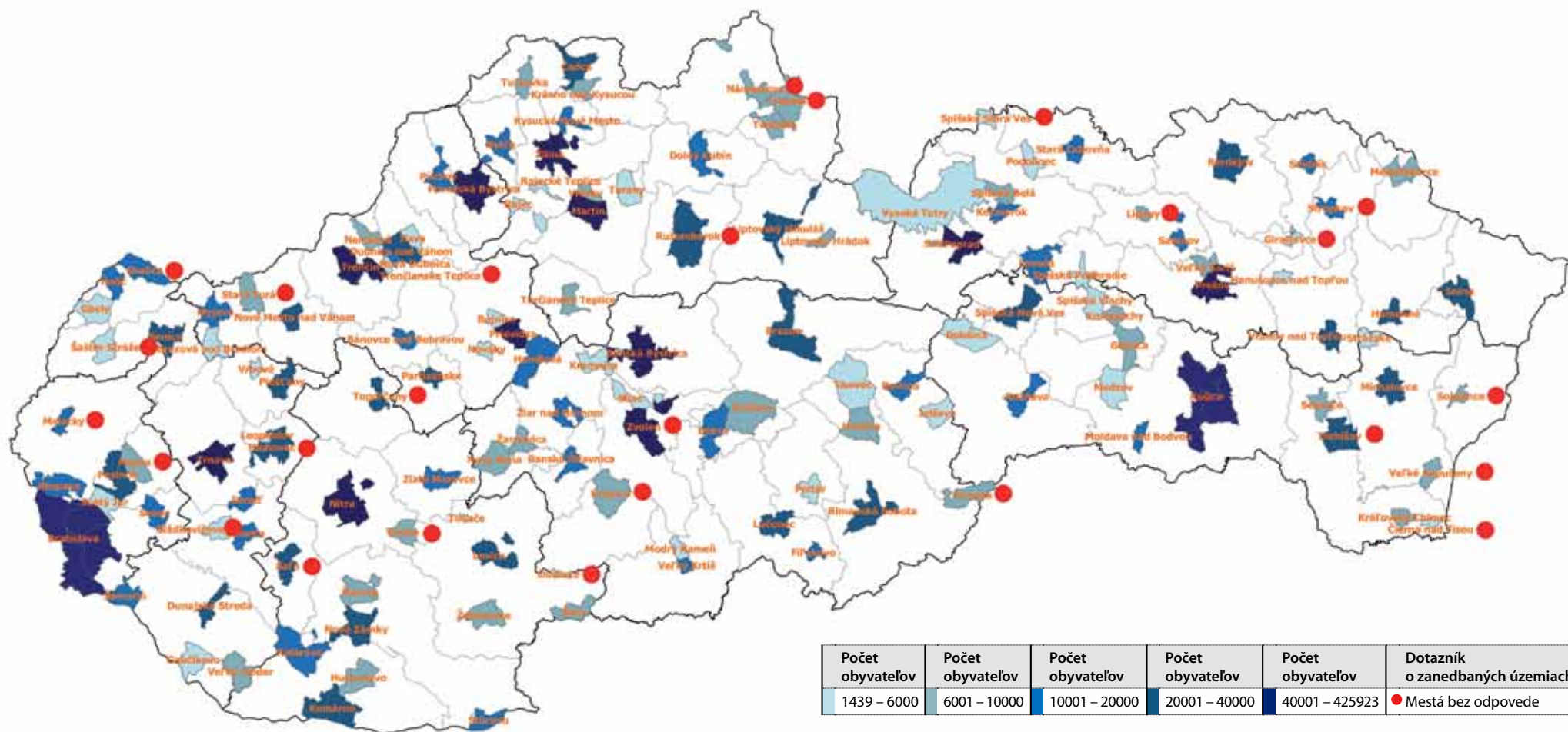
Nástrojom politiky mestského rozvoja je Konceptia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030 (ďalej len „konceptia“), prijatá vládou SR v roku 2018. Konceptia obsahuje v rámci opatrení na štrukturálne zmeny vo fungovaní miest aj úlohu 2.3 „Analyzovať prekážky v zhodnocovaní nevyužívaných a zanedbaných území v intravilánoch miest a navrhnúť podporné opatrenia“.

Pre účinné spracovanie tejto úlohy bolo potrebné získať informácie o aktuálnom stave problematiky na regionálnej aj miestnej úrovni. Oddelenie mestského rozvoja preto formou dotazníka oslovilo samosprávy s cieľom zistiť rozsah záujmu a spôsoby, akými sa nevyužívanými a zanedbanými územiami zaoberajú, aké sú ich názory, skúsenosti a potreby.



Obrázok č. 1

Mestá SR podľa počtu obyvateľov a veľkostných skupín
k 31. 12. 2016 a s vyznačením miest bez odpovede na dotazník



Zdroj: Štatistický úrad SR

Definovanie pojmu

Dôvodom, prečo sa koncepcia venuje nevyužívaným a zanedbaným územiám, tzv. brownfieldom, je to, že svojou existenciou zhoršujú kvalitu mestského prostredia, sú prekážkou prirodzeného vývoja zastavaného územia, či dokonca environmentálnym ohrozením. Na druhej strane zanedbané plochy a územia v intravilánoch miest predstavujú aj významnú devízu – sú územnou rezervou s potenciálom opätovného využitia. Ich revitalizáciou je možné predísť zbytočnému a nežiaducemu rozširovaniu zastavaného územia. Z hľadiska ochrany a hospodárneho využívania prírodných zdrojov je dôležité uprednostňovať regeneráciu a recykláciu existujúcich, zástavbou už dotknutých území a jestvujúcich objektov pred zaberaním nových plôch a produkciou nových stavebných materiálov. Obnova zanedbaných území tiež môže prispieť k zmierneniu nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy v sídelnom prostredí.

Pre účely koncepcie rozumieme pod pojmom brownfieldy nielen opustené priemyselné objekty a areály, ale v prostredí mesta sú to vo všeobecnosti opustené či zanedbané prvky a plochy – napríklad budovy s funkciou bývania a občianskej vybavenosti, rôzne historické objekty či dokonca pamiatky, nevyužívaná dopravná a technická infraštruktúra, zanedbané prírodné prvky a podobne. Pod pojmom brownfieldy rozumieme také nehnuteľnosti (pozemok, objekt, areál), ktoré:

- sú zanedbané, opustené alebo nedostatočne využívané,
- vznikli ako pozostatok predchádzajúceho užívania, zaniknutej aktivity,
- majú skutočné alebo potenciálne problémy s kontamináciou,
- pre svoje ďalšie prospešné využívanie vyžadujú intervenciu.

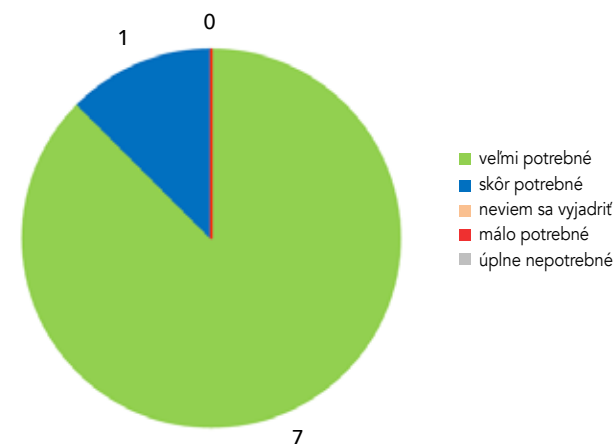
VYŠŠIE ÚZEMNÉ CELKY

V decembri 2018 boli oslovené vyššie územné celky (ďalej len „VÚC“). Zámerom bolo zistiť ako je problematika zanedbaných území podchytená samosprávnymi orgánmi na úrovni krajov a aké majú informácie o riešení tejto problematiky miestnymi samosprávami na území daného kraja. Odpovedali všetky VÚC. Dotazníky vyplnili pracovníci, v ktorých agende je územné plánovanie a životné prostredie, v niektorých prípadoch v spojení so stratégiou regionálneho rozvoja. Z odpovedí jednoznačne vyplýva, že respondenti považujú systematické zaobranie sa regeneráciou zanedbaných území za dôležité.

Graf č. 1 Vyjadrenia 8 VÚC o dôležitosti potreby systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území

Označte, prosím, dôležitosť nasledovného výroku:

Systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území, je:

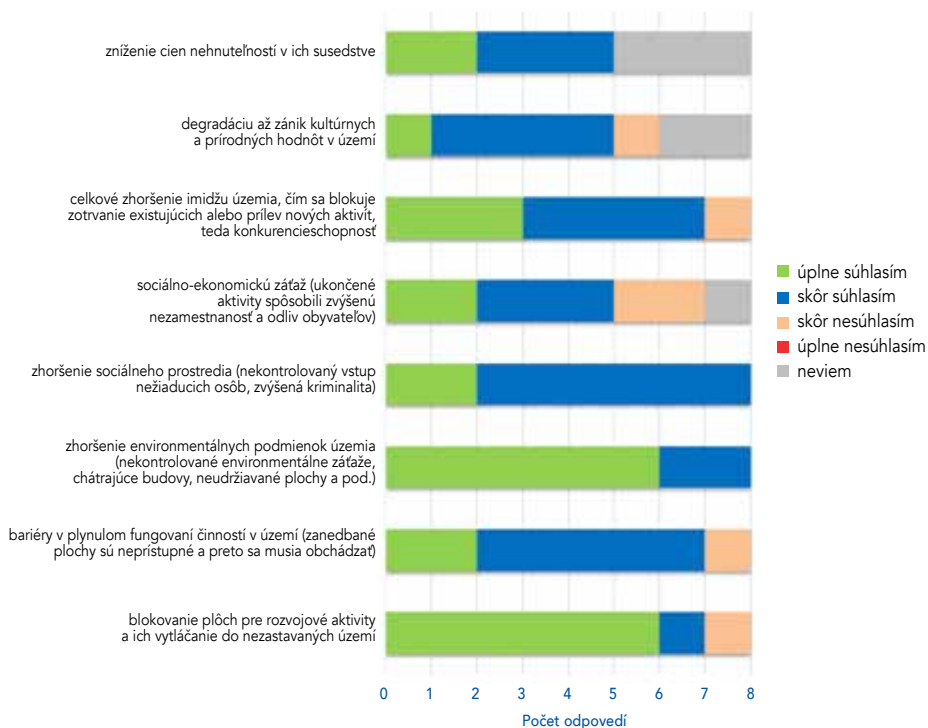


Na otázku, či téma nevyužívaných a zanedbaných území bola zahrnutá do prípravy rozvojových dokumentov 6 VÚC odpovedalo kladne, register nevyužívaných a zanedbaných území v mestách a obciach na území svojho kraja majú spracovaný 2 VÚC – nitriansky a žilinský.

Za najzávažnejší **negatívny jav**, ktorý spôsobujú zanedbané a nevyužívané územia v mestách, považujú respondenti z VÚC **zhoršenie environmentálnych podmienok územia** (nekontrolované environmentálne záťaž, chátrajúce budovy, neudržiavané plochy a pod.) a potom **zhoršenie sociálneho prostredia** (nekontrolovaný vstup nežiaducich osôb, zvýšená kriminalita). Nasledovne je to **blokovanie plôch** pre rozvojové aktivity a ich vytlačanie do nezastavaných území.

Graf č. 2 Odpovede 8 VÚC na blok otázok týkajúcich sa neželaných javov spôsobovaných existenciou zanedbaných a nevyužívaných území

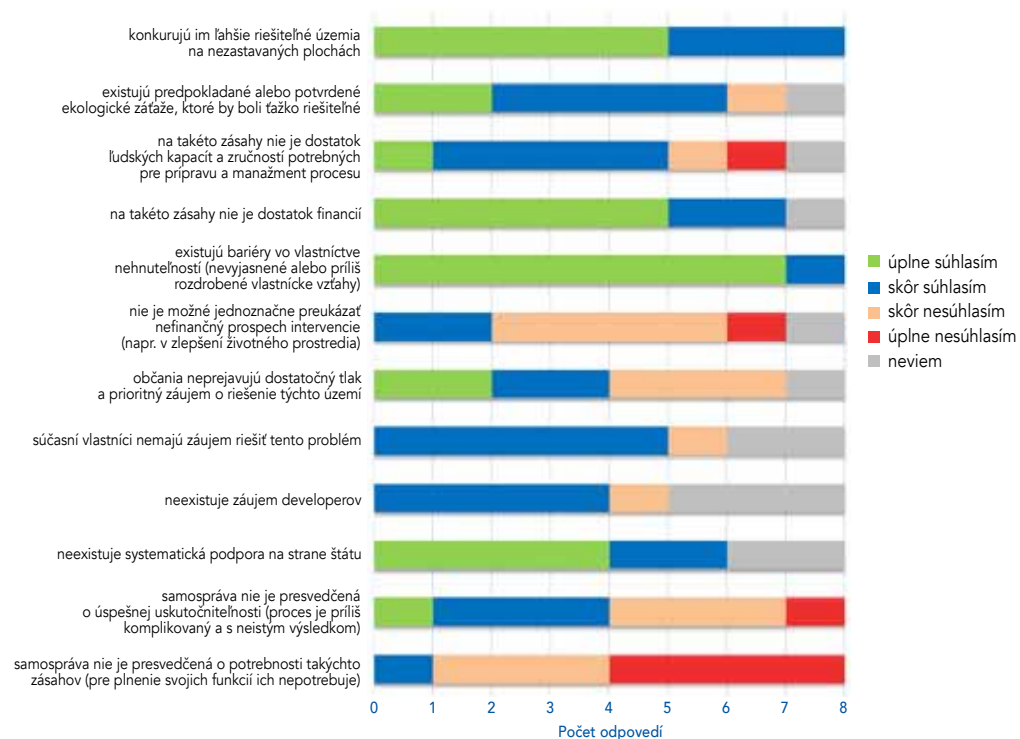
Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú:



Medzi **najväčšie prekážky** pre regenerácie nevyužívaných a zanedbaných plôch v mestách patrí podľa odpovedí VÚC predovšetkým **vlastníctvo nehnuteľností** a to, že **im konkurujú ľahšie riešiteľné územia na nezastavaných plochách**. Potom je to **nedostatok financií** a chýbajúca systematická podpora na strane štátu. S výrokom, že **samospráva nie je presvedčená o potrebnosti takýchto zásahov** respondenti nesúhlasia.

Graf č. 3 Odpovede 8 VÚC na blok otázok týkajúcich sa prekážok zhodnocovania zanedbaných a nevyužívaných území

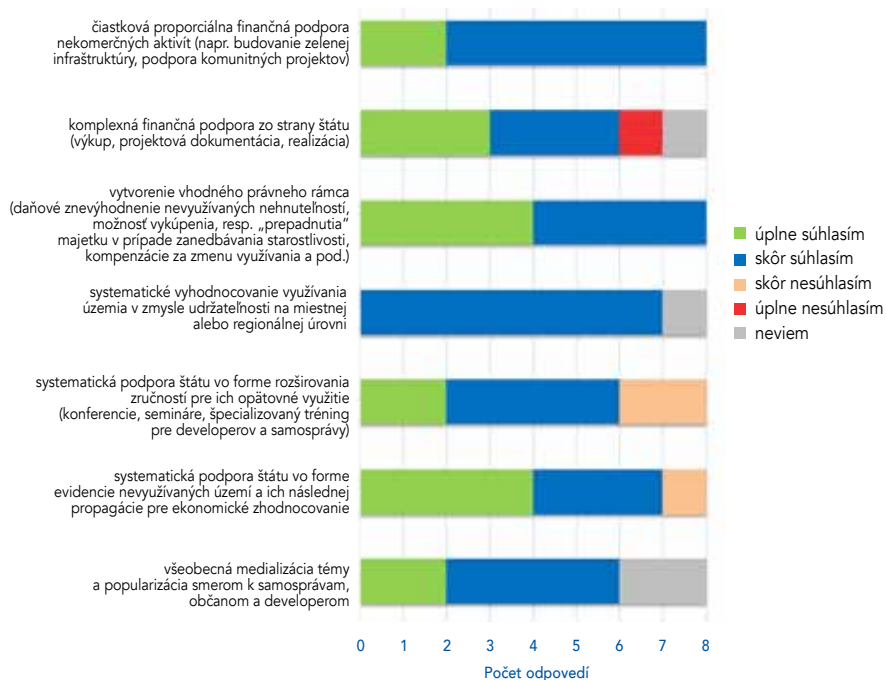
Projektom revitalizácie, rekultivácie či iného zhodnocovania a zapájania nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta bráni to, že:



Ďalšia časť otázok sa venovala tomu, čo by bolo potrebné urobiť, aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest **začali zhodnocovať**. Podľa respondentov z VÚC je **najviac potrebné** vytvorenie **vhodného právneho rámca** – daňové znevýhodnenie nevyužívaných nehnuteľností, možnosť vykúpenia, resp. „prepadnutia“ majetku v prípade zanedbávania starostlivosti, kompenzácie za zmenu využívania a pod. Za tým nasleduje čiastková proporcionálna **finančná podpora nekomerčných aktivít**. Potom je to systematický prístup k tejto téme – systematická podpora štátu vo forme evidencie nevyužívaných území a ich následnej propagácie pre ekonomické zhodnocovanie a taktiež systematické vyhodnocovanie využívania územia v zmysle udržateľnosti. **Najhoršie skóre** dosiahla možnosť **komplexná finančná podpora zo strany štátu** vrátane výkupu, projektovej dokumentácie a realizácie projektov revitalizácie.

Graf č. 4 Odpovede 8 VÚC na blok otázok týkajúcich sa potrebnej podpory pre obnovu zanedbaných a nevyužívaných území

Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á:



Projekty revitalizácie či transformácie nevyužívaných a zanedbaných nehnuteľností objektov realizovali 3 VÚC – košický, žilinský a banskobystrický. Išlo o revitalizácie historických budov, obnovy zanedbaných budov s cieľom znížiť ich energetickú náročnosť a o transformáciu nevyužitých budov na nové účely.

Určitým indikátorom aktivity miest na území VÚC sú odpovede, ktoré zaslali mestá príslušného kraja. Z hľadiska územnej príslušnosti odpovedalo najviac miest v Trenčianskom kraji (takmer 90 %), potom v Žilinskom kraji a rovnaký pomer odpovedí bol v krajoch s najväčším počtom miest – Banskobystrickom a Prešovskom.

Tabuľka č. 1 Počet miest celkovo a počet miest zapojených do prieskumu v jednotlivých krajoch

NÁZOV SAMOSPRÁVNEHO KRAJA	CELKOVÝ POČET MIEST	POČET ODPOVEDÍ	PERCENTO ODPOVEDÍ
Banskobystrický samosprávny kraj	24	20	83 %
Bratislavský samosprávny kraj	7	5	71 %
Košický samosprávny kraj	17	13	76,5 %
Nitriansky samosprávny kraj	15	12	80 %
Prešovský samosprávny kraj	23	19	83 %
Trenčiansky samosprávny kraj	18	16	89 %
Trnavský samosprávny kraj	17	13	76,5 %
Žilinský samosprávny kraj	19	16	84 %

MESTÁ

V období marec – apríl 2019 boli dotazníkmi oslovené všetky slovenské mestá. Z celkového počtu 140 odpovedalo 114 miest, čo je 81,43 %. Do prieskumu sa zapojili všetky krajské mestá, 51 okresných miest z celkového počtu 63 a 55 ostatných miest z celkového počtu 69.

Tabuľka č. 2 Počet a percento odpovedí podľa veľkostných kategórií miest

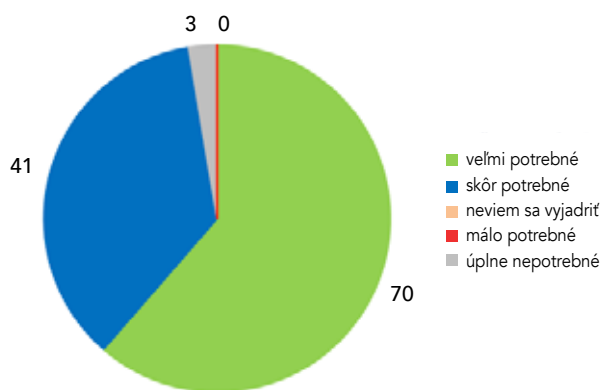
VELKOSTNÁ KATEGÓRIA	CELKOVÝ POČET MIEST	POČET ODPOVEDÍ	PERCENTO ODPOVEDÍ
do 4 999	23	18	78 %
5 000 – 9 999	45	33	73 %
10 000 – 24 999	47	41	87 %
25 000 – 49 999	15	12	80 %
50 000+	10	10	100 %

Aj v prípade miest prieskum jednoznačne potvrdil potrebu systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území.

Graf č. 5 Vyjadrenia 114 miest o dôležitosti potreby zaoberať sa regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území

Označte, prosím, dôležitosť nasledovného výroku:

Systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území, je:

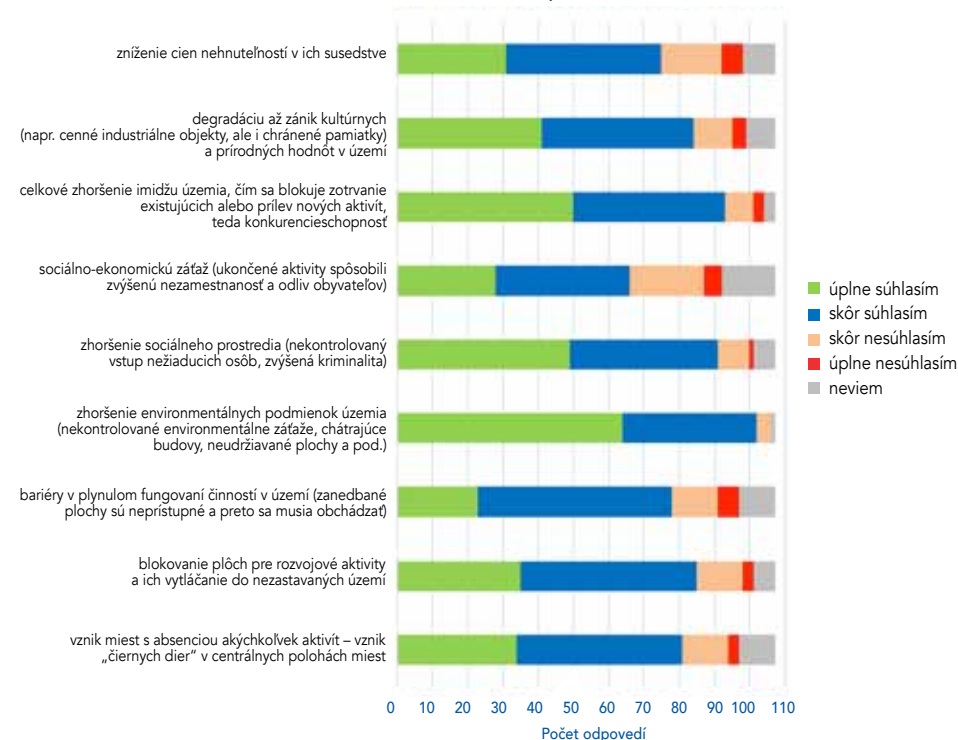


Na otázku, či sa zaoberali pri spracúvaní rozvojových dokumentov aj témou nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne mesta odpovedalo kladne 50 % miest. Register nevyužívaných a zanedbaných území má spracovaný 10 miest. Okrem jedného sú to mestá s počtom obyvateľov nad 10 000, register majú 3 krajské mestá – Bratislava, Nitra a Trnava.

Najzávažnejšími **negatívnymi javmi**, ktoré v mestách spôsobujú zanedbané a nevyužívané územia, na ktorých sa zhodlo minimálne 90 respondentov (84 %), sú **zhoršenie environmentálnych podmienok územia** (nekontrolované environmentálne záťaž, chátrajúce budovy, neudržiavané plochy a pod.) a **celkové zhoršenie imidžu územia**, čím sa blokuje zotrvanie existujúcich alebo prílev nových aktivít, teda konkurencieschopnosť. Potom je to **zhoršenie sociálneho prostredia** (nekontrolovaný vstup nežiaducich osôb, zvýšená kriminalita). Minimálne 80 respondentov (75 %) súhlasilo s tým, že zanedbané a nevyužívané územia spôsobujú degradáciu až zánik kultúrnych a prírodných hodnôt v území a blokovanie plôch pre rozvojové aktivity a ich vytlačanie do nezastavaných území.

Graf č. 6 Odpovede miest na blok otázok týkajúcich sa neželaných javov spôsobovaných existenciou zanedbaných a nevyužívaných území. Zo všetkých 114 zúčastnených miest sa v tomto bloku otázok vyjadrilo 107 miest

Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú:

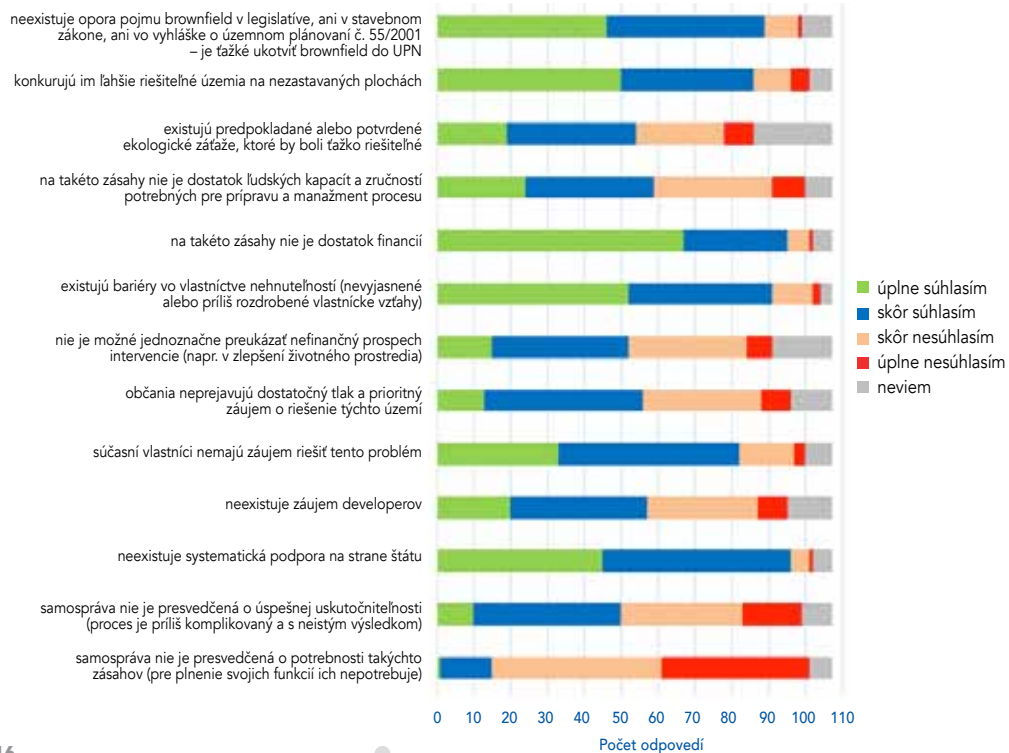


Minimálne 90 respondentov (84 %) sa zhodlo, že medzi **najväčšie prekážky** pre regenerácie nevyužívaných a zanedbaných plôch v mestách patrí to, že na takéto zásahy **nie je dostatok financií** a **neexistuje systematická podpora na strane štátu**. Ďalej sú to existujúce **bariéry vo vlastníctve nehnuteľností** (nevyjasnené alebo príliš rozdrobené vlastnícke vzťahy). Minimálne 80 respondentov (75 %) sa zhodlo, že medzi ďalšie **významné prekážky** pre regenerácie nevyužívaných a zanedbaných plôch v mestách patrí to, že im konkurujú ľahšie riešiteľné územia na nezastavaných plochách a neexistuje opora pojmu brownfield v legislatíve, ani v stavebnom zákone, ani vo vyhláske o územnom plánovaní č. 55/2001 – je ťažké ukotviť brownfield do UPN. K významným prekážkam podľa respondentov patrí aj to, že súčasní vlastníci nemajú záujem riešiť tento problém.

S výrokom, že **samospráva nie je presvedčená o potrebnosti takýchto zásahov** (pre plnenie svojich funkcií ich nepotrebuje) **nesúhlasí** 86 respondentov.

Graf č. 7 Odpovede miest na blok otázok týkajúcich sa prekážok zhodnocovania zanedbaných a nevyužívaných území. Zo 114 zúčastnených miest sa v tomto bloku otázok vyjadrilo 107 miest

Projektom revitalizácie, rekultivácie či iného zhodnocovania a zapájania nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta bráni to, že:



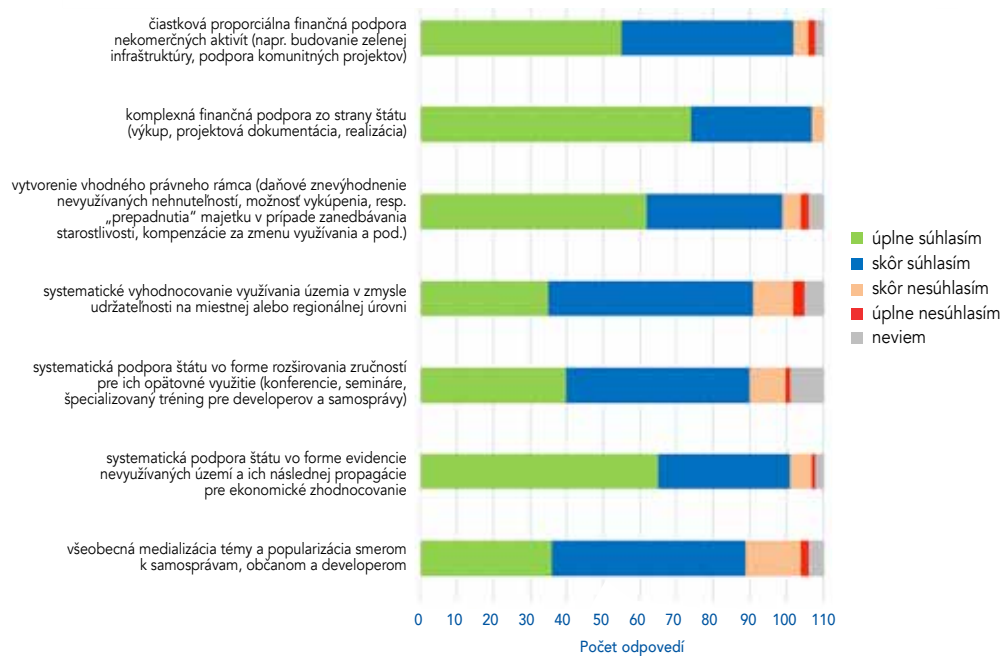
Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest **začali zhodnocovať** je podľa minimálne 89 % respondentov **najviac potrebná finančná podpora zo strany štátu** – či už komplexná (výkup, projektová dokumentácia, realizácia) alebo čiastková na nekomerčné aktivity (napr. budovanie zelenej infraštruktúry, podpora komunitných projektov). Mestám by taktiež pomohla **systematická podpora štátu vo forme evidencie** nevyužívaných území a ich následnej propagácie pre ekonomické zhodnocovanie.

Podľa minimálne 80 % respondentov je **ďalej potrebné** vytvorenie vhodného právneho rámca (daňové znevýhodnenie nevyužívaných nehnuteľností, možnosť vykúpenia, resp. „prepadnutia“ majetku v prípade zanedbávania starostlivosti, kompenzácie za zmenu využívania a pod.) a zaviesť celkovo systematický prístup – systematické vyhodnocovanie využívania územia v zmysle udržateľnosti na miestnej alebo regionálnej úrovni a systematická podpora štátu vo forme rozširovania zručností pre ich opätovné využitie (konferencie, semináre, špecializovaný tréning pre developerov a samosprávy).

Na otázku, či majú **skúsenosti s opatreniami, ktorými je možné obmedziť výskyt nevyužívaných objektov** odpovedalo kladne 10 miest. Z toho v 7 mestách sa opatrenia týkajú zvýšenia miestnych daní z nehnuteľností – pre nevyužívané nehnuteľnosti.

Graf č. 8 Odpovede miest na blok otázok týkajúcich sa potrebnej podpory pre obnovu zanedbaných a nevyužívaných území. Zo 114 zúčastnených miest sa v tomto bloku otázok vyjadrilo 112 miest

Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á :

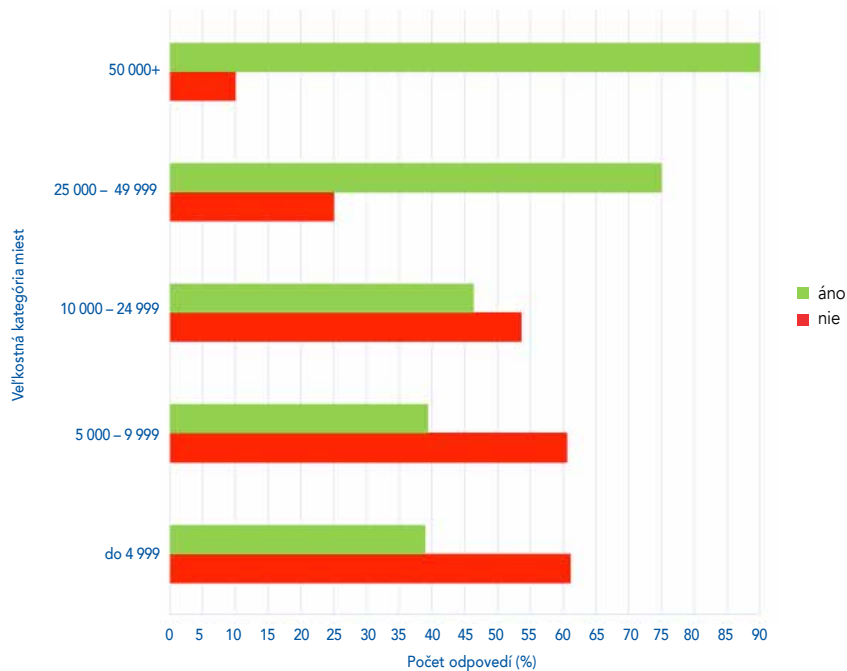


Interpretácia podľa veľkostných kategórií miest

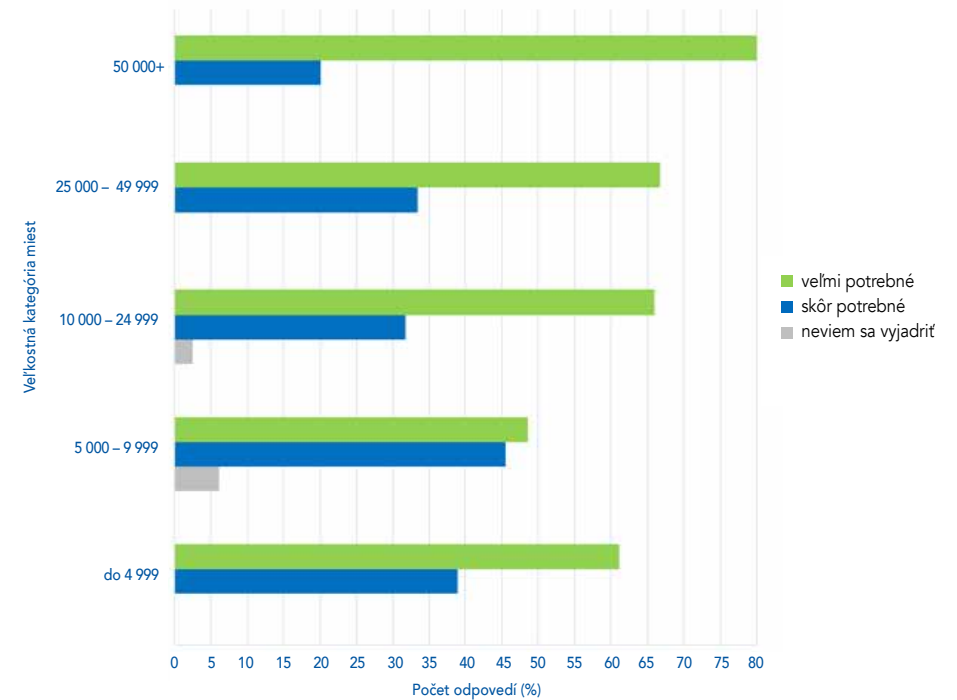
Pri rozdelení odpovedí respondentov podľa veľkostných kategórií miest je vidieť hranicu, tvorenú veľkostnou kategóriou od 25 000 obyvateľov, nad ktorou sa mestá významnejšie zaoberajú zanedbanými a nevyužívanými územiami.

Graf č. 9 a č. 10 Vyjadrenie percentuálneho pomeru miest zapojených do prieskumu, rozdelených podľa veľkostnej kategórie, v otázke, či sa zaoberajú alebo nezaobierajú nevyužívanými a zanedbanými územiami pri spracúvaní svojich rozvojových dokumentov a porovnanie s ich deklarovaním dôležitosti zaoberať sa touto témou

Zaoberali ste sa pri spracúvaní rozvojových dokumentov aj témou nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne mesta?



Označte, prosím, dôležitosť nasledovného výroku: Systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území je:



Negatívne javy spôsobované zanedbanými a nevyužívanými územiami

V tomto bloku otázok sa ukázal rozdiel v odpovediach od hranice veľkostnej kategórie miest nad 25 000 obyvateľov. Väčšie mestá sa viac stotožňovali s navrhnutými výrokmami (celkom absentovala odpoveď „úplne nesúhlasím“ a odpoveď „skôr nesúhlasím“ absentovala pri dvoch výrokmami – o zhoršení environmentálnych podmienok územia a celkovom zhoršení imidžu územia). Veľmi málo bola uvádzaná odpoveď „neviem“ (iba pri 4 z 9 navrhnutých výrokov), čo môže vychádzať z toho, že väčšie mestá sa touto témou viac prakticky zaoberajú.

Špecifickým aspektom je, že mestá veľkostnej kategórie nad 50 000 vyjadrili celkový súhlas¹ s výrokom (okrem dvoch výrokov s celkovo najvyššou podporou, vid' vyššie), že „zanedbané a nevyužívané územia spôsobujú degradáciu až zánik kultúrnych (napr. cenné industriálne objekty, ale i chránené pamiatky) a prírodných hodnôt v území“. Môže to súvisieť s tým, že práve v najväčších mestách je sústredené väčšie množstvo prírodných a kultúrnych hodnôt, v niektorých prípadoch aj vyššej hodnoty, a mestá sú si vedomé ich ohrozenia absenciou starostlivosti.

Prekážky pri revitalizácii, rekultivácii či inom zhodnocovaní a zapájaní nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta

Opätovne je v odpovediach miest badateľná veľkostná hranica nad 25 000 obyvateľov. Menšie mestá sa viac rôznia vo vyjadreniach k výrokom, u väčších miest sa ukázala väčšia zhoda. Najmenšie mestá do 4 999 obyvateľov sa najviac zhodli a vyjadrili podporu výrokom, že bariérami sú vlastnícke vzťahy a nedostatok financií. Pre mestá veľkosti 5 000 – 9 999 je najväčšou bariérou nedostatok financií a chýbajúca systematická podpora na strane štátu. Mestá veľkosti 10 000 – 24 999 považujú za najväčšiu bariéru taktiež chýbajúcu systematickú podporu na strane štátu, neexistujúcu oporu pojmu brownfield v legislatíve, konkrétne v stavebnom zákone a rovnako nedostatok financií. Mestá veľkostnej kategórie 25 000 – 49 999 sa jednoznačne celkovo zhodli, že najväčšími bariérami sú nedostatok financií a nedostatočná systematická podpora na strane štátu. Významnými prekážkami sú neexistujúca opora pojmu brownfield v legislatíve, v stavebnom zákone a vlastnícke vzťahy. Mestá veľkosti nad 50 000 sa ako jediné jednoznačne zhodli, že najväčšou bariérou je konkurencia ľahšie riešiteľných území na nezastavaných plochách. To môže súvisieť s masívnym stavebným rozmachom vo veľkých mestách, ktorý spôsobuje tlak na zaberanie územia. Taktiež sa jednoznačne zhodli, že veľkou bariérou sú aj vlastnícke vzťahy. Ďalšou veľmi významnou bariérou je nedostatok financií a potom chýbajúca systematická podpora na strane štátu. Mestá tiež vyjadrili názor, že veľkou prekážkou je aj to, že súčasní vlastníci nemajú záujem riešiť tento problém a neexistuje opora pojmu brownfield v legislatíve ani v stavebnom zákone.

S výrokom, že **samospráva nie je presvedčená o potrebnosti takýchto zásahov** (pre plnenie svojich funkcií ich nepotrebuje) **nesúhlasí** väčšina respondentov. No najvýznamnejší nesúhlas vyjadrili mestá veľkosti nad 50 000 obyvateľov.

¹ Väčšina respondentov uviedli výrok „úplne súhlasím“ alebo „skôr súhlasím“

Opatrenia potrebné k tomu, aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intraviláne miest začali zhodnocovať

Respondenti vyjadrili všeobecne veľkú zhodu s ponúknutými výrokmami. Celkový súhlas vyjadrili minimálne na úrovni 70 %. Opätovne mestá veľkosti nad 25 000 vyjadrili jednoznačnejší súhlas a odpoveď „neviem“ sa vyskytla iba pri jedinom výroku.

Najmenšie mestá do 4 999 obyvateľov sa celkovo zhodli, že potrebná je systematická podpora štátu vo forme evidencie nevyužívaných území a ich následnej propagácie pre ekonomické zhodnocovanie. Ďalšími prioritami sú vytvorenie vhodného právneho rámca a systematické vyhodnocovanie využívania územia v zmysle udržateľnosti na miestnej alebo regionálnej úrovni. Mestá veľkosti 5 000 – 9 999 by uvítali finančnú podporu a vytvorenie vhodného právneho rámca. Mestá veľkosti 10 000 – 24 999 by rovnako uvítali komplexnú finančnú podporu, vytvorenie vhodného právneho rámca, ďalej systematickú podporu štátu vo forme evidencie nevyužívaných území a vo forme rozširovania zručností pre ich opätovné využitie. Mestá s veľkosťou 25 000 – 49 999 obyvateľov jednoznačne preferujú komplexnú finančnú podporu zo strany štátu a ďalej jeho systematickú podporu vo forme evidencie nevyužívaných území a vo forme rozširovania zručností pre ich opätovné využitie. Najväčšie mestá veľkosti nad 50 000 sa jednoznačne zhodli na potrebe systematickej podpory štátu vo forme evidencie nevyužívaných území (súhlasný názor vyjadrili aj mestá, ktoré evidenciu majú) aj vo forme rozširovania zručností pre ich opätovné využitie. Za rovnako dôležitú považujú finančnú podporu zo strany štátu – komplexnú i čiastkovú pre nekomerčné aktivity.



Realizácia projektov revitalizácie či iného zhodnotenia nevyužívaných a zanedbaných nehnuteľností

V doručených vyplnených dotazníkoch sa 63 miest vyjadrilo, že realizovali nejaký projekt revitalizácie, regenerácie či iného zhodnotenia nevyužívaných a zanedbaných nehnuteľností (objektov, lokalít) vo vlastníctve samosprávy, 53 miest má vedomosť o takýchto projektoch realizovaných inými subjektmi v ich meste. Niektoré projekty sú pripravované, či realizované v partnerstve samosprávy s iným subjektom. Väčšina projektov realizovaných, či spolurealizovaných samosprávami bola s funkciou bývania a občianskej vybavenosti alebo v oblasti verejných mestských priestorov a komunikácií. Mnoho projektov bolo v oblasti environmentálnej – budovanie a obnova zelenej infraštruktúry, prípadne odstránenie environmentálnych záťaží a skládok odpadu. Obnovených bolo niekoľko kultúrnych pamiatok a niekoľko budov bolo transformovaných na funkciu kultúry. Realizovaných bolo aj 7 projektov v oblasti priemyslu, výroby a služieb. Týkali sa revitalizácie existujúcich industriálnych lokalít a priemyselných parkov.

Tabuľka č. 3 Typy realizovaných projektov revitalizácie podľa novej funkcie

NOVÁ FUNKCIA PO REVITALIZÁCII	POČET
verejné priestory, komunikácie	17
zeleň, zelená infraštruktúra	15
bývanie a občianska vybavenosť	13
obnova pamiatky, kultúra	10
priemysel, výroba	7
nájomné byty, bývanie	6
odstránené ekologické záťaže, sanácia skládky	5
zdravotníctvo	1

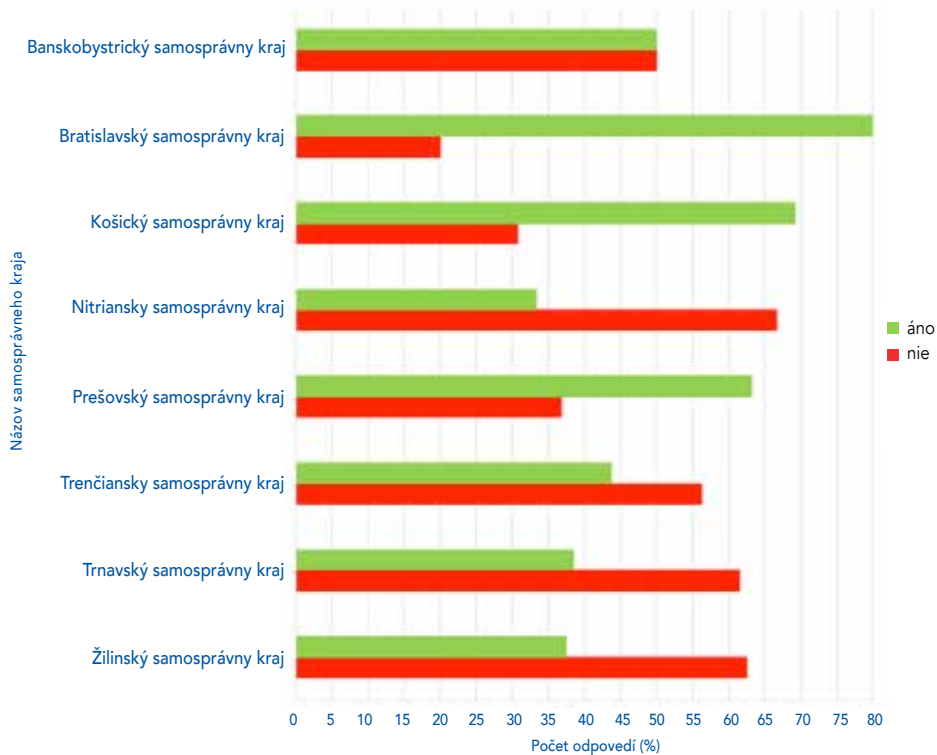
Poznámka: Počty projektov sú približné, nakoľko pri odpovediach v dotazníkoch boli v niektorých prípadoch projekty uvedené tematicky rámcovo, bez uvedenia všetkých konkrétnych realizácií



Interpretácia podľa regionálnej príslušnosti miest

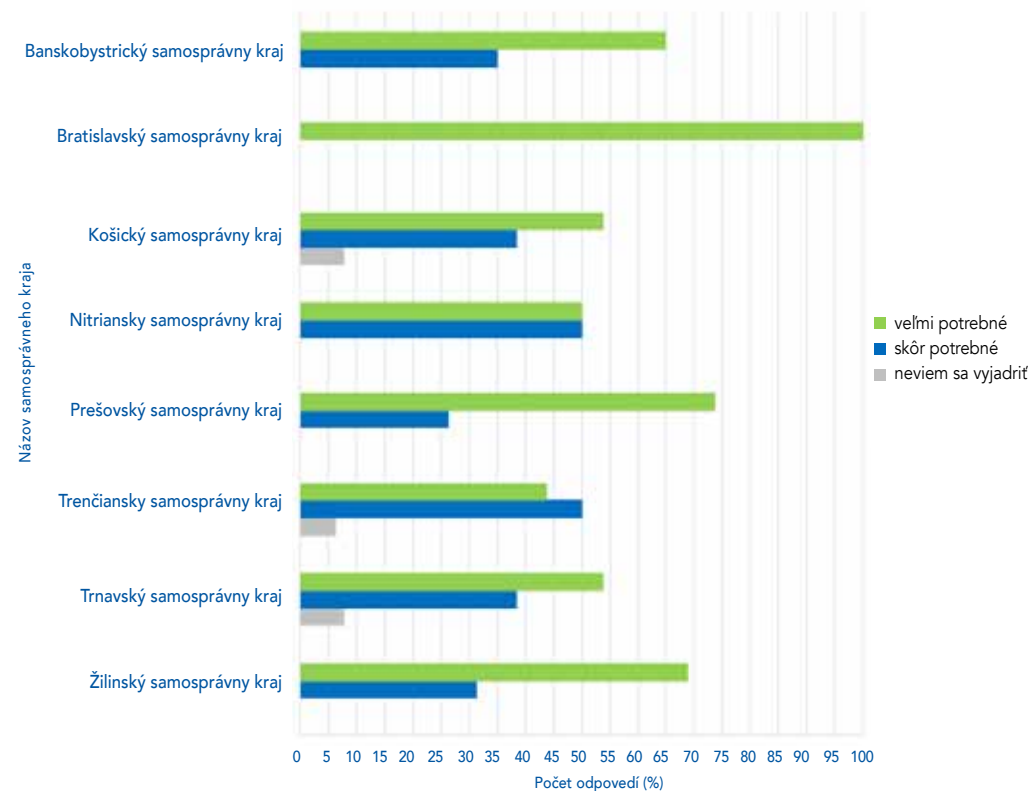
Graf č. 11 a č.12 Vyjadrenie percentuálneho pomeru miest zapojených do prieskumu v otázke, či sa zaoberajú alebo nezaoberajú nevyužívanými a zanedbanými územiami pri spracúvaní svojich rozvojových dokumentov podľa ich regionálnej príslušnosti a porovnanie s ich deklarovaním dôležitosti zaoberať sa touto témou

Zaoberali ste sa pri spracúvaní rozvojových dokumentov aj témou nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne mesta?



Spomedzi miest zapojených do prieskumu sa témou nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne mesta zaoberala pri spracúvaní rozvojových dokumentov minimálne polovica a viac miest v banskobystrickom, bratislavskom, košickom a prešovskom kraji, z toho najviac v bratislavskom. Register nevyužívaných a zanedbaných území má spracovaný okrem prešovského a žilinského kraja aspoň jedno z miest v kraji, z toho najviac sú to v trnavskom kraji 4 mestá – o veľkosti viac ako 10 000 obyvateľov.

Označte, prosím, dôležitosť nasledovného výroku: Systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území je:



Negatívne javy spôsobované zanedbanými a nevyužívanými územiaми

Podľa príslušnosti k samosprávnym krajom nie je možné vyvodit' všeobecné závery, nakoľko počty aj veľkosti miest v jednotlivých krajoch sú veľmi rozdielne. Z grafických znázornení je čitateľné, že najširšie spektrum odpovedí – od „úplne súhlasím“ po „úplne nesúhlasím“ a „neviem“ – uviedli respondenti v banskobystričskom kraji. Jednoznačné názory na výroky vyjadrili respondenti bratislavského (iba 1 výrok „neviem“) a nitrianskeho (2 výroky „neviem“) kraja. Významné rozdiely sú v ohodnotení výroku: „Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú **zníženie cien nehnuteľností v ich susedstve**“. V bratislavskom a nitrianskom kraji viac ako polovica miest s výrokom nesúhlasí až úplne nesúhlasí, v košickom kraji až na jeden výrok „neviem“ všetky mestá súhlasia, v ostatných krajoch sú vyjadrenia v širokom spektre. Môže to súvisieť s tým, že v uvedených krajoch na západe Slovenska v súčasnosti prebieha masívna výstavba, existuje tlak na zaberanie územia a ceny sa nepodriaďujú reálnemu stavu pozemkov ako skôr ich lokalizácii, pričom investori sú ochotní zhodnocovať aj územia v intravilánoch miest.

Najnižšiu mieru súhlasu s výrokom: „Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú **sociálno-ekonomickú záťaž** (ukončené aktivity spôsobili zvýšenú nezamestnanosť a odliv obyvateľov)“ vyjadrili respondenti bratislavského (2 súhlasné z celkovo 5 odpovedí), trnavského (5 z 12), žilinského (6 z 13) a trenčianskeho (8 z 15) kraja. Najvyššiu zhodu vyjadrili respondenti košického kraja (11 súhlasných z celkovo 13 odpovedí). To, že respondenti na západe a severozápade krajiny nevnímajú opustené a zanedbané územia ako sociálno-ekonomickú záťaž, môže súvisieť s dostatkom rôznorodých pracovných príležitostí a celkovou hospodárskou prosperitou. Pozoruhodná je až taká vysoká zhoda s výrokom v košickom kraji. Je zrejmé, že obnova zanedbaných a opustených území a objektov má potenciál byť významným a zmysluplným hýbateľom rozvoja regiónov. Rovnako to môže byť vo všetkých regiónoch, v kombinácii s ďalšími faktormi a lokálnymi zdrojmi.

S výrokom: „Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú **zhoršenie sociálneho prostredia** (nekontrolovaný vstup nežiaducich osôb, zvýšená kriminalita)“ jednoznačne súhlasili respondenti v bratislavskom kraji, v trnavskom a žilinskom kraji bolo uvedené po 2 odpovediach „neviem“.

Vo výroku: „Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú **zhoršenie environmentálnych podmienok územia** (nekontrolované environmentálne záťaž, chátrajúce budovy, neudržiavané plochy a pod.)“ sa na jednoznačnom súhlase zhodli respondenti bratislavského, trenčianskeho a žilinského kraja, v ostatných krajoch sa vyskytli po jednej odpovedi buď „skôr nesúhlasím“ alebo „neviem“.

S výrokom: „Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú **blokovanie plôch pre rozvojové aktivity a ich vytlačanie do nezastavaných území**“ sa najviac stotožnili respondenti bratislavského a trenčianskeho kraja (po 1 odpovedi „skôr nesúhlasím“) a s výrokom: „Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch miest spôsobujú **vznik miest s absenciou akýchkoľvek aktivít – vznik „čiernych dier“ v centrálnych polohách miest**“ sa najviac stotožnili respondenti bratislavského a nitrianskeho kraja (po 1 odpovedi „skôr nesúhlasím“).

Prekážky pri revitalizácii, rekultivácii či inom zhodnocovaní a zapájaní nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta

Ani v tejto otázke nie je možné podľa príslušnosti k samosprávnym krajom vyvodit' všeobecné závery, odpovede sú v celej škále spektra možností. Je možné nájsť iba významnejšie zhody pri niektorých jednotlivých výrokoch alebo významné odchýlky v niektorom regióne.

Neexistujúca opora pojmu brownfield v legislatíve, ani v stavebnom zákone, ani vo vyhláske o územnom plánovaní č. 55/2001 (je ťažké ukotviť brownfield do UPN) je jednoznačnou prekážkou podľa respondentov v bratislavskom kraji, jednu odpoveď „skôr nesúhlasím“ vyslovili respondenti v nitrianskom kraji.

S výrokom, že projektom regenerácie brownfieldov **konkurujú ľahšie riešiteľné územia na nezastavaných plochách** najviac súhlasia respondenti bratislavského a trenčianskeho kraja (iba po 1 odpovedi „neviem“), 2 nesúhlasné odpovede vyjadrili respondenti banskobystričského, nitrianskeho a žilinského kraja.

Zaujímavé je, že **existenciu predpokladaných alebo potvrdených ekologických záťaží**, ktoré by boli ťažko riešiteľné za prekážku nepovažujú respondenti bratislavského (1 súhlasná odpoveď z celkovo 5) a nitrianskeho kraja (3 z 11). To môže súvisieť buď s malým množstvom takýchto záťaží v území (resp. nízke povedomie o nich) alebo so schopnosťou investorov záťaž odstraňovať pri realizácii svojich investičných aktivít bez ohľadu na finančné dosahy.

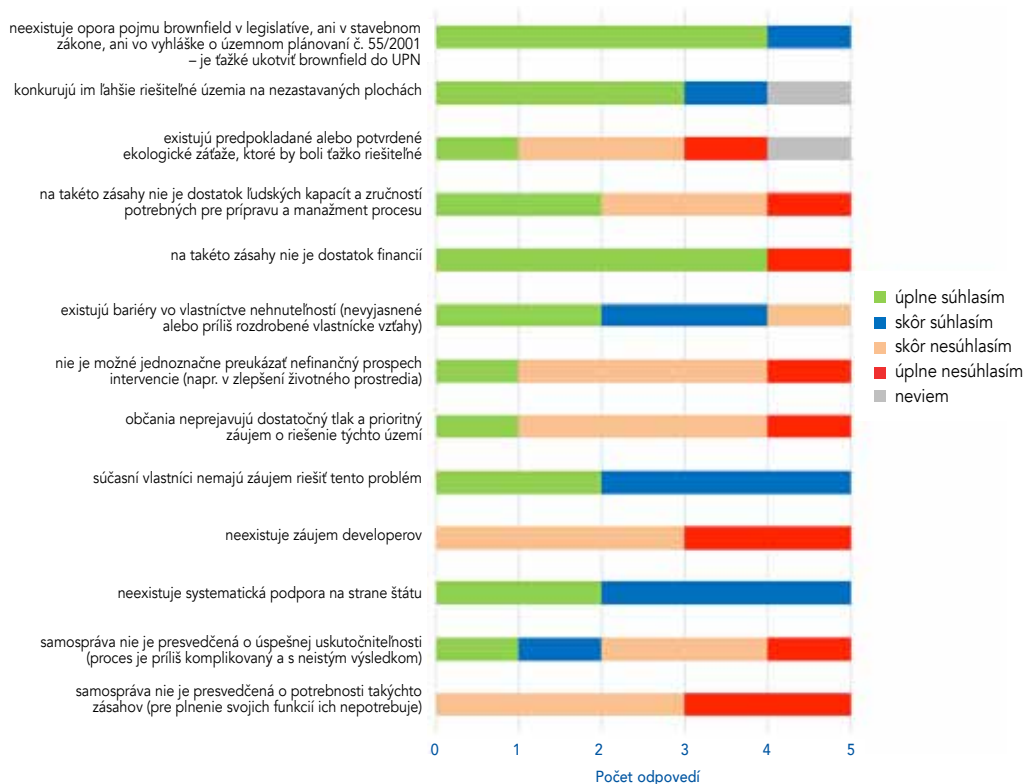
S výrokom, že na takéto zásahy **nie je dostatok financií** sa jednoznačne zhodujú respondenti nitrianskeho, trenčianskeho a žilinského kraja, 1 nesúhlasnú odpoveď vyslovil respondent z bratislavského kraja. S existenciou **bariér vo vlastníckych vzťahoch** jednoznačne súhlasia respondenti košického a žilinského kraja. Po 1 odpovedi „skôr nesúhlasím“ vyslovili respondenti v bratislavskom a nitrianskom kraji, v trenčianskom kraji bola 1 odpoveď „neviem“.

S výrokom, že **neexistuje záujem developerov** súhlasí približne polovica respondentov vo všetkých krajoch. Výnimkou je bratislavský kraj, kde respondenti s výrokom jednoznačne nesúhlasia, čo sa jednoznačne dá pripísať finančnej sile investorov a celkovej atraktivite územia.

Najvýznamnejšie odchýlky v porovnaní s hodnoteniami výrokov respondentmi v ostatných krajoch, resp. najjednoznačnejšie vyjadrenia, sú pri hodnoteniach respondentov **bratislavského kraja**. Jednoznačne sa stotožňujú s tým, že neexistuje opora pojmu brownfield v legislatíve, ani v stavebnom zákone, ani vo vyhláške o územnom plánovaní č. 55/2001; taktiež jednoznačne súhlasia s tým, že súčasní vlastníci nemajú záujem riešiť tento problém a že neexistuje systematická podpora na strane štátu. Ak je pravdou, že existujúci vlastníci nemajú záujem riešiť revitalizáciu území, za samostatné zamyslenie stojí, prečo je tomu tak. Či vyckávajú na lepšiu ponuku alebo sú vlastnícke vzťahy príliš rozdrobené. Jednoznačne **nesúhlasia** s tým, že neexistuje záujem developerov a že samospráva nie je presvedčená o potrebnosti takýchto zásahov. Všeobecne za **malé prekážky** (po 1 súhlasnej odpovedi z celkovo 5) považujú existenciu ekologických záťaží, nemožnosť jednoznačne preukázať nefinančný prospech intervencie a nedostatočný tlak a záujem občanov.

Graf č. 13 Odpovede respondentov bratislavského kraja na blok otázok týkajúcich sa prekážok zhodnocovania zanedbaných a nevyužívaných území

Projektom revitalizácie, rekultivácie či iného zhodnocovania a zapájania nevyužívaných a zanedbaných plôch do funkčnej štruktúry mesta bráni to, že:

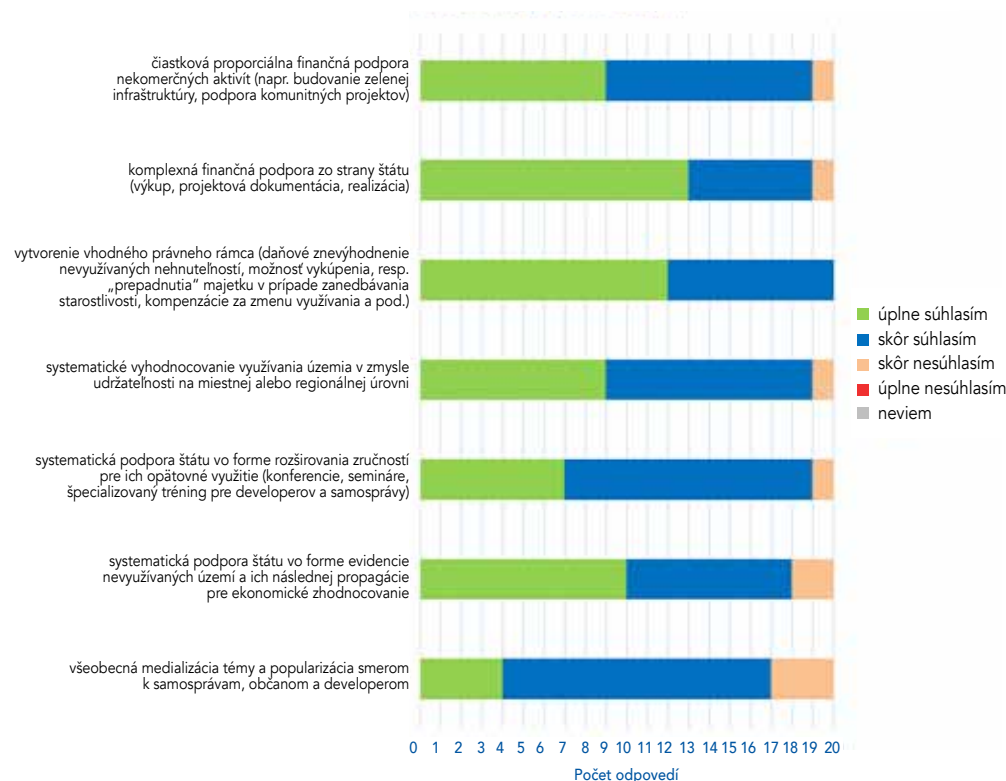


Opatrenia potrebné k tomu, aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať

Vo všeobecnosti sa odpovede respondentov podľa krajov významne neodlišujú od celkových celoslovenských pomerov odpovedí. Pri grafických vyjadreniach odpovedí sa však ukázala špecifickosť odpovedí celkovo v banskobystrickom a trnavskom kraji. Respondenti banskobystrického kraja uviedli jednoznačné vyjadrenia, nebola prítomná žiadna odpoveď „neviem“ a vyjadrenia boli výrazne súhlasné s navrhnutými výroky. V trnavskom kraji naopak bolo celkovo najviac odpovedí „neviem“, aj keď celkovo boli vyjadrenia viac súhlasné. Celkovo odpovediam respondentov banskobystrického kraja boli podobné odpovede v prešovskom kraji.

Graf č. 14 Odpovede respondentov banskobystrického kraja na blok otázok týkajúcich sa potrebnej podpory pre obnovu zanedbaných a nevyužívaných území

Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á:



S výrokom, že pre obnovu zanedbaných a nevyužívaných území je potrebná **finančná podpora zo strany štátu** – či už komplexná alebo čiastková na nekomerčné aktivity, sa jednoznačne stotožnili respondenti bratislavského a trenčianskeho kraja. Potreba **vytvorenia vhodného právneho rámca** je jednoznačnou prioritou pre respondentov banskobystričského a nitrianskeho kraja. **Systematickú podporu štátu vo forme rozširovania zručností** pre opätovné využitie zanedbaných a nevyužívaných území by jednoznačne uvítali iba respondenti bratislavského kraja.

Hlavné zistenia prieskumu

Prieskum **jednoznačne potvrdil** potrebu systematicky sa zaoberať regeneráciou nevyužívaných a zanedbaných území.

Problematikou nevyužívaných a zanedbaných území sa významnejšie zaoberajú mestá veľkostnej kategórie nad 25 000 obyvateľov a z hľadiska regionálnej príslušnosti v bratislavskom, košickom a prešovskom kraji.

Negatívne javy, spôsobované existenciou nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne miest je možné rámcovo zahrnúť do dvoch hlavných oblastí problematiky rozvoja miest. Jednou je oblasť environmentálna, v tej respondenti vyjadrili najväčšiu závažnosť negatívnych účinkov. Druhou oblasťou, pričom sa s predošlou do istej miery prekrývajú, je efektívne fungovanie činností v území. Predpoklady pre súlad všetkých činností v území vytvára územné plánovanie, ktoré komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. Negatívnym javom súvisiacim s touto sférou, v porovnaní s environmentálnou, respondenti vyjadrili menšiu závažnosť.

Problematika nevyužívaných a zanedbaných území môže zahŕňať aj ďalší faktor, hospodársky (pracovné príležitosti, konkurencieschopnosť, hodnota nehnuteľností). Vznik pomerne rozsiahlych opustených a zanedbaných lokalít na územiach miest súvisí so zánikom výrobných podnikov, ukončené aktivity v území môžu spôsobiť zvýšenie nezamestnanosti a odliv obyvateľov – sociálno-ekonomickú záťaž. Tento aspekt však respondenti vnímali s menšou mierou závažnosti. Obnova zanedbaných a opustených území a objektov má potenciál byť významným a zmysluplným hýbateľom rozvoja regiónov, v kombinácii s ďalšími faktormi a lokálnymi zdrojmi.

Najväčšími bariérami, ktoré bránia revitalizácii nevyužívaných a zanedbaných území sú vlastnícke vzťahy, nedostatok financií a konkurencia ľahšie riešiteľných území na nezastavaných plochách. Rovnako závažnou prekážkou je absencia systematickej podpory na strane štátu. S výrokom, že samospráva nie je presvedčená o potrebnosti takýchto zásahov (pre plnenie svojich funkcií ich nepotrebuje) nesúhlasí väčšina respondentov.

Z hľadiska hodnotenia prekážok revitalizácie **najvýznamnejšie odchýlky** v porovnaní s hodnoteniami výrokov respondentmi v ostatných krajoch, resp. najjednoznačnejšie vyjadrenia, sú pri hodnoteniach respondentov z bratislavského kraja. Tento výsledok korešponduje s celkovým ekonomickým náskokom Bratislavského kraja v porovnaní s ostatnými krajinami Slovenska. Na výsledok vplýva aj skutočnosť, že je to menšie a homogénne územie s malým počtom miest.

Z dotazníkového prieskumu vyplýva, že **mestá očakávajú** od štátu predovšetkým **finančnú pomoc** – tak komplexnú ako aj čiastkovú na nekomerčné aktivity, potom **vytvorenie právneho rámca**, ktorý by im umožnil postupovať smerom k vlastníkom pri prejavoch zanedbávania svojho majetku s negatívnymi dôsledkami pre fungovanie mesta a tiež **systematickú pomoc pri evidencii území, ich hodnotení a metodickom usmerňovaní** pri ich opätovnom využívaní.



**Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných
a zanedbaných území v intravilánoch miest Slovenska**

Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu

Vydalo: Ministerstvo dopravy a výstavby SR
Námestie slobody č. 6, 810 05 Bratislava

Zostavil: Ministerstvo dopravy a výstavby SR
Odbor koncepcie bývania a mestského rozvoja

Tlač: Stredná odborná škola polygrafická

Náklad: 500 ks

Účelová publikácia MDV SR, nepredajná
Publikácia neprešla jazykovou úpravou
Bratislava 2019

ISBN 978-80-971914-7-4

