

Príručka pre regeneráciu brownfieldov

BROWNTRANS



Príručka pre regeneráciu brownfieldov

BROWNTRANS

Editori: Dagmar Petříková, Barbara Vojvodíková

Recenzia: Juraj Berdis, Jana Betáková

Vydavateľ: ROAD Bratislava, 2013

Preklad a grafická úprava: Centrum urbánnej bezpečnosti, o.z.



Autori:

Dagmar Petříková
Barbara Vojvodíková
Nicolas Samson
Jiřina Bergatt Jackson
Maroš Finka
Simeon Toptchiyski
Olivia Cristina Rusu
Mária Zubková
Mircea Grigorovschi
Zuzana Ladzianska
Denitza Toptchiyska
Jana Pletnická
Ľubomír Jamečný
Dragos Ciolacu
Matej Jaško
Peter Bláha
Marcela Maturová
Jiří Lukš
Antonia Kralchevska
Tereza Murínová
Wolfgang Bergatt

Táto príručka bola pripravená vďaka projektu „Brownfield Regeneration Know-How Transfer“, BROWNTRANS, číslo projektu: 11310 1614, ktorý bol podporený grantom Leonardo da Vinci Fund

„Tento projekt bol financovaný s podporou Európskej Komisie. Táto publikácia (dokument) reprezentuje výlučne názor autora a Komisia nezodpovedá za akékoľvek použitie informácií obsiahnutých v tejto publikácii (dokumente).“



SPECTRA
Centre of Excellence



IURS



BDA



Spolok
architektov
Slovenska



**SPECTRA Centrum Excelentnosti Slovenská technická univerzita (STU) v Bratislave,
Slovenská republika**

Dagmar Petříková, Maroš Finka, Mária Zubková, Zuzana Ladzianska, Ľubomír Jamečný,
Matej Jaško, Peter Bláha

VŠB-Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Česká republika

Barbara Vojvodíková, Jana Pletnická, Marcela Maturová, Jiří Lukš, Tereza Murínová

IURS o.s., Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Česká republika

Jiřina Bergatt Jackson, Wolfgang Bergatt

Technická univerzita “Gh. Asachi”, Iași, Rumunsko

Nicolas Samson, Olivia Cristina Rusu, Mircea Grigorovschi, Dragos Ciolacu

Bulharská rozvojová agentúra (BDA), Sofia, Bulharsko

Simeon Toptchiyski, Denitza Toptchiyska, Antonia Kralchevska

Editori:

Dagmar Petříková, Barbara Vojvodíková

Recenzia:

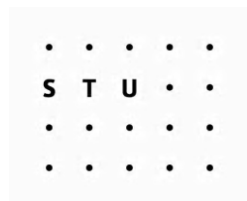
Juraj Berdis, Jana Betáková

Preklad a grafická úprava:

Centrum urbánnej bezpečnosti, o.z., 2013



PARTNERI PROJEKTU



SPECTRA Centrum excelentnosti, Slovenská technická univerzita (STU) v Bratislave, Slovenská republika

Stredoeurópske výskumné a vzdelávacie centrum - SPECTRA pri Slovenskej technickej univerzite v Bratislave bolo založené v roku 1998, na základe medzinárodnej spolupráce ako formy interdisciplinárneho výskumu a vzdelávacej jednotky. Centrum rozvíja svoje vlastné výskumné činnosti, založené na interdisciplinárnom výskume problematiky komplexného priestorového rozvoja, s dôrazom na problémy rozvoja štruktúr osídlenia. Výskumné zameranie nie je sústredené len na základný výskum, ale aj na aplikovaný výskum v oblasti metód a nástrojov priestorového plánovania, ďalšieho rozvoja, expertíznych činností a hodnotenia. Zúčastňuje sa na riešení viacerých medzinárodných dvojstranných a mnohostranných výskumných projektoch financovaných EÚ.



VŠB - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, Česká republika

VŠB - Technická univerzita Ostrava – je dynamicky sa rozvíjajúca inštitúcia s dôležitými aktivitami vo vede a výskume, vrátane spolupráce s priemyslom a podnikateľskou sférou. Fakulta stavební ponúka vysokoškolské vzdelávanie v študijných programoch “Staviteľstvo” a “Architektúra a konštrukcie”.

Fakulta sa podieľa na mnohých výskumných projektoch v problematike regenerácie brownfieldov, ku ktorým patrí veľký počet tém, ktoré sa vzťahujú k regenerácii týchto území. Projekty riešili rôzne problémy – územné, technické, ekonomické, environmentálne a architektonické. Univerzita sa tiež podieľa na príprave študentov, ktorí ovládajú know-how v problematike regenerácie brownfieldov, a to prostredníctvom študijných programov, kurzov a jednotlivých projektov. Fakulta získala ISO 9001:2000 v roku 2005.



IURS, o.s., Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Česká republika

IURS o.s. je pražská neziskové občianske združenie, zaregistrované podľa českého právneho poriadku v registri českého Ministerstva vnútra. IURS sa venuje pokroku pri dosahovaní udržateľného rozvoja sídiel v krajinách strednej a východnej Európy. IURS buduje široké koalície a iniciovalo projekty v záujme obmedzovania rozsídľovania, ktoré umožňujú opätovné využitie predtým urbanizovaného územia (brownfields) a prispieva k nárastu zručností miestnych komunít pri dosahovaní udržateľného mestského rozvoja. Združenie IURS spolupracuje s viacerými medzinárodnými sieťami a výskumnými projektami, čo umožňuje rozšíriť našu členskú základňu a vybudovať našu organizačnú expertíznu činnosť (www.brownfields.cz).





Technická univerzita “Gh. Asachi” v Iași (Rumunsko). Technická univerzita v Iași je vysokoškolská inštitúcia, ktorá poskytuje výučbu a vzdelávanie odbornej činnosti vo väčšine profesijných oblastiach. Jej špecialisti, poradenstvo a poradenstvo pre zamestnávateľov, školitelia a výskumníci v oblasti architektúry a urbanizmu, stavebného inžinierstva, technickej kultúry a didaktiky, atď. ju robí partnerom s dôležitými odbornými znalosťami v oblasti odborného vzdelávania. Jej hlavným cieľom je podporovať osobný a profesionálny rozvoj študentov prostredníctvom školení, stáží, opakovacích kurzov a pracovného poradenstva. TUI spolupracuje s miestnymi úradmi, verejnými a súkromnými organizáciami pre plánovanie mestského priestoru, opätovný rozvoj brownfieldov a krajinné navrhovanie. TUI je tiež zapojená do spolupráce so spoločnosťami a odbornými školami na území Moldavska na zlepšenie vedomostí a zručností (dosiahnuť zlepšenie znalostí a zručností) týkajúce sa mestského plánovania, vývoja a riadenia stavebného inžinierstva a architektúry európskych miest.



Bulgarian Development Agency

Bulharská rozvojová agentúra, Sofia, Bulharsko

Bulharská rozvojová agentúra (BDA) je nezisková organizácia, pôsobiaca v najnovších členských štátoch Európskej únie, menovite v Bulharsku. Naša organizácia sa zúčastňuje aktivít pre verejné blaho, zameraných na regionálny rozvoj, dosahovanie a implementáciu cieľov EÚ, ako aj na zlepšenie sociálnych podmienok v našej krajine. V priebehu času sme sa úspešne podieľali na mnohých projektoch financovaných Európskou uniou, ako aj na národných projektoch v oblastiach vzdelávania, transferu inovácií, odbornej príprave, disemináciach, partnerstve a iných. K našim skúseným zamestnancom patria výskumní pracovníci, školitelia a učitelia, manažéri a informatici. Naše aktivity sú zamerané predovšetkým na nasledujúce smery, týkajúce sa politiky EÚ:

- Znalostnú spoločnosť založenú na vedomostiach - modernizáciu vzdelávania a odbornej prípravy v kontexte informačne-orientovanej spoločnosti, založenej na plnej sociálnej začlenenosti, na transfere technológií a novinek z oblasti vzdelávania podnikania a týmto spôsobom podporuje rozvoj sektoru malých a stredných podnikov (SME) v Bulharsku; na podporu verejno-súkromných partnerstiev a vytvorenie siete kontaktov na výmenu osvedčenej praxe.
- Odborné vzdelávanie a odbornú prípravu - našim cieľom je rozvoj odborného vzdelávania a systému odbornej prípravy, účasťou na rôznych medzinárodných projektoch v rámci týchto odvetvových programov: Comenius (predškolské a školské vzdelávanie), Erasmus (vyššie vzdelávanie, vyššie odborné vzdelávanie a školenie), Leonardo da Vinci (odborné vzdelávanie a školenia okrem vyššej úrovne), Grundtvig (vzdelávanie dospelých), transverzálneho programu (v oblastiach, ktoré spadajú mimo štyroch predchádzajúcich programov).



V našej práci, sme zameraní na zlepšovanie kvality ďalšieho vzdelávania učiteľov a škooliteľov a ich kontinuálny profesijný rozvoj počas ich kariéry.

- Inovatívne projekty – skvalitnenie systémov vzdelávania cez rozvoj a transfer inovačných politík, ich obsahov, metód a postupov v oblasti odborného vzdelávania a odbornej prípravy.



Spolok architektov Slovenska (SAS) je dobrovoľné, nezávislé spoločenské, kultúrno-umelecké, občianske združenie. Základným cieľom SAS je popularizovať architektúru a šíriť architektonické vzdelávanie a architektonickú osvetu medzi verejnosťou a prispieť k tvorbe súčasnej architektonickej kultúry. Spolok

architektov Slovenska predstavuje dôležitý krok v kultúrnom a spoločenskom živote v oblasti architektúry. Mnohé prezentácie, prednášky, debaty, výstavnícka činnosť a odbornovo-zvdelávacie aktivity, ako aj zahraničné cesty zabezpečujú dôležité kontakty a informácie potrebné pre prácu architektov. Taktiež vzájomné výmeny informácií a skúseností predstavujú pridanú hodnotu pre profesijnú komunitu. Od roku 1991 Spolok architektov Slovenska každoročne udeľuje cenu Dušana Jurkoviča autorovi alebo autorskému kolektívu za realizované architektonické alebo urbanistické dielo, ktoré prispieva k zvýšeniu úrovne a prestíže architektonickej alebo urbanistickej tvorby na Slovensku.



Slovenská komora stavebných inžinierov (SKSI) je samosprávnou stavovskou organizáciou založenou Zákom Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, v znení neskorších predpisov. Členská základňa pozostáva zo autorizovaných stavebných inžinierov dobrovoľných členov zahrňujúcich fyzické a právnické osoby. Vsúlade so slovenským zákonom komora vydáva oprávnenia na autorizáciu a odbornú spôsobilosť, ktoré im umožňujú vykonávať komplexné architektonické a stavebno-inžinierske služby v oblasti vykonávania predprojektovej a

komplexnej projektovej činnosti, architektonických návrhov, spracovania územnoplánovacích podkladov a dokumentácie, projektového manažmentu, poskytovania technického a ekonomického poradenstva, vykonávania autorského dohľadu a vyhotovovania odborných posudkov. Komora vzdeláva aj stavebných manažérov a stavebný dozor a organizuje a vykonáva autorizačné skúšky, skúšky odbornej spôsobilosti, ktorá im umožňuje vykonávať odborné činnosti. Komora spolupracuje s mnohými organizáciami, syndikátmi a združeniami v oblasti stavebníctva. Spolupráca so stavebnými fakultami technických univerzít na Slovensku ja založená na vzájomných dohodách. Komora spolupracuje so slovenskými ministerstvami a inými orgánmi štátnej správy, najmä v oblasti tvorby právnych predpisov týkajúcich sa stavebníctva. Komora organizuje pre svojich členov odborné podujatia pre autorizovaných stavebných inžinierov v rámci ich celoživotného vzdelávania.



PREDSTAVENIE PROJEKTU

Brownfield Regeneration Know-How Transfer, acronym: BROWNTRANS

Transfer know-how pre regeneráciu brownfieldov, akronym: BROWNTRANS,
vzdelávací projekt v oblasti celoživotného vzdelávania

Číslo projektu: 11310 1614

Brownfieldy sú opustené alebo nedostatočne využívané územia, vo vnútri mestského tkaniva, ktoré si vyžadujú určité zásahy, ak sa majú navrátiť k prospešnej funkčnosti. Riešenie brownfield lokalít podporuje rast miestneho hospodárstva a potrebuje dostatočné miestne know-how, ktoré prináša chýbajúce poznatky a pomáha vytvárať vhodné národné aj miestne stratégie programové priority. Cieľom projektu je urýchliť získanie takéhoto miestneho know-how a ponúknuť ho tam, kde to bude najprospešnejšie – miestnym odborníkom v praxi. Zameriava sa na rozšírenie poznatkov, ktoré pôvodne vytvorili partneri projektu v iných projektoch LEPOB – Life-long Educational Project on Brownfields č. CZ/04/B/F/PP-168014 a BRIBAST - Brownfields in Baltic States č. CZ/08/LLP-LdV/TOI/134005, CABERNET, LUDA, CIRCUSE. Rozhodnutie o transfere poznatkov vyvolalo vysoko pozitívne hodnotenie významného vplyvu projektu LEPOB pre nové členské krajiny a tiež potrebnosť a dostupnosť takéhoto typu vzdelávania v týchto krajinách v ich národných jazykoch.

Projekt je zameraný na odborníkov z oblasti plánovania, stavebníctva,, developerov, realitných maklérov a technikov a tiež aj na pracovníkov miestnej štátnej správy a samosprávy a manažérov. Štruktúra výsledkov projektu a ich dostupnosť bola predstavená širokej odbornej verejnosti z celej Európy na konferenciách a seminároch. Konzorcium projektu tvoria tri univerzity (STU v Bratislave SK, VSB Ostrava ČR, TU IASI RO), dve mimovládne organizácie (IURS Praha, ČR) a (BDA Sofia, BG) a dve profesijné komory na Slovensku (SKSI, SAS).

Cieľom projektu je pripraviť vzdelávací materiál, v ktorom bude hlavným výsledkom Brownfield Handbook – Príručka pre brownfieldy, vychádzajúca z výsledkov projektov LEPOB a BRIBAST. Príručka je aktualizovaná podľa posledných medzinárodných trendov opätovného využívania brownfieldov a doplnená o špecifické danosti a postupy na **Slovensku, v Českej republike, v Bulharsku a Rumunsku**. Aktualizovaná generická anglická verzia je preložená do bulharského, rumunského a slovenského jazyka. **Slovenská verzia príručky sa pripravovala v 2. roku projektu (2013)** a je obohatená o nové skutočnosti, ktoré sa týkajú možností rozvoja brownfieldov na obdobie 2014 – 2021. Tento nový materiál sa sprístupňuje profesijným organizáciám a aj predstaviteľom samospráv. Príručka je tiež dostupná na web stránke projektu.

Príručka je sprievodcom v problematike regenerácie brownfieldov a je pripravená pre lepšiu orientáciu na tomto poli. Hoci to nie je vedecká práca, predstavuje spôsob ako ponúknuť materiál s hodnotnými poznatkami bez ťažkých definícií a formulácií. Príručka poskytne **“to podstatné o brownfieldoch”**, čo prináša odpovede na všeobecné otázky. Skutočnosť, že táto príručka má len dvesto strán nevypovedá o jej kvalite ani o kvalite jej autorov, ale



predstavuje najmä základný študijný materiál. Kapitoly sledujú určitú pevnú postupnosť, ktorá našla inšpiráciu v mnohých iných publikáciách tohto druhu, kde sa od všeobecnej definície prichádza ku konkrétnym otázkam. Aj pri odbornosti zameranej viac na technické alebo viac na spoločenské javy, je tu možnosť prečítať a porozumieť aj iným kapitolám, pretože vysokokvalifikovaný odborník pozná a rozumie každej z týchto dimenzií. Každá kapitola je ukončená krátkym súhrnom, kde sa môže čitateľ dočítať aj o prístupoch v zahraničí. V týchto častiach je vidieť rozdielne aj podobné postoje k brownfieldom. **Otázky a úlohy na testovanie pochopenia problematiky sú na konci každej kapitoly príručky** – slúžia na preskúšanie a verifikovanie pochopenia danej kapitoly a pripravenosti odpovedať na otázky.

Ďalším cieľom bolo pripraviť vyučovací kurz aj vo forme e-learningu s využitím tejto príručky. Pre účely kurzu sa pripravili učebné materiály (ppt prezentácie modulov, manuály pre lektorov), ktoré tiež vznikli adaptáciou a aktualizáciou podobných materiálov z projektov LEPOB a BRIBAST, ale vychádzajú najmä z textov a príkladov tejto príručky.

Celkovým cieľom projektu je urýchliť rozvoj poznatkov a zručností o udržateľnom mestskom rozvoji, ktorý sa dosiahne tým, že sa skúsenosti a know-how v oblasti regenerácie brownfieldov budú prenášať do praxe pre odborníkov, pre predstaviteľov miest a regiónov a tiež pre študentov, ktorí raz môžu v oblasti regenerácie brownfieldov zohrať dôležitú úlohu. Projekt tiež prinesie aktualizáciu vzdelávania učiteľov v týchto krajinách tak, aby boli schopní učiť tento multidisciplinárny predmet a podporiť ekonomický, environmentálny a sociálny rozvoj v rozličných odvetviach v prospech celej spoločnosti. <http://browntrans.vsb.cz>



OBSAH:

Partneri projektu	5
Predstavenie projektu	8
1 Problematika brownfieldov v procese rozvoja	12
2 Plánovanie revitalizácie brownfieldov	38
3 Technické aspekty regenerácie brownfieldov	58
4 Environmentálne aspekty regenerácie brownfieldov	80
5 Manažment a ekonomické aspekty regenerácie brownfieldov	103
6 Finančné možnosti regenerácie brownfieldov	118
7 Právne aspekty revitalizácie brownfieldov	142
8 Spoločenské a kultúrne otázky a participácia pri revitalizácii brownfieldov	162
9 Participácia verejnosti pri revitalizácii brownfieldov	177
10 Regenerácia brownfieldov v Českej republike – prípadové štúdie	188
11 Regenerácia brownfieldov na Slovensku – prípadové štúdie	199
12 Regenerácia brownfieldov v Rumunsku – prípadové štúdie	209
13 Regenerácia brownfieldov v Bulharsku - prípadové štúdie	224
Zoznam tabuliek a obrázkov	238
Príloha 1 Prístup CircUse k zlepšovaniu udržateľného využitia mestského územia	241
Príloha 2 Vizualizácia brownfieldov v Českej republike	245
Slovník pojmov	251



Definícia brownfieldov

Brownfieldy sú územia, ktoré:

- sú dotknuté predchádzajúcim užívaním a užívaním okolitých pozemkov
 - sú opustené alebo nedostatočne využívané
 - majú skutočné alebo potenciálne problémy s kontamináciou
 - sa nachádzajú hlavne v rozvinutých oblastiach sídiel
 - pre svoje ďalšie prospešné využívanie vyžadujú intervenciu
- (zdroj: <http://www.cabernet.org.uk>)**



1 PROBLEMATIKA BROWNFIELDOV V PROCESSE ROZVOJA

(Jiřina Bergatt Jackson, Wolfgang Bergatt)

1.1. PREHEAD KAPITOLY

Cieľom tejto kapitoly je poskytnúť čitateľovi všeobecný úvod do problematiky brownfieldov. Obsahuje definíciu brownfieldov, objasnenie hnacích síl pre vznik brownfieldov, a taktiež pojednáva o vnímaní otázok ohľadne brownfieldov, ktoré sa vyvíjali v priebehu posledných 40 rokov. Zaoberá sa tiež problematikou ekonomiky využívania urbanizovaného územia ako aj udržateľným využívaním územia a popisuje prínos regenerácie brownfieldov k udržateľnému využívaniu územia na danom mieste. Čitateľ sa oboznámi s klasifikáciou brownfieldov, rozvojovým potenciálom brownfieldov, ako aj s diskusiou a možnosťami ďalšieho rozvoja obcí, v ktorých sa takéto brownfieldy môžu nachádzať. Uvedieme rôzne spôsoby možného rozvoja brownfieldov spolu s hlavnými faktormi, ktoré obmedzujú opätovné využívanie a sanáciu brownfieldov. Rozdiskutujú sa riziká a ohrozenia brownfieldov, čitatelia získajú prehľad aj o otázkach riadenia, vedenia, stanovovania vízií, strategických a integrovaných rozvojových procesoch, ako aj o spolupráci zainteresovaných strán. V závere sa kladie dôraz na dimenzovanie a vyhodnocovanie brownfieldov.

1.2. SPOLOČENSKÉ A ÚZEMNÉ ZMENY

Štáty strednej a východnej Európy prešli v priebehu minulého storočia spoločnou minulosťou socializmu. Stáli pred podobnými problémami pri transformácii ich spoločností, pri otvorení sa demokratickému systému, ktorý je postavený na základe slobodného trhového hospodárstva. Uskutočnili sa mnohé turbulentné zmeny s prekvapivo vysokou rýchlosťou. Človek musí obdivovať všetko, čo sa podarilo dosiahnuť v tak krátkej dobe, ale taktiež sa nájde veľa príkladov vecí, ktoré neboli dobre riešené alebo správne pochopené. Ekonomická transformácia postkomunistických krajín sa odrazila v rýchlej zmene hodnotového a životného štýlu, ako aj zmeny v spoločnosti a na politickej scéne znamenali zmeny na úrovni obcí, ktoré vyvolali zmeny aj v oblasti priestorového a územného plánovania. Zmeny spôsobili redukciu pôvodných priemyselných odvetví, zníženie armády, zmenu v manažmente nášho spôsobu poľnohospodárstva. Ovplynili využívanie železníc, odstránili mnohé naše národné inštitúcie a tak ďalej. Na druhej strane, rast nových služieb, informačného a znalostného priemyslu a kreatívneho priemyslu, v spojení s transformáciou potrieb nášho mestského životného štýlu - to všetko vytvorilo značný tlak na nový rozvoj. Ale všetky tieto zmeny priniesli so sebou čoraz väčšiu "spotrebu" pôvodne nezastavaného územia (poľnohospodárske, lesné alebo prírodné). Tieto a ďalšie nástroje na využívanie územia v niektorých prípadoch spôsobili vznik novej rozsiahlej suburbanizácie, zatiaľ čo v iných existujúcich zastavaných oblastiach vytvorili veľké množstvá nevyužitých území alebo brownfieldov. Hovoriac o kvalite zastavaného mestského územia, táto dynamika územia



viedla na jednej strane k devastácii a na strane druhej k novej kvalite rozvoju. Celkovo tieto zmeny zanechali v našich mestách a obciach obrovské dedičstvo brownfieldov, stratu prírodnej alebo poľnohospodárskej pôdy a zníženú ekonomiku využitia územia.

1.3. ZMENY V CHÁPANÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDOV

Počas prvých 10 rokov transformácie v Českej republike (po roku 1989), kedy sa v našich mestách a obciach objavil jav nevyužívaných pozemkov a brownfieldov (spôsobený procesmi transformácie spoločnosti), sídla neboli schopné vnímať tento jav ako problém, reagovať naň alebo sa s ním vyrovnáť. Bolo to spôsobené tým, že táto otázka nebola ani "pomenovaná alebo označená", a ani nebola dôkladne pochopená zo strany ekonómov, politikov, projektantov a ani žiadnych príslušných správnych orgánov. Naším krajinám trvalo niekoľko rokov kým začali chápať to, čo v skutočnosti brownfieldy sú a aké sily sa za nimi skrývajú alebo aké prekážky predstavujú, čo im bráni v získaní nového výhodného využitia. Počas dlhého obdobia nebolo možné plne chápať, že existujú rozdiely medzi rôznymi brownfieldami a že nie všetky brownfieldy majú rovnaký potenciál na ďalšie využitie. Dokonca ani dodnes sa ešte všeobecne nepochopili zložitosti, ktoré sa vzťahujú k riešeniu regenerácie brownfieldov - hlavne tých brownfieldov, ktoré sa nachádzajú v obchodne neatraktívnych lokalitách.

Procesy vedúce ku „skutočnému“ vnímaniu problematiky brownfieldov a príchodu do fázy, kedy „je problematika uchopená“, potrebujú čas. Napríklad, v niektorých európskych krajinách tieto procesy trvali viac ako 40 rokov a počas tohto obdobia sa vnímanie brownfieldov podstatne zmenilo. Spočiatku boli územia brownfieldov vnímané ako problém kontaminovanej pôdy, neskôr ako manažment kontaminácie. Až v roku 2007, sieť CABERNET (<http://www.cabernet.org.uk>) previazala brownfieldy s využívaním územia. Odvtedy rôzne iné nadnárodné projekty posunuli zameranie brownfieldov smerom k využívaniu územia ešte ďalej. V súčasnej dobe sú brownfieldy stále viac vnímané integrovaným spôsobom. Napríklad projekt COBRAMAN (<http://www.cobraman-ce.eu>) sa zameriava na modernizáciu manažérskych schopností miestnych orgánov pri riešení brownfieldov. Projekt CircUse (<http://www.circuse.eu>) sa zaoberá nielen manažmentom recyklácie brownfieldov, ale preveruje celý vnútorný rozvojový potenciál urbanizovaných oblastí a taktiež berie do úvahy disponibilitu územia na „zelenej lúke“. Projekt CircUse v súčasnej dobe podporuje opätovné využívanie mestských pozemkov recykláciou podobným spôsobom, ako sa teraz recykluje odpadový papier alebo iné odpady.

1.4. ZLEPŠOVANIE UDRŽATELNOSTI VYUŽÍVANIA URBANIZOVANÉHO ÚZEMIA

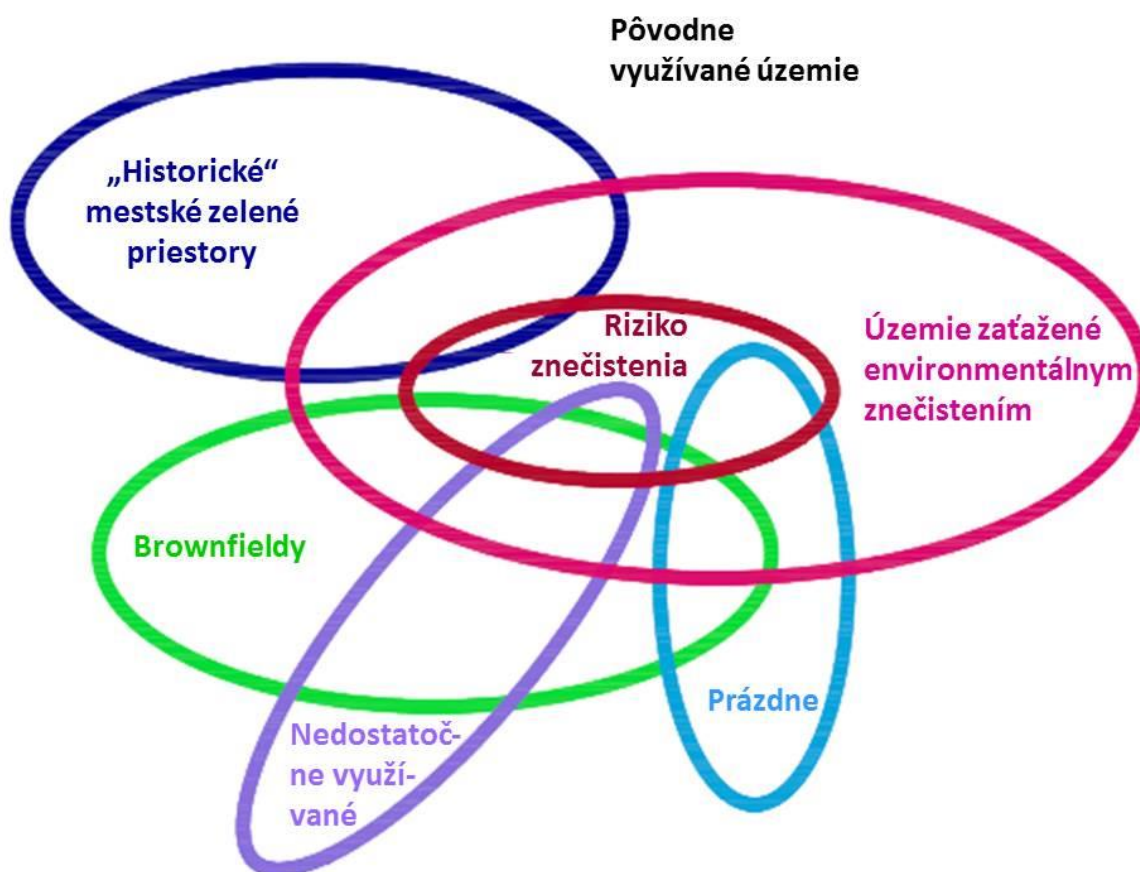
V správe projektu CABERNET sa uvádza nasledovné: „Územie je obmedzený zdroj a Európa nie je dôsledná pri manažmente svojich mestských území udržateľným spôsobom. Chabé využívanie územia bráni udržateľnej obnove miest. Nevyužitie plného potenciálu územia v zmysle jeho rozvojových možností, je stratenou príležitosťou" (Cabernet)¹. Podpora



udržateľného využívania územia a recyklácie mestských území ako preferencia voči využívaniu území „na zelenej lúke“ sa môže dosiahnuť len sústredením a zameraním sa na zlepšenie manažmentu urbanizovaného územia, ktoré môže zabezpečiť postupy udržateľného využívania územia. Pozri tiež Prílohu 1, kde je viac podrobností o projekte CircUse a prístupu k zlepšeniu udržateľnosti mestského územia.

Práve v projekte siete CABERNET sa uvádza, že „brownfieldy sú problémy využívania územia spôsobené zlyhaním našich historických stratégií manažmentu územia.“ Správne zameranie na stratégie manažmentu územia vyžaduje, aby tvorcovia politik a zúčastnené strany a pochopili rad pomerne zložitých a technických otázok. K lepšiemu pochopeniu všeobecnej orientácie v rôznych kategóriách manažmentu využívania územia, viď obr. 1.1, ktorý je postavený na modeli využívania územia vo Veľkej Británii.

Obr. 1.1 Model urbanizovaného územia “Kategórie vo využívaní územia”.



Vytlačenie brownfieldov z mestskej štruktúry je súčasťou požiadavky na vyšší stupeň udržateľného využívania územia v našich sídlach. Vyžaduje si ale technické a manažérske chápanie založené na vedomostiach, ktoré často v našich sídlach chýba. Je preto nevyhnutné, aby sme pomohli našim sídlam zlepšiť udržateľnosť ich miestneho urbanizovaného územia a ekonomiku využívania územia. Je potrebné preskúmať naše existujúce stratégie využívania územia (ak existujú), naše prístupy k miestnemu strategickému a územnému plánovaniu, ako



aj k správe a riadeniu procesov urbanizovaného územia. Je to preto, že je úplne zrejmé, že územné plánovanie (ktoré bývalo tradičným nástrojom miestnych sídiel pre manažment využívania územia), samé o sebe nie je schopné zabezpečiť udržateľné využívanie územia alebo zlepšenie miestnej ekonomiky využívania územia. Na regionálnej úrovni nie sú verejné záujmy chránené alebo kompenzované za stratu udržateľnosti územia spôsobenú rozsiahlymi účinkami miestnej suburbanizácie. Tieto straty sú spôsobené tým, že regióny okamžite nereagujú na trendy a postupy na urbanizovanom území svojich regiónov a že neriadia a nemonitorujú udržateľnosť využívania urbanizovaného územia regiónu.

Ak chceme vytvárať úspešné a konkurencieschopné sídla a udržateľné využívanie urbanizovaného územia, ktoré zahŕňa aj areály brownfieldov, musia byť procesy regenerácie v centre našich miestnych, regionálnych a národných politík a postupov. Sú to práve miestne orgány, ktoré môžu mať vplyv na spôsob a rýchlosť, s akou sú územia brownfieldov navrátené späť k prospešnému využitiu. Mali by sa zaoberať udržateľnosťou využívania urbanizovaného územia (vrátane brownfieldov), ako súčasť ich širších miestnych strategických úloh a cieľov. Ak to chcú dosiahnuť, je potrebné zlepšiť niekoľko oblastí, ktoré súvisia s našim manažmentom využívania územia. Niektoré z týchto oblastí sú uvedené v tabuľke 1.1.

Tab. 1.1 Hlavné otázky, na ktoré je potrebné odpovedať, aby sa dosiahlo zlepšenie udržateľnosti a manažmentu nášho využívania urbanizovaného územia

Čo je potrebné	Čo sa musí zlepšiť
Udržateľnosť využívania územia sa musí stať horizontálnou témou, žiadanou vo všetkých národných politikách, právnom rámci, rozvojových plánoch a programoch.	- Na národnej úrovni je potrebné stanoviť jasné ciele a zámery, ktoré deklarujú, aký stupeň udržateľnosti využívania územia sa musí dosiahnuť v danom období. - Udržateľnosť využívania územia musí byť zavedená ako horizontálna téma, ktorá musí byť začlenená do národných právnych rámcov, politík, programových zámerov, atď. - K dispozícii by mala byť národná metodika so spoločným súborom parametrov opisujúca, ako skontrolovať rôzne právne rámce, politiky, rozvojové plány alebo programy či sú "priateľské k udržateľnému využívaniu urbanizovaného územia" alebo aspoň neutrálne.
Vhodný právny rámec na podporu udržateľnej formy využívania územia	- Zvislé prepojenie medzi národným, regionálnym a miestnym rozvojom a politikami územného plánovania musí byť stanovené zákonom alebo stimulmi. - Je potrebné vykonať plnú náhradu za stratu pôdy



	(prírodných, poľnohospodárskych a lesných pozemkov) z hľadiska ich užitočnosti pre životné prostredie v prípade, že sa pozemok má využívať pre ďalší rozvoj. • Je potrebné, aby existovali národné programy kompenzácie využitia územia, umožňujúce renaturalizáciu urbanizovaného územia v oblastiach s nízkym rozvojom. • Sú potrebné vhodné nástroje na inventarizáciu urbanizovaného územia a dostupnosť spoločnej metodiky pre národné inventarizačné zoznamy využívania územia. • Je potrebné stanoviť národné ukazovatele pre sledovanie vývojových trendov vo využívaní urbanizovaného územia. • Miestne úrady musia byť flexibilné vo vzťahu k úrovniam spravovania pozemkov a lokálnych daní z nehnuteľností.
Národné politiky, ktoré sa zaoberajú udržateľnosťou využívania územia	• Národná politika alebo rámec udržateľného rozvoja • Národná politika priestorového rozvoja • Národná politika rozvoja miest • Národná politika regionálneho rozvoja • Rôzne sektorové politiky (energetika, doprava, atď.).
Regionálne politiky, ktoré riešia udržateľnosť urbanizovaného územia	• Tieto regionálne politiky alebo strategické dokumenty musia odrážať a rozvíjať národné ciele, zámery a ukazovatele. Z hľadiska priestorového plánovania, musia odrážať realitu miestnych a regionálnych sídiel a musia viesť a motivovať sídla k udržateľnejšiemu využívaniu urbanizovaného územia.
Monitorovanie regionálnej udržateľnosti využívania urbanizovaného územia	Regionálny monitoring je potrebný z dvoch dôvodov: • a) riadiť udržateľné využívanie urbanizovaného územia v sídlach, • b) možnosť reagovať na národné správy o využívaní urbanizovaného územia.
Monitorovanie regionálnej udržateľnosti využívania územia a zmeny regionálnych politík a	• Udržateľnosť územia (vrátane udržateľnosti už urbanizovaného územia) by mala byť hodnotená v pravidelných intervaloch.



programov tak, aby odzrkadľovali monitorované výsledky	• Monitoring trendov v udržateľnosti využívania územia. • Prijat' nápravné opatrenia v regionálnych politických a programoch, ak regionálne trendy v udržateľnom využívaní územia nie sú priaznivé.
Nejasnosti medzi regionálnymi oddeleniami, ktoré by mali byť v súčasnosti zodpovedné za udržateľný rozvoj využívania urbanizovaného územia v tomto regióne	• Je potrebné zaviesť jasnú zodpovednosť za zlepšenie udržateľnosti využívania urbanizovaného územia na regionálnej úrovni. Je to z toho dôvodu, že udržateľnosť využívania urbanizovaného územia je problematika, ktorá čiastočne prekračuje hranice priestorového plánovania a je nedostatok kompetencií medzi oddeleniami na regionálnej úrovni, ktoré by mali byť skutočne zodpovedné za zlepšenie udržateľnosti využívania urbanizovaného územia na úrovni regiónu.
Hodnotenie regionálnej udržateľnosti využívaného územia	• Pravidelné hodnotenie udržateľného regionálneho rozvoja by sa malo uskutočniť na základe dohodnutých parametrov a ukazovateľov.
Podpora miestnych sídiel pri monitorovaní využívania svojho urbanizovaného územia	• Regionálne úrady musia vyvinúť vhodné prístupy, ktoré pomôžu miestnym obciam vykonávať monitorovacie a vyhodnocovacie úlohy, na čo nemajú žiadne financie alebo miestne zručnosti. • Pripraviť spoločnú regionálnu metodiku monitorovania, ktorá bude prispôbená na použitie v miestnych sídlach.
Regionálna podpora programov, ktoré by mohli zlepšiť udržateľnosť využívania územia v regiónoch	• Programy, ktoré by pomohli vlastníkom brownfieldov vytvárať projekty na brownfieldy. • Programy, ktoré by naturalizovali nežiaduce územia brownfieldov. • Programy, ktoré by pomohli miestnym orgánom pripraviť inventarizáciu na základe identifikácie urbanizovaného územia a umožnili im vytvárať zoznamy o územiach s vnútorným rozvojovým potenciálom. • Programy, ktoré by pomohli miestnym regionálnym orgánom pri posudzovaní skutočnej dostupnosti ich rozvojového potenciálu.
Znalosť vnútorného rozvojového potenciálu	• Miestne úrady musia pochopiť, aký je vnútorný rozvojový potenciál ich urbanizovaného územia.



urbanizovaného územia	• Je potrebné poznať disponibilitu voľných pozemkov, brownfieldov alebo urbanizovaného územia určeného na intenzifikáciu ich využitia.
Miestne inventarizačné zoznamy urbanizovaného územia s intenzitou urbanizácie a kvality využívania	• Pre rozhodovanie v územnom plánovaní potrebujú mať miestne orgány prístup k pravidelne aktualizovaným inventarizačným zoznamom rôznych typov miestne dostupných rozvíjateľných území. Potrebujú poznať množstvo a umiestnenie pozemkov: ○ ktoré predstavujú svoj vnútorný rozvojový potenciál v už urbanizovaných oblastiach, ○ a taktiež pozemky na zelenej lúke, ktoré sú územným plánom určené pre ďalší rozvoj. • Potrebujú tiež inventarizáciu a monitoring manažmentu systému využívania územia, ktoré by im pomohli robiť informované rozhodnutia o udržateľnom využívaní územia.
Vyhodnotenie aktuálnej disponibilnosti vnútorného rozvojového potenciálu miestnych urbanizovaných oblastí	• Miestne orgány by mali byť schopné zhodnotiť aktuálnu disponibilnosť vnútorného rozvojového potenciálu svojich urbanizovaných oblastí. • Na základe vyhodnotenia môžu zistiť, že v súčasnej dobe je k dispozícii a pripravený pre rozvoj len zlomok ich vnútorného rozvojového potenciálu.
Postupy na zlepšenie disponibilnosti vnútorného rozvojového potenciálu urbanizovaných oblastí.	• Miestne orgány by mali identifikovať prekážky v ich urbanizovaných oblastiach, ktoré bránia dostupnosti ich vnútorného rozvojového potenciálu (vlastníctvo, plánovanie, znečistenie, finančné obmedzenie, atď.). • Musia sa tiež zapojiť do diskusií s vlastníkmi miestnych nehnuteľností a pomôcť im zmenšiť bariéry, ktoré bránia disponibilnosti ich pozemkov z hľadiska vnútorného rozvoja. • Miestne orgány by mali mať prístup k podporným programom, ktoré im pomôžu s ich činnosťou vedúcou k zvyšovaniu disponibilnosti vnútorného rozvojového potenciálu ich urbanizovaného územia. • Miestni majitelia potrebujú mať prístup k programom, ktoré by im pomohli:



- **k príprave projektov na životaschopné brownfieldy,**
- **k prístupu k programom pre naturalizáciu tých brownfieldov, ktoré sú na realitnom trhu nepredajné.**

1.5. REGENERÁCIA BROWNFIELDOV A JEJ PRÍNOS PRE UDRŽATEĽNÝ ROZVOJ

Opätovné využívanie brownfieldov významne prispieva k princípom udržateľného rozvoja, pretože pokrýva všetky tri ciele: zlepšenie ekonomiky, zlepšenie sociálnej súdržnosti a životného prostredia¹. Regenerácia brownfieldov pomáha recyklovať nevyužívané urbanizované pozemky a navracia ich k účelnému využívaniu. Opätovné využitie už urbanizovaného územia prispieva k zlepšeniu ekonomiky mestského územia. Keď sa nové aktivity zamerajú na brownfieldy, je ich možné trvalo sanovať a nezastavané pozemky na zelenej lúke zostanú zachované. Nové aktivity, ktoré sa uskutočňujú na regenerovaných brownfieldoch vytvárajú nové verejné prínosy, zamestnanosť a zvyšujú miestne príjmy. Regenerácia brownfieldov môže tiež zlepšiť sociálnu súdržnosť, znížiť riziká vplyvov na životné prostredie, ochrániť historické hodnoty a zlepšiť kvalitu života a to nielen daného miesta, ale aj v jeho okolí. Vývoj brownfieldov teda silne ovplyvňuje aj okolité oblasti a zvyčajne vedie k zvýšeniu hodnoty nehnuteľností. Ďalšie výhody môžu vzniknúť pri opakovanom využití existujúcich lokálnych zdrojov a kapacít existujúcej infraštruktúry (budov, energií a kanalizačných sietí atď.) alebo jeho prepravných zariadení. Z vhodne upravených plánovacích návrhov, ktoré berú do úvahy širšie spoločenské potreby, možno odvodiť maximálny úžitok z opakovaného využívania brownfieldov a to nielen pre širokú verejnosť, ale aj pre developerov a vlastníkov. To všetko prispieva nielen k zvýšeniu udržateľnosti konkrétneho brownfieldu, ale rovnako tiež k celkovej udržateľnosti miestneho rozvoja.

1.6. ROZLIČNÉ TYPY BROWNFIELDOV A ICH ROZDIELNE ŠANCE NA OPÄTOVNÉ VYUŽITIE

Brownfieldy sú veľmi citlivé na podmienky realitného trhu. V oblastiach s nízkym tlakom na rozvoj alebo v čase hospodárskej krízy, opätovné využitie brownfieldov môže byť takmer nemožné, pretože prekážky pre ich rozvoj sú príliš vysoké. Nie všetky brownfieldy majú rovnaké šance pre svoje opätovné využitie a to je dôvod, prečo je dôležité pochopiť, s akou kategóriou alebo typom územia/í brownfieldov máme do činenia. Pozri obr. 1.2 , kde jedno z najpoužívanejších delení kategórií brownfieldov (projekt CABERNET), kde sú brownfieldy hodnotené podľa svojej šance na opätovné využitie.

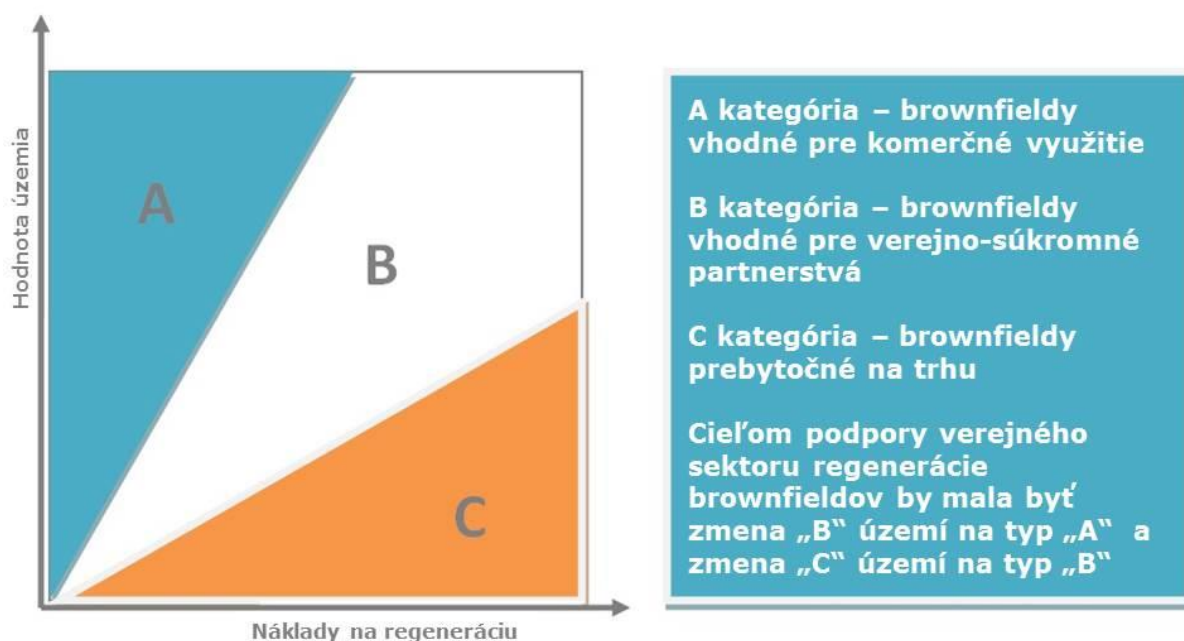
Kľúčom k regenerácii brownfieldov je identifikácia nových činností, ktoré je na nich možné byť umiestniť. Keď už takéto činnosti identifikujeme, potom ďalšia otázka znie: Mohol by

¹ Tri piliere udržateľného rozvoja sú: ekonomický, sociálny a environmentálny



byť takýto vývoj brownfieldu ziskový? – myslí sa tým – Vytvárajú tieto zamýšľané činnosti dostatočné príjmy na to, aby pokryli náklady na regeneráciu brownfieldu? – a tiež - Ponúkajú dostatočný zisk pre konateľov a investorov? Ak znie odpoveď áno, potom máme do činenia s územím kategórie "A". Ak je odpoveď nie, máme čo do činenia s územím kategórie "B" a pre opätovné využitie tohto typu územia na to, aby bolo komerčne životaschopné, je potrebný nejaký druh zásahu. Ak však nikto nedokáže zadefinovať vhodnú činnosť na území (iach) aspoň na určitú dobu, pravdepodobne ide o územie kategórie "C".

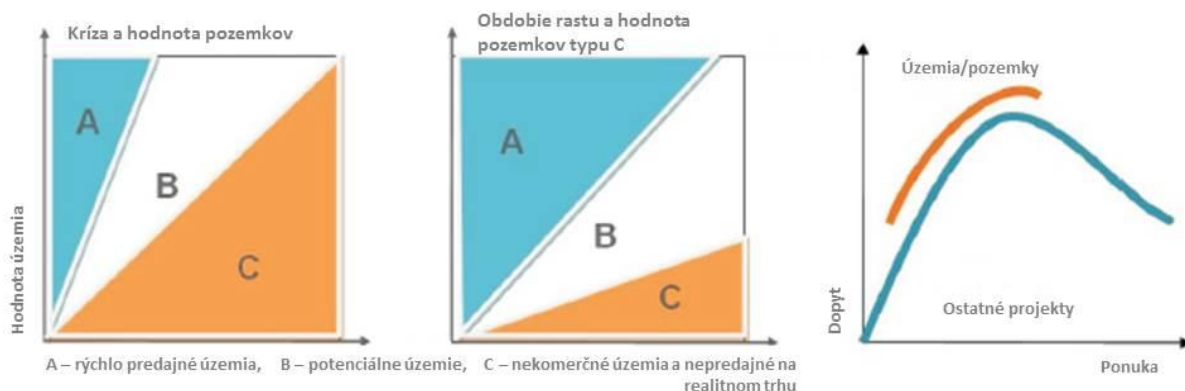
Obr. 1.2 A,B,C kategorizácia brownfieldov



Brownfieldy sa líšia veľkosťou, svojim bývalým využitím alebo umiestnením. Brownfieldy zvyčajne začínajú mať problém s opätovným využitím, keď existujú prekážky, ktoré bránia v absorpcii do nových mestských štruktúr. Môže to byť preto, že na realitnom trhu je jednoducho príliš veľa brownfieldov. Ale taktiež to môže byť aj kvôli obrovskej konkurencii z hľadiska ponuky pôvodne nevyužívaných území, tzv. “zelených lúk”. Môže to byť tiež z dôvodu, že dopyt po rozvojovom území je príliš nízky. Môže to byť spôsobené nízkou ekonomickou výkonnosťou konkrétnych miest, alebo všeobecne z dôvodu poklesu trhu, ktorý je veľmi krutý pre všetky brownfieldy a ich šancou na opätovné využitie. Počas dlhotrvajúcej recesie sa "A", "B", "C" kategorizácia jednotlivých brownfieldov v skutočnosti môže zmeniť na ešte horšiu. Obrázok 1.3 vysvetľuje vplyv ekonomických podmienok na brownfieldy.



Obr. 1.3 Vplyv ekonomických podmienok na brownfieldy



"A", "B", "C" kategorizácia sa upravila pre potreby jej využívania miestnymi úradmi v Českej republike a Slovenskej republike. Kategória "C" sa rozdelila do dvoch kategórií. Brownfieldy, ktoré majú len nízky potenciál rozvoja zostávajú klasifikované ako "C" kategória. Brownfieldy, ktoré predstavujú riziko pre ľudí, ktorí žijú v danom prostredí, boli preradené do kategórie "D". Urobilo sa to z toho dôvodu, aby bolo zrejmé, že verejný sektor by mal konať, ak nekonajú vlastníci brownfieldov a odstrániť tieto riziká.

Existujú niektoré ďalšie rôzne kategorizácie typov brownfieldov. Brownfieldy môžu byť rozdelené podľa:

- ich pôvodného využitia (priemyselné, inštitucionálne, armádne, poľnohospodárske, infraštruktúrne, kultúrne, atď.)
- ich veľkosti (menšie, veľké),
- rizika, ktoré predstavujú (úroveň znečistenia životného prostredia),
- ich ťažkosti (napr. brownfieldy nachádzajúce sa na príjazdových komunikáciách do sídiel, degradujúce miestne rozvojové príležitosti).

Umiestnenie brownfieldu je veľmi dôležité pre dosiahnutie akéhokoľvek rozvojového potenciálu. Brownfieldy v oblastiach hospodárskeho rastu, nazvime ich "územia rastu", ktoré sa nachádzajú v centrách miest alebo pozdĺž hlavných infraštruktúr veľkých miest, majú oveľa lepšie vyhliadky na ich opätovné využitie (jedná sa o územia "A" a "B", v závislosti na vývojovom potenciáli sídla, v ktorom sa nachádzajú). Tieto brownfieldy sú schopné prilákať nové aktivity, využitie a investície, ktoré môžu produkovať ekonomickú návratnosť. Územia, ktoré sa nachádzajú v znevýhodnených štvrtiach ďaleko od významnej infraštruktúry – územia "C" (opäť záleží na vývojovom potenciáli samotného sídla), nemajú také šance. Je vidieť, že rozvojový potenciál brownfieldov závisí nielen na umiestnení územia v sídle, ale tiež veľmi záleží na tom, v akom type sídla sa takéto územie brownfieldu nachádza. Pre kategorizáciu rôznych typov rozvojového potenciálu sídiel pozri tabuľku 1.2. Územia nachádzajúce sa v sídle typu I, majú oveľa lepší potenciál, než územia umiestnené v sídle typu III, aj v tom prípade, keď tieto miesta sídelného typu I nie sú umiestnené v centrách miest, alebo pozdĺž veľkých infraštruktúrnych trás. Dobre umiestnené územia v sídle typu II, môžu mať šancu na opätovné využitie, zatiaľ čo menej výhodne umiestnené územia v rovnakom sídle môžu mať ozajstné problémy s ich opätovným využívaním. Brownfieldy v



sídle typu III majú problémy s budúcim opätovným využitím, bez ohľadu na ich umiestnenie v sídle.

Tab.1.2 Kategorizácia rozvojového potenciálu sídiel

Kľúčový kapitál pre sídlo typu I	Kľúčový kapitál pre sídlo typu II	Kľúčový kapitál pre sídlo typu III
• Je súčasťou metropolitnej oblasti • Nachádza sa na hlavných EÚ infraštruktúrnych ťahoch • Má pozitívny demografický vývoj • Má vysoko vzdelané obyvateľstvo • Má vysoké percento ekonomicky aktívneho obyvateľstva • Má nízke percento nezamestnanosti • Má zvyšujúce sa obecné príjmy • Má pozitívne trendy rastu • Má významný cestovný ruch, kultúrne, športové alebo iné hodnoty • Je dôležitým centrom správy a riadenia a administratívnym centrom • Je centrom pre vzdelávanie, kultúru a výskum	• Nie je súčasťou metropolitnej oblasti • Nachádza sa na hlavných národných infraštruktúrnych ťahov • Má stagnujúci demografický vývoj • Má dostatočne vzdelané obyvateľstvo • Má dostatočné percento ekonomicky aktívneho obyvateľstva • Má strednú úroveň nezamestnanosti • Má stagnujúce obecné príjmy • Nemá príliš pozitívny trend rastu • Má dostatočný cestovný ruch, kultúrne, športové alebo iné hodnoty • Je regionálnym centrom správny a riadenia a administratívnym centrom • Mestská politika recyklácie mestského územia nie je v centre	• Nachádza sa ďaleko od metropolitnej oblasti • Nachádza sa ďaleko od hlavných národných infraštruktúrnych ťahov • Má negatívne demografické trendy • Má nízko vzdelané obyvateľstvo • Má nízku úroveň ekonomicky aktívneho obyvateľstva • Má vysoké percento nezamestnanosti • Má klesajúce obecné príjmy • Má negatívny trend rastu • Má slabý cestovný ruch, kultúrne, športové alebo iné hodnoty • Nie je regionálnym centrom správy a riadenia a ani administratívnym centrom • Má nedostatočnú mestskú politiku recyklácie mestského



- | | | |
|--|---------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Má pozitívnu politiku recyklácie mestského územia | záujmu | územia |
|--|---------------|---------------|

Vo všeobecnosti tiež platí, že menšie územia majú oveľa väčšiu šancu, že budú opätovne využité alebo zregenerované než väčšie brownfieldy. Má to niekoľko dôvodov. Riziká rozvoja území brownfieldov a zložitosti miestneho rozvoja sú zvyčajne oveľa nižšie na menších, dobre umiestnených pozemkoch a súkromný kapitál je preto schopný podujat' sa na ich ďalší rozvoj. U väčších pozemkoch, a to aj na tých, ktoré sú veľmi dobre lokalizované, môžu byť riziká rozvoja príliš vysoké a záruky na zisk z regenerácie môže byť príliš nízke - teda súkromné financovanie by zamietlo takéto projekty regenerácie. Brownfieldy väčších veľkostí môžu mať rôzne problémy:

- s jednotnosťou ich vlastníctva (s príliš veľkým počtom majiteľov, s nejasným vlastníctvom, s neznámymi nájomcami, atď.),
- s technickými zložitost'ami (so štrukturálnymi a podzemnými podmienkami, znečistením, atď.),
- so zlým spôsobom plánovania (s nevhodným využívaním územia),
- so zlým imidžom (s územím, ktoré je vnímané v negatívnom zmysle),
- s problémami v komunikácii s rôznymi zainteresovanými stranami.

Opätovnému využívaniu veľkého územia brownfieldov by mali predchádzať jasné vízie rozvoja. Rovnako je potrebné mať pevné vedenie a účasť širokého spektra zúčastnených strán. Takéto typy regenerácie sú zvyčajne veľmi zložené projekty, a ako také si vyžadujú predchádzajúce skúsenosti s rekonštrukciami ako aj veľké multi-profesijné tímy. To platí najmä pre regeneráciu veľkých území kategórie "B", kde nad rámec vyššie uvedeného musí byť zabezpečená aj silná prítomnosť verejného sektora. Takýto zásah zo strany verejného sektora sa môže realizovať v rôznych podobách, ale najefektívnejšie je vytvorenie partnerstva medzi súkromným a verejným sektorom pre daný rozvojový projekt, ktoré by pomohlo k vytvoreniu projektov prijateľných pre banky (projekty, ktoré vytvárajú dostatočný zisk pre investorov, a na ktoré banky požičiavajú peniaze). Pozri kapitolu 5 - Manažment a ekonomické aspekty brownfieldov.



1.7. TYPY POTENCIÁLNEHO OPÄTOVNÉHO VYUŽÍVANIA BROWNFIELDOV

Ku opätovnému využívaniu brownfieldov je možné pristupovať rôznymi spôsobmi a to, na čo sa daný brownfield môže využiť závisí od mnohých okolností. V tabuľke sú uvedené hlavné kategórie možných typov opätovného využitia brownfieldov. Skutočný potenciál pre akékoľvek opätovné využitie brownfieldu závisí na jeho kategórii (A, B, C, alebo D) (kategórie sú popísané vyššie), na lokalizácii brownfieldu a na podmienkach realitného trhu. (Pozri tabuľku 1.3.)

Tab. 1.3 Typy možného opätovného využívania brownfieldov

Regenerácia	Revitalizácia	Dočasné využitie	Naturalizácia
• Demolácia • Odstránenie enviro- mentálneho poškodenia • Obnova • Rekonštrukcia • Opravy a údržba • Zmena využívania • Nová výstavba • Prospešné využitie	• Demolácia • Odstránenie enviromentálneho poškodenia • Obnova • Rekonštrukcia • Opravy a údržba • Zmena využívania • Prospešné využitie	• Zmena využívania • Možná čiastočná demolácia • Minimálne opravy a údržba • Prospešné využitie	• Demolácie zvolených rizikových štruktúr • Možnosť zatrávnenia • Limitované a veľmi selektívne odstránenie enviromentálnych rizík
Výsledok: zrekonštruované a nové nehnuteľnosti, nový vzhľad, nové využitie.	Výsledok: Revitalizované existujúce nehnuteľnosti, nový vzhľad, nové využitie.	Výsledok: Viac či menej súčasný stav, dočasné používanie chráni hodnoty do nájdenia nového využitia.	Výsledok: Návrat k prírode

Pre lepšie pochopenie pojmov, pozri Slovník pojmov.

Hlavné faktory, ktoré obmedzujú opätovné využívanie brownfieldov a ich ďalší rozvoj Existuje veľa prekážok, ktoré môžu obmedziť opätovné využitie území brownfieldov, niektoré z nich sú uvedené v tabuľke 1.4.



Tab. 1.4 Hlavné bariéry opätovného využitia brownfieldov

Hlavné bariéry pri opätovnom využívaní brownfieldov		Poznámky
1	Nepriaznivé ekonomické podmienky a podmienky na trhu s nehnuteľnosťami	• Väčšinu regenerácie brownfieldov uskutočnili súkromní investor. • Vnímanie trhu (investorov aj potenciálnych užívateľov alebo nájomcov). • Globálne a miestne podmienky realitného trhu priamo ovplyvňujú mieru, v akej sa brownfieldy regenerované (na rastúcom realitnom trhu je regenerácia brownfieldov atraktívna - tesne pred vrcholom trhu a počas recesie je regenerácia brownfieldov príliš riskantná).
2	Nevhodný právny rámec a zle zamerané politiky, stratégie a plány	• Všeobecné podmienky pre obnovu brownfieldov sú určované verejným sektorom na národnej, regionálnej alebo miestnej úrovni. • Ak národný právny rámec alebo jeho politiky nie sú správne nastavené, bariéry opätovného využitia brownfieldov sú vyššie, čo vedie k vyšším rizikám pri obnove. • V miestnom územnom plánovaní nie je uvedené, či využívanie územia nie je vhodné a potrebuje zmeny, preto aktivity a ich investície smerujú na pozemky zelených lúk
3	Bariéry pri opätovnom rozvoji	• Komerčne nezaujímavé a zle prístupné miesto • Príliš veľké a zložité územia • Rozdrobené vlastníctvo pozemku • Bariéry vo vlastníctve • Závažné znečistenie
4	Úroveň skúseností vlastníkov a investorov s rozvojom	• Regenerácia brownfieldov je zložitý proces, ktorý si vyžaduje vysokú úroveň spolupráce zainteresovaných strán a kompetencie pre vytváranie multidisciplinárnych rozvojových tímov. • Vedenie, vízia a pokročilé techniky riadenia sú potrebné najmä tam, kde sa plánuje prestavba veľkých



	lokalít kategórie "B". Ak investori, poradcovia alebo miestne orgány nemajú také zručnosti, môžu stúpať rozvojové riziká a spravidla aj náklady, čo vedie ku komplikáciám vo financovaní projektu.
5	Súkromný záujem a motivácia • Záujem vlastníkov o regeneráciu brownfieldu je dôležitý a ich podiel môže byť buď: • Aktívny: maximalizácia zisku, zníženie vlastníckych rizík, znižovanie záruk alebo potenciálnych finančných záväzkov, propagáciu opätovného využitia brownfieldov, vytváranie partnerstiev s ďalšími vlastníkmi podporujúci spoločný projekt, atď. • Pasívny: špekulatívny nákup, postoj nevyžadujúci žiadnu zodpovednosť, nedostatočné vedomosti a obmedzená finančná dostupnosť, obmedzená schopnosť konať (napr. vek), a pod.
6	Úroveň motivácie a záujmu sídla • Záujem sídla o udržateľnosť urbanizovaného územia má zásadný význam. • Sídlu potrebuje vedieť, koľko brownfield územia má a do akej kategórie brownfieldov spadá. • Pri nevhodnom umiestnení brownfieldu z hľadiska trhu a v období recesie, musí obecná správa musí vlastníkom v marketingu príležitostí opätovného využitia brownfieldov a pomôcť s projektovou prípravou brownfieldov (plánovanie, neformálne poradenstvo, atď.)
7	Ak sú podmienky na realitnom trhu vhodné, ale projekty brownfieldov na regeneráciu nie sú okamžite k dispozícii • Prípravy brownfield projektov sú drahšie a môžu trvať dlhšiu dobu. • Prípravy brownfield projektov sú často ovplyvnené ekonomickými cyklami - už pri prvých príznakoch recesie projekty brownfieldov prestanú v pokračovaní ich prípravy. • Iba v prípade, že sa obdobie obnovy dostatočne stabilizuje, obnovuje sa záujem investorov o projekty brownfieldov
8	Dostupnosť a prístupnosť zdrojov financovania • Dostupnosť financovania (náklady a dostupnosť úverov) • Dostupnosť grantov alebo programových stimulov, atď.



	• Dostupnosť podporných finančných prostriedkov pri príprave brownfield projektov • Dostupnosť kompenzačných finančných opatrení (financovanie, ktoré umožňuje naturalizáciu nežiaducich brownfieldov, ktoré predstavujú riziko pre verejnosť)
9 Konkurencia územia na “zelených lúkach”	• Miestne úrady rýchlo deregulujú nerozvinuté územie pre rozvoj bez toho, aby zohľadnili mieru vnútorného rozvojového potenciálu v rámci svojho už urbanizovaného územia. • Vývoj na zelenej lúke je oveľa jednoduchší a predstavuje menšie riziko pre investorov. • Kompenzačné opatrenia pre záber územia na zelenej lúke sú príliš nízke alebo vôbec neexistujú. • Pozemky na zelenej lúke sú potom lacnejšie a ľahšie dostupné. • Dostupnosť a jednoduchosť rozvoja na zelenej lúke znamenajú zásadnú konkurenciu pri opätovnom využívaní brownfieldov.

1.8. OHROZENIA, KTORÝCH NOSITEĽMI SÚ BROWNFIELDY

Brownfieldy nie sú len problémom pre ich vlastníkov, môžu sa ľahko stať problémom pre celú sídlo. Na miestnej úrovni majú brownfieldy nasledujúce účinky:

- níženie hodnoty miestnych nehnuteľností,
- odstrašenie investorov a investičných záujmov,
- podporovanie ďalšieho zanedbávania,
- pokles zamestnanosti a rast nezamestnanosti,
- zníženie kvality miestnych a komunálnych služieb,
- zníženie kvality života sídla,
- vyvíjanie tlaku na tých, ktorí si môžu nájsť prácu kdekoľvek mimo sídla,
- zvýšené náklady miestnych externalít (lokálna vyťaženosť zariadení a miestne služby nie sú dostatočne využívané, ale ich prevádzku a údržbu musí mesto/obec hradiť),
- zníženie miestnej konkurencieschopnosti,



- prezentovanie negatívneho obrazu o miestnej komunite.

Keď objemy brownfieldov v určitom sídle rastú a sídla začína tým byť ovplyvnený aj dobrý stav vývoja sídla, potom musí sídlo reagovať tak, že ponúkne vhodné politiky, dostatočné vízie a pevné vedenie, s uvedením, ako je možné dosiahnuť zlepšenie. Ale ohrozenie, ktoré vplýva z ďalšieho možného úpadku brownfieldov je niekedy také vysoké, že je potrebné zvážiť intervencie z regionálnych alebo národných programov.

1.9. MESTSKÝ ROZVOJ A SPRÁVOVANIE MESTSKÉHO ÚZEMI

Pozornosť mnohých politických dokumentov Európskej únie sa upriamila na udržateľný rozvoj a uvažovanie z hľadiska environmentálnych aspektov. Zvlášť, keď sa to realizovalo v tých mestách a obciach, ktoré boli hlavnými motormi ekonomiky a súčasne miestami, kde žije viac ako 70% európskej populácie. Taktiež len vysoko urbanizované prostredia produkujú cenné synergie, inovácie, siete a ekonomiky, ktoré môžu pomôcť riadiť našu konkurencieschopnosť. Ale väčšina regiónov našej krajiny sú podľa noriem EÚ charakterizované ako vidiecke oblasti. Napríklad v Českej republike je mnoho sídiel stredných veľkostí a veľmi mnoho menších a veľmi malých sídiel. To kladie rôzne nároky na ich mestské spravovanie a na efektivitu miestnej samosprávy.

Kompetencie pre rozvoj miest a ďalší vývoj nie sú predmetom žiadneho z predpisov EÚ, pretože spadajú do zodpovednosti jednotlivých členských štátov. Národná úroveň zvyčajne poskytuje právny rámec a nástroje regulácie vývojových procesov mestského územia. Ale skutočná realizácia rozvoja miest je v rukách miestnych úradov a ich územných a stavebných regulačných orgánoch. To je dôvod, prečo existuje množstvo rôznych a odlišných národných prístupov ako sa vysporiadať s regeneráciou a rozvojom miest. Úroveň právomocí miestnych orgánov, ich právnej alebo rozpočtovej nezávislosti sa medzi štátmi môže tiež trochu líšiť. Pestrá je tiež prepracovanosť jednotlivých národných alebo regionálnych regulačných systémov, ako aj zručnosti v mestskom manažmente a rozvoji, ktoré jednotlivé miestne orgány môžu mať. Koniec koncov aj úroveň porozumenia a schopností miestnych rozvojových subjektov (inštitúcií, finančných úradov, konzultantov, developerov, atď.) je dosť rôznorodá. V neposlednom rade je to tiež skutočný stav miestneho realitného trhu a miestnych ekonomických, demografických a sociálnych podmienok, ktoré preskúšavajú kompetenciu "spravovania" miestnych orgánov. Ale i napriek týmto všetkým vyššie uvedeným rozdielom, sú zásady úspešnejestskej správy zvyčajne rovnaké.

Právna moc samosprávy, jej záväzky a povinnosti v oblasti miestneho rozvoja sú všeobecne jasné. Ale existuje mnoho oblastí, kde otázky rozvoja presahujú príslušné právne hranice, záujem zúčastnených strán sa líši, alebo riešenie a vedenie konkrétneho problému sa presúva z úrovne miestnej správy na inú úroveň. V prípade, že "stav súdnych úradov Q" a súčasný právny rámec znamenajú bariéru, vyžaduje to viac spolupráce a neformálne alebo zmluvné spôsoby riešenia otázok. To znamená, že prichádzajú do hry "zásady správy". Procesy správy sú všeobecne viac participatívne a adresujú riešenia nezávisle na "rezortnej zodpovednosti



alebo na hraniciach rôznej príslušnosti”. Príslušná mestská správa môže mať podstatný vplyv na rozvoj sídiel a obnovu a regeneráciu miest.

Pôvodne bola správa vnímaná ako opis vzťahov len v rámci verejnej správy. Po roku 1990 sa širšie vnímanie správy objavilo najmä v USA a v niektorých ďalších krajinách západnej Európy. Dnes je pojem správy všeobecne vnímaný ako systém manažmentu založený na účasti širokého spektra zúčastnených strán, na ich racionálnych a iracionálnych interakciách (formálnych i neformálnych), zatiaľ čo skutočná forma správy sa môže prejaviť v niekoľkých rôznych štýloch. (Di Gaetano & A. Storm, 2003). V písomných dokumentoch sa už sústredili poznatky, že kvalita miestnej správy a vedenie miestnych orgánov (najmä tých, ktoré môžu byť umiestnené v okrajových oblastiach) sú vo väčšine prípadov hlavné rozhodujúce sily, ktoré riadia konkrétnu lokálnu regeneráciu miest. (Pozri tiež kapitolu 14, ktorá opisuje rozdiel prístupov k regenerácii vojenských brownfieldov v českých sídlach). Úspech správy sa môže ďalej posilniť vyvolaním širokého záujmu verejnosti o miestne procesy regenerácie a účasťou širokého spektra zainteresovaných strán zapojených do miestnej regenerácie.

Regenerácia miest a opätovné využívanie brownfieldov zlepšuje miestnu udržateľnosť využívania územia, posilňuje miestne ekonomiky a pomáhajú regenerovať aj miestnu konkurencieschopnosť. Za účelom dosiahnutia stanovených strategických cieľov je potrebné prispôbiť integrované rozvojové prístupy a programy, je bežné spájať miestne i externé úsilie, skúsenosti a rozpočty. Integrovaný rozvoj a regeneračné činnosti pomáhajú previesť miestnu víziu a plány regenerácie do reality. Schopnosti a zručnosti mestskej správy sa odrážajú v miestnej schopnosti viesť a manažovať rozvojové procesy, získať a koordinovať súkromné a verejné záujmy a investície a zabezpečiť vysoko kvalitnú verejnú vybavenosť, s dostatkom verejných ziskov.

Kvalita zainteresovanosti miestnej správy na obnove a rozvoji však závisí od mnohých faktorov:

- jednotlivé mestské investície sú vykonávané rôznymi súkromnými alebo verejnými orgánmi,
- financovanie z verejných grantových programov je kontrolované súkromnými inštitúciami,
- technická a právna implementácia sa riadi súborom rámcových národných / regionálnych právnych pravidiel a predpisov.

Ale bez efektívnej a angažovanej miestnej samosprávy a silného lokálneho vedenia trpí konečný výsledok zvyčajne rôznymi nedostatkami.

Predchádzajúci (socialistický), viac direktívny režim v našich krajinách potvrdil určitú mieru miestnych manažérskych zručností (praxe rekultivácie, inštitucionálnej podpory, centrálného financovania, atď.). Tam, kde sa zvyčajne za socializmu dosahovali excelentné výsledky, to bola oblasť regenerácii historických častí miest, ktorú vykonávali veľké špecializované inštitúcie. Tieto profesijné a regulačné orgány zvyčajne zasahovali do právomocí miestnych úradov. Pri využití demokratických princípov vyplývajúcich z nového režimu sa osobnosti miestnej správy a formát správy sa rýchlo zmenili. Noví predstavitelia obcí však stratili



inštitucionálnu podporu a zázemie, ktoré predtým ponúkali národné/regionálne inštitúcie a ich odborníci.

Integrovaný prístup spravovania k územnému manažmentu, vrátane verejných a súkromných subjektov, v našich krajinách stále chýba. V rámci existujúcich miestnych, regionálnych, národných a európskych nástrojov sa v minulosti tento proces nepodarilo vyriešiť. Dokonca mali nepriaznivé dopady na niektoré z kandidátskych krajín pri rozdeľovaní grantov (ERDF) najmä na zelené lúky. Tento problém má zvláštny význam pre miestne a regionálne orgány, ktoré sa zaoberajú spravovaním využívania mestského územia a prideľovaním financovania súvisiaceho s územím z príslušných európskych, národných a regionálnych financií a investícií. To je tiež dôvod, prečo by bolo potrebné prijať pragmatické spôsoby územného manažmentu.

Formy spravovania s cieľom podporiť udržateľnosť mestského územia prostredníctvom zamerania na regeneráciu brownfieldov sa musia sústrediť na nasledujúce faktory:

- podporovať udržateľné využívanie územia vo všetkých politikách a rozvojových dokumentoch,
- organizovať identifikáciu a inventarizáciu brownfieldov,
- podporovať zmiernenie účinkov brownfieldov na územie,
- pomoc, poradenstvo a podpora majiteľov, ktorí sú ochotní zaoberať sa svojimi brownfieldami,
- byť pro-aktívny pri podpore opätovného využitia brownfieldov,
- byť pro-aktívny vo územno-plánovacích činnostiach,
- iniciovať prezentácie brownfield projektov,
- umiestňovať verejné investície do brownfieldov,
- formulovať verejno-súkromné partnerstvá zamerané na opätovné využitie brownfieldov,
- podporovať opatrenia zabráňujúce vzniku nových brownfieldov.

Jednou z hlavných prekážok pri opätovnom rozvoji brownfieldov je jeho zložitosť a množstvo faktorov, ktoré majú vplyv na rozhodovacie procesy. To je dôvod prečo je pre efektívne spravovanie opätovného využitia území potrebné používať moderné manažérske metódy (zber údajov, analýza údajov, strategické plány, akčné plány, prideľovanie priamej zodpovednosti za výsledky, poskytovať primeranú úroveň financovania, zadefinovanie rozpočtu a cieľov, ktoré treba dosiahnuť, monitoring dosahovania cieľov, zapojenie a konzultácie zainteresovaných strán, atď.).

Opätovné využitie brownfieldov a ich revitalizácia je, ako sme už naznačili, zložitý a nie jednoducho definovateľný problém. V niektorých krajinách je táto problematika podchytená veľkými národnými programami a podporou národných/regionálnych investícií a budovaním nových inštitúcií. V iných krajinách sa však podporuje predovšetkým poskytnutím vedomostí, vhodného právneho rámca a regulujúcim systémom, ktoré umožňujú zapojenie verejnosti,



súkromnú iniciatívu, znižujú riziká investorov, produkujú verejné blaho a vyžadujú priamu zodpovednosť a opatrenia na nápravu.

V ťažko zničených brownfieldoch, kde súkromný kapitál nemôže konať z dôvodu vysokej úrovne investičných rizík sa, na zmiernenie najhorších dopadov, zvyčajne musia čerpať verejné financie. Deje sa to rôznymi formami verejnej intervencie a zavádzaním motivačných alebo zmierňujúcich programov, ktoré sú zavedené na štátnej alebo regionálnej úrovni. Verejná správa (regionálna alebo miestna) musí taktiež zasiahnuť a v spolupráci so súkromným sektorom pripraviť projekty, ktoré sú prijateľné aj pre banky a ktoré by pomohli znovu pritiahnúť súkromné financie do takejto nepriaznivej situácie.

Existuje mnoho príkladov, čo robiť a ako to urobiť, ale nie sú ľahko implementovateľné. Je to spôsobené vyššie uvedenými rozdielmi medzi jednotlivými vnútroštátnymi právnymi rámcami, ale aj medzi jednotlivými vnútroštátnymi inštitucionálnymi kapacitami, národnými vzdelávacími formátmi, národnými spôsobmi ako premiestniť a koordinovať sporné otázky a dôrazom na úlohu štátu. Nie vždy je jednoduché zvoliť správny model správy, najmä ak sa jedná o tak širokú problematiku akou je opätovné využitie a revitalizácia brownfieldov. Je dôležité si uvedomiť, že regenerácii brownfieldov sa dá "naučiť" hlavne tým, že sa robí. Tí, ktorí "niečo robia", nevyhnutne čas od času urobia chyby, ale tiež sa z nich budú môcť poučiť. Doteraz sa nazbieralo viac ako štyridsať rokov skúseností z rôznych krajín a ich prístupov k revitalizácii brownfieldov, ktoré sa môžu využiť.

1.10. "MERANIE" BROWNFIELDOV

Na zdôraznenie skutočnosti, aké vážne ohrozenie znamenajú brownfieldy pre naše sídla, musia tieto sídla dobre poznať veľkosti svojich brownfield území. Určité percento brownfieldov nachádzajúcich sa v našich mestských štruktúrach je úplne prirodzené a normálne (cca 3% urbanizovaného územia). Situácia sa stáva alarmujúcou, keď je viac ako 10% urbanizovaných oblastí označených ako brownfieldy. Potrebné je tiež potrebné zvážiť ďalší aspekt a tým je ročná veľkosť prírastku rozvojových území v určitom sídle. *(Ročný prírastok rozvoja predstavuje priestorový priemet všetkých druhov rozvoja, ktorý sa vyskytuje v danom sídle za rok / zvyčajne sa vypočíta ako priemerný rok za posledné tri roky/ - jedná sa o ideálny scenár – je možné predpokladať, že celý tento rozvoj sa môže realizovať na brownfieldoch. V skutočnosti, väčšina z tohto prírastku rozvoja sa realizovala na zelenej lúke).* Napríklad, ak celková veľkosť území brownfieldov je desať a ročný prírastok rozvoja je jeden, potom v ideálnom prípade, kedy by sa celý rozvoj nasmeroval na brownfieldy, bude trvať približne desať rokov, kým by sa všetky vypočítané územia brownfieldov znovu využili. To je pomerne pozitívny scenár. Je možné vypočítať aj ďalšie, desivejšie scenáre, ako rýchlo sa všetky brownfieldy v danom sídle môžu rozvíjať za predpokladu, že miera regenerácie brownfieldov prítomných v území bude pokračovať. V Českej republike existujú miesta, kde to môže trvať aj viac ako 370 rokov. Tento typ údajov sú údaje na obhajobu regenerácie, ktorých cieľom je pritiahnúť pozornosť miestnych sídiel na riešenie ich brownfieldov.

Naliehavosť komplexného využitia územia a inventarizácie brownfieldov uznali už v správe CABERNET, ktorá uvádza: "Vytvorenie národnej územnej databázy, pokiaľ ešte neexistuje, zahŕňajúcej nielen rozsah, ale aj povahu brownfieldov sa zdá byť kľúčovým cieľom pre



všetky členské štáty pri riešení problému brownfieldov a využívaní príležitostí na zvýšenie konkurencieschopnosti prezentovaných úspešnými regeneráciami brownfieldov a manažmentu s urbanizovaným územím v mestách. Vytvorenie takejto databázy by bolo benefitom hlavne pre národy s väčšou hustotou obyvateľstva a relatívne nižšou úrovňou konkurencieschopnosti.” V súčasnosti existuje a je k dispozícii mnoho priamočiarych riešení v monitorovaní využívania územia a ďalšie sa pripravujú.

Označiť územie výrazom brownfield je predmetom kvalitatívneho expertného rozhodnutia. V niektorých krajinách je potrebný právny dôvod, aby bolo možné označiť územie týmto spôsobom. V iných krajinách sa môže vyžadovať dohoda vlastníkov o zverejňovaní takýchto pozemkov vo verejných zoznamoch. Od roku 2007 je v Českej republike len vyškolený a certifikovaný projektant/architekt oprávnený poskytovať posudok o začlenení daného pozemku do inventarizačného zoznamu brownfieldov. Pre identifikáciu brownfieldov je vždy nutné vykonať analýzu územia. Pre získanie porovnateľných a analyzovateľných údajov o brownfieldoch je potrebné zabezpečiť jednotnú metodiku a školenia za účelom zjednotenia úrovne odborného posudku. Inventarizačné zoznamy brownfieldov by mali byť viazané na GIS vizualizácie. Pozri prílohu 2 Informácie o českom prístupe k systému inventarizácie brownfieldov a prílohu č 1 o prístupe projektu CircUse k manažmentu inventarizácie využívania územia.

Absencia inventarizácie urbanizovaného územia a brownfieldov spôsobila problémy a niektoré z nich sú popísané nasledovne:

- absencia inventarizačných zoznamov brownfieldov bráni dimenzovaniu a odkomunikovaniu problematiky brownfieldov na miestnej, regionálnej a národnej úrovni - politici a široká verejnosť nemôžu byť zapojení do konania,
- povaha problematiky brownfieldov zostane tak naďalej na národnej, regionálnej, miestnej úrovni neanalyzovaná a nejasná,
- povaha problematiky brownfieldov na národnej, regionálnej, miestnej úrovni nie je úplne pochopená,
- neidentifikované množstvo brownfieldov sťažuje orientáciu na správne politiky, stratégie, programy a plány na miestnej, regionálnej alebo celoštátnej úrovni,
- bez kvalitných údajov o brownfieldoch nie je možné navrhnuť vhodné verejné financovanie z podporných programov na národnej, regionálnej a miestnej úrovni,
- bez kvalitných a aktuálnych údajov o brownfieldoch, nie je možné monitorovať trendy v oblasti opätovného využívania brownfieldov na štátnej, regionálnej alebo miestnej úrovni a taktiež je ťažké merať účinky politík, stratégií a programov zameraných na brownfieldy.

Analýza územia musí zaznamenať predovšetkým kvalitatívny aspekt brownfieldov - to je:

- rozsah každého konkrétneho brownfieldu (GIS polygón alebo iné vizualizácie),
- kvalitatívny stav každého jednotlivého brownfieldu (fotografie)



- brownfield územie - jeho predchádzajúce a súčasné využitie (archívne informácie, fotografie a slovný popis).

Teoretická analýza a iné dostupné údaje o prieskume môžu neskôr odhaliť ďalšie potrebné informácie (veľkosť, index zastavania, umiestnenie pri hlavnom ťahu infraštruktúry, veľkosť sídla, umiestnenie v sídle, typ vlastníctva, počet majiteľov, povolené využitie územia, ekologické limity, atď.).

Informácie o každom konkrétnom brownfielde by mali byť v prvotnom inventarizačnom zozname pomerne krátke, aby sa znížili náklady na pasportizáciu. Takéto informácie by však mali byť v analyzovateľnom formáte, ktorý umožňuje vytváranie rôznych zoznamov a umožňuje rozšírenie popisného obsahu údajov. Tieto záznamy sú zvyčajne vhodné a dostatočné pre prípravu politík, stratégií a niektorých programov. Pre viac špecializované programy a pre skutočný výber projektov je zvyčajne potrebný rozsiahlejší súbor informácií o jednotlivých brownfieldoch. Ten však možno dodať v neskoršej fáze. Podrobnejšie informácie a ďalšie špecializované prieskumy sú potrebné pre individuálnu prípravu brownfield projektov.

Treba si zapamätať, že všetky zhromaždené informácie o konkrétnom brownfielde rýchlo zastarávajú (vlastnícke zmeny, zmeny v infraštruktúre, zlyhanie možností financovania, odliv realitného trhu, účinky iných investícií, atď.). Z tohto dôvodu by sa mali detailnejšie informácie zhromažďovať alebo rozširovať iba, keď je to skutočne potrebné. Pozri tabuľku 1.5 pre rôzne typy inventarizačných zoznamov brownfieldov.



Tab. 1.5 Rozličné typy inventarizácií brownfieldov

Typ	Dôvod na získanie informácie	Kto má v referáte informácie	Kto má zozbierať takéto informácie	Koľko to stojí?	Aký stupeň publicity?
Základná inventarizácia	Zhodnotiť otázku Pripraviť politiky a stratégie Prezentovať problematiku Vybrať užší výber lokalít, ktoré si vyžadujú ďalšie prešetrovanie	Najlepším riešením je, ak takáto databanka existuje na regionálnej úrovni, keďže regióny ju potrebujú najviac a tie môže tiež pokryť náklady na jej aktualizáciu. Je nevyhnutné prepojenie tejto databázy na národnú databázu.	Najlepšia situácia je, ak sa konkrétne údaje o brownfieldoch zostavujú v obciach, keďže by to malo byť "vlastníctvom" obce	Cca 50 € / prieskum brownfieldu + náklady na databanku + vedenie a aktualizácia informácií	Kompletná a publicita a prístupnosť na webe by mali byť v analyzovateľnom formáte
Podrobná inventarizácia	Rozšíriť užší výber informácií o území Pripraviť údaje pre uvažované špecifické programy	Tí, ktorí budú pracovať s údajmi - obec, inštitúcie pripravujúce programy, a pod.	Inžinieri špecialisti, plánovači, atď.	Závisí od rozsahu potrebných informácií, 50-500€/brownfield	Web, publicita obmedzená na vybrané subjekty
Podrobný prieskum územia	Vykonávať výber projektov Odstrániť riziká rozvoja	Programoví manažéri, poradcovia, klienti	Inžinieri špecialisti, technický personál, atď.	Záleží na tom, aké prieskumy sa požadujú	Žiadna publicita, len informatívna správa



1.11. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (POZNATKY ZÍSKANÉ MEDZI PARTNERMI) - KAPITOLA 1

Slovensko

Situácia ohľadne historického pozadia brownfieldov na Slovensku je veľmi podobná skúsenostiam z Českej republiky. Prevažujúca väčšina sídiel na Slovensku je malých, existuje len malý počet miest s viac ako 20.000 obyvateľmi. Charakter urbanizácie na Slovenska ovplyvňuje aj charakter brownfieldov, len časť z nich sú územia a budovy v mestách, väčšina sa vyskytuje v menších mestách a môžu mať vidiecky charakter.

Táto problematika je pomerne nová v porovnaní so západoeurópskymi krajinami, a stále je tu priestor pre zlepšovanie a implementáciu rozvoja brownfieldov. Na Slovensku nie je spracovaný žiadny oficiálny register brownfieldov, doteraz nebol schválený ani osobitný zákon podporujúci regeneráciu brownfieldov alebo ich regeneráciu. Slovenská agentúra SARIO, s podporou svojich regionálnych agentúr, vytvorila neoficiálny zoznam brownfieldov (do roku 2009 bolo identifikovaných takmer 700 brownfieldov) na Slovensku, ktorý je k dispozícii len pre ich vlastnú vnútornú potrebu. Na základe skúseností z Českej republiky je zrejmé, že by bolo užitočné spracovať zoznam brownfieldov na základe odbornej expertízy, kde by boli zaznačené rozmery a podrobnejšie informácie, alebo dokonca by bol k dispozícii aj podrobný prieskum z týchto území. Takýto zoznam môže slúžiť za účelom vyjednávania pri umiestňovaní nových rozvojových investícií, čo by bránilo umiestňovaniu rozvojových projektov na zelené lúky. Podobne, implementácia brownfieldov do územných, ako aj strategických plánov je žiaduca, aby sa do budúcnosti zlepšilo odkomunikovanie komplexného a udržateľného plánovania. Je v záujme každej krajiny podporovať prestavbu brownfieldov, rovnako ako zabrániť vytváraniu nových. V priebehu minulých rokov sme zažili niekoľko veľmi úspešných rekonštrukcií brownfieldov (pozri kapitolu 11) na Slovensku, aj keď neustále dochádza k negatívnym reakciám na túto problematiku, pričom ale bez príslušného zakotvenia v zákonoch je ťažké rokovať s investormi, aby preferovali tento typ investícií v mestských a vidieckych oblastiach.

Rumunsko

Brownfieldy sú v Rumunsku chápané ako bývalé priemyselné areály, ktoré sú často kontaminované a predstavujú jeden z ekologických a ekonomických problémov mestských oblastí. Navyše má Rumunsko stále dosť oblastí so zelenými lúkami, ktoré sa môžu využiť pre rozvoj. Priemyselné investície sú vytláčané z hlavných mestských oblastí na zelené lúky, ktoré sa nachádzajú v blízkosti hlavných dopravných koridorov, tesne mimo administratívnych hraníc mesta alebo v menších sídlach v okruhu veľkých mestských aglomerácií. Problematika brownfieldov sa prehĺbila aj z dôvodu dostupnosti pôdy na zelených lúkach za nižšie náklady, z dôvodov živelného rastu miest, nedostatku mestských politík zabráňujúcich rozrastaniu miest a dopravných alternatív, ktoré sú prístupné pre



každodenné dochádzanie. Hlavný tlak na regeneráciu brownfieldov je potreba využitia veľkých oblastí, ktoré pokrývajú a zníženie environmentálnych a zdravotných rizík, ktoré spôsobujú.

Bulharsko

Kontaminácia je v Bulharsku rozhodujúcim ukazovateľom pre definovanie pojmu "brownfieldy". V tridsiatich bulharských mestách úroveň znečistenia prekračuje medzinárodné štandardy. Štatistické údaje ukazujú, že emisie z Bulharska sa ukazujú byť oveľa škodlivejšie pre životné prostredie, než emisie vo väčšine európskych krajín. Dvaja najväčší znečisťovatelia v juhozápadnom Bulharsku sú Kremikovtzi AD Hutníctvo a uránová baňa Buhovo.

Hlavný rozvojový plán Sofie zahŕňa regeneráciu šiestich priemyselných zón. Obec Pernik obnovuje starú priemyselnú oblasť "Vladayan rebellion". Mesto Burgas pripravilo integrovaný plán pre mestskú regeneráciu a rozvoj.

V dôsledku kolapsu plánovitého riadenia národného hospodárstva mestské oblasti v Bulharsku zdedili veľké územia nevyužívanej pôdy. Ale v súčasnej dobe neexistujú vôbec žiadne údaje, ktoré by popisovali rozsah brownfieldov v Bulharsku. V Bulharsku je verejné povedomie a porozumenie problematiky brownfieldov veľmi nízke. Skúsenosti a najlepšie príklady z iných krajín je potrebné previesť do národnej legislatívy a každodennej praxe.

1.12. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 1

Pri regenerácii brownfieldov je dôležitá tímová práca a tiež široká participácia zainteresovaných strán. Z toho dôvodu sa lektori pri úlohách na samo štúdium zamerali na diskusiu a získavanie mienky iných ľudí (kolegov, iných odborníkov, administrátorov, mimovládnych organizácií, investorov a pod. – v ďalšom texte sú uvádzaní len ako "kolegovia").

- Opíšte a vysvetlite brownfieldy a rozdiskutujte s kolegami situáciu s ich riešením vo vašom meste/regióne, kde žijete.
- Opíšte a rozdiskutujte s kolegami ako brownfieldy vnímajú investori, miestna a regionálna správa a tiež ako ich vnímajú obyvatelia.
- Opíšte a rozdiskutujte s kolegami aké aktivity sa udiali na podporu regenerácie brownfieldov a aké konkrétne výsledky sa dosiahli (ak vôbec nejaké)
- Opíšte a rozdiskutujte s kolegami ako sa dá vo vašom meste/regióne zlepšiť regenerácia brownfieldov (napíšte 5 navrhovaných aktivít), ktoré budú poukazovať aj na to, kto by mal byť zodpovedný za miestne regenerácie brownfieldy, pokúste sa odhadnúť náklady na tieto aktivity a zistiť zdroje, z ktorých by ich bolo možné financovať.
- V diskusii s kolegami zistíte, koľko brownfieldov bolo už za posledných 5 rokov vo vašom meste/regióne regenerovaných a akú má regenerované územie rozlohu.



- Zistite veľkosť zastavaného územia vo vašom meste/regióne (v hektároch) a vypočítajte % všetkých identifikovaných brownfieldov zo zastavaného územia. Porovnajte aj % územia všetkých identifikovaných brownfieldov k územiu už regenerovaných brownfieldov. Zistite tiež koľko hektárov brownfieldov bolo zregenerovaných za rok (ako priemer za posledných 5 rokov)a vypočítajte ako dlho (v rokoch) by trvalo regenerovať všetky identifikované brownfieldy, ak tento proces bude pokračovať podobným tempom ako posledných 5 rokov (toto je počet brownfieldov pre obhajobu riešenia ich problematiky).

1.13. ZDROJE KAPITOLY 1

CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network [online] [cit-12-01-2012] <http://www.cabernet.org.uk>

Cobraman projekt web site [online] [cit-12-01-2012] <http://www.cobraman-ce.eu> []

Circular Flow Land Use Management (CircUse) web site [online] [cit-12-01-2012] <http://www.circuse.eu>

Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report [online] [cit-12-01-2012] <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/427.pdf>

Di Gaetano & A. Storm, E. Comparative Urban Governance, An Integrated Approach, Urban Affairs Review, 2003, IIIVIII, Nr. 3, pp. 356-395.



2 PLÁNOVANIE REVITALIZÁCIE BROWNFIELDOV

(Maroš Finka, Ľubomír Jamečný)

Proces revitalizácie brownfieldov je prirodzenou súčasťou urbánneho rozvoja. Dynamika sociálnych subsystémov ako hnacích motorov dynamiky v systémoch osídlenia vyžaduje adaptačné procesy v menej dynamických fyzických štruktúrach. Úpadok istých štruktúr a ich proces opätovného rozvoja musí byť chápaný ako prirodzená súčasť vývoja sídelných štruktúr obsahujúcich rôznorodé životné cykly ich subsystémov. Za podmienok rýchlej transformácie ekonomických a sociálnych systémov, vo fáze prechodu z priemyselnej do vedomostne založenej spoločnosti v kombinácii s efektom globálnej súťaže a všeobecnej ekonomickej krízy, vnútorná schopnosť štruktúr osídlenia sa javí byť do takej miery dotknutá, že procesy jej prirodzenej transformácie reflektujúcej potreby spoločnosti a ekonomiky nemôžu na mnohých miestach prebehnúť bez vonkajšej intervencie. Dôležitou formou takejto intervencie je plánovacia intervencia.

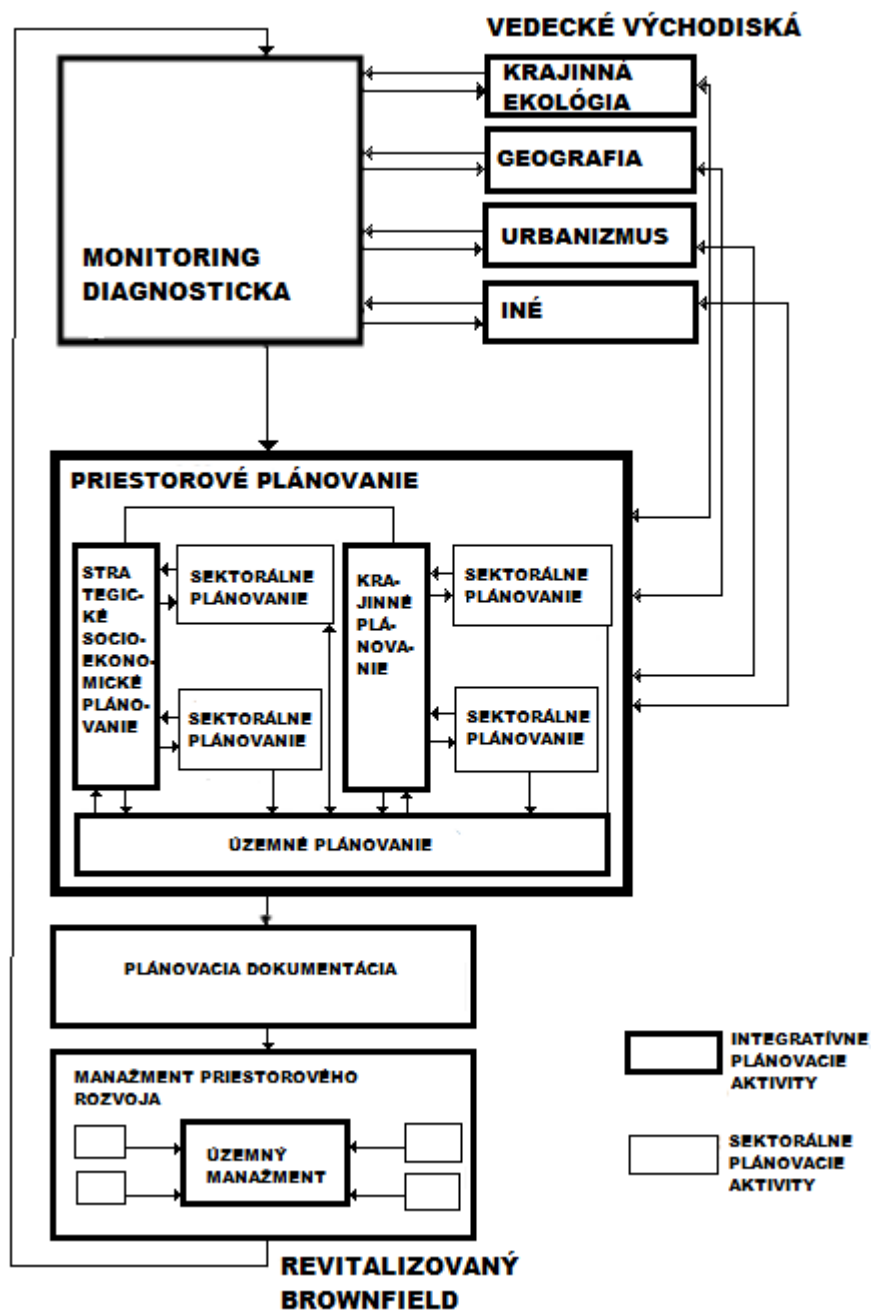
Špecifickou črtou rámcových podmienok pre revitalizáciu brownfieldov v nových členských štátoch EU sa stala významná výzva pre ich priestorovo-plánovacie systémy vo viacerých dimenziách – inštrumentálnej, metodologickej a filozofickej. Všeobecný proces spoločenskej transformácie reflektovaný vo vývoji občianskej spoločnosti, zvýšená dynamika ekonomického rozvoja a európsky integračný proces vyžadovali prehodnotenie priestorovo plánovacích systémov transformujúcich sa krajín strednej a východnej Európy. Hoci dominantné črty priestorového plánovania boli podobné k západoeurópskym krajinám, katalyzačnú úlohu v ich vývoji zohral proces všeobecnej spoločenskej transformácie a aproximačný proces.

Procesy transformácie v ekonomike v nových členských štátoch EU začali pred dvadsiatimi rokmi, ale revitalizácia starých priemyselných areálov, veľkých obytných území a iných urbánnych postihnutých území začala byť naliehavým problémom iba pred niekoľkými rokmi, keďže podporná politika štátu bola zameraná na atrahovanie zahraničných investorov a pre nich bolo oveľa atraktívnejšie stavať veľmi rýchlo a lacno na „zelenej lúke“ než vstupovať do zastavaného územia miest a prekonávať problémy urbánnej degradácie. V kontexte všeobecnej ekonomickej krízy čelíme problémom novo vytvorených brownfieldov v suburbánnych lokalitách, v ktorých bola produkcia, naštartovaná pred niekoľkými mesiacmi či rokmi, zastavená.

Európska únia je charakteristická rôznymi plánovacími kultúrami a systémami. Rozšírenie EU zvýšilo ich diverzitu ako aj diverzitu geografických a ekonomických podmienok a diverzitu rozvoja štruktúr osídlenia. Hovoriac o rámcoch pre manažment funkčného využitia územia, do úvahy prichádza množstvo ovplyvňujúcich faktorov ako charakter práva, miera záväznosti plánov a politík či existencia ústavných či iných práv vo vzťahu k vlastníctvu nehnuteľnosti (CEC 1997). Tieto fakty rámcujú rôzne prístupy k plánovaniu regenerácie brownfieldov a osobitne intervencie územné plánovania ako významnej časti plánovacích systémov. (vid'. obr. 2.1.)



Obr..2.1 Systém plánovacích aktivít pri revitalizácii brownfieldov



Analyzujúc právne, ekonomické, plánovacie a inštitucionálne rámce pre revitalizáciu brownfieldov v projekte BROWNTRANS musia byť identifikované dva z piatich hlavných európskych modelov územného plánovania (Zweigert and Kötz 1987, Newman and Thornley 1996) napoleonský, pôvodom z Francúzska zahrňujúci krajiny Balkánu a germánsky stredoeurópsky model.



Germánsky prístup so silnými tradíciami v rímskom práve môže byť charakterizovaný tzv. ex-ante plánovaním, kodifikujúcim plánovacím systémom, systematickým usporiadaním a viac abstraktným charakterom nástrojov územného plánovania. Ďalšou charakteristickou črtou je význam textových úprav. V krajinách ako sú Nemecko, Rakúsko, Slovensko, Česká republika majú silný právny rámec decentralizovaná rozhodovacie štruktúry. vo všetkých vyššie uvedených krajinách lokálna úroveň má silnú pozíciu vyjadrenú v samospráve obcí. Vývoj po roku 1989 na Slovensku a v Českej republike priniesol posilnenie lokálnej a regionálnej úrovne, avšak často decentralizácia zodpovedností nešla ruka v ruke s decentralizáciu finančných zdrojov.

Napoleonský model ma značné množstvo vnútorných variácií. Administratívne systémy sú založené na centralizovanej štátnej úrovni a silných obciach. V niektorých krajinách (napr. Taliansku) ústredná vláda je zodpovedná za plánovaciú legislatívu ale táto právomoc je zdieľaná s regiónmi čo vytvára značnú vnútornú rôznorodosť. Základnou plánovacou autoritou je obec. Avšak plánovací systém je značne fragmentovaný a je dosť ťažké pochopiť rozhodovacie procesy. Územnoplánovacie intervencie v oblasti revitalizácie brownfieldov sa oveľa viac zameriavajú na riadenie zmeneného funkčného využitia územia na strategickej a lokálnej úrovni než na praktické intervencie. Regulácia ja využívaná na zabezpečenie udržateľného rozvoja. Lokálna úroveň je úroveň územného plánovania zatiaľ čo centrálna vláda dohliada definujúc hlavné ciele.

Pre pochopenie plánovacích systémov je nevyhnutné byť si vedomým historického vývoja a stavu funkčného využitia územia v danej krajine.

Škála nástrojov revitalizácie brownfieldov ukazuje, že osobitne územnoplánovacie systémy v strednej a juhovýchodnej Európe boli ovplyvnené dominanciou architektonickej dimenzie priestorového plánovania (urbanizmom), veľkú pozornosť venujú architektúre, mestskému dizajnu, obrazu mesta, riadeniu zástavby s nedostatkom ekonomických prístupov. Regulácia, hoci dosť silná prostredníctvom rigidného zónovania a kódovania, existuje, avšak nie je prepojená s výkonným manažmentom, rovnako ako s verejnosťou a politikou. Mestský rozvoj pokrýva široký diapazón problémov. Harmonizácia záujmov v oblasti funkčného využitia územia medzi rôznymi subjektmi mestského rozvoja, naplňajúc funkčné požiadavky na priestorovú kvalitu je determinovaná širokou škálou subjektívnych a objektívnych faktorov a cieľov. Medzi nimi dominantnú úlohu takmer vo všetkých stratégiách mestského rozvoja hrá limitovanie zdrojov a efektívnosť využitia územia.

Limitácia využitia území „na zelenej lúke“ prinášajúc späť do kolobehu využívania skôr využívané územia brownfieldov patrí k prioritám, zvlášť tam, kde to prináša výhodu možnosti využiť disponibilnú mestskú infraštruktúru a prispieť k obmedzeniu rozsídlenia, k dosiahnutiu urbánnej udržateľnosti a ochrane kvality mestského života. Zodpovednosť za dosiahnutie udržateľného, kvalitného a konkurencieschopného mestského prostredia je najdôležitejšou z radu zodpovedností obcí.

Štruktúry osídlenia majú charakter spoločných statkov (common goods), ktoré vyžadujú špecifické módy spravovania. Priestorový rozvoj je „hrou“ mnohých „hráčov“, ale aktivity



alebo pasivita obcí môže rozhodujúcou mierou ovplyvniť rozvoj, v ktorom dôležitú úlohou má opätovné využitie, nedostatočné využitie, degradácia brownfieldov a/alebo premena nezastavaných území na územia zastavané. Preto je veľmi potrebný špecifický strategický prístup k revitalizácii brownfieldov ako súčasť komplexných stratégií priestorového rozvoja. Stratégie na lokálnej úrovni majú osobitný význam, ale v mnohých prípadoch problémy revitalizácie brownfieldov prekračujú kapacity obecnej úrovne, dokonca aj vo veľkých mestách. Navyše, úpadok nevyužívaných území rôznych dimenzií sa javí byť príznačnou manifestáciou procesov transformácie priemyselnej spoločnosti na vedomostne založenú spoločnosť na konci XX. a začiatku XXI. storočia. Špecifický prístup k revitalizácii brownfieldov na národnej a dokonca medzinárodnej úrovni musí byť integrálnou súčasťou komplexných politík priestorového rozvoja na národnej a regionálnej úrovni.

Škála plánovacích nástrojov je široká a reprezentuje rôzne analytické, evaluačné a prospektívne nástroje interagujúce s inštitucionálnymi a právnymi, ekonomickými a finančnými nástrojmi za optimálnej situácie dosahujúc synergické efekty. Hlavná klasifikácia plánovacích nástrojov je ukázaná v tabuľke 2.1.

Tab. 2.1 Detailná štruktúra plánovacích nástrojov

Typy/kategórie nástrojov – hlavné nástroje (plánovania)		Príklady
Plánovacie formálne nástroje	Analytické, inventarizačné a monitorovacie nástroje	ESPO Atlas, Informačný systém o území, Územnoplánovacie podklady, Informačný systém o životnom prostredí
	Plánovacie procedúry	Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie (vypracovanie, prerokovávanie, schvaľovanie, registrácia) a účasť verejnosti v procese územného plánovania Územné rozhodovanie Strategické environmentálne hodnotenie územnoplánovacej dokumentácie a iných strategických dokumentov
	Plánovacia dokumentácia	Koncepcia územného rozvoja Slovenska Územný plán regiónu Územný plán obce Územný plán zóny (regulačný) Sektorové/oborové plány a čiastkové plány na regionálnej a lokálnej úrovni napr. plány odpadového hospodárstva, plány pre chránené územia prírody, plány pre povodia riek a iné



		plánovacie dokumenty spracovávané na základe ustanovení zákonov
	Rozhodovacie procedúry (exekutíva)	Územné rozhodovanie
	Povolenia/Schvaľovanie	Schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie, povoľovanie vyňatia pôdy z poľnohospodárskeho alebo lesného pôdneho fondu, rôzne povolenia z oblasti životného prostredia, stanoviská zodpovedných orgánov v súlade so zákonom Stavebné povolenie
	Iné formálne nástroje plánovania / manažmentu	Definovanie verejnoprospešnej stavby Sústava viac ako 100 rôznych povolení a stanovísk relevantných pre schválenie územného plánu, územné a stavebné povolenie
Neformálne nástroje	Analytické, inventarizačné a monitorovacie nástroje	Informačný systém regionálnych rozvojových agentúr, mapové servery, Atlas krajiny SR, INFOREG – Information System for Regional Development Support,
	Plánovacie procedúry	Komunitné plánovanie, plánovacie workshopy a iné.
	Plánovacia dokumentácia	Lokálne akčné plány, Plány hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja regiónov a obcí, cezhraničné plány rozvoja pre špecifické cezhraničné územia napr. Euroregióny
	Rozhodovacie procedúry (exekutíva)	Konsenzuálne rozhodovanie v obecných združeniach ako sú napr. mikroregionálne združenia
	iné neformálne plánovacie nástroje	-
Komplementárne nástroje		



Hodnotenie rozvojových potenciálov brownfieldov je dôležitou súčasťou plánovacích procesov na všetkých vyššie uvedených úrovniach, či už v polohe formálneho alebo neformálneho plánovania. Analýza rozvojových potenciálov brownfieldov by mala brať do úvahy nasledujúce aspekty (viď tab. 2.2.)

Tab. 2.2 Hlavné aspekty analýzy brownfieldov ako časti plánovacích procesov

HLAVNÉ ASPEKTY V ANALÝZE BROWNFIELDOV AKO ČASTI PLÁNOVACÍCH PROCESOV		
Aspekty, ktoré treba analyzovať		Príklady
Vnútorne charakteristiky brownfieldu	Charakteristiky fyzických štruktúr prostredia	Veľkosť brownfieldu Kvalita budov Kvalita a kvantita infraštruktúry
	Charakteristiky sociálneho a socio-kultúrneho prostredia	Kultúrne hodnoty Génus loci Demografické zmeny Starnutie populácie Mortality Imigrácia, etnické a minoritné skupiny Miera sociálnej segregácie Úroveň príjmov Miera chudoby Miera sociálnych transferov Zdravotný stav obyvateľstva Deficity vo vzdelaní Úroveň kriminality Miera sociálnej participácie Miera sociálnej angažovanosti Pomer nákladov na bývanie k príjmom obyvateľstva Hustota obyvateľstva v porovnaní so zastavaným územím sídla Obložnosť bytov
	Charakteristiky prírodného prostredia	Staré environmentálne záťaž – nebezpečný odpad/ kontaminácia Emisie z lokálneho



		priemyslu/domácností/dopravy Znečistenie vzduchu Znečistenie vody Znečistenie pôdy Úroveň hluku Zníženie diverzity Nedostatky verejných priestorov Nedostatky v priestoroch zelene Dostupnosť zelene verejnosťou Ohrozenosť prírodnými katastrofami (napr. Záplavami)
Charakteristiky štruktúry	mestskej	Bariérový efekt brownfieldu v meste Imidž / vnímanie z vonku Imidž/vnímanie z vnútra Obraz mesta/urbánna štruktúra Kvalita obytného prostredia Disponibilita bývania a administratívnych priestorov v meste Stav objektov na brownfielde napr.: - rozsah potrebnej renovácie - stav zdravotnej a technickej infraštruktúry - veľkosť bytov Vlastnícke pomery pozemkov a objektov - miera heterogenity vlastníctva - verejné vlastníctvo - nezistené vlastníctvo Kvantita a kvalita sociálnej a kultúrnej infraštruktúry Kvantita a kvalita technickej infraštruktúry
Charakteristika štruktúry a historické údaje o využití územia)	funkčnej (súčasná)	Minulé a súčasné funkčné využitie územia Funkčné konflikty a limity Funkčné väzby
Ekonomické charakteristiky lokality		Lokálne komerčné aktivity Vnútoraná dynamika ekonomiky Závislosť na vonkajších investíciách (verejný a súkromný sektor) Fluktuácia podnikateľských subjektov Hodnota pozemkov Voľné priemyselné, komerčné a administratívne priestory



	Miera priestorovej polyfunkčnosti	
	Inštitucionálne a právne charakteristiky	Inštitucionálne úpravy (samosprávne a štátne štruktúry) Vlastníctvo a iné práva k územiám v sídle Existujúce inštitucionalizované kooperačné siete, ustanovizne a pod. Lokálne plánovacie regulácie a existujúce väzby plánovacích dokumentov
Vonkajšie charakteristiky brownfieldov	Charakteristiky ekonomiky	Situácia na trhu nehnuteľností Konkurencieschopnosť územia v lokálnom/regionálnom/ národnom kontexte Vonkajšie finančné podmienky pre rozvoj disponibilných zdrojov Dopyt po tovare a službách Zásobovanie tovarom a službami Rozsah lokálnych možností zamestnanosti Úroveň nezamestnanosti
	Charakteristiky právneho a inštitucionálneho prostredia	Existujúce zákony Zodpovednosti za rozhodovanie Všeobecné plánovacie úpravy Existujúce rozvojové stratégie, plány a programy pre revitalizáciu brownfieldov a relevantní stakeholderi v území
	Charakteristiky fyzickej štruktúry a okolitého prostredia	Okolité štruktúry, ich kvalita Bariérové efekty brownfieldu a okolitej štruktúry
	Charakteristiky sociálneho a socio-kultúrneho prostredia	Sociálna štruktúra mesta Kultúrne hodnoty v meste a osobitne ich dotknutosť revitalizáciou brownfieldu
	Charakteristiky funkčnej štruktúry (súčasná a minulé)	Lokalizácia územia vo funkčnej a fyzickej štruktúre sídelnej jednotky Funkčné väzby medzi brownfieldom a inými časťami mesta



Základným východiskom pre analýzu rozvojových potenciálov brownfieldu a plánovací proces sú detailné informácie. napr. dobre fungujúci kataster nehnuteľností je osobitne dôležité pre proces revitalizácie poskytujúc základné údaje o vlastníckych pomeroch v území. Environmentálne agentúry tvoria databázy o zistených a potenciálnych znečisteniach, situácii znečistenia a dôležitých hodnotách prírodného prostredia. Špeciálny systém informácií o životnom prostredí integruje celý rad relevantných informácií funguje vo viacerých krajinách využívajúc prostredie GIS dát, existujúcu klasifikáciu funkčného využitia územia v územnom plánovaní, územnoplánovacie regulatívy či územnoplánovacie rozhodnutia. Okrem zberu dát o brownfielde je veľmi dôležitá ich správna interpretácia, čo je zvlášť pri definovaní potenciálov brownfieldu skutočne kľúčové.

2.1. REFLEXIA PROBLEMATIKY NEVYUŽITÝCH A SLABO VYUŽITÝCH ÚZEMÍ V PLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCII

(Maroš Finka)

Problém revitalizácie brownfieldov sa zvykne chápať zväčša ako časť manažmentu lokálneho rozvoja, ale rámec pre lokálne plánovanie a aktivity manažmentu nie je daný iba priamymi intervenciami do regeneračných procesov z nadlokálnych úrovní, ale neraz i nepriamo lokalizačnými investičnými rozhodnutiami ovplyvnenými národnými či regionálnymi politikami. Typickými príkladmi sú štátne dotácie pre zriadenie priemyselných alebo technologických parkov na „zelenej lúke“, zažiaľ čo väčšina obcí musí čeliť problému nevyužitých alebo slabo využívaných starých priemyselných území, dobre napojených na dopravné systémy, technickú infraštruktúru, zapojených do urbánnej štruktúry. Toto tvorí dôležitý rozvojový potenciál disponibilných brownfieldov napriek častej existencii starých environmentálnych záťaží. Výhoda lokalizácie nových aktivít s využitím potenciálu brownfieldov by mala byť hodnotená nielen z pohľadu mikroekonomických efektov priameho investora, ale aj z environmentálnych a sociálnych dimenzií rozvoja.

Hoci stratégie revitalizácie brownfieldov by mali byť integrálnou súčasťou rozvojových politik, sú primárne viazané na plánovanie a rozvojové stratégie v zodpovednosti lokálnych samospráv. Národné politiky sa zameriavajú na identifikáciu brownfieldov a na potrebu externých intervencií na podporu ich revitalizácie, ale každá revitalizačná stratégia brownfieldov vyžaduje zohľadnenie lokálnych špecifik na to aby bolo možné predpovedať skutočné impakty intervencie.

Keďže je plánovacia suverenita dôležitou súčasťou územnej suverenity rešpektovanej európskymi demokratickými štátmi, lokálne samosprávy hrajú kľúčovú úlohu v manažmente



revitalizácie brownfieldov ako integrálnej súčasti manažmentu priestorového rozvoja na lokálnej úrovni vrátane plánovacích procesov. V plánovacích procesoch sa definujú regulatívy funkčného využitia územia obce, funkčnej a fyzickej štruktúry zástavby, rozvojové stratégie, limity, schémy a druhy štruktúr zástavby. Takýmto spôsobom je plánovací dokument veľmi dôležitým ale nie jediným nástrojom aktívnej politiky revitalizácie brownfieldov. V jadre revitalizačnej politiky je veľmi potrebné uplatniť jasný holistický prístup integrujúci environmentálne, sociálne a ekonomické dimenzie a procesuálny charakter reintegrácie brownfieldu do mestskej funkčnej štruktúry.

Obce môžu hrať aktívnu rolu v podpore revitalizácie brownfieldov poskytujúc svojou komplexnou rozvojovou stratégiou rámec pre integráciu sektorových politík (fiškálnej, environmentálnej, sociálnej, infraštruktúrálnej a pod.) Koordinácia sektorových politík, alokácia zdrojov, koordinácia využitia zdrojov v čase a priestore je základnou úlohou priestorového plánovania a osobitne územného plánovania.

V kontexte pochopenia limitovaných možností na zabezpečenie udržateľnosti rozvoja ľudstva sa ešte zvýšila úloha priestoru/územia ako limitovaného zdroja. Časti krajiny mimo zastavaného územia obce a tiež vo vnútri intravilánu sa už nechápu ako disponibilné územia na zástavbu, keďže hrajú dôležitú polohu v ekologickej ale aj psycho-sociálnej kvalite mestského prostredia a mestského života. Stratégie udržateľného rozvoja prostredníctvom orientácie na intenzifikáciu funkčného využitia územia v intraviláne miest sledujú cieľ zabrániť rozsídľovaniu do krajiny.

Každé funkčné územie v meste s jeho fyzickými štruktúrami (stavebnými objektmi, technickou a sociálnou infraštruktúrou a pod.) je objektom rozvojových procesov reprezentujúcimi jeho životný cyklus. Dynamika týchto procesov závisí od dynamiky inovačných cyklov v spoločnosti ako celku a špeciálne v istých funkčných segmentoch.

Inovačné cykly v produkčných sektoroch, ktoré sú stále kratšie, akcelerujú dynamiku životných cyklov urbánnej fyzickej a funkčnej štruktúry. Flexibilné urbánne štruktúry sú za istých predpokladov schopné sa adaptovať na nové požiadavky v prirodzenom evolučnom procese, ale v mnohých prípadoch nastáva po fáze dynamického rozvoja fáza úpadku spôsobená neflexibilitou, neschopnosťou adaptácie fyzickej štruktúry alebo vonkajšími podmienkami rozvoja v nadradenej štruktúre napr. regiónu ako celku. Za takýchto podmienok nedochádza v rámci prirodzenej evolúcie k opätovnému naštartovaniu rozvojových procesov využívajúc vnútorný potenciál daného územia. Je veľmi dôležité identifikovať prvé príznaky takéhoto rozvoja (napr. množiace sa nevyužívané objekty a územia, environmentálnu či sociálnu degradáciu) v rámci kontinuálneho monitoringu priestorového rozvoja a integrálnej súčasti plánovania a manažmentu na lokálnej úrovni, keďže práve toto umožní reagovať na nepriaznivú situáciu podpornými opatreniami oveľa efektívnejšie v porovnaní s potrebou naštartovať revitalizačné procesy na už vytvorenom brownfiele.

V mnohých prípadoch nižšia rozvojová dynamika môže byť determinovaná špecifickými spoločenskými záujmami v istých územiach, motivovanými napríklad zvláštnymi hodnotami fyzickej štruktúry v území. Takýto záujem môže byť vyjadrený napríklad ochranou kultúrneho dedičstva alebo ochranou prírody definujúcimi limity pre extenzívny rozvoj. Takéto územia potrebujú špecifický plánovací prístup vychádzajúci z identifikácie takýchto



území, ich špecifických hodnôt a implementujúci osobitný režim vyžadujúci a umožňujúci aktivovanie rozvojových potenciálov daného územia založené na udržateľnom zhodnotení identifikovaných hodnôt územia, často vyžadujúce si externú podporu.

Vo všeobecnosti je ešte mnoho nejasností a nízke povedomie či vlastne znamená revitalizácie brownfieldov a prečo rozvoj na „zelenej lúke“ je v dlhodobých efektoch v rozpore nielen s environmentálnou ale aj ekonomickou dimenziou udržateľnosti. Tento kritický bod je možné prekonať iba systematickou plánovacou iniciatívou.

Hoci proces revitalizácie sa vzťahuje na rôzne aspekty priestorovej kvality, dominuje v ňom environmentálne dimenzia. Reflexia environmentálnych rizík na už využívaných územiach v plánovacích dokumentoch vyžaduje nasledujúce kroky:

Analýza – selekcia, špecifikácia a charakterizácia abiotických a biotických komplexov v kontexte socio-ekonomickej situácie v obci. Výstup tohto kroku je súbor analytických máp ukazujúcich ekologické podmienky v území z pohľadu geologického, hydrologického, klimatologického, pedologického, biodiverzity, pozitívnych a negatívnych črt relevantných komplexov a pod.

Interpretácia – vytvorenie tzv. „cieľovo orientovaných charakteristík“ (napr. citlivosť, ekologická významnosť, únosnosť a pod.), ktoré reprezentujú východiská pre hodnotenie environmentálnych problémov ako aj pre návrh na eliminačné opatrenia.

Evaluácia/hodnotenie – je zameraná na hodnotenie súčasného funkčného využitia územia z pohľadu ekologických (predovšetkým krajinno-ekologických) limitov vychádzajúc z cieľovo orientovaných charakteristík územia. Hlavný výstupom tohto kroku je hodnotenie súčasného funkčného využitia územia a jeho dopadov z ekologického pohľadu a určenie ekologicky problémových území napr. území v ktorých súčasné využitie územia nie je v súlade s ekologickými princípmi a limitmi.

Propozícia – generovanie súboru opatrení na riešenie environmentálnych problémov daného územia a cieľavedomá optimalizácia priestorovej a funkčnej štruktúry. Propozície sa delia na nasledujúce oblasti:

- Propozície pre minimalizáciu alebo elimináciu environmentálnych rizík spojené s opatreniami zameranými na odstránenie environmentálnych stresových javov (dekontaminácia pôdy, inštalácia čistiacich zariadení minimalizujúcich znečisťovanie ovzdušia a pod.) bez limitovania súčasného využitia územia.
- Propozície pre minimalizáciu alebo elimináciu environmentálnych rizík ovplyvňujúce súčasné/plánované využitie územia spojené s:
 - propozície na zvýšenie ekologickej stability a biodiverzity,
 - propozície na ochranu prírody a životného prostredia,
 - propozície na ochranu prírodných zdrojov.



2.2. VÝZNAM LOKÁLNYCH ROZVOJOVÝCH A PLÁNOVACÍCH INICIATÍV

Úspešná regenerácia brownfieldov je komplexnou výzvou vyžadujúcou spoločné úsilie rôznych stakeholderov. Hoci je lokálna úroveň kľúčovou pre dosiahnutie koordinovaného postupu, je veľmi dôležité spolupracovať s orgánmi štátu, regiónu a susediacimi obcami. Ak jedna z obcí v rámci regiónu definuje prísne limity na využívanie nezastavaného územia, ale ostatné susediace obce to pripustia, bude naozaj veľmi ťažké získať investorov na územie brownfieldov. Regionálna spolupráca a pro-aktívna politika štátu podporujúca revitalizáciu brownfieldov v kombinácii s plánovacími iniciatívami na lokálnej úrovni sa javia byť predpokladmi pre udržateľný rozvoj sídiel vrátane revitalizácie brownfieldov.

Často potenciálne projekty skolabujú už v úvodnej fáze kvôli chýbajúcim jasným stratégiám založeným na spoločnej vízii a cieľoch zdieľaných stakeholdermi, resp. kvôli nedostatočnej koordinácii stakeholderov, chýbajúcej vzájomnej dôvere, často dokonca nedostatočnej koordinácii vo vnútri lokálnej samosprávy (oddelenia spolu nekomunikujú, vzájomné vzťahy medzi nimi sú založené na rivalite a pod.) Tieto problémy sú neraz znásobené nedostatkom skúseností a vedomostí na lokálnej úrovni, hoci dôkladné pochopenie problému brownfieldov je kľúčové pre správnu voľbu revitalizačnej stratégie. Preto je v úvodnej fáze revitalizačných procesov brownfieldov veľmi dôležitý realistický odhad vlastných lokálnych kapacít pre vypracovanie stratégie, plánovanie, programovanie a realizačný manažment.

Vo väčšine krajín je plánovací proces dosť dlhý a komplikovaný. Spracovanie územných plánov obcí trvá dlho, proces negociácií a schvaľovania je zdĺhavý. Pre väčšinu brownfieldov by bolo vhodné aby plánovacie aktivity vo vzťahu k ich revitalizácii vrátane prieskumov a rozborov by mohli byť zahrnuté do efektívnych komplexnejších plánovacích procesov v zodpovednosti príslušných samosprávnych orgánov s autoritou a dôverou stakeholderov. Práve obec reprezentovaná zastupiteľstvom by mala byť takýmto subjektom.

Plánovanie a manažment v kontexte revitalizácie brownfieldov/ brownfieldy, lokálny územný manažment a plánovanie obce

Revitalizácia obce je komplexným procesom. Zásadné zmeny vo fyzickom prostredí – sídelnej štruktúre a prírodných ekosystémoch brownfieldu sú spojené s revitalizáciou lokálnych sociálnych a ekonomických systémov do synergie v novom udržateľnom rozvoji brownfieldu. Navyše integratívny komplexný proces vyžaduje spoločné úsilie rôznych stakeholderov s rôznymi záujmami, kapacitami a schopnosťami.

Prax revitalizácie brownfieldov ukazuje, že zabezpečenie udržateľného rozvoja bývalých brownfieldov neznamena len investovanie do eliminácie environmentálnych záťaží alebo revitalizáciu lokálnej ekonomiky na vlastnom území brownfieldu. Naopak, udržateľnosť revitalizačných procesov brownfieldov závisí od dlhodobej komplexnej integrácie brownfieldu do organizmu sídla. V tomto kontexte nie je možné riešiť problém revitalizácie brownfieldu izolovanými revitalizačnými aktivitami/akciami. Iba strategický cieľovo



orientovaný prístup ako integrálna súčasť lokálneho územného manažmentu rámcovaný systematickým plánovaním rozvoja môže garantovať efektívne revitalizačné investície.

2.3. PRIEBEH / PREHĽAD KROKOV PROCESU REVITALIZÁCIE BROWNFIELDOV – POTREBA INTEGRATÍVNEHO A ITERATÍVNEHO POSTUPU

Relatívne široká interpretácia termínu „brownfield“, ktorá má za následok definovanie širokej škály typov brownfieldov, determinuje rôznorodosť problémov a ich kombinácií s ktorými sa musí ich revitalizácia popasovať.

Navyše, výber vhodného prístupu, metód a nástrojov revitalizácie brownfieldov závisí nielen od špecifickosti problémov ale aj od špecifickosti rámcov revitalizácie danej politickými, inštitucionálnymi, finančnými a inými podmienkami. Avšak bez ohľadu na tieto skutočnosti, logika rozvojových procesov sídla, ku ktorým patrí aj revitalizácia brownfieldov, umožňuje definovať rámec revitalizačných procesov vo forme následnosti hlavných krokov/fáz so špecifickými úlohami, prístupmi, metódami a nástrojmi, tvoriacimi časť integratívneho systému.

Bolo viacero pokusov definovať tento systém, jeho kroky a možné prístupy. Niektoré z nich veľmi normatívne, iné so silnými črtami neo-liberálnych prístupov k rozvoju sídla. Navyše definovanie takéhoto systému neznamena, že každý proces revitalizácie brownfieldu musí sledovať (a v praxi ani nesleduje) komplexnú štruktúru všetkých krokov a fáz v rovnakej miere. Isté fázy z modelu postupu môžu byť spojené, niektoré môžu získať na význame v závislosti od špecifik brownfieldu a rámcovej situácii jeho revitalizácie.

Model postupu ako základ pre „kolaboratívny strategický cieľovo orientovaný prístup k revitalizácii“ uvádzaný v tejto kapitole rozvíja myšlienku kolaboratívneho strategického cieľovo orientovaného programovania (CoSGOP) stavajúc na stredoeurópskej plánovacej kultúre a praxi revitalizácie brownfieldov.

Tab. 2.3 Hlavné body v kolaboratívnom strategickom cieľovo orientovanom prístupe k revitalizácii brownfieldov.(CoSGOP)

Hlavné kroky	Postupnosť
Benchmarking – stanovenie porovnávacích kritérií a hodnôt (retrospektívne metódy)	1. Analýza problémov a potenciálov – diagnóza (vrátane SWOT analýzy, kľúčových problémov environmentálneho, ekonomického a sociálneho charakteru)
	2. Analýza vlastníkov a formulácia rámca pre spoluprácu



Vízia (výhľadové metódy)		3. Analýza cieľov a alternatív (vrátane vypracovania scenárov)
Predvídanie (výhľadové metódy)	Plánovanie	4. Príprava plánov a zosúladenie záujmov (vrátane zosúladenia spoločných cieľov, definovanie priorít a prípravy stratégie)
	Spracovanie programu	5. Formulácia programu a negociácia (definovanie činností, prostriedkov, predpokladov, indikátorov a vstupov)
Implementácia (metódy manažmentu projektov)		6. Implementácia navrhnutých opatrení, realizácia programových činností, koordinácia činností a opatrení medzi dotýčnými subjektmi v reálnom čase a priestore
Monitorovanie a úpravy		7. Monitoring implementácie programu (skúmanie a hodnotenie procesu implementácie a spätná väzba vrátane strategického hodnotenia vplyvu na životné prostredie a ex ante hodnotenie)
		8. Monitoring trvalého rozvoja (posúdenie udržateľnosti rozvoja)
		9. Úprava stratégií vzhľadom k výsledkom monitoringu

Fáza benchmarkingu

Táto fáza sa vzťahuje na prvé dva kroky navrhnutého prístupu, obsahuje využívanie retrospektívnych metód, ktoré pomáhajú riešiť súčasnú situáciu status quo určitého brownfieldu. Pomáha hlavne:

- definovať vonkajšie hranice daného brownfieldu a jeho funkčnú pozíciu v rámci mesta a regiónu sú vychádzajúc z využitia vedeckých postupov,
- analyzovať situáciu a identifikovať kľúčové problémy daného územia (napr. znečistenie, fragmentácia funkčného využitia územia, slabá ekonomická konkurencia schopnosť, negatívne demografické trendy, neobsadené byty a domy, kultúrna segregácia a sociálna vylúčenosť).



Analýza miesta ako základ pre jeho aktívne využívanie vyúsťuje do tvorby vízie a fázy predikcie a reprezentuje základný predpoklad pre efektívny proces revitalizácie. Zložitosť procesov revitalizácie brownfieldov založená na komplexnosti ako hlavnej vlastnosti brownfieldov vyžaduje detailný prieskum a hodnotenie zamerané na identifikáciu problémov, potenciálov brownfieldu samotného a tiež identifikáciu externých potenciálov a podmienok procesu jeho regenerácie.

Fáza tvorby vízií

Táto fáza stavia na potenciáli charakteristiky brownfieldov, pomáha budovať scenáre a rôzne strategické koncepty pre proces regenerácie na daných brownfieldoch v súlade s ich špecifickými problémami, ktoré boli identifikované v predchádzajúcej fáze. Tento krok spája prospektívne metódy ako napr. tvorbu scenárov, vizionárske workshopy, prognózovanie a pod.

Fáza predikcie

Táto fáza obsahuje dva kroky – plánovanie a programovanie, ktoré sa tiež opierajú o využitie prospektívnych techník.

Fáza plánovania

Fáza plánovania konfrontuje alternatívy a scenáre, ktoré boli vypracované vo fáze tvorby vízií s možnosťami dosiahnuť stanovené ciele implementujúc určitú rozvojovú stratégiu.

Preto je nevyhnutná súhra medzi fázou tvorby vízií a plánovania s cieľom dosiahnuť najvhodnejšie rozhodnutia o budúcich scenároch a možných stratégiách. Toto vychádza z poznania, že tvorba vízií je viac menej orientovaná na kvalitatívne, subjektívne techniky a predikcia sa viaže viac na kvantitatívne, vedecké techniky ako je napr. modelovanie. Dôležitou črtou tejto fázy je zapojenie súčasných a potenciálnych stakeholderov do procesu. Je veľmi dôležité dosiahnuť osvojenie si cieľov a hierarchie priorít stakeholdermi prostredníctvom mediácie ich rozdielných záujmov ako významný krok tvorby stratégie. Iba spoločné ciele a priority zabezpečia úspešnosť procesu revitalizácie, keďže sú nevyhnutnou podmienkou pre získanie podpory pre implementáciu stratégie relevantnými stakeholdermi.

Fáza programovania

Fáza programovania môže byť chápaná ako fáza operacionalizácie integratívnej stratégie a čiastočných stratégií prostredníctvom návrhu systému vzájomne prepojených aktivít a opatrení koordinovaných v čase a priestore. Dôležitou súčasťou fázy programovania je detailné definovanie potrebných vstupov, zdrojov, indikátorov očakávaných výstupov.



Implementačná fáza

Implementačná fáza reprezentuje samotnú realizáciu navrhovaných opatrení a programovaných aktivít, ich koordináciu a koordináciu spolupráce rôznych stakeholderov v reálnom čase a priestore v súlade s vypracovanými plánmi a programami.

Fáza realizačného monitoring

Fáza realizačného monitoring reprezentuje sledovanie a hodnotenie implementačného procesu zabezpečujúcich spätnú väzbu vrátane strategického hodnotenia dopadov, ex-ante hodnotenia pričom tieto retrospektívne metódy a postupy určujú, či revitalizácia napreduje, alebo nie, pomáhajú odhaľovať a odstraňovať problém, chyby, nachádzať riešenia a ukázať správne prístupy. Táto fáza je veľmi dôležitá pre proces učenia sa a všetkých úrovniach od lokálnej až po medzinárodnú.

Fáza permanentného monitoringu a adaptácie

Fáza permanentného monitoring pokrýva dlhodobé sledovanie procesov vývoja sídla zamerané na črty so zameraním na identifikovanie črt udržateľnosti . Fáza adaptácie vo väzbe na monitoring obsahuje kroky smerujúce k revízii implementačnej stratégie alebo jej krokov na základe výstupov monitoring postupu implementácie a jej vonkajších podmienok tak, aby boli efektívne dosiahnuté ciele stratégie.

Nasledujúca tabuľka obsahuje štruktúru aktivít v jednotlivých fázach a krokoch CoSGOP, ktoré môžu byť znázornené sieťovým grafom:

Tab. 2.4 Štruktúra aktivít vo vzťahu k fázam a krokom v rámci CoSGOP

Benchmarking	Analýza problémov a potenciálov – diagnóza		Identifikácia hybných síl zmien			
			Identifikácia jadrových problémov			
			Zber informácií			
			Hodnotenie zdrojov			
			Hodnotenie limitov			
	Analýza stakeholderov		Identifikácia stakeholderov			
			Identifikácia záujmov stakeholderov			
			Identifikácia kapacít stakeholderov			
			Identifikácia kapacít stakeholderov pre spoluprácu			
	Tvorba vízií	Analýza cieľov a alternatív	Identifikácia očakávaných výstupov			
			Identifikácia cieľov a sub-cieľov			



Generovanie vízií – alternatív a scenárov		
Predikcia	Plánovanie	Mediácia záujmov medzi stakeholdermi
		Definícia spoločných záujmov
		Definícia zdieľaných priorít
		Generovanie alternatívnych stratégií
		Hodnotenie alternatív
		Spracovanie plánu/plánov
	Programovanie	Definovanie aktivít plánu v alternatívach
		Identifikovanie potrebných vstupov pre jednotlivé aktivity
		Identifikovanie disponibilných zdrojov pre pokrytie potrebných vstupov
		Identifikovanie relevantných stakeholderov pre jednotlivé aktivity
		Negociácia medzi stakeholdermi
		Definovanie priorít
		Definovanie pilotných projektov
		Spracovanie akčného plánu – operacionalizácie plánu prostredníctvom konkrétnych aktivít, ich nositeľov a systémových súvislostí
Definícia indikátorov progresu implementácie – projektový manažment	Realizácia akčného plánu – implementácie navrhovaných opatrení, realizácia programovaných aktivít, koordinácia aktivít a opatrení medzi stakeholdermi v reálnom čase a priestore	
	Komplexný manažment funkčného využitia územia	
Monitoring	Monitoring implementácie programu	Ex-ante hodnotenie /strategické hodnotenie dopadov
		Sledovanie implementačného procesu
		Hodnotenie implementačného procesu
	Permanentný monitoring rozvoja	Hodnotenie vývoja
		Hodnotenie udržateľnosti vývoja



2.4. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADĚ VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 2

Česká republika

Procesy prirodzenej transformácie brownfieldov nemôžu kontinuálne prebiehať bez externej intervencie. Dôležitou formou intervencie je plánovacia intervencia.

Všeobecný proces spoločenskej transformácie reflektovaný rozvojom občianskej spoločnosti zvýšil dynamiku ekonomického rozvoja. Taktiež procesy európskej integrácie vyžadujú kritické zhodnotenie systémov priestorového plánovania v strednej a východnej Európe. Existencia ústavných a iných zákonných práv vo vzťahu k územiu a nehnuteľnostiam (EC 1997) rámcuje rôzne prístupy k plánovaniu revitalizácie brownfieldov a špeciálne územno-plánovacím intervenciám.

Územnoplánovacie intervencie v procese revitalizácie brownfieldov sa zameriavajú viac na riadenie zmien funkčného využitia územia na strategickej lokálnej úrovni než na vlastné praktické intervencie. Regulatívy sa využívajú na zabezpečenie udržateľného progresívneho rozvoja. Škála nástrojov revitalizácie brownfieldov ukazuje, že špeciálne územnoplánovacie systémy v strednej a východnej Európe sú ovplyvnené dominanciou architektonickej dimenzie územného plánovania (urbanizmom).

Odhliadnuc od významu zberu dát o brownfieldov, je osobitne dôležitá ich interpretácia.

Obce hrajú aktívnu úlohu v podpore revitalizácie brownfieldov poskytujúc komplexný strategický rámec integrujúc sektorové politiky. Ich koordinácia, alokácia zdrojov, koordinácia využitia zdrojov v čase a priestore hrajú kľúčovú úlohu v plánovaní priestorového rozvoja a osobitne v územnom plánovaní.

Je veľmi dôležité identifikovať prvé symptómy nevyužívania alebo nedostatočného využívania územia a jeho environmentálnej či sociálnej degradácie, pričom je kľúčovým permanentný monitoring.

Udržateľnosť revitalizácie brownfieldov závisí od dlhodobej a komplexnej integrácie tejto problematiky do rozvojových stratégií obce.

Iba strategický cieľovo orientovaný prístup ako súčasť lokálneho územného manažmentu rámcovaného systematickým plánovaním môže garantovať efektívne investície do revitalizačných procesov.

V tomto kontexte dôležitú súčasť transferu know-how predstavuje kolaboratívny cieľovo orientovaný prístup k revitalizácii popísaný v tejto kapitole.

Rumunsko

Pre koherentný prístup k problematike brownfieldov, technicky ale tiež strategicky budú v Rumunsku potrebné nasledovné kroky:

Spracovanie a kontinuálna aktualizácia:



- Štúdií premyslenej histórie a histórie sociálneho a ekonomického rozvoja v územnej dimenzii na národnej, regionálnej a lokálnej úrovni.
- Porovnávacie štúdie.
- Integrované súpisy budov, súborov a priemyselných území v úpadku.
- Určenie environmentálnych, krajinárskych, historických a iných hodnôt vo vývoji priemyslu.
- Klasifikácia štruktúr, budov alebo priemyselných komplexov ako historického dedičstva.
- Analytické a klasifikačné štúdie zamerané na:
 - technické aspekty, statiku,
 - krajinárske a estetické hodnoty.
- Environmentálne štúdie a klasifikácia a typologizácia znečistenia v priemyselných územiach.
- Definovanie časového harmonogramu aktivít revitalizácie vo vzťahu k hodnotám brownfieldov.
- Realizácia intervencií v podobe remodelácie, demolácia, konzervácia, regenerácie, atď.
- Zmeny v legislatíve v oblasti priestorového rozvoja na regionálnej a lokálnej úrovni umožňujúce hodnotenie, analýzy a zahrnutie brownfieldov do krátkodobých, strednodobých a dlhodobých plánovacích dokumentov (stratégií). Toto si bude vyžadovať:
 1. Spracovanie štúdií revitalizácie komplexov a území.
 2. Spracovanie stratégií, politik, plánov a projektov.
 3. Prípravu technickej dokumentácie pre konštrukcie, komplexy a územia brownfieldov obsahujúc minimálne:
 - a. typológiu
 - b. lokalizáciu
 - c. mieru znečistenia
 - d. historický vývoj
 - e. súčasný stav (funkčnosť, stav konštrukcií a pod.)
 - f. návrh aktivít
 - g. prílohy: dokumentácie, plány, záznamy z archívov, knihy, články, fotografie a pod.
- Prípravu a schválenie špecifických zákonných noriem o brownfieldoch.

Bulharsko

Revitalizácia slabo urbanizovaných území a brownfieldov v Bulharsku do veľkej miery závisí od komplexnej urbánnej revitalizácie. Rozvojová stratégia Bulharska je zameraná na



integrováný prístup k územiám znečisteným, opusteným, s ubúdajúcim obyvateľstvom. Efektívne plánovanie revitalizácie brownfieldov zahŕňa vysokú kvalitu urbánneho prostredia a služieb, kvalifikované ľudské zdroje a dobrú sieť infraštruktúry, ktorá zlepšuje konektivitu medzi mestom a jeho zázemím.

„Národná spoločnosť priemyselných zón“ sa stará o implementáciu stratégie bulharskej Vlády v oblasti rozvoja ekonomiky, moderného priemyslu, high-tech parkov a atrahovanie zahraničných investorov. Táto spoločnosť spravuje tri zóny a rozvíja ďalších 5 priemyselných oblastí.

2.5. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 2

- Oboznámte sa s plánovacími a rozvojovými dokumentmi vo vašom meste/regióne, identifikujte v nich verejné záujmy a priority (ak nejaké sú), ktoré môžu pomôcť regenerácii brownfieldov.
- Zistite, ktoré oddelenie správy vášho mesta/región sa zaoberá brownfieldami (ak vôbec nejaké), aké sú kompetencie tohto oddelenia a ako toto oddelenie spolupracuje s inými oddeleniami v otázkach regenerácie brownfieldov, čo môže tiež ovplyvniť situáciu regenerácie brownfieldov (oddelenie rozvoja mesta/región, oddelenie územného plánovania, oddelenie ochrany životného prostredia, oddelenie ochrany kultúrnych pamiatok a iné oddelenia).
- Rozdiskutujte so svojimi kolegami hlavné kritériá pre analýzu brownfield lokalít a tiež, ktoré aspekty a kritéria je potrebné pri analýze rozvojového potenciálu brownfieldov brať do úvahy.

2.6. ZDROJE KAPITOLY 2

Albrechts, L. 2004. Strategic (spatial) planning reexamined', Environment and Planning B, Vol. 31, pp.743-758.

EC. 2007. Territorial Agenda of the European Union, Brussels: European Commission

Newman, P., Thornley, A.1996. Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects London: Routledge

Zweigert, K., Kötz, H. 1987. Introduction to Comparative Law, Edition 2., Clarendon Press, Original from, the University of California. Digitalized, July 19, 2008



3 TECHNICKÉ ASPEKTY REGENERÁCIE BROWNFIELDOV

(Jana Pletnická, Barbara Vojvodíková, Jiří Lukš, Tereza Murínová)

Vo všeobecnosti je možné vysloviť názor, že opätovné využívanie brownfieldov je zložitejšie riešenie z hľadiska rozvoja než rozvoj na zelených lúkach.. Existuje mnoho ďalších faktorov, ktoré vyžadujú výskum, existuje tiež potrebnosť ďalších poradcov a je tam oveľa viac rizík, ktoré sa viažu k developerskému procesu. V prípade demolácie podstatnej časti brownfieldu a environmentálne čistiacich práce, môže nastať medzera aj niekoľkých rokov predtým než bude brownfield k dispozícii pre ďalší rozvoj. Bežnou praxou predajcov je odstrániť štruktúry na úrovni terénu, čo môže často viesť k developerskému vnímaniu, že všetky ďalšie odstrániť bude hračkou do tej doby, kedy jeho inžinieri začnú s hĺbkovou analýzou územia

3.1. HĽBKOVÁ ANALÝZA ÚZEMIA A PRIESKUM

Hĺbková analýza územia je zložitým postupom, na ktorom zvyčajne spolupracuje tím rozličných konzultantov a vedie ho manažér projektu. Územie sa preskúmava z mnohých dôvodov, od spôsobilosti pre predaj či rozvoj až po pravidelné činnosti. Prieskum brownfieldov je zložitejší, pretože sa nemôže sústrediť len na existujúce štruktúry a funkcie, ale musí sa sústrediť aj na minulé funkcie a procesy v území. Povedané všeobecne, brownfieldy s menšou „mierkou zastavanosti“ sú ľahšie na preštudovanie a na opätovné využitie než brownfieldy, na ktorých je vysoký stupeň zastavanosti. Brownfieldy, ktoré sú predmetom bankrotu majú zase špecifické ťažkosti.

Pri hĺbkovej analýze územia, najmä územia brownfieldov je dôležité aká úroveň analýzy sa objednáva a prečo sa robí. Musíme mať na pamäti, že analýza územia sa môže vykonávať z rozličných dôvodov, ktoré budú vyžadovať rozličné úrovne detailov v rozličných štádiách prieskumu. Tabuľka 3.1 vysvetľuje rozličné typy a úrovne analýzy.

Tab 3.1 Hĺbková analýza územia

	Pre čo	Pre koho	Kto je zapojený do prípravy	Čo je výsledkom
Teoretické analýzy (informácie je možné získať z dostupných verejných zdrojov -	Vstupné vnímanie	Pre klientov na posúdenie kúpy	Jednotlivec, ktorý to potrebuje poznať	1-3 stranový náčrt zistení
	Základné informácie pre uľahčenie ďalšieho	Pre developerov na posúdenie možností rozvoja	Jednotlivec, ktorého objednali, aby	



internet, tlač, predávajúci alebo brožúry agentúr, verejné záznamy)	skúmania	to zistil		
		Pre konzultantov na prvú stručnú radu klientom		
		Pre predávajúcich na pochopenie územia		
Výhľadové analýzy (môžu sa týkať rozličných aspektov, ako napr. vlastníctva, funkčného využitia územia, hodnoty pozemku, nákladov a potenciálnej hodnoty možného rozvojového projektu) development)	Na stanovenie hlavných faktov o území Na identifikáciu hlavných rizík	Na pomoc klientom rozhodnúť sa o kúpe Na pomoc developerom s počiatočnými návrhmi rozvoja Pre rady konzultantom o prvých návrhoch rozvoja Pre úrady na formulovanie ich počiatočného názoru na opätovný rozvoj územia Pre predávajúcich na pochopenie rizík, ktoré sa spájajú s pozemkom	Špecializovaný projektový manažment alebo geodet s praxou, ktorí si môžu pribrať ďalších odborníkov	10-20 stranová správa
Detailná analýza (môže pozostávať z viacerých typov skúmania, ktoré sa týkajú preverovania faktov a rizík, ktoré boli identifikované vo výhľadovej analýze)	Potvrdiť záznam a analyzovať hlavné fakty	Pre klientov na potvrdenie ich rozhodnutia o kúpe Pre developerov na formulovanie výhľadových návrhov rozvoja Pre konzultantov na vypracovanie špecifického poradenstva o identifikovaných problémoch	Špecializovaní konzultanti alebo právnici	Správy rôzneho druhu podľa objednávky a zmluvy



Pre úrady na formulovanie ich požiadaviek				
Špecializovaná analýza napríklad právnej oprávnenosti, vlastníctva a zadlžeností, environmentálneho znečistenia, environmentálnych prínosov a bariér, harmonogramu demolácie a rozpadu, dostupnosti infraštruktúry, podmienok a vlastníctva, pozemných a základových podmienok, správ o existujúcich stavbách, finančnej uskutočniteľnosti, výhľadového návrhu rozvoja, ohodnotenia		Pre klientov na vypracovanie rozhodnutia o kúpe Pre developerov na vypracovanie výhľadových návrhov rozvoja Pre konzultantov na vypracovanie podrobného špecifického poradenstva o identifikovaných problémoch Pre úrady na vypracovanie ich požiadaviek	Špecializovaní konzultanti alebo právnici	Správy rôzneho druhu podľa objednávky a zmluvy



nehnutelnosti na realitnom trhu, analýzy rizikovosti				
Hĺbkový audit preverenie a vyhodnotenie všetkých dostupných informácií Len komplexné projekty sa vykonávajú na strednej a na podrobnej úrovni	Potvrdiť alebo odmietnuť rozhodnutie o investícii	Pre rozhodnutie klientov o prijatí alebo odmietnutí kúpy Pre developerov na prijatie alebo odmietnutie návrhov rozvoja	Špecializované tímy, ktoré vedú skúsení konzultanti manažovania projektov alebo riaditeľ verejného obstarávania klienta	Rozhodnutie o kúpe/rozvoji si môže vyžiadať správu, ktorá zostaví hlavné dôvody pre formulovanie rozhodnutia

Prieskumy, ktoré sú zamerané na environmentálne riziká sú detailne popísané v kapitole 4.2.

3.2. KONTROLNÝ ZOZNAM PREDBEŽNEJ HĽBKOVEJ ANALÝZY

Cieľom je zhromaždiť maximálne množstvo dôležitých informácií v krátkom čase. Najvýznamnejšou výhodou takéhoto postupu je vysoká konečná hodnota informácií dostupných za minimálne finančné investície.

Predbežná hĺbková analýza sa zameriava na posúdenie konkrétnej lokality a odhad toho ako a prípadne do akej miery je kontaminovaná (viac v kapitole 4.2). Ak neexistujú žiadne zaznamenané vrty ani environmentálne audity (povinné pre určité priemyselné odvetvia) alebo akékoľvek dokumenty hodnotiace lokalitu, ktoré sú ľahko dostupné musíme vykonať predbežnú hĺbkovú analýzu. Použitie informácie o výrobe, procesoch a látkach, ktoré dokazujú či tam existovali niektoré možné zdroje kontaminácie, ktoré boli kombinované s poznatkami o využití pozemku a údaje z mapy, prieskumov, diskusií, geo-environmentálnych máp, geologických archívov, miestnych odborov životného prostredia a iných dostupných zdrojov, všetci by mali byť využité na posúdenie. Toto posúdenie by malo byť vykonané z hľadiska kontaminácie (podľa istoty, pravdepodobnosti alebo nepravdepodobnosti) a rizika (akútne, stredné, bezpečné), migrácie kontaminantov (ďalekosiahle, blokované prírodnými prekážkami) a tiež z hľadiska budúcich potenciálnych funkcií (obytných, obchodných, rekreačných, priemyselných), ohrození (známych, očakávaných), a tiež z hľadiska zainteresovaných strán, financovania (súkromné, PPP, len verejné) a ďalších krokov smerujúcich k regenerácii.



Tab. 3.2 Dôležité informácie pre predbežnú analýzu územia

Všeobecné mapy ^{xx}	
	Územný plán, miestna mapa
	Všeobecná mapa mesta
	Plán rozvodov sietí
	Schéma krížiacich sa záujmov (konkurencia záujmov)
	Plán limitov využitia územia
	GIS zdroje, ortofoto mapy
	Katastrálna mapa (pozri Box 2)
	Protipovodňové plány
Špecifické mapy	Súbor geo-environmentálnych máp:
	Mapy dažďových zrážok (vzťah medzi dažďovými zrážkami a odtokom vody)
	Kulminačné prietoky blízkych potokov
	Vrty v blízkosti a ich interpretácia
	Environmentálne audity
Všeobecné informácie	Detaily o konštrukcii daného objektu
	Dokumentácia o projekte



	Nosná kapacita základov
	Dispozícia, dimenzie, rozpätia – medzery
	Použité materiály
	Stavebné služby, rozvody sietí
Záznam využívania	Spôsoby využitia, procesy, druhy výroby, použité technológie
	Objemy, frekvencie
	Použité látky
	Zmeny vo využívaní, ukončenie užívania (dátumy)
	Kultúrne a historické technické dedičstvo
	Nehody, nebezpečné situácie, náhle úmrtia, požiare, zatekania
Informácie v archívoch a historických dokumentoch	Ročenky, komentáre
	Staré mapy mesta
	Predchádzajúce využitie danej lokality
	Vyhodnotenie akýchkoľvek podobných projektov (rekonštrukcia, konverzia)
Informácie z miesta pozemku	Prechodiť pozemok skrz naskrz
	Návšteva pozemku – zhodnotenie situácie



Stav vegetácie, zvieratá, farby, vône	
Všetko fotografovať	
Komunikácia s (bývalými) zamestnancami, zamestnávateľmi, susedmi, svedkami	
Kvalita vody v blízkych studniach	
Porovnanie legislatívy	Zmeny v povolených koncentráciách
Regulatívy zavedené v prijatej plánovacej dokumentácii	

xx) Predbežná analýza znamená zozbieranie maximálneho množstva informácií s minimálnymi finančnými investíciami. Všeobecné mapy predstavujú neopomenuteľné zdroje všeobecných informácií a poznatkov o danom pozemku. Informácie o plánovacích zámeroch mesta sú zase podstatné z hľadiska budúcnosti preverovaného pozemku. Regulácie v území, limity funkčného využívania a iné informácie môžu ovplyvniť plán regenerácie.

Nanešťastie, nie všetky údaje sa dajú nájsť pod jednou strechou. Dopyty na jednotlivé úrady a oddelenia sú nevyhnutné, niektoré zdroje sú len na objednávku. Doporučuje sa preto vykonávať takúto analýzu pre viac miest naraz.

Stav opráv na konštrukcii sa mení veľmi rýchlo v závislosti od možnosti zabezpečiť na mieste bezpečnostnú službu.

Obr. 3.1 To isté miesto po roku



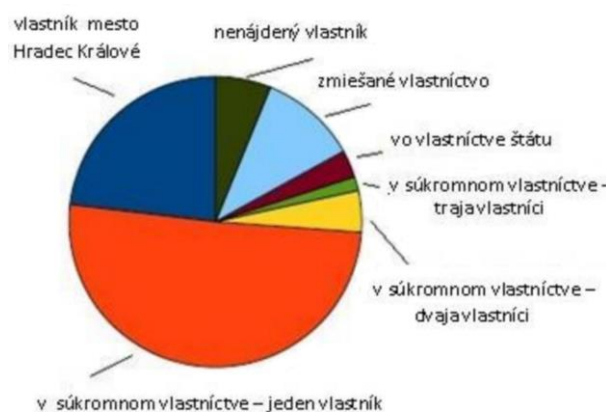
Foto: B. Vojvodíková



Box 1 Otázky vlastníctva

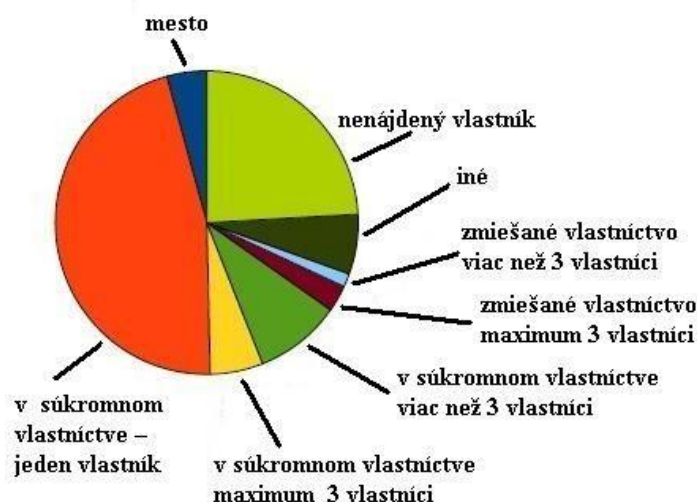
Odborníci na regeneráciu brownfieldov v Anglicku identifikovali ako jednu z najväčších bariér regenerácie brownfieldov nereálne očakávania majiteľov brownfieldov (prieskum Y Syms, Releasing Brownfields, Centre of Built Environment in Sheffield Hallam University, 2001). Tieto nereálne očakávania vychádzajú najmä z ich nedostatočného chápania dodatočných nákladov, ktoré sa viažu na regeneráciu brownfieldov. (Príklady viď Obr. Box 2.1 and Box 2.2.)

Obr. Box 1.1. Rozčlenenie pozemku podľa vlastníctva - Mesto Hradec Králové



Zdroj: Votoček (2011)

Obr. Box 1.2. Rozčlenenie pozemku podľa vlastníctva typu MPK (municipality with transferred competencies of state administration) Ústí nad Labem



Vlastníctvo sa však dotýka problematiky brownfieldov aj vo viacerých iných aspektoch. Patria k nim:



- Schopnosť a pripravenosť vlastníkov konať.
- Riziko, ktoré je spojené s vlastníctvom brownfieldu a práva, ktoré sa vzťahujú na územie.
- Riziko, ktoré je spojené s poplatkami za poskytnutie pôžičky na územie brownfieldu a majetok, ktorý sa tam nachádza.
- Riziko, ktoré je spojené s právami na územie, ktoré nie sú viditeľné vo verejných registroch (prenájmy, dane za opotrebovanie, atď.).

Nie všetci vlastníci sú „dobrí“ alebo kompetentní vlastníci a vlastníci brownfieldov sú zvyčajne tí, ktorí boli vynechaní pri zmenách na trhu nehnuteľností. Taktiež všetci vlastníci brownfieldov nemusia chcieť konať. Niektorí vlastníci brownfieldov jednoducho nemôžu konať, pretože sú starí a slabí, niektorí zase preto, že žijú v zahraničí. Ďalší vlastníci sa nedajú vystopovať alebo sú neznámi. Existujú aj takí, ktorí sú známi, ale nemajú záujem konať. Môže to byť z rôznych dôvodov, a to že buď nemajú peniaze alebo kúpili danú nehnuteľnosť zo špekulatívnych dôvodov a ešte nedozrel čas na konanie (podľa nich) alebo môžu mať v držaní veľké nehnuteľnosti, ale trh s nehnuteľnosťami nepatrí k ich hlavnej podnikateľskej činnosti a nikto ich nenúti, aby využívali ich prínosy (je to typické pre zariadenia, ktoré vlastní štát, železnice a pod.). Situácia, kedy je vlastník brownfieldu najaktívnejšou zložkou procesu regenerácie brownfieldu je pre úspešnosť tohto procesu najvýhodnejšia. V iných prípadoch môže iniciatívu formálnym spôsobom prebrať miestna samospráva na základe jej právomoci v oblasti plánovania alebo neformálne tým, že bude radiť, uľahčovať a mediátorovať zoskupeniu. Iniciatívu na pomoc vlastníkom brownfieldov môžu viesť aj regionálne alebo národné agentúry.

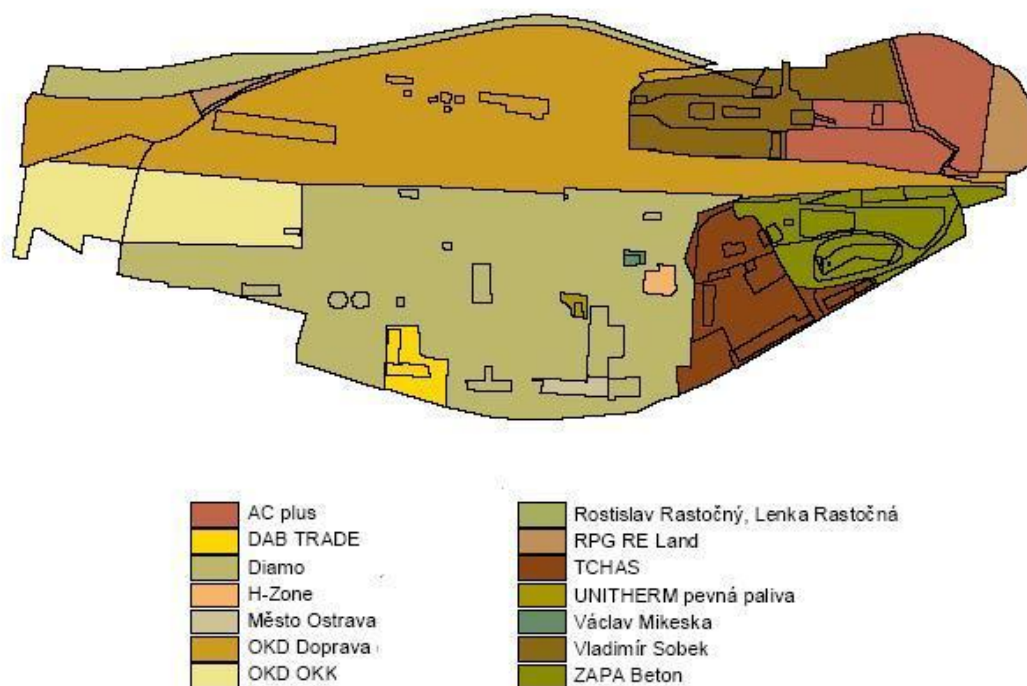
Počet vlastníkov, ktorí majú záujem o nejakú nehnuteľnosť typu brownfield je jedným z najdôležitejších indikátorov pre potenciálne šance na zmenu využívania.

- Jeden vlastník je zvyčajne najvhodnejšia situácia.
- S nárastom vlastníkov zvyčajne klesá šanca na úspešnú regeneráciu.
- Spoločné rozvojové ciele je veľmi ťažké zrealizovať v prípade komplikovanej vlastníckej štruktúry.

Ďalším aspektom je posúdiť oprávnenosť vlastníctva. Väčšinu nehnuteľností a ich vlastníkov je možné nájsť zaregistrovaných v katastroch. Tieto registre zaznamenávali aj históriu oprávnenia k vlastníctvu. V každej krajine existujú spôsoby ako sa dá bezpečnosť niektorých údajov v katastri ohroziť. Niektoré kategórie nehnuteľností sú jasne viditeľné na portáli katastra (v Českej republike napr. nie sú podzemné štruktúry v katastri normálne viditeľné). Brownfield územia majú zväčša zložitejšiu aj oprávnenosť vlastníctva. Okrem vlastníckych otázok existujú aj iné záujmy o toto územie, napr. poplatky (za hypotéky a garancie pôžičiek), rozličné práva (napr. právo podporiť pôvodnú infraštruktúru pod alebo nad zemou) alebo rozličné práva, ktoré sa vzťahujú k prístupu na dané územie. Z toho dôvodu nehnuteľnosť, ktorá má dlhú históriu zvyčajne vykazuje aj väčšie riziko, ktoré sa vzťahuje k oprávnenosti vlastníctva a je treba vážne posúdiť aj obmedzenia, ktoré z toho vyplývajú.



Obr. Box 1. 3 Vlastníci pôvodnej bane v Heřmaniciach - význam katastrálnej mapy pre identifikáciu vlastníctva



3.3. ZADLŽENOSŤ A KONKURZNÉ KONANIE

Fyzická degradácia brownfieldu je často sprevádzaná aj zhoršením ich vlastníckeho postavenia a integrity. Jeden z procesov, ktoré zvyčajne rozkladajú vlastníctvo brownfieldu je dlhu a konkurzné konanie. Zadlženosť predchádza bankrotu a konkurznému konaniu. Do brownfieldov sú často vložené nereálne sumy, ktoré majú svojou povahou tendenciu k poklesu hodnoty. Ak príjem podnikateľského subjektu nie je schopný zaplatiť za dlh, potom vstupuje správca konkurznej podstaty. Spočiatku, ak je v takejto spoločnosti málo peňazí, majú tendenciu financovať konanie ako likvidáciu majetku v jednotlivých malých krokoch. Zostatková hodnota nehnuteľnosti po likvidácii, často nesie so sebou nezvyčajne veľké množstvo obmedzení vlastníctva a tiež obmedzenia s vysokým ručením a rizikom zadlženosti a nový kupujúci zvyčajne prijíma tieto riziká obvykle bez úsilia o nápravu. Týmto sa brownfield stáva menej životaschopným pre kúpu a neatraktívny pre regeneráciu.

3.4. TECHNICKÉ ASPEKTY ŠTRUKTÚR

Typ konštrukcie

Jednotlivé budovy a štruktúry sa odlišujú podľa lokalizácie a pôvodu brownfieldu. Podľa veľkosti celého územia brownfieldu a veľkosti zastavanej plochy sú na prvom mieste



priemyselné brownfieldy, často prázdne územia, ktoré sa objavili po starých priemyselných fabrikách.

V priemyselných areáloch nachádzame zvyčajne všetky typy predmetov, ale najčastejšie tehly, oceľ a predpäté betónové konštrukcie. V starších areáloch je možné vidieť aj drevo a polo drevené stavebné jednotky. Oceľové konštrukcie sú pomerne časté, najmä v spojení s betónovými oceľovými stavbami, pecami a podobnými konštrukciami, ktoré tam postavené. Najbežnejším typom konštrukcie, sú však tehlové murované stavby, často doplnené oceľovými alebo drevenými konštrukčnými prvkami. Tieto stavebné prvky sa často používali až do polovice 20. storočia, potom ich začal častejšie a vo väčšom meradle nahrádzať moderný materiál - betón.

Betón ako moderný materiál sa začal presadzovať v našej krajine na začiatku 19. storočia. Na začiatku, bol používaný sporadicky ako holý betón a výhradne pre základy stavby. Časom sa tento materiál vyvíjal, holý betón bol posilnený oceľovými prvkami, vytvárajúc tak stavebný materiál s takmer neobmedzenými možnosťami. Železobetónové konštrukcie vzhľadom na ich vysokú pevnosť a pevnosť v tlaku zabezpečenú oceľovou výstužou sú ľahšie a s vyšším napätie ako niektoré stavané konštrukcie, ktoré boli potom postupne nahradené betónom a od druhej polovice 20. storočia, boli už používané iba príležitostne.

Každý objekt je jedinečný z hľadiska konštrukčného alebo historického. Každá stavba má svoje špecifiká, ktoré nie sú závislé len na type konštrukcie, ale aj na lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, na predchádzajúcom spôsobe využívania, na historickej alebo kultúrnej hodnote a ďalších. Všetky tieto aspekty sa musia potom zohľadniť pri diagnostike jednotlivých štruktúr, ktorá sa vykonáva počas výstavby a technickej prehliadky.

Diagnostika stavebných konštrukcií sa vykonáva podľa typu konštrukcie, závažnosti jej stavu, dostupnosti dokumentácie, lokalizácie a ďalších podmienok, ako mnoho rôznych, deštruktívnych a nedeštruktívnych testovaní, ktoré zase môžu poskytovať informácie o súčasnom stave posudzovaného projektu.

K najčastejšie používaným testom patrí vizuálna kontrola a akustické stopové metódy. Tieto dva testy by sa mali vykonať počas predbežného prieskumu a sú používané pre počiatočné zoznámenie sa so štruktúrou. Skúsený odborník môže potom optimalizovať ďalší pokrok v diagnostike konštrukcie na základe výsledkov tak, že môžu pokrývať všetky chyby a poruchy štruktúry, ale tiež to, aby náklady na diagnostiku boli primerané. Dôležité skúšky tiež zahŕňajú stanovenie pevnosti materiálu, stanovenie rozsahu, veľkosti a celkového priebehu trhliny v štruktúre a najmä stanovenie vlhkosti. Najmä u priemyselných stavieb je potrebné stanoviť štrukturálne poškodenie v dôsledku chemických látok, ktoré môžu výrazne ovplyvniť životnosť a trvácnosť materiálov a celej konštrukcie.

Diagnostika budov je veľká nezávislá disciplína, ktorá sa nedá ľahko opísať pár riadkami, takže túto časť treba chápať len ako úvod k tejto problematike.

Dostupnosť komunikačnej a dopravnej infraštruktúry

Kvalita komunikačnej infraštruktúry podporuje možnosti územného rozvoja. V prípade brownfieldov je to existujúca cestná sieť, systém dodávky elektrickej energie,



telekomunikačný systém, systém dodávky vody a systém železničnej dopravy - všetky umožňujú úsporu peňazí potenciálnych investorov. Ale komplikácie a riziká týkajúce sa vlastníctva infraštruktúry alebo jej rozpadávania môžu časť tejto výhody odčerpať.

Posúdenie využitia týchto možností závisí od informácie, ako dlho bola daná lokalita bez zabezpečenia ochrany. Na obr. 3.2 môžete vidieť situáciu opusteného areálu, z ktorého boli v mapách (informácie z určitých priemyselných odvetví, bývali považované za „tajné“).

Obr. 3.2 Bývalé zariadenie na dodávku elektrickej energie



Foto: B. Vojvodíková

Spojenie s metropolitnými centrami sú tiež dôležité ako aj dostupnosť dopravných ciest, keďže autá sú dominantným spôsobom dopravy, pokiaľ ide o prepravu osôb a tovaru. Prístup k železničnej, vodnej alebo vzdušnej doprave je tiež významný a vyžaduje sa v rôznej miere typické pre každý vysoko urbanizovaný región. Centrálne lokalizované brownfieldy majú zvyčajne prospech z vysokej úrovne poskytovania služieb existujúcej verejnej dopravy.

Technická a morálna hodnota stavieb

Hodnota existujúcej stavby môže byť klasifikovaná mnohými spôsobmi a budovy sú oceňované pre mnohé účely. Najdôležitejšia hodnota, avšak nie jediná, je hodnota štruktúrovanej ekonomickej využiteľnosti (trhová hodnota). Niektoré stavby, hoci bezcenné alebo dokonca so zápornou hodnotou (vzhľadom k tomu, že budú musieť byť zbúrané), môžu byť umiestnené na veľmi cenných pozemkoch, ktoré zvyšujú hodnotu ich transakcie. Hodnoty môžu vychádzať nielen z technických podmienok, ale aj z typu konštrukcie. Niekedy veľmi



špeciálna stavba v dobrom stave je veľmi ťažko opätovne využiteľná a na druhej strane môže existovať budova, ktorá nevyzerá veľmi dobre, ale má dobrú vnútornú dispozíciu - ako môžete vidieť na obr. 3.3

Obr. 3.3 Bývalá baňa Alexander - predtým a potom



Foto: B. Vojvodíková

Ak je možné dané stavby ekonomicky využiť, ich hodnota pre jej vlastníkov a miestnu komunitu vzrastie a aj historický význam lokality sa môže zachovať. Ak sa nemôže udržať celá stavba, potom by sa mali zachovať aspoň jej časti, aby sa uchovala história danej lokality.

Historická hodnota budov často prežije jej technické, morálne alebo ekonomické hodnoty. Spoločnosť tieto hodnoty ochraňuje vhodnými nástrojmi ochrany historických pamiatok. Rozsah a mechanizmy takejto ochrany sa môžu v jednotlivých krajinách líšiť. V súčasnosti je to bežnou praxou pre obytné, vzdelávacie alebo komerčné nehnuteľnosti, ktoré majú z takejto ochrany úžitok, ale priemyselné budovy nie sú vždy chápané ako kultúrna hodnota, čo môže ohroziť ich právnu ochranu a tým tiež ich šancu na prežitie. Priemyselná archeológia sa rozvíja len veľmi pomaly. Umožňuje reguláciu archeologických prieskumov, opisu, valorizácie a konzervovania priemyselných pamiatok. Napriek tomu treba povedať, že aj ak budova nie je oficiálne chránená legislatívou, ešte stále môže mať veľmi dôležitú historickú hodnotu. Historická hodnota budov môže byť odvodená z rozličných aspektov. Niektoré z nich uvádzame:

- Jedinečnosť (prvá, najlepšia, najmenšia, najväčšia, atď.),
- Umelecká alebo remeselná kvalita budovy.
- Spojenie s dôležitou historickou udalosťou alebo osobou.
- Hodnota kontextu mestského prostredia (budova je hodnotná pre mestský obraz).
- Hodnota horizontálnej línie (komíny, veže a pod.).
- Hodnota krajinoobrazu (budova je hodnotná pre obraz krajiny).



Obrovská veľkosť a samotný počet historicky cenných priemyselných a iných budov alebo stavieb, často nadbytočných vzhľadom k dopytu na trhu, robia proces ich zachovania a opätovného využitia ešte ťažším. Vďaka zvyšovaniu sociálnej akceptácie historických a estetických hodnôt mestského prostredia, miestne komunity môžu dôrazne pôsobiť v prospech svojej histórie a zabrániť zruinovaniu, alebo čo je ešte horšie, kompletnému zmiznutiu následkom demolácie. Investori sa však môžu cítiť obmedzení predpismi ochrany pamiatkových budov, ktoré môžu chápať ako prekážku požadovaného územného rozvoja. Zo strany investorov je často potrebný kompromis, a taktiež aj na strane pamiatkarov a ich ochrane historických pamiatok. Rozsah prijateľných opätovných funkcií historicky cenných budov musí umožniť viac ako úplné obnovenie s čo najmenším zásahom do existujúcich štruktúr. Má umožniť prispôbenie konštrukcií a budov novým a moderným funkciám, čo znamená podstatnú zmenu, rekonštrukciu a konverziu, až po konečnú možnosť, ktorou je demolácia.

Potreba adaptácie na rýchlo sa meniace technológie a spôsoby života spôsobili časté renovácie alebo rekonštrukcie budov. Z týchto dôvodov, niet mnoho budov alebo skupín budov, ktoré si stále zachovali svoju pôvodnú štruktúru, čo však ešte viac zhoršuje identifikáciu potrebnosti ich ochrany. Najcennejšie budovy s najlepšie zachovaným pôvodným tvarom môžu byť prekonvertované na múzeá techniky. Môžu tiež uskladňovať a zaznamenávať najstaršie a najlepšie pamätihodné stroje a zariadenia, ktoré pochádzajú z iných stavieb nachádzajúcich sa v blízkosti tovární, ktoré sú v likvidácii.

3.5. EXISTUJÚCE STAVBY - POTENCIÁL OPÄTOVNÉHO VYUŽITIA STAVIEB

Existujú tri kategórie, ktoré sú vhodné na transformácie:

- a) Oprava a spevnenie stavby
- b) Možnosti transformácie priemyselných stavieb
 - i. podľa typu priemyslu,
 - ii. podľa typu budovy,
 - iii. podľa potenciálneho nového spôsobu využívania.
- c) Demolácia – pozitívne a negatívne účinky

Oprava stavieb

Zmena funkcie budovy sa takmer vždy spája s nevyhnutnosťou jej rekonštrukcie. Zvyčajne sa spája so zmenou záťaže hlavnej stavebnej konštrukcie a vyžaduje si odstránenie niektorých prvkov konštrukcie. Takýto zásah do konštrukčného systému budovy zapríčiňuje zmeny vo jej vnútornom rozdelení pevnosti, čo si často vyžaduje spevnenie niektorých konštrukčných prvkov. Potreba spevnenia a opráv môže tiež vyplývať z dlhodobého používania v ťažkých podmienkach, ktoré zapríčiňujú mnohé mechanické chyby, ktoré vyplývajú z limitov trvácnosti materiálov použitých pre konštrukciu. Zmena tvaru alebo spevnenie existujúcich budov je niekedy oveľa ťažšia než navrhnutie a postavenie novej. Sú potrebné poznatky



o technológiách použitých v starej budove, schopnosť vykonať testovanie materiálov a mať zariadenie, ktoré umožní takéto spevnenie. Konečné rozhodnutie možných foriem rekonštrukcie musia prijať experti s dlhoročnou praxou v oblasti stavebníctva.

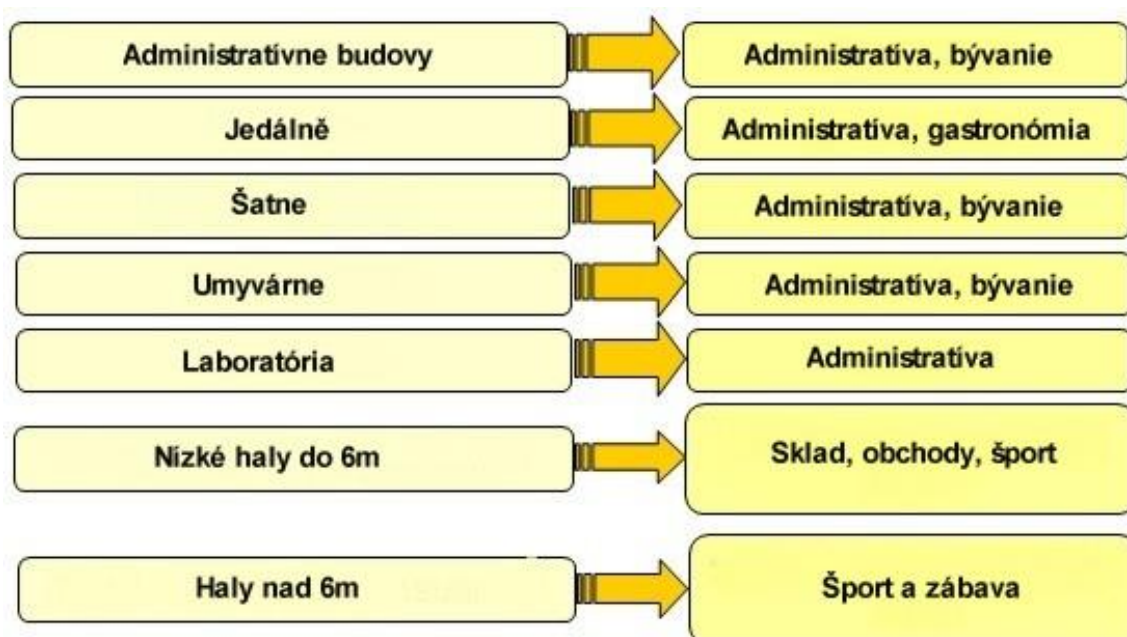
Taktiež sa mohlo stať, že niektoré stavebné materiály v existujúcich budovách mohli byť kontaminované bývalým využívaním budovy (olej, ťažké kovy, a pod.). Účinok znečistenia na ľudí vo vnútri budovy je veľmi vážny, pretože predstavuje dlhodobé vystavenie tomuto pôsobeniu. Z toho dôvodu je potrebné odstrániť tie kontaminované časti budovy, ktoré sa majú opätovne využívať a nahradiť ich zdravými materiálmi. Dekontaminácia olejom nasiaknutých betónových konštrukcií môže znamenať, že kontaminovaný betón sa musí odstrániť – nákladná a drahá záležitosť.

Možnosti transformácie priemyselných stavieb

Analýzou vhodnosti transformácie pri tomto druhu stavieb je možné rozlíšiť nasledovné tri kategórie:

- najmenej vhodná stavba, prakticky nemožná na premenu: monolitické technologické stavby, ako napr. komíny, mraziarne, pece, kontajneri, nadjazdy, a tiež budovy slúžiace zvláštnym technickým funkciám, ako napr. šachtám alebo zdvižným vežiam;
- Stredne vhodné stavby, ťažko meniteľné, veľké a vysoké alebo mnohopodlažné monolitické budovy;
- Najvhodnejšie a ľahko meniteľné stavby: budovy inštitúcií, menšie viac alebo jedno podlažné rámcové výrobné areály s infraštruktúrou a kancelárskymi budovami;

Obr. 3.7 Niektoré príklady novej transformácie



Demolácia

Demolácia vyúsťuje do úplného alebo čiastočného odstránenia štruktúry z povrchu zeme a často aj z podzemia. Demoláciu a odstránenie často uprednostňujú investori ako ľahkú a rýchlu možnosť, ktorá naplňuje tieto ciele:

- odstraňuje stigmatizáciu prostredia z minulosti
- redukuje štrukturálne riziká;
- redukuje riziká kontaminácie;
- môže pomôcť urýchliť proces rozvoja;
- môže preukázať, že je cenovo efektívnejšia (lacnejšia než komplexná rekonštrukcia);
- môže zvýšiť hodnotu pozemku pre ďalší rozvoj

Ale demolácia môže mať aj negatívne účinky:

- vytrháva historické korene územia;
- je to nákladný proces, najmä, keď je tam veľa materiálu, ktorý sa musí zneškodniť;
- je to menej udržateľná možnosť, ktorá sa týka využitia materiálu (materiál sa odnáša a nové materiály sa musia priniesť na miesto);
- je to menej udržateľná možnosť vo vzťahu k doprave;
- zvyšuje sa riziko nehodovosti pre robotníkov a verejnosť.

Technológie demolácie brownfieldov

K štruktúram, na ktoré naráža sanácia územia patria nasledovné:

- nadzemné a podzemné objekty, ktoré sa majú odstrániť,
- líniové štruktúry – kanalizačný systém, potrubia, káble,
- zostatky stien, bloky základov oceľových štruktúr,
- prvky zeme, násypy a nádrže, spevnené cesty, železničné koľaje.

Ich odstránenie často súvisí s rýchlosťou odstraňovania, cenou demolácie a sprievodnými ekologickými rizikami. K tým patria:

- legislatíva podľa zákona – povolenie na demolácie,
- zníženie kontaminácie územia,
- zníženie hluku a prachu počas demolačných prác,
- recyklácia a opätovné použitie stavebných materiálov a štruktúr,
- doprava demolovaných a nových materiálov.



Demolácia sa môže vykonať výbuchom alebo mechanizmami. Demolačné práce sa považujú za nebezpečné stavebné činnosti. Sú to zvláštne stavebné práce, ktoré môžu robiť len odborníci s odpovedajúcou kvalifikáciou.

Technológie pre mechanickú demoláciu

Technológie mechanickej demolácie sú spojené s výkonnými strojmi. Demolácia strojmi je limitovaná strojom, ktorý dosiahne výšku objektu a špeciálnym zariadením na zbúranie budovy, vrátane drvenia, strihania a postupnej demolácie stavby. Pre mechanickú demoláciu sa musí pripraviť technologický proces. Na demoláciu budovy musí dať súhlas stavebný úrad a môže sa vykonať hneď po vydaní rozhodnutia o povolení demolácie.

Technologický proces mechanickej demolácie musí obsahovať popis strojov, ich použitie, postup prevádzky stroja; musia byť zavedené bezpečnostné predpisy. Celkový počet strojného zariadenia pre demolácie, dopravné zariadenie a nákladné stroje musia byť zavedené do harmonogramu prác a musí byť pripravený aj časový diagram postupu.

Počet strojov závisí na veľkosti demolovaného objektu a typu stavby. Používajú sa nasledovné stroje:

- stroje s výškovým rozsahom na spájanie a rozpájanie komponentov priamo na stavbe,
- stroje na zhrabanie materiálu nahromadeného pri budove,
- špeciálne stroje s drviacimi čeľuťami na zničenie veľkých častí stavby,
- nakladacie a dopravné mechanizmy.

Mnohé z týchto strojov spôsobujú hluk, vibrácie a prach počas celého priebehu demolačných prác.

Obr. 3.8 Technológie mechanickej demolácie sú naviazané na výkonné stroje



Technológie demolácie s použitím výbušnín

Na výbušnú demoláciu sa vyžaduje špeciálne povolenie. Výbušnú demoláciu musí vykonať špecialista – technický odborník na výbuchy. V prípade, že vykonávate výbušnú demoláciu musí byť pripravený technický projekt výbuchu, ktorý tiež musí byť podložený stavebným povolením. Pre výbušnú demoláciu sa využíva systém deštruktívnych rezov, do ktorých sa pomocou nastrelených dier ukladajú výbušniny alebo sa pripevňujú k oceľovej konštrukcii a objekt sa demoluje na voľné priestranstvo alebo na kopu.

Príprava demolácie výbuchom sa viaže k:

- spracovaniu projektu demolácie,
- súhlasu zodpovedných úradov,
- výkonu víťania,
- nabíjaniu výbušnínami,
- vykonaniu samotného odstrelu,
- nakopeniu a odstráneniu stavebných odpadov.

Časové obdobie spojené s projektom a jeho povolením sú ovplyvnené povoľovacím orgánom a môže trvať až dva mesiace. Víťanie a nabíjanie s výbušnínami vrátane samotného odstrelu môže byť realizované v priebehu jedného týždňa. Nasleduje nakopenie trosiek a ich odstránenie z ruín budovy.

Počas proces demolácie výbuchom, pracovisko je znečistené prachom iba v čase odstrelu a nakladania odpadu. Seizmické účinky odstrelu sú riešené v projekte odstrelu povinným stanovením maximálnych poplatkov. Ohrozenie oblasti výbuchu je zabezpečené pomocou ochranného pásma a trvaním 20 minút.

Po demolácii výbuchom nasleduje selektívny výkop trosiek pomocou strojov a uložením na prenosných nosičoch podľa druhov materiálov. Cena demolácie výbuchom bez baníckej práce je 5 až 10 krát nižšia než demolácia pomocou strojov (vrátane nákladov na projekt, nákladov na vrtné práce, ceny výbušnín).





Foto: B. Vojvodíková

3.6. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADE VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 3

Slovensko

Hĺbková analýza územia a prieskum by mali byť súčasťou počiatočnej fázy pre strategické plánovanie každého projektu opätovného rozvoja brownfieldu. Tieto prieskumy by mali byť prevažne riadené verejným sektorom, vzhľadom na skúmané lokality (ako je uvedené v tabuľke 3.1). Na Slovensku chýba teoretický výskum brownfield lokalít, najmä kvôli nedostatku záujmu a nedostatku verejných finančných zdrojov. Náčrt prieskumu, podrobný prieskum, odborný prieskum a hĺbkový audit sú spracované v prípade záujmu potenciálnych investorov alebo žiadostí v mene úradov. Pre predbežný prieskum je potrebné zozbierať niekoľko dokumentov a informácií (ako je uvedené v tabuľke 3.1) a získať najlepšie možné informácie o príslušných brownfieldoch alebo opustených budovách.

Čím je nehnuteľnosť dlhšie nevyužitá tým vyššie je riziko hodnoty brownfieldu alebo budovy. Malo by byť v záujme vlastníkov ochrániť ich majetok voči lúpeži, zničeniu, obsadeniu squatermi a ďalšími nelegálnymi praktikami. Degradácia fyzickej štruktúry vedie k menej atraktívnemu vzhľadu a spôsobuje stratu celkovej hodnoty brownfieldu. Vždy existuje vyššia pravdepodobnosť pre sanácie lokality, ak sa nachádza v blízkosti existujúcej infraštruktúry. Takáto výhoda je daná brownfieldom nachádzajúcim sa v mestskom prostredí. Súčasný prístup pre opätovný rozvoj opustených brownfield lokalít je udržať čo najviac existujúcich štruktúr ako je to možné, najmä ak hovoríme o historicky unikátnych budovách alebo tých, ktoré majú nevšedný charakter. Bohužiaľ, investori na Slovensku radšej preferujú jednoduchšie spôsoby získavania hodnotných lokalít v mestských centrách, kde demolujú všetky historické budovy, pokiaľ nie sú uvedené na zozname historického dedičstva a začnú stavať na už vyčistených pozemkoch. Niekedy sú demolácie budov nevyhnutné z dôvodu ich zlého stavu alebo kritickej statiky.



Premena budov z bývalej funkcie na iné účely, čo je bežný prístup v západných krajinách, je na Slovensku stále v začiatkoch. Investori by mali vziať do úvahy historické memento lokality a jej budov a rozhodovať sa pre komplexnú demoláciu iba v prípadoch, kde nie je možné žiadne iné riešenie. Ďalší problém riešiť pre poučenie je správne načasovanie prestavby. Existuje mnoho príkladov, najmä v Bratislave, keď sa investor rozhodol pre komplexnú demoláciu, po ktorej nasledovali investície do rozvoja „zle načasované“, napríklad v období hospodárskej krízy. Takéto rozhodnutia vyústili do viac či menej vybúraných lokalít, často búrajúc historicky cenné budovy s potenciálom, situované v centrálnej polohe miest zostali ponechané bez ďalších investícií, čo vedie k ďalším typom opustených brownfieldov.

Rumunsko

Rekapitalizácia priemyselného dedičstva sa zdá byť nemožná vzhľadom na rôzne nepremyslené rozhodnutia: zlá lokalizácia, nevhodné materiály a neudržateľný priemysel. To čo stojí predstavuje len zdroj opätovne použiteľných materiálov, spolu s nehnuteľnosťou, ktorou je pozemok pod nimi. Typológia oblastí, pozemkov, území a stavieb, ktoré sú v takejto situácii v určitom čase a ktorá si vyžaduje určité sociálne postoje a efektívny a rýchly zásah, je tiež veľmi rôznorodá. Rôzne kategórie pozemkov a nevyužitých opustených stavieb je možné rozdeliť na vidiecke a mestské. Kategória, ktorá zahŕňa opustené stavby v mestskom území je veľmi rôznorodá v porovnaní s vidieckym územím: bývanie, obytné štvrte, priemyselné oblasti a výrazné prvky krajinoobrazu, osobitné oblasti (týkajúce sa určitých konštrukcií a inštalácií); náboženské, vzdelávacie, zdravotnícke stavby; stavby s kultúrnou funkciou; pamiatky, historické miesta, komplexy ľudových budov, a pod.

Existencia takých miest, na ktorých sú alebo nie sú opustené stavby alebo stavby v likvidácii predstavuje pre komunitu zraniteľné miesto, ktoré vedie k ekonomickým, sociálnym, politickým, kultúrnym a v neposlednom rade aj ekologickým dopadom. Procesy regenerácie takejto oblasti sú ziskové z mnohých dôvodov, ako napríklad: sociálnych (miestnych aj regionálnych), ekonomických – nasmerovanie existujúcej stavby a urbanistického riešenia k ekonomickému rozvoju, kultúrnych (génus loci) - identifikovateľná oblasť, ktorá je sociálne a kultúrne, ekologicky, technicky a tiež administratívne akceptovaná. Na druhej strane, by tým bolo treba zdôrazniť vizuálne, priestorové, objemové, plasticko - architektonické a konštrukčné intervencie do oblasti verejných, poloverejných, polosúkromných a súkromných priestorov. Navyše, imidž pretvoreného obrazu krajiny bude mať silný vplyv na individuálny mentálny obraz nielen pre sociálne skupiny, ale aj pre komunity ako celky. Regenerácia a preorientovanie reprezentované zmenou a prispôbením niektorých priestorov, plôch areálov a budov, určuje ich vývoj smerom k novému účelu, ktorý je odlišný a ktorý komunita prijala.

Bývalé priemyselné oblasti väčšinou pokrývajú veľké územia v blízkosti mestských centier, takže potenciál ich využívania je veľmi dôležitý. Mestské úrady by mali brať regeneráciu týchto oblastí do úvahy ako dôležitú pre rozvoj miest, pretože je oveľa výhodnejšie získať, opätovne využiť, obnoviť a recyklovať takéto oblasti než ich demolovať a prestavať od základov. Opätovné využitie týchto obrov však čelí rôznym ťažkostiam. Hlavné problémy takýchto stavieb, ktoré súvisia s potenciálom ich orientácie sú: - ich nadmerná veľkosť, ktorá



veľmi sťažuje ďalšie funkcie; ich umiestnenie mimo mestských pólov, pri ktorých sa nachádzajú; pokročilý stav rozkladu mnohých z nich; materiály nízkej kvality, ktoré neprispievajú k dobrému výsledku.

Bulharsko

Keď hovoríme o revitalizácii opustených priemyselných oblastí - brownfieldov - v Bulharsku, proces obnovy a rekonštrukcie prechádza tými istými dôležitými krokmi ako v iných krajinách EÚ. Ten prvý a najdôležitejší je hĺbková analýza aktuálnej situácie na mieste, prehľad jeho predchádzajúcich funkcií a vyhodnotenie jeho možných budúcich využívaní. Keď sa zbierajú potrebné informácie musí sa určiť ďalší kľúčový moment - kto je vlastník alebo vlastníci nehnuteľnosti. Majitelia môžu byť - verejné subjekty (štát alebo obec), súkromný subjekt alebo aj jednotlivci. Bulharsko, podobne iné krajiny juhovýchodnej Európy prešlo po roku 1989 procesom reštitúcií a privatizácii, ktorý viedol k roztrieštenosti veľkých priemyselných areálov medzi početných vlastníkov alebo prostredníctvom spoločného vlastníctva. V dnešnej dobe, to je považované za hlavný problém v procese revitalizácie brownfield nehnuteľností. Po ujasnení aspektu vlastníctva sa môže začať proces obnovy. Vypracuje sa plán a vopred stanovené činnosti sa môžu uskutočniť. Nehnuteľnosť môže byť zrekonštruovaná alebo zbúraná a pozemok sa môže znovu využiť podľa jeho stavu.

Najznámejšie spôsoby úspešnej revitalizácie sú tie, ktoré vedú súkromné iniciatívy, najčastejšie vlastníci alebo investori alebo tie, ktoré sa dejú na základe účasti miest a obcí na regionálnych, národných alebo európskych iniciatívach renovácií a programov rozvoja. Dobrým príkladom obce, ktorá sa aktívne podieľala na takomto programe je samospráva mesta Pernik, Bulharsko. Obec bola partnerom EÚ projektu "Revitalizácia priemyselných oblastí v juhovýchodnej Európe - RETINA" ako časti programu cezhraničnej spolupráce juhovýchodnej Európy 2007-2013 financovaného z Európskeho fondu regionálneho rozvoja. Cieľom projektu bolo spojiť úsilie obce Pernik a existujúcich malých a stredných podnikov, ktoré vznikli po privatizácii bývalých oceliarní "Steel" (STOMANA INDUSTRY S.A.), a mala za cieľ vybudovať veľký priemyselný podnikateľský park v Perniku, aby sa zvýšila atraktivnosť oblasti Pernik a pritiahla nových investorov.

3.7. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 3

- Využite odpovede na otázky kapitoly 1 a pokúste sa definovať, ktoré časti uskutočnených prieskumov sa nepodarili.
- Vyberte si ktorékoľvek záujmové územie a pokúste sa urobiť váš vlastný jednoduchý prieskum o verejne dostupných informáciách, ktoré dokážete získať a tiež tých, ktoré získate z údajov v mapách.
- V spolupráci s vašimi kolegami sa pokúste navrhnuť jednoduchý návrh ako vymaľovať kanceláriu a na novo rozostaviť nábytok – úspech – gratulácia, prajme si,



aby všetky brownfieldy mali toľko šťastia, že ich vlastníci dokážu tak ľahko preorganizovať.

3.8. ZDROJE KAPITOLY 3

Bergatt Jackson, J.- Finka, M.- Hermann, G.- Kliučininkas, L.-Lemešenoka, N.- Petříková, D.- Pletnická, J.- Teirumnieks, E.- Velykienė, D.- Vojvodíková, B.- Zahnašová, M.- Zubková, M.: Brownfields-Handbook-Cross-disciplinary educational tool focused on the issue of brownfields regeneration-Educational tool for Latvia and Lithuania. 2010. ISSN-ISBN978-80-248-2086-6

Syms, P. M. 2001. Releasing Brownfields, Centre of Built Environment in Sheffield Hallam University, UK

Votoček, J. 2011. Řešení problematiky brownfields, Disertační práce, Fakulta stavební VŠB - TU Ostrava, MS, Ostrava, CZ



4 ENVIRONMENTÁLNE ASPEKTY REGENERÁCIE BROWNFIELDOV

(Barbara Vojvodíková, Marcela Maturová)

Kontaminácia pôdy je výskyt znečisťujúcich prvkov v pôde nad určitú hladinu, čo spôsobuje zhoršenie alebo stratu pôdných funkcií. Kontamináciu pôdy môžeme tiež chápať ako prítomnosť človekom vytvorených chemikálií alebo iných zmien v prírodnom pôdnom prostredí. Tento typ kontaminácie vzniká typicky pri pretrhnutí podzemných skladovacích nádrží, pri používaní pesticídov, prenikaní povrchovej kontaminovanej vody do podzemných vrstiev, pretekaní odpadu zo skládok alebo priamym vypúšťaním priemyselného odpadu do pôdy. Najbežnejšie chemikálie, ktoré sa takto dostávajú do pôdy sú: ropné uhľovodíky, rozpúšťadlá, pesticídy, ortuť a iné ťažké kovy. Výskyt tohto javu je v korelácii so stupňom industrializácie a intenzity chemického využívania. (European soil portal – Soil data and Information systems 2012)

Environmentálne aspekty vo vzťahu k brownfieldom predstavujú celú skupinu problémov. Jedným z nich je kontaminácia. Problematika kontaminácie a jej odstraňovania veľmi úzko súvisí s brownfieldami a preto sa táto kapitola venuje predovšetkým otázkam prieskumu kontaminácie a následným metódam rehabilitácie.

K ďalším problémovým oblastiam, ktoré je treba uviesť, ako napríklad zvieratá a rastliny na brownfieldoch patria najmä:

- následné rastliny, ktoré zazeleňujú oblasť spontánnym procesom,
- rastliny, ktorým sa darí dobre - dokonca prosperujú v týchto kontaminovaných pôdach, alebo dokonca prispievajú k ich dekontaminácii,
- vzhľadom na relatívny pokoj dlhodobo opustených lokalít môže tam aj byť výskyt rôznych zriedkavých druhov živočíchov a rastlín.

Neoddeliteľnou súčasťou environmentálnych aspektov sú aj krajinárske úpravy a integrácia brownfieldov späť do štruktúry mesta. Vzťah brownfieldu a krajiny je jasne viditeľný pri rekultivácii skládok alebo starých lomov a iných banských ostatkov. Špecifická skupina pozostáva z posudzovania oblasti vplyvu na ľudské bytosti - hodnotenie zdravotných rizík. V tejto súvislosti sú dôležité druhy znečistenia, s ktorými sa človek môže dostať do kontaktu v skúmaných oblastiach, ale aj ak znečisťujúca látka má karcinogénny účinok, ako dlho sa predpokladá vystavenie vplyvu a o aký druh kontaktu ide (dermatologický, trávenie, atď.). Každá z týchto oblastí je veľmi špecifická a predstavuje samostatný problémovú oblasť. Vzhľadom na rozsah príručky – ako je už vyššie uvádzané - hlavná pozornosť je venovaná kontaminácii.

Kontaminovaná lokalita

Pojem "kontaminovaná lokalita" sa vzťahuje na vymedzenú plochu kde bol potvrdený výskyt kontaminácie pôdy. Závažnosť vplyvu na ekosystémy a ľudské zdravie môže byť tak vysoká,

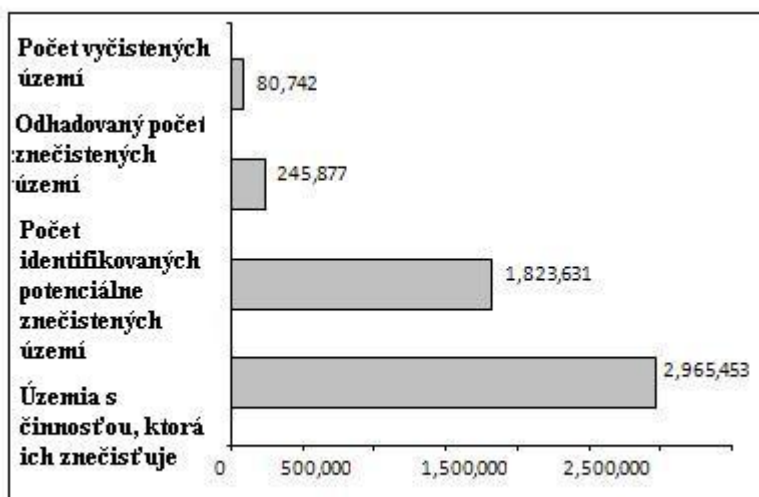


že sanácie je potrebná, osobitne pokiaľ ide o prebiehajúce alebo plánované využívanie lokality.

Pojem "potenciálne kontaminovaná lokalita " zahŕňa akékoľvek miesto, kde je podozrenie na znečistenie pôdy, ktoré ale nebolo overené a je potrebné vykonať podrobné skúmanie na overenie, či závažné vplyvy v pôde existujú.

Kontaminované lokality v Európe: V členských štátoch EEA (Európsky hospodársky priestor), sa odhaduje, že potenciálne znečisťujúce činnosti sa objavili asi na troch miliónoch lokalít. Národné odhady ukazujú, že viac ako 8% (alebo takmer 250.000 lokalít) je kontaminovaných a musia byť sanované (pozri obr. 4.1). Potenciálne znečisťujúce činnosti sa odhadujú na takmer 3 miliónoch lokalít (vrátane 250.000 lokalít už boli spomenuté) a je potrebné prieskumom zistiť, či je potrebná sanácia. Ak súčasné trendy prieskumov budú pokračovať, počet lokalít vyžadujúcich sanácie sa zvýši do roku 2025 o 50%.

Obr. 4.1. Počet území v Európskej environmentálnej agentúre (x 1000), 2006

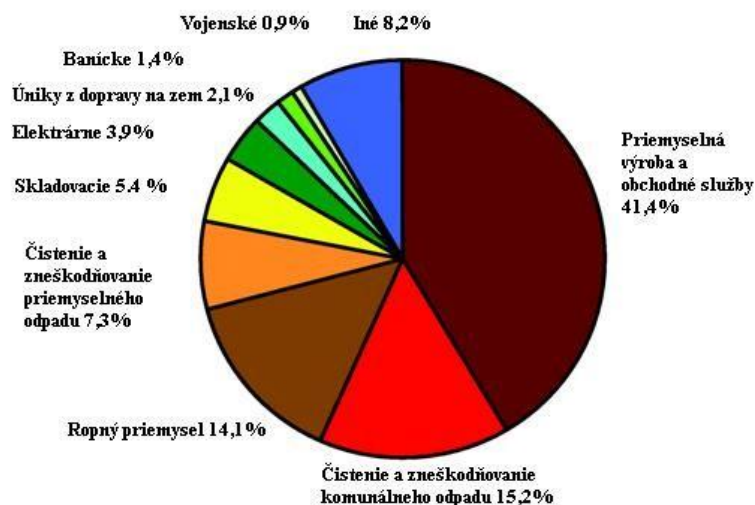


Zdroj: European Environmental Agency (2007a)

Oproti tomu bolo v tých krajinách, kde sú k dispozícii údaje o sanácii, vyčistených viac ako 80.000 lokalít za posledných 30 rokov. Aj keď sa rozsah znečisťujúcich činností (a ich relatívny význam ako bodových zdrojov kontaminácie pôdy) môže v Európe značne líšiť, údajne najdôležitejšie zdroje sú priemyselné a obchodné činnosti a spracovanie a likvidácia odpadov (pozri obr 4.2). Napriek tomu, že sa už vynaložilo značné úsilie, upratanie pozostatkov po kontaminácii bude trvať desaťročia.



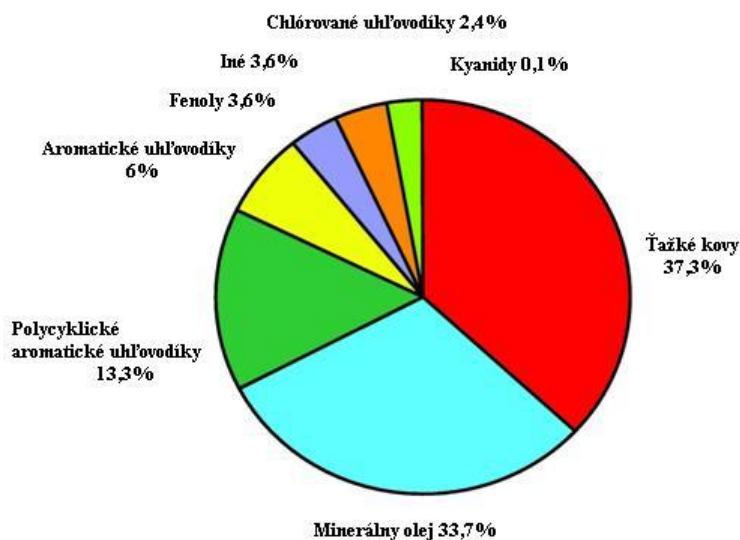
Obr. 4.2 Prehľad činností, ktoré spôsobujú znečistenie pôdy v Európe



Zdroj: European Environmental Agency (2007a)

Rozsah znečisťujúcich látok v skúmaných lokalít sa líši od krajiny ku krajine. Celkové odhady identifikujú ťažké kovy a minerálny olej ako hlavných znečisťovateľov pôdy v Európe. Tieto odhady sú založené na frekvencii, o ktorej boli hlásené špecifické kontaminujúce látky ako najdôležitejšie v skúmaných lokalitách. K iným znečisťujúcim látkam patria polycyklické aromatické uhľovodíky (PAH), aromatické uhľovodíky (BTEX), fenoly a chlórované uhľovodíky (CHC), (pozri obr.4.3). Minerálny olej a ťažké kovy sú hlásené ako najdôležitejšie kontaminanty podzemných vôd.

Obr. 4.3 Prehľad prvkov znečisťujúcich pôdu a spodnú vodu v Európe



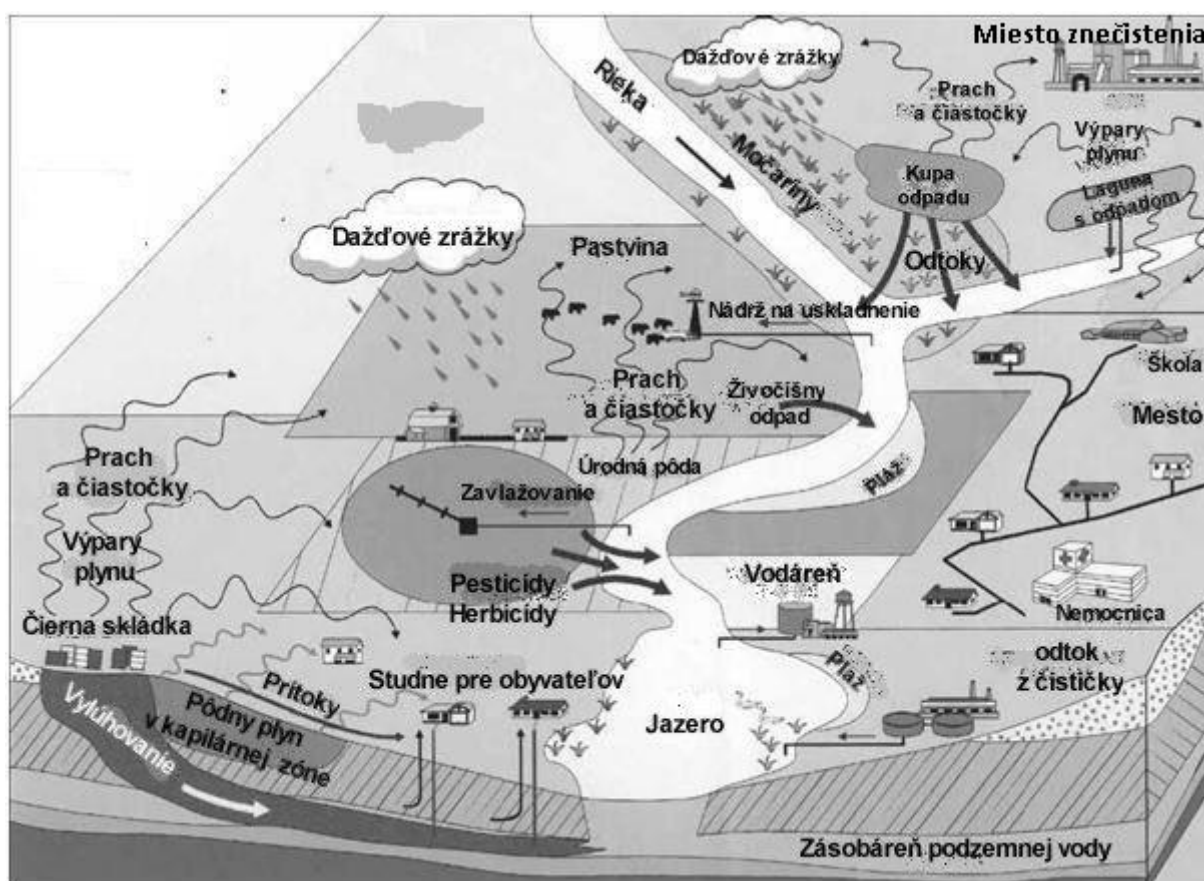
Zdroj: European Environmental Agency (2007c)



Napriek tomu, že väčšina krajín v Európe má legislatívne nástroje, ktoré uplatňujú zásadu „znečisťovateľ platí“ sú pre manažment kontaminovanej lokality poskytované veľké sumy verejných financií na financovanie činností sanácie. Je to najmä preto, že uplatniteľnosť tejto zásady je obmedzená napr. v prípade sanácie historickej kontaminácie, keďže mnohí právne zodpovední znečisťovatelia buď už neexistujú alebo ich nie je možné identifikovať, alebo sa nachádzajú v platobnej neschopnosti. Je to spoločný trend v celej Európe. V priemere, približne 35% z celkových výdavkov v skúmaných krajinách je odvodených z verejných rozpočtov. Tento podiel sa pohybuje od maximálne 100% z verejných prostriedkov zapojených v Českej republike, v bývalej Juhoslávii a Španielsku po minimálne 7% vo Francúzsku, kde veľká časť finančných prostriedkov pochádza zo súkromného sektora. Treba však brať do úvahy, že o o verejných výdavkov sú široko dostupné iba hrubé údaje a informácie o súkromných výdavkov sú nerovnomerné.

Ako nakladať s rôznymi druhmi kontaminácie v celom území je dobre znázornené na obr 4.4.

Obr. 4.4 : Konceptný model územia



Zdroj: U.S. EPA, 1997

Ak obce alebo regióny chcú vedieť, aký veľký je problém aktuálnej kontaminácie, môžu použiť nasledujúce kroky:



- Prvým krokom je určenie oblasti ohrozenia a určiť lokality, ktoré predstavujú potenciálnu hrozbu a ktoré sú bez problémov - vyhodnotenie priorít.
- Na základe tejto informácie je druhým krokom pripraviť hodnotenie environmentálneho posudzovania na miestach, kde sú neúplné alebo chýbajúce údaje o kontaminácii a oblasť môže byť potenciálne ohrozená.

Vyhodnotenie priorít – kategorizácia znečistených alebo potenciálne znečistených lokalít

Je pripravené na základe úradného dokumentu Ministerstva životného prostredia Českej republiky. Keďže hodnotenie vychádza z analýzy hlavného rizika, výsledky je možné nielen pre vizualizáciu súčasného stavu, ale aj na začatie diskusie o ďalších krokoch pri riešení konkrétnych oblastí. Je to možné vidieť podrobnejšie v tabuľke 4.1:

Tab 4.1 Vyhodnotenie priorít – kategorizácia znečistených alebo potenciálne znečistených lokalít

Kategória	Skúmanie charakteristík lokality a súčasné alebo potenciálne dôsledky kontaminácie	Ďalšie konanie
A1	Potvrdilo sa súčasné neprijateľné riziko pre ľudské zdravie 2 vyplývajúce z kontaminácie na mieste, ktoré je spôsobené dĺžasným využívaním alebo rozšírením kontaminácie s pretrvávajúcim urgentným neprijateľným rizikom pre zdravie.	Nápravné opatrenie je žiaduce
A2	Potvrdila sa kontaminácia nad hladinu limitov koncentrácie stanovenú legislatívou 2, 3 alebo nemožnosť využívať územie v súlade s platným územným plánom 4 Alebo rozšírením kontaminácie zo zamorenej lokality, ak sa to potvrdí.	Nápravné opatrenie je nutné
A3	Potvrdila sa kontaminácia, ale ani jedna z vyššie uvedených situácií – ani žiadne súčasné riziko pre ľudské zdravie ani žiadny konflikt s legislatívou, ale je tam všeobecná nekompatibilita so záujmami ochrany životného prostredia alebo inými záujmami, ktoré sú pod špecializovanou ochranou.	Nápravné opatrenie je bezodkladne nutné
P4	Nedostatočná P4. Informácie pre vyhodnotenie a závery –	Je nutný prieskum kontaminácie



	v súčasnosti nie je možné vylúčiť potrebnosť nápravných opatrení. Žiadne informácie o kontaminácii – lokalitu je potrebné vnímať ako podozrivú.	
P3	Nedostatočná P4. Informácie pre vyhodnotenie a závery – v súčasnosti nie je možné vylúčiť potrebnosť nápravných opatrení. Náhodným výberom vzoriek sa potvrdila kontaminácia, ale nedostačujúce množstvo informácií neumožňuje prijať závery.	Je nutný prieskum kontaminácie
P2	Potvrdila sa kontaminácia, žiadne súčasné riziko pre ľudské zdravie sa nepotvrdilo, nie je tam ani žiadny konflikt s legislatívou alebo inými záujmami. Nevie sa však, či sa kontaminácia rozšíri alebo nie – potrebnosť nápravných opatrení sa nedá vylúčiť.	Je nutný ďalší monitoring vývoja kontaminácie
P1	Kontaminácia, ktorá môže znamenať výskyt neprijateľných zdravotných rizík v prípade zmeny funkčného využitia lokality na citlivejšie funkcie než sú tie terajšie.	Je nutná inštitucionálna kontrola využívania lokality
N2	Kontaminácia nad hladinu, ale stále nízka – nepredstavuje riziko pre ľudské zdravie ani konflikt s inou legislatívou alebo záujmami, žiadne obmedzenia pre akékoľvek mnoho funkčné využívanie lokality.	Nie je nutný žiadny zásah
N1	Známe minulé funkcie územia fakticky eliminujú riziko kontaminácie nad známe hladiny.	Nie je nutný žiadny zásah
N0	Prieskum potvrdil, že v anom území sa nevyskytuje kontaminácia nad známe hladiny.	Nie je nutný žiadny zásah

Zdroj: preklad – Ministerstvo životného prostredia ČR (2008)

- Lokality zaradené do kategórií A1, A2 alebo A3 - vyskytuje sa tam problém, ktorý je identifikovaný
- Kategórie P1 - P4 – kontaminácia môže byť problémom, ale nemáme o nej dost informácií
- Lokality zaradené do kategórií N nevyžadujú žiadne konanie.



Tab. 4.2 Typické kontaminanty a niektoré kategórie rizík v priemyselnom procese

Prevádzka	Typická kontaminácia	Kategórie rizika
Povrchová baňa	-	2
Výroba koksu	PAH, BTEX, kyanid, pesticídy, fenoly	4
Tvorba plynov pri ťažbe uhlia	PAH, BTEX, kyanid, pesticídy, fenoly	3–4
Výroba energií	ťažké kovy	2
Metalurgia	ťažké kovy, miestne PAH, ropné produkty	2
Metalurgia neželezných kovov	ťažké kovy	2
Povrchové spracovanie kovov	ťažké kovy, kyanid	2–3
Strojárstvo, železiarne	oil, CCH	2
Chemický priemysel organický	Závisí od charakteru výroby	2–4
Chemický priemysel anorganický	– často ťažké kovy, závisí od charakteru výroby	2–3
Gumárenský priemysel, vulkanizácia	ťažké kovy, PAH	2
Elektronika	oil, CCH, PCB	2–3
Potravinový priemysel	–	1
Tlačiarne	CCH, BTEX, ťažké kovy	2
Stavebné materiály	–	1
Azbestové materiály	Azbestové vlákno	3
Papierenský priemysel	ťažké kovy, azbest	1–2
Sklo, keramika	ťažké kovy	1–2
Textilný priemysel	–	1
Kožiarský priemysel	ťažké kovy	2–3

Zdroj: Tylčer J.: Brownfields snadno a lehce- příloha 4, Praha 2005

Skratky: **PAH** – polycyklické aromatické uhľovodíky; **BTEX** – aromatické uhľovodíky -benzén, toluén, ethylbenzén a xylény; **CCH** – chlór a chlórované uhľovodíky, **PCB** – polochlórované bifenyly.

Kategórie rizík pre ľudské zdravie a prostredie:



1 Nízke riziko výskytu kontaminovanej lokality, zvyčajne nevyžaduje ďalšie environmentálne posúdenie, ani neobmedzuje funkčné využitie lokality

2 Stredné riziko výskytu kontaminovanej lokality, ak je lokalizované vyžaduje si ďalšie environmentálne posúdenie, zvyčajne nie je potrebná sanácia, ani nie sú žiadne obmedzenia ďalšieho využitia lokality.

3 Vysoké riziko výskytu kontaminovanej lokality, ak je lokalizované vyžaduje si ďalšie environmentálne posúdenie, sanácia je lokálneho charakteru, ale dosť náročná, niekedy obmedzuje možnosti ďalšieho využitia lokality.

4 Veľmi vysoké riziko výskytu kontaminovanej lokality, ak je rozšírená vyžaduje si úplný rozsah environmentálneho posúdenia, sanácia je nákladná a dlho trvajúca, zvyčajne obmedzuje možnosti ďalšieho využitia lokality.

Klasifikácia zabezpečuje len hrubé posúdenie kontaminovaných lokalít.

4.1. ENVIRONMENTÁLNE POSÚDENIE BROWNFIELD LOKALÍT

Účelom tejto fázy je určiť pravdepodobnosť, že na lokalite je prítomná nejaká forma znečistenia životného prostredia. Historické využitie lokality, ako aj materiálov použitých a vyrábaných na mieste budú základom pre špecifické stratégie hodnotenia, typ vzorkovania a chemickú analýzu, ktoré sa budú musieť urobiť.

Tradične sa na posudzovanie životného prostredia brownfieldov vzťahujú tieto tri fázy:

- hodnotenie brownfield lokality,
- hĺbková analýza brownfield lokality z hľadiska životného prostredia,
- vývoj sanačných a nápravných opatrení.

Hodnotenie brownfield lokality - Predbežné prešetrenie lokality s cieľom stanovenia potenciálnej kontaminácie. Zahŕňa skúmanie súčasného a historického využívania územia a predbežných testov miest, ktoré sú podozrivé.

Hĺbková analýza brownfield lokality z hľadiska životného prostredia - Táto fáza zahŕňa dôkladnejšie preskúmanie podmienok na mieste. Obvykle to zahŕňa nasledujúce:

- vykonávanie pôdných vrtov a zber vzoriek pôdy,
- zriadenie monitorovania vody v studniach a odber vzoriek spodnej vody zo studní,
- analyzovanie všetkých vzoriek na výskyt potenciálnych znečisťovateľov.

Sanačná stratégia je založená na odbere vzoriek miesta. Výsledky poskytnú detailné informácie, na základe týchto informácií je možné vypočítať náklady.

Rozsah odberu vzoriek z prostredia je možné ilustrovať na životnom cykle vzorky s nasledujúcimi siedmimi po sebe idúcimi krokmi. Týchto sedem krokov životného cyklu vzorky je nasledovných: (1) vzorka je plánovaná, (2) miesto odberu vzoriek je identifikované; (3) vzorka je odobratá; (4) vzorka sa prenesie do laboratória, (5) vzorka je analyzovaná, (6) vzorka vyprší a je vyradená, a (7) vzorka reinkarnuje ako bod chemického údaju. Jednoducho povedané, rozsah odberu vzoriek z prostredia sa zameriava na nasledujúce aspekty týkajúce sa odberu vzoriek:

- Odkiaľ odobrať vzorky?



- Kedy odobrať vzorky?
- Ako odobrať vzorky?
- Koľko vzoriek odobrať?
- Ako často budú odobraté vzorky?
- Koľko vzoriek je potrebných?
- Ako uchovať vzorky?
- Ako dlho bude vzorka stabilná?
- Čo odobrať (pôdu, vodu, vzduch)?
- Čo analyzovať (fyzikálne, chemické, biologické stránky)
- Kto bude mať vzorky (starostlivosť o vzorky)?

Voľba, odkiaľ (priestorovo) a kedy (časovo) odobrať vzorky, by vo všeobecnosti mala byť založená na spoľahlivých štatistických údajoch. Najlepší počet vzoriek je najväčšie možné množstvo vzorky. Ale treba mať na pamäti, že žiadny počet vzoriek nebude kompenzovať zlý návrh vzorkovania. Odporúčanie ďalších krokov je založené na platnej legislatíve.

Odber vzoriek povrchových vôd a odpadových vôd

Čerstvé povrchové vody sú zvyčajne rozdelené do troch kategórií: *tečúce vody* (rieky, potoky a potôčiky), *statické vody* (jazerá, lagúny, rybníky a umelé vodné nádrže) a *ústia riek*. Odpadové vody zahŕňajú odvodnenie baní, skládkové výluhy a priemyselné odpadové vody. Tieto vody sa líšia vo svojich vlastnostiach a preto súbor vzoriek musí byť prispôsobený každej kategórii.

Odber vzoriek podzemných vôd

Odber vzoriek podzemných vôd je zrejme najzložitejší zo všetkých a to je samo o sebe ťažké. Prvou a najbadaateľnejšou vecou je inštalácia studne pre odber vzorky takým spôsobom, ktorý nemení celistvosť okolitej vody. Najnáročnejšou úlohou v rutinnom odbere vzoriek podzemných vôd, okrem iného, sú nasledovné práce:

- charakterizovať tok spodnej vody,
- očistiť a stabilizovať spodnú vodu pred odberom vzoriek,
- minimalizovať skríženú kontamináciu vzhľadom na materiály studne a zariadenia na odber vzoriek.



Pôdy a odber vzoriek sedimentu

Odber vzoriek pôdy v plytkej hĺbke je relatívne ľahká úloha. Odber vzoriek sedimentu je do určitej miery analogický odberu pôdnych vzoriek, napríklad vzorky kompostovania a predpríprava po skončení odberu vzoriek (homogenizácia, rozdelenie, sušenie a preosievanie).

Ďalšie obavy pre odber vzoriek sedimentu zahŕňajú faktory, ktoré majú vplyv na reprezentatívnosť vzorky, ako napr. šírky vodnej cesty, toku a charakteristiky dna. Sedimenty sú spravidla heterogénne v zložení a podliehajú zmene textúry, hromadnému zloženiu, obsahu vody a obsahu škodlivín. Z toho dôvodu sa môže vyžadovať veľký počet vzoriek na charakterizovanie pomerne malej oblasti.

Odber vzoriek nebezpečného odpadu

Nebezpečný odpad pochádza z rôznych zdrojov, vrátane smetísk, zásobníkov, laboratórnych balíkov, nádrží, povrchov hromád odpadu a sutí. (Neexistuje žiadne stanovené protokol pre sute, pretože nepravidelné a/alebo veľké kusy materiálu ako kovu, plastu a dreva predstavujú výzvu aj pre odberu vzoriek a aj pre následnú prípravu vzoriek). Prístupy k odberu vzoriek sú preto pre každý typ týchto odpadov odlišné.

Pre odpadové nádrže sa koncentrácie znečisťovateľov väčšinou stratifikujú podľa hĺbky a líšia sa vodorovne od miesta vstupu odpadu ku koncu nádrže. Odber povrchu vzoriek je unikátny, vzhľadom na techniky a spôsob, akým sa vyjadrujú výsledky. Odber povrchu vzoriek zahŕňa vzorky stierok, úlomkov a prachu, v závislosti od druhov povrchov a materiálov, ktoré sa majú zozbierať.

Odber biologických vzoriek

Odber biologických vzoriek spočíva na zodpovednosti vyškolených ekológov alebo biológov. Okrem reziduálnej analýzy môže byť odber vzoriek bioty zameraný na toxikologické skúšky na kontaminovaných sedimentoch a povrchovej vode alebo dokonca na reakciu bioty na hodnotenie založené na výsledkoch odberu vzoriek zo suchozemskej vegetácie, bentických organizmov alebo rýb, a podobne.

Vzduch a odber vzoriek emisií zásobníka

Bežné typy odberu vzoriek vzduchu obsahujú okolité (vonkajšie) ovzdušie, vnútorný alebo pracovný vzduch a vzduch zo zásobníka alebo iné druhy výfukov emisií, akými sú automobilové výfuky. *Pôdny vzduch* je niekedy odobratý z osobitných dôvodov účel, napr. zo skládok alebo z brownfieldov.



4.2. METÓDY SANÁCIE

Účel sanácie pôdy má dva významy:

- eliminovať vystavenie ľudí a živých organizmov znečisťovateľom,
- eliminovať zdroje znečistenia od spodnej vody.

Systémy dekontaminácie

Dekontaminácia „na mieste” je metóda ošetrovania, ktorá zahŕňa odstránenie znečisťovateľov z miesta a čistenie pôdy a spodnej vody.

Dekontaminácia „mimo miesta” znamená, že kontaminované látky sa vyťažia alebo odstránia z prostredia alebo trvalo (v prípade zničenia) alebo dočasne (v prípade, že sa kontaminované časti „vyčistia”).

Znehybnenie znečisťovateľov – dezintegrácia alebo transformácia znečisťovateľov - príklady

- Bariéry – Injekčné clony, štetovnicové votknuté steny, záclony, kalové steny.
- Zmena z tekutej fázy na pôdnu fázu pomocou chemickej reakcie.
 - **Solidifikácia** = fyzický prevod (zmiešanie s cementom, popolmi).
 - **Stabilizácia** = chemická väzba znečisťovateľov do stabilnej formy (pomocou viažúcich prvkov).

(Použitie: PAH, PH, fenol, chlórované uhľovodíky, ťažké kovy (Pb, Hg, As, Zn, Cd, Cr),
Obmedzenia: nesaturovaná zóna by mala byť vyššia ako 1,5 m, Doba trvania: relatívne rýchle metódy (závisí na rýchlosti reakcií a čase tuhnutia spojníkov), dni až týždne

Extrakcia a separácia z prostredia - príklady

- nízкотеплотná termálna desorpcia: 90-320° C – prchavé látky.
- vysokотеплотná termálna desorpcia: 320-560° C – poloprchavé, PAU, PCB, pesticídy, Pb.
- termálna desorpcia alebo spaľovanie: 870-1200° C – PCB, dioxíny, chlorid uhľovodíkov.
- pranie pôdy,
- čerpať a čistiť,
- odvzdušnenie,
- vzdušné odlučovanie,



Rozpad alebo transformácia znečisťujúcich látok

- Chemická oxidácia „na mieste“.

4.3. POPIS METÓD DEKONTAMINÁCIE

Zdroje pre túto časť (Environmental Protection Emergency (2001) A Citizen's Guide to Thermal Desorption [EPA 542-F-01-003] , A Citizen's Guide to Air Stripping [EPA 542-F-01-016], A Citizen's Guide to Activated Carbon Treatment [EPA 542-F-01-020], A Citizen's Guide to Bioremediation [EPA 542-F-01-001-], and A Citizen's Guide to Chemical Oxidation [EPA 542-F-01-013]

Environmental Protection Emergency (2001) A Citizen's Guide to Thermal Desorption [EPA 542-F-01-003] A Citizen's Guide to Excavation [EPA 542-F-01-023] A Citizen's Guide to

Soil Washing [EPA 542-F-01-008]

Bariéry

Injekčné clony sú zložené z bentonitu a/alebo portlandského cementu a sú vstreknuté do pôd pod tlakom, aby vytvorili bariéru. Pôdna hmota musí byť nespevnená a porézna umožňujúca správne umiestnenie injekčnej clony. Rozložené riadky otvorov sú vŕtané pred injekciou clony. Injekčná clona tečie cez pórovité médium medzi otvormi, aby vytvorila kontinuálnu bariéru. Nedávne pokroky v technológii injektovania umožňujú použitie chemických clon, ktoré majú širokú škálu viskozít. Nižšie viskozity clony sú nevyhnutné v prípadoch, pôd s nízkymi priepustnosťami.

Kalové steny sú priekopy vykopané do nepriepustných vrstiev. Hĺbka 50 m a šírka 1,5 metra sú úplne bežné. Zákopy sú naplnené materiálom s nízkou priepustnosťou. Bentonitový kal zmiešaný s výkopovou zeminou alebo inou vhodnou pôdou sa používa na vyplnenie priekopy. Prídavné látky, ako sú napríklad polyméry je možné tiež použiť na zníženie kalu a ochranu jeho integrity. Tiež sa dajú použiť cement-bentonitové steny. V tomto prípade výkopovú zeminu nahrádzajú cementové zmesi na výrobu pevnej a trvalej steny. Tieto steny, sú však náchylnejšie na chemickú degradáciu.

Štetovnicové votknuté steny sú série prvkov betónu, dreva alebo ocele, ktoré sú zarazené do do nepriepustnej vrstvy zeme a tvoria zarazenú stenu. Pomocou tejto techniky sa dosiahli hĺbky až 35 metrov. Táto technika sa však nemôže použiť v skalnatých pôdach vzhľadom na ťažkosti pri vŕtaní základových jám. Štetovnice podliehajú tiež chemickej degradácii alebo korózii, ktorá vedie k únikom a poruchám a bráni izolácii kontaminantov.

Tepelná dezorpcia

Tepelná dezorpcia odstraňuje škodlivé chemikálie z pôdy a iných materiálov (ako kal a usadeniny) tým, že využíva teplo, aby premenila chemikálie na plyny. Tieto plyny sú



zozbierané špeciálnym prístrojom. Prach a škodlivé chemikálie z plynov sa oddelia od plynov a sú bezpečne uložené. Vyčistená pôda sa vracia na miesto. Tepelná desorpcia nie je to isté ako spaľovanie, ktoré využíva teplo na *zničenie chemikálií*.

Tepelná desorpcia využíva zariadenie, ktoré sa volá *desorber na vyčistenie znečistenej pôdy*. Pôda sa vykope a umiestni v desorberi, ktorý pracuje ako veľká pec. Keď sa pôda dost' rozhorúči, škodlivé chemikálie sa vyparia. Na prípravu pôdy pre desorber, pracovníci môžu potrebovať rozdrviť, vysušiť, miešať ju s pieskom alebo odstrániť suť. Desorberu to umožňuje vyčistiť pôdu rovnomernejšie a ľahšie.

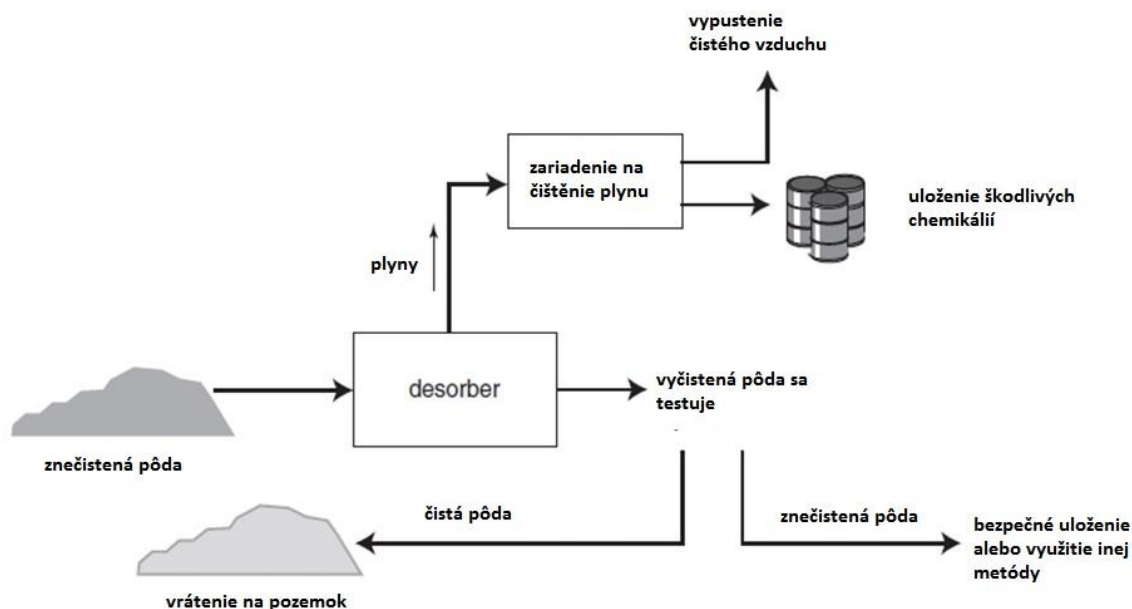
Systémy tepelnej desorpcie dokážu vyčistiť viac než 20 tons znečistenej pôdy za hodinu.

Čas, ktorý je potrebný na vyčistenie pri použití tepelnej desorpcie závisí od:

- množstva znečistenej pôdy,
- stavu pôdy (je vlhká alebo suchá? Obsahuje veľa suty?),
- typu a množstve škodlivých chemikálií, ktoré sú v pôde.

Na malých pozemkoch trvá vyčistenie pôdy len niekoľko týždňov a stačí na to malé množstvo chemikálií. Ak je pozemok veľký a hladina chemikálií vysoká, vyčistenie môže trvať aj niekoľko rokov.

Obr. 4.6 Diagram tepelnej desorpcie



Zdroj: United States Environmental Protection Agency (2001g)

Čerpanie a čistenie

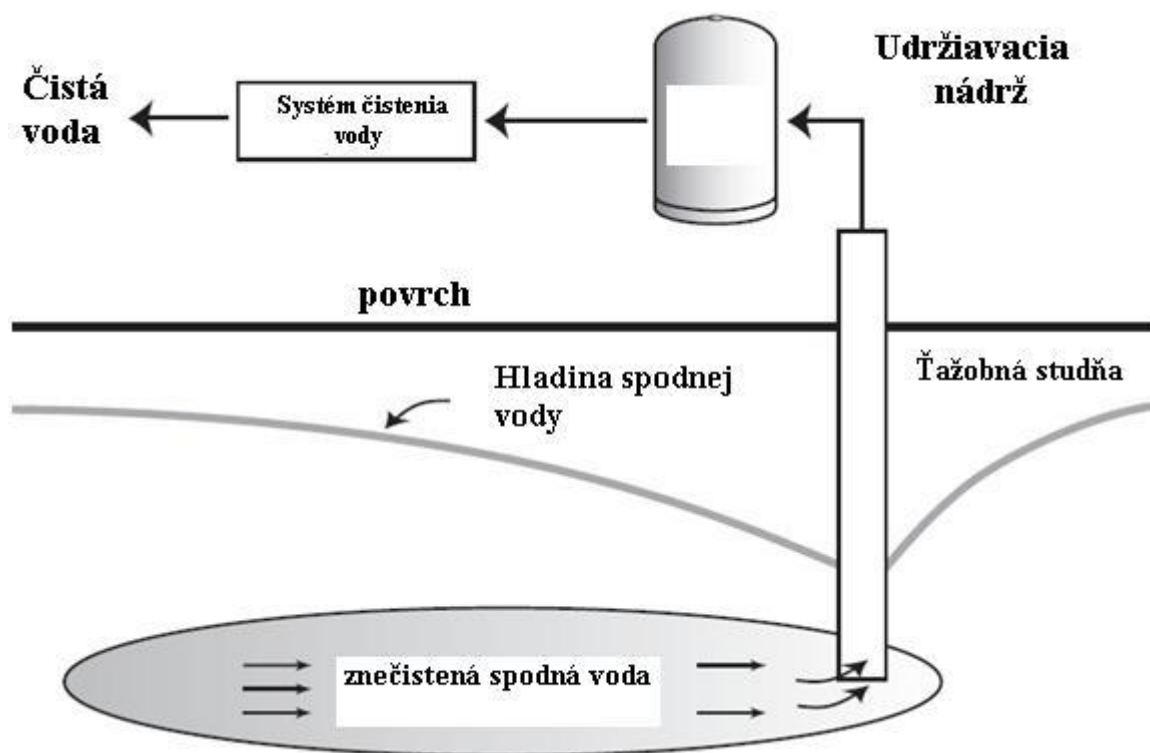
Čerpanie a čistenie je bežná metóda čistenia podzemných vôd. Čerpadlá sa používajú na to, aby sa znečistená podzemná voda priviedla na povrch, kde môže byť ľahšie vyčistená



(ošetrovaná). Podzemná voda je voda, ktorá sa zozbiera v podzemí v priestoroch medzi čiastočkami nečistôt a trhlinami v skalách. Podzemná voda tečie v podzemí a môže sa stratiť do riek a jazier. Veľa ľudí sa spolieha na podzemné vody ako zdroj ich dennej potreby vody.

Na odstránenie znečistenej vody z podzemia sa stavia *system extrakcie*. Tento systém sa obvykle skladá z jednej alebo viacerých studní vybavených čerpadlami. Keď čerpadlá pracujú, vytiahnu znečistené podzemné vody do studne a na povrch. Voda tečie do zbernej nádrže a potom na čistiaci systém, kde sa vyčistí. Existuje celý rad čistiacich metód, ktoré môžu byť použité buď na zničenie znečisťujúcich chemických látok alebo ich odstránenie na správnu likvidáciu do verejnej kanalizácie, alebo do nádrže. Ak má byť čerpanie a čistenie efektívne, najprv sa musí odstrániť zdroj znečisťovania, tak, aby naďalej nepresakoval do podzemných vôd. Napríklad, unikajúci olej alebo nádrže musia byť odstránené a je potrebné vyčistiť aj okolité znečistené pôdy. (United States Environmental Protection Emergency (2001e).

Obr. 4.7 Diagram pumpovania a čistenia



Zdroj: United States Environmental Protection Emergency (2001e)

Čerpanie a čistenie je relatívne pomalý proces. Zvyčajne trvá najmenej päť až desať rokov, ale môže tiež trvať desaťročia. Čas trvania závisí od:

- typu a množstva prítomných škodlivých chemikálií,
- veľkosti a hĺbke znečistených spodných vôd,



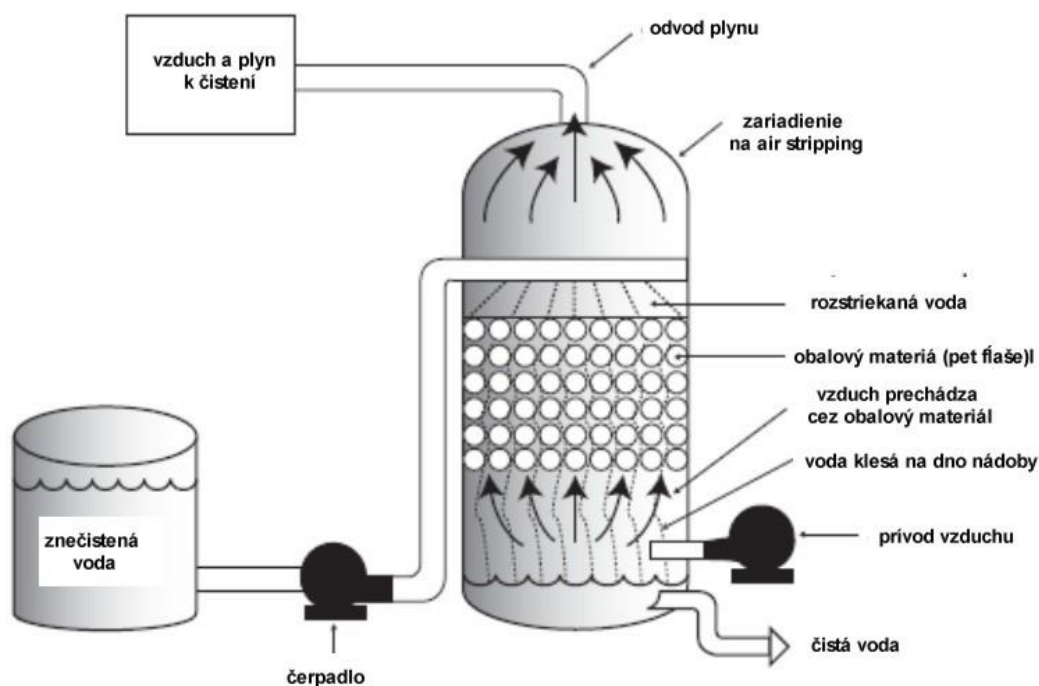
- typu pôdyl a skál v oblasti.

Vzdušné odlučovanie

Je to proces pretlačenia vzduchu cez znečistenú vodu na odstránenie škodlivých chemikálií. Vzduch spôsobí, že sa chemikálie presunú z tekutiny na plyn (odparením).

Plyn sa potom sústreďí a vyčistí. Využíva sa to bežne na vyčistenie spodnej vody ako súčasť pumpy a čistiaceho postupu.

Obr.4.8 Diagram vzdušného odlučovania



Zdroj: (United States Environmental Protection Agency (2001b).

Vzdušné odlučovače privedú vzduch na dané miesto, takže znečistená voda nemusí byť transportovaná do čistiaceho zariadenia. Znečistená voda je počas čistenia v kontajneri takže neprichádza k žiadnemu kontaktu s vodou. Znečistené plyny, ktoré sú produkované odlučovaním vzduchu sú vyčistené a testované. Čas vyčistenia podzemných alebo

povrchových vôd použitím vzdušného odlučovania závisí na niekoľkých faktoroch:

- množstve znečistenej vody,
- typoch a množstve prítomných škodlivých chemikálií,
- rýchlosti, ktorú sa môže voda čerpať,
- počte použitých vzdušných odlučovačov.

V závislosti od lokality, môže dokončenie vyčistenia trvať mnoho rokov.



Vzdušné odlučovanie funguje najlepšie na vody, ktoré obsahujú chemické látky, ktoré sa ľahko odparujú (ako palivá a rozpúšťadlá). Vzdušné odlučovanie dokáže odstrániť približne 99% týchto chemických látok v prípade, že bolo správne navrhnuté. Vzdušné odlučovanie nedokáže odstrániť kovy, PCB alebo iné chemikálie, ktoré sa nevyparujú. Vzdušné odlučovač sa dajú ľahko postaviť na danom mieste a ľahko sa udržiavajú.

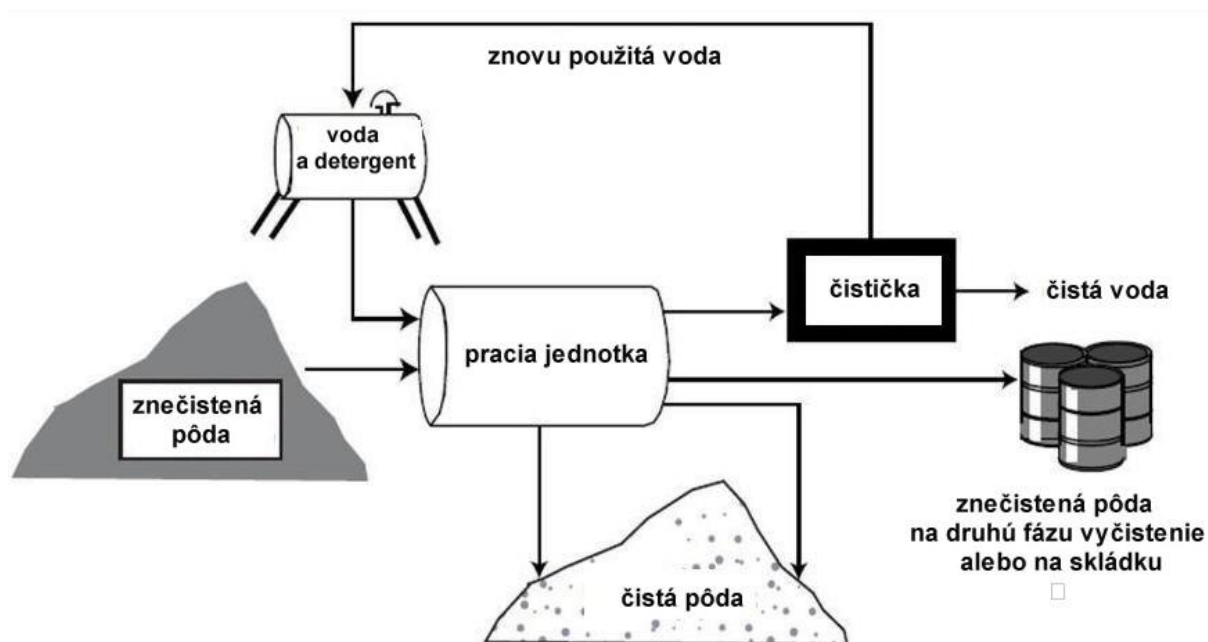
Pranie pôdy

Pranie pôdy „vydrhne” pôdu, odstráni a separuje najviac znečistenú časť pôdy. Takýmto spôsobom sa redukuje množstvo pôdy, potrebné na ďalšie čistenie. Samotné pranie pôdy nie je úplne dostatočné na vyčistenie kontaminovanej pôdy. Z toho dôvodu sa používa najčastejšie v kombinácii s inými metódami, ktorými sa čistenie ukončí.

Chemikálie majú tendenciu *spojiť sa alebo vstrebať sa do niektorých druhov pôdy viac než ostatné látky*. Napríklad chemikálie sa vstrebávajú viac do jemne zrnitej pôdy ako bahno a íl než do hrubo zrnitej pôdy ako piesok a štrk. Pranie pôdy pomáha oddeliť bahno a íl od hrubo zrnitých, čistejších pôd. Pranie pôdy môže vyčistiť rôzne chemikálie, ako palivá, kovy a pesticídy, ktoré môžu byť vstrebané do pôdy. Pred použitím prania pôdy, výkop pôdy z oblasti znečistenej pôdy sa preoseje, aby sa odstránili veľké častice, ako sú kamene a suť. Preosiata pôda je umiestnená v stroji, ktorý sa volá „*zariadenie na vydrhnutie*“. Voda sa pridáva do znečistenej pôdy v tomto zariadení na vydrhnutie. Zmes pôdy a vody prechádza cez sitá, miešanie lopatkami a vodnú spľšku. Perie bahno a íl z hrubo zrnitej pôdy a oddeľuje ich. Niektoré znečistenia sa môžu rozpustiť vo vode alebo vyplávať. Znečistená voda je odstránená a vyčistená v čističke. Čistá voda sa potom môže opätovne použiť v zariadení na vydrhnutie alebo vypustiť. Bahno a íl sa môžu opäť vyprať v zariadení na vydrhnutie alebo vyčistiť pomocou inej metódy ako bioremediácia alebo termálna desorpcia. Piesok a štrk, ktoré sa usadia na dne zariadenia na vydrhnutie sú taktiež testované na chemikálie. Ak sú piesok a štrk čisté, môžu sa premiestniť späť na pozemok. Ak je znečistenie stále prítomné, opätovne sa vyperú v zariadení na vydrhnutie. Ak je to potrebné, použije sa prípadne iná metóda na dokončenie čistenia.



Obr. 4.9 Diagram prania pôdy



Zdroj: (United States Environmental Protection Agency (2001f).

Čas potrebný na vyčistenie lokality pomocou prania pôdy závisí od niekoľkých faktorov:

- množstva bahna, hliny a suty v pôde
- typu a množstva znečistenia v pôde

Vyčistenie zvyčajne trvá týždne až mesiace, v závislosti od lokality.

Bioremediácia

Bioremediácia je metóda, ktorá používa mikroorganizmy na transformáciu nebezpečných chemických látok na menej toxické alebo netoxické zlúčeniny. Bioremediácia môže byť účinná a finančne efektívna metóda na čistenie kontaminovaných pôd. Existujú rôzne technológie bioremediácie, ktoré využívajú mikroorganizmy na odstránenie toxických zlúčenín. Mikroorganizmy potrebné pre proces biodegradácie môžu byť prítomné ako roztok v kvapalnej fáze alebo pripojené k tuhej fáze. V kvapalnej forme sa mikroorganizmy rozmiešajú vo vode a naviažu rozpustené chemické zlúčeniny. Chemické látky (kontaminanty) sa šíria prostredníctvom bunkovej steny mikroorganizmov a sú spotrebované pre biologický rast a energiu. V pôdach, mikroorganizmy sa môžu priložiť k tuhej fáze, vtedy tvoria biologický film na povrchu pôdy. V tomto prípade kontaminanty môžu prechádzať cez biologický film a pred spotrebovaním sa adsorbujú na bunkovú stenu.



Bioremediácia – in situ

Bioventing – pridávanie kyslíka pre lepšie biologický rozklad kontaminantu kyslíkom a potravu pre mikroorganizmus. Použitie: PH, PAH, BTEX (benzén, toluén, etylbenzén a xylény) naftalén, biologické rozkladacie látky. Doba trvania: pomalá technológia sanácie (od 5 mesiacov do niekoľkých rokov), rýchlosť závisí od typu cudzorodej látky, jej koncentrácie a stupňa zvetrávania.

Bioaugmentácia - podporená mikroorganizmami

Fytoremediácia – pomocou schopnosti rastlín

- fytodegradácia, rastlina znižuje znečisťujúce látky (biele huba),
- fytostimulácia (rastliny dávajú živiny mikroorganizmu),
- fytoextrakcia (rastlina absorbuje znečisťujúcu látku - (fyto-akumulácia) šalát, tabak.

Bioremediácia – ex-situ

Kompostovanie – pôda sa zmieša s organickými materiálmi (slama, kôra, piliny, hobliny, úlomky) pomer C a N by mal byť 30: 1, aby sa optimalizoval termofilný proces rozkladu. Použitie: výbušniny (trinitrotoluén), PCB. Doba trvania: niekoľko dní až po 18 mesiacov, závisí od koncentrácie znečisťujúcej látky a limitov pre sanáciu.

Obrábanie pôdy – proces, ktorý prebieha vo vrchnej pôdy alebo v biologicky ošetrovaných bunkách. Kontaminované pôdy, sedimenty alebo kaly sú zapravené do povrchu pôdy a pravidelnou orbou prevzdušňované. Použitie: olejové kaly a iné ropné odpady z rafinérií, PAU, pesticídy. Doba trvania: pôda (6 –12 mesiacov), kal (12 –18 mesiacov).

Bioremediačné procesy vyťaženej kontaminovanej pôdy obsahujú aj bio hromady, v ktorých sú zvyšky z poľnohospodárskej činnosti, z kompostovania a z kalov. *Bio hromady* sa tvoria rozptýlením kontaminovaných pôd na miesto dekontaminácie. Vzduch a/alebo živiny rozpustené vo vode prechádzajú vrstvou pôdy, aby sa optimalizovala biologická degradácia kontaminantov v pôde. *Obrábanie pôdy* sa vykonáva rozprášením kontaminovaných pôd na povrchu zeme na zvýšenie prirodzenej mikrobiálnej degradácie kontaminantov v pôde. Táto metóda je úspešná pri čistení ropného odpadu z rafinérie v oblastiach, kde emisie do ovzdušia nepredstavujú prílišné zdravotné riziká. *Kompostovanie* bolo používané vo veľkom na zvládnutie spracovania kalu komunálnych odpadových vôd a v súčasnosti sa testuje na čistenie kontaminovaných odpadov. Organické kontaminanty sa ničia v kompostovej matici, pozostávajúcej z kontaminovaných pôd a kalu zmiešaného so zdrojom organického uhlíka a plnidlami ako je slama, drevo, úlomky a prach. Mikrobiálny rozklad v hromade sa udržiava optimalizáciou teploty, kyslíka, vlhkosti a hladiny živín. *Kalové zostatky* kombinujú kontaminovanú pôdu a na živiny bohatú vodu v bioreaktorových plavidlách alebo v ohraničených zátokách, ktoré tvoria vodnú suspenziu, kde dôjde k biologickej odbúrateľnosti. Miešanie musí byť nepretržité a musí sa dodávať kyslík, aby sa zvýšila aeróbná mikrobiálna aktivita.



Pred použitím bioremediácie na čistenie kontaminovaných pôd, je dôležité skúmať biodegradáciu kontaminantov. Niektoré znečisťujúce látky môžu byť úplne biodegradovateľné (mineralizované). Iné môžu pretrvávať a vyžadovať viac vhodných podmienok, napríklad lepšiu dostupnosť živín a priaznivých environmentálnych faktorov (teplota, vlhkosť, pH). Zlúčeniny rozpustné vo vode sú vo všeobecnosti viac biodegradovateľné ako tie, ktoré sú nerozpustné. Proces aeróbnej biodegradácie je výhodnejší ako anaeróbna biodegradácia, pretože je rýchlejší.

Existujú aj ďalšie inovatívne spôsoby na sanáciu pôd. Jednou z týchto metód je *fytoremediácia*. Táto metóda používa rastliny na sanáciu anorganických alebo organických znečisťujúcich látok v koreňovej zóne v pôdach. Výhodou fytoremediácie je stabilizácia pôdy, minimalizácia vyplavovania znečisťujúcich látok a estetické zlepšenia pri nízkych investičných nákladoch. Ťažké kovy môžu byť bioakumulované v tkanivách rastlín. Tieto anorganické zlúčeniny sú veľmi často životne dôležité živiny pre rast a rozvoj rastlín. Fytoremediácia nefunguje pod koreňovou zónou alebo v pôdach, ktoré sú príliš znečistené a toxické pre rast rastliny alebo stromu. Niektoré druhy rastlín, *metalofyty*, znášajú prítomnosť ťažkých kovov. Sú schopné rásť a klíčiť v pôdach s vysokou koncentráciou ťažkých kovov alebo v pôdach kontaminovaných kovmi z priemyselných procesov. Často sa používajú na revitalizáciu umelých skládok obsahujúcich kovový odpad s nízkym pH a silne obmedzeným prístupom k biogénnym minerálom a na stanovištiach, kde by iné rastlinné druhy výrazne znížili svoj rast alebo by vôbec neboli schopné prežiť. Niektoré metalofyty, ktoré hromadia kovy vo svojich tkanivách sa úspešne používajú v technológiách fytoremediácie na čistenie pôdy od kovov nahromadených počas priemyselných činností.

4.4. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADE VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 4

Slovensko

Brownfield lokality sú potenciálne zdroje znečistenia v závislosti od svojej histórie. Zatiaľ na Slovensku neexistuje žiadny oficiálny dokument s počtom kontaminovaných brownfield lokalít. Na základe histórie lokality, je možné predpovedať, aký typ kontaminácie a v akej miere možno očakávať. V mestských oblastiach, najmä vo väčších mestách, je možné nájsť brownfieldy z priemyselnej výroby. Environmentálne záťaže týchto lokalít sú významnejšie, pretože predstavujú nebezpečenstvo pre životné prostredie v mestách, v ktorých sa nachádzajú. Každá pôda, voda, znečistenie vzduchu musí byť sanované overenými postupmi, ako aj v súlade s miestnymi zákonmi. Táto kapitola obsahuje zoznam a opis metód sanácie a dekontaminácie, ktoré môžu byť použité pre environmentálne hodnotenie lokality. Najviac známy príklad dekontaminácie na Slovensku je projekt Eurovea. .

Pôda a voda lokality boli silne kontaminované olejom a ťažkými kovmi z poslednej výroby (pre viac informácií pozri kapitolu 11). Bol potrebný výkop zeminy do hĺbky 22m a taktiež bolo nevyhnutné ďalšie čistenie pôdy. Menej znečistená pôda a voda boli dekontaminované



na mieste. Sanácia a dekontaminácia je veľmi nákladná a má priamy vplyv na finančnú časť projektu. Ak náklady na odstránenie environmentálnej záťaže sú vyššie ako potenciálny zisk, neprichádza k opätovnému rozvoju brownfield lokalít a tie sú ponechané v danom stave.

Rumunsko

Environmentálne problémy brownfieldov si vyžadujú postupný prístup ako aj celý rad špecifických opatrení a politik, ako:

- rozpoznanie zraniteľnosti ohrozených cenných lokalít priemyselného dedičstva (pretože vznikli prirodzenými príčinami ale aj zámernou ľudskou činnosťou) a uznávajú potrebu ich ochrany, intervencie a regenerácie k udržateľnému rozvoju na národných, regionálnych a miestnych územných úrovniach.
- potrebnosť stratégií, politiky, akčných plánov a projektov na troch úrovniach:
 - prírodné aspekty vrátane určenia typov a hodnôt vplyvov brownfieldov na prírodné prvky (vodu, vzduch, pôdu, vegetáciu, flóru, faunu, atď.);
 - aspekty antropogénne: stavebné prvky, konštrukcie, priemyselné komplexy a lokality ako časti prostredia postaveného človekom;
 - krajinárske aspekty, ktoré sú kombináciou predchádzajúcich dvoch (antropogénnych a prírodných), ale pokiaľ ide o človeka ako jednotlivca, sociálne skupiny a spoločnosť, ktorá vníma túto krajinu tak z hľadiska etapy evolúcie ako aj cez filter národných, regionálnych a miestnych kultúrnych modelov.
- Zavedením opodstatnených štúdií špecifických pre brownfieldy v mestskej a územnej plánovacej dokumentácii, v rámci špecifických environmentálnych kapitol;
- Analýzou spojitosti medzi týmito oblasťami a zastavaným a prírodným prostredím oblasti, lokality a regiónu;
- Rozvíjaním špecifických stratégií, politik, programov a projektov zásahov a akcií s cieľom zmenšiť
- agresívne vplyvy na životné prostredie v týchto oblastiach;
- Rozvojom stratégií, politik a programov na zlepšenie krajiny v týchto oblastiach;
- Zdvojnásobením ustanovení plánovania mesta a urbanizmu o financovaní stratégií pre tieto programy na zlepšenie, zníženie znečistenia (účinné a vizuálne) a ochranu životného prostredia v brownfield lokalitách v krátkodobom, strednodobom a dlhodobom horizonte;
- Interpretáciou priemyselných lokalít ako zdrojov udržateľného rozvoja (využitie územia, stavieb, krajiny pre rozvoj), priradujúc nové funkcie starým lokalitám.



Bulharsko

Váženým environmentálnym problém brownfield lokalít pre Bulharsko je neefektívne a neudržateľné využívanie prírodných zdrojov. Pôdna erózia spôsobuje v Bulharsku významné nezvratné rozkladné procesy, ktoré sa prejavuje v znižovaní pôdneho profilu, strate úrodnosti pôdy a znečistení vody.

Environmentálne riziká a problémy znečistenie súvisia s nedostatkom: čistenia odpadových vôd; organizovaného systému zberu komunálneho odpadu v mnohých obciach a v niektorých mestách; zariadeniach infraštruktúry pre nebezpečný odpad. Kvalita ovzdušia v mnohých mestských oblastiach nespĺňa normy.

Južný a stredný región Bulharska boli identifikované ako najviac zamorené regióny čo sa týka vzduchu, vôd a pôd. Hneď za nimi nasleduje juhozápadný región. V severozápadnom regióne nie sú žiadne oblasti s kumulovanými environmentálnymi problémami.

Národná politika pre rekultiváciu minulých škôd spôsobených činnosťou priemyselných závodov sa vykonáva prostredníctvom vládnych inštitúcií zapojených v procese.

Za pomoci prostriedkov, ktoré poskytuje GEF (Global Environmental Facility) a s pomocou programu OSN pre životné prostredie, Ministerstvo životného prostredia a vody Bulharska vyvinulo Národný implementačný plán riadenia perzistentných organických látok (POPs).

4.5. ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 4

- V kapitole sa nachádza stručný zoznam metód – pokúste sa zistiť ďalšie metódy, ktoré sú bežne používané vo vašej krajine.
- Pokúste sa navrhnúť metodické postupy a dostupné metódy pre situácie, keď je kontaminácia lokality zapríčinená ťažkými kovmi a tiež pre tie, keď je zapríčinená organickými znečisťovateľmi v rámci znečistenej zóny. Zohľadnite tiež obytné územia v blízkosti záujmového územia.
- Pokúste sa zistiť, aké hyper akumulácie sa tam vyskytujú a na čo sa dajú využiť.

4.6. ZDROJE KAPITOLY 4

European Soil Portal – Soil Data and Information Systems. 2012 [online] [cit 12.3.2012] <http://eusoils.jrc.ec.europa.eu/library/themes/contamination/>

European Environmental Agency . 2007. Overview of progress in the management of contaminated sites in Europe, [online] [cit 12.3.2012] <http://www.eea.europa.eu/data-and-maps/figures/overview-of-progress-in-the-management-of-contaminated-sites-in-europe>



European Environmental Agency. 2007b. Overview of Activities Causing soil Contamination in Europe [online] [cit 12.3.2012] <http://www.eea.europa.eu/data-and-maps/figures/overview-of-activities-causing-soil-contamination-in-europe/>

European Environmental Agency .2007c. Overview of Contaminants Affecting Soil and Groundwater in Europe Europe, [online] [cit 12.3.2012] <http://www.eea.europa.eu/data-and-maps/figures/overview-of-contaminants-affecting-soil-and-groundwater-in-europe>

Ministry of Enviroment ČR. 2008. Metodický pokyn 14/2008, Hodnocení priorit - kategorizace kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných míst

Ministry of Enviroment ČR. 2011. Věstník ministerstva životního prostředí 3/2011 Metodický pokyn odboru ekologických škod MŽP - Analýza rizik kontaminovaného území, [online] [cit 12.3.2012]

[http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/46861B2409735127C125784E0043418B/\\$file/OVV-Vestnik_3_2011-09032011.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/46861B2409735127C125784E0043418B/$file/OVV-Vestnik_3_2011-09032011.pdf)

U.S. EPA .1997. Ecological Risk Assessment Guidance for Superfund: Process for Designing and Conducting Ecological Risk Assessments, Interim Final; Appendix A - Example Ecological Risk Assessment for Hypothetical Sites

United States Environmental Protection Emergency. 2001a. A Citizen's Guide to Activated Carbon Treatment [EPA 542-F-01-020],

United States Environmental Protection Emergency .2001b. A Citizen's Guide to Air Stripping [EPA 542-F-01-016],

United States Environmental Protection Emergency .2001c. A Citizen's Guide to Bioremediation [EPA 542-F-01-001],

United States Environmental Protection Emergency .2001d. A Citizen's Guide to ChemicalOxidation [EPA 542-F-01-013]

United States Environmental Protection Emergency .2001e.A Citizen's Guide to Excavation [EPA 542-F-01-023]..

United States Environmental Protection Emergency .2001f. A Citizen's Guide to Soil Washing [EPA 542-F-01-008],

United States Environmental Protection Emergency .2001g. A Citizen's Guide to Thermal Desorption [EPA 542-F-01-003] ,

Tylčer J. in Jackson. J .2005.. Brownfields snadno a lehce- příloha 4, Praha 2005



5 MANAŽMENT A EKONOMICKÉ ASPEKTY REGENERÁCIE BROWNFIELDOV

(Mária Zúbková)

Primárna funkcia manažmentu spočíva v uspokojení viacerých zainteresovaných strán. Zvyčajne tento postup zahŕňa vytváranie zisku (pre spoločníkov), vytváranie hodnotných produktov za rozumnú cenu (pre zákazníkov) a poskytuje odmeňovanie pracovných príležitostí (pre zamestnancov). Ako disciplína, manažment zahŕňa prepojujúce funkcie formulovania podnikovej politiky a organizovania, plánovania, riadenia a smerovania firemných zdrojov na dosiahnutie stanovených cieľov. Manažment je účinný a efektívny spôsob ako docieľiť spoločnú činnosť ľudí pri dosahovaní požadovaných cieľov a zámerov, pomocou dostupných zdrojov. Hlavné nástroje používané v procese regenerácie a rozvoja brownfieldov sú (pozri tabuľku 5.1):

Tab. 5.1 Nástroje, ktoré sa používajú pri opätovnom rozvoji brownfieldov lokalít

Štruktúra nástrojov manažmentu			
Typy/kategórie nástrojov			
Hlavné nástroje	1.	Právne inštitucionálne nástroje	Národný majetok
			Vlastníctvo nehnuteľností
			Pozemkové úpravy
			Rozvoj, plánovanie, výstavba
			Environmentálna legislatíva
			Ochrana poľnohospodárskej pôdy
			Zodpovednosti samosprávy
			Zákon na ochranu nerastných surovín
			Lesný zákon
			Kultúrne dedičstvo
	2.	Plánovacie nástroje	Analytické, inventarizačné a monitorovacie nástroje
			Postupy plánovania
			Procesnosť rozhodovania (výkonná)
			Povoľovanie, regulovanie
			Iné formálne plánovacie/manažérske nástroje



3.	Ekonomické nástroje	Intervencia na trhu s nehnuteľnosťami
		Územie/infraštruktúra/ vlastníctvo/dostupnosť
		Možnosti prenájmu
		Garancie dopytu/predaja
		Spoločné podniky, PPP
		Marketingová podpora
		Iné ekonomické nástroje
4.	Finančné nástroje	Grantové schémy (verejné, súkromné)
		Priame investície (verejné, súkromné)
		Fondy (štrukturálne fondy, národné rozvojové fondy)
		Poistenie a kumulatívne fondy
		Daňové systémy (štátny alebo miestny, nehnuteľnosti alebo príjem alebo špeciálny) a výber daní
		Úvery, pôžičky, úroky a dotácie
		Iné finančné nástroje

Manažment zahŕňa plánovanie, organizáciu, personálne obsadenie, vedenie alebo riadenie a kontrolu organizácie (skupina jednej alebo viacerých osôb alebo subjektov) alebo úsilie na dosiahnutie cieľa. Zdroje sú vo forme ľudských zdrojov a ich spravovaní, finančných zdrojov, technologických zdrojov a prírodných zdrojov. Z hľadiska regenerácie brownfield lokalít je cieľom/výstupom opätovné využitie štruktúry/oživená oblasť.

Jedným z kľúčových faktorov regenerácie brownfield lokalít je hospodárska revitalizácia mestskej oblasti a dosiahnutie potenciálneho zisku. Pri skúmaní účinkov hospodárskej globalizácie a rastúcich výziev súčasných európskych realitných trhov sa úloha regenerácie brownfield lokalít stáva stále dôležitejšou, pretože je chápaná ako prostriedok na podporu hospodárskeho rozvoja a konkurencieschopnosti v rámci Európy. Platí to najmä v tradičných predtým priemyselných oblastiach, kde sú ekonomické možnosti spojené s regeneráciou čoraz viac uznávané.

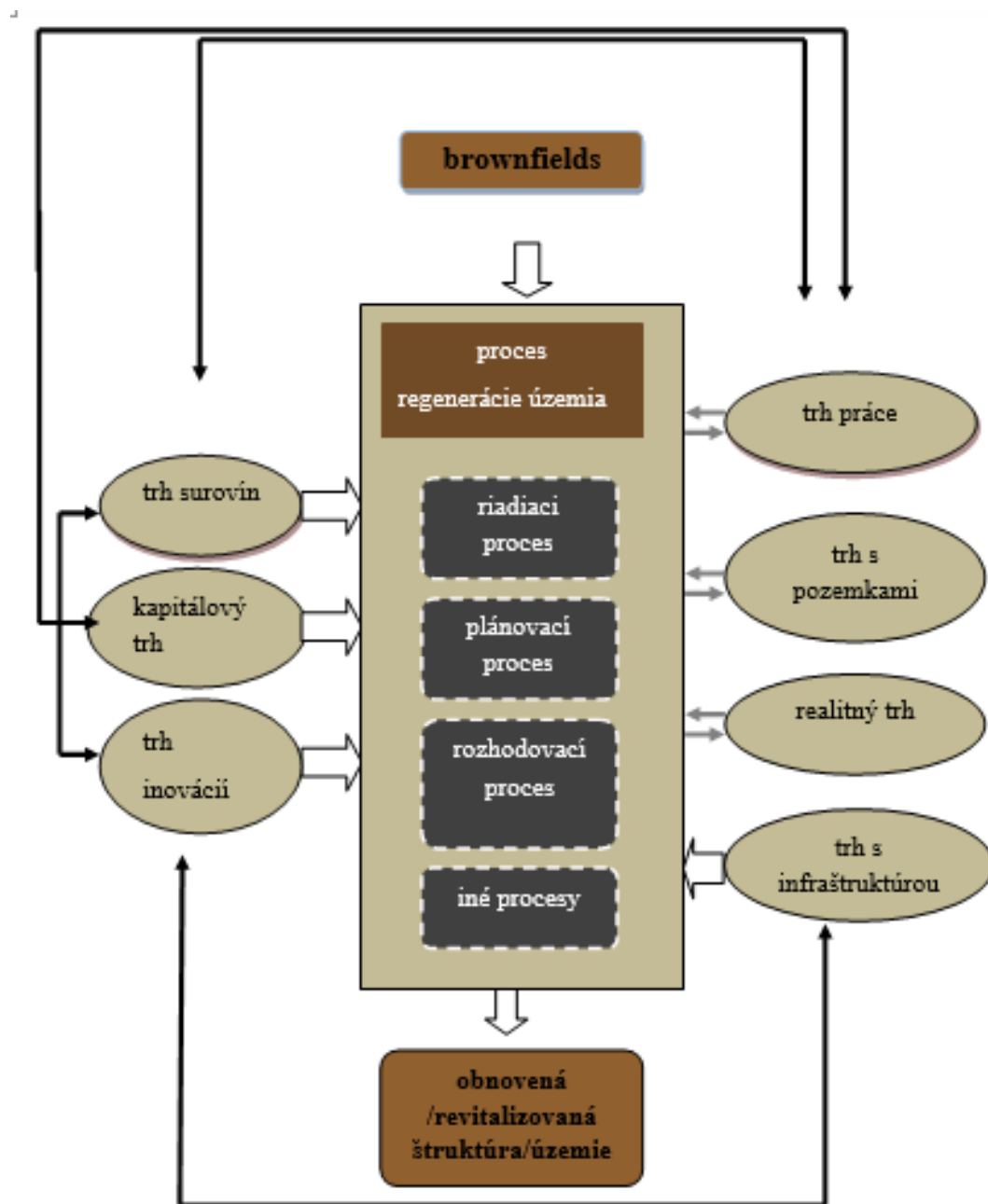
Regenerácia brownfield lokalít predstavuje stimul pre miestny hospodársky rozvoj a vplyva na niekoľko typov trhov, pôsobiacich v rámci národného hospodárstva:

- Trh s pozemkami;
- Realitný trh;



- Trh práce;
- Kapitálový trh;
- Finančný trh;
- Trh prírodných zdrojov;
- Trh s infraštruktúrou;
- Trh s inováciami.

Obr. 5.1. Vzťah medzi regeneráciou brownfield lokalít a trhmi



Trh s pozemkami a realitný trh sú trhy, kde je jasne identifikovaná spätná väzba na proces regenerácie brownfield lokalít, ktorá najviac ovplyvňuje proces opätovného rozvoja. Trh s pozemkami sa vyznačuje lokalizáciou pozemku, ktorý je pevne daný, ale nie homogénny, kde je možné uskutočniť transakčné činnosti s vlastníctvom. Ekonómovia definujú pozemky ako také, ktoré zahŕňajú všetky prirodzené sa vyskytujúce zdroje, ako je geografické umiestnenie a ložiská nerastných surovín. Územie je jedným z troch funkcií hospodárstva, popri práci a kapitále. V porovnaní s nimi je územie pomerne jasne stanovené: jeho veľkosť a vlastnosti sú takmer pevne dané. Je možné vybrať jednotlivé pozemky územia, ktoré sú vo vlastníctve. Pozemky sa stávajú predmetom obchodu a nadobudnú ekonomickú hodnotu, ktorá je ovplyvnená ich vlastnosťami a ich lokalizáciou, ktoré určujú výšku nákladov na prístupnosť pozemku pre osoby, tovar a materiály. Pozemky sú tiež predmetom nájmu/lízingu a môžu sa poskytnúť ako záruka na pôžičky peňazí.

Realitný trh je určitý druh trhu, ktorý sa skladá z pozemkov a všetkého, čo je trvalo pripojené na zem, ako stavby, ploty a ďalšie veci pripojené k budovám a vzťahuje sa k právam na nehnuteľnosti rovnako ako k samotnej nehnuteľnosti, ktorú je možné vlastníť, predávať, prenajať, darovať, zdediť. Potenciálni kupujúci a predávajúci nehnuteľností existujú v každom čase a v ktorejkoľvek geografickej oblasti. Počet potenciálnych kupujúcich a predávajúcich závisí na aktuálnej ekonomickej situácii. Realitný trh často funguje na prenájme/lízingu. Výška prenájmu pozemku závisí od využívania pozemku a jeho okolia, ako aj od potenciálneho využívania. Prenájom pozemku a prenájom zastavaných pozemkov je zvyčajne vyššia suma peňazí ako z pozemkov s poľnohospodárskym využitím. Existujú rôzne teórie o prenájme pozemkov, (renta z pozemkov pochádza ešte z pred industriálneho obdobia), ale najdôležitejšie pre regeneráciu brownfieldov sú klasické teórie, podľa liberálnej ekonomickej teórie, keď nájomné je výsledkom vzájomného pôsobenia ponuky a dopytu pozemkov. Developerské spoločnosti ako aktéri, ktorí sa ujmu procesu regenerácie, musia vziať do úvahy, že náklady na regeneráciu brownfieldov sa môžu zvýšiť až do výšky, ktorá už nie je ekonomicky výhodná.

V týchto prípadoch musí existovať finančná podpora projektu. Na strane developerskej spoločnosti existujú aj osobitné potreby a aspekty. Ku kľúčovým aspektom patria: druh výroby (jeho dopyt po pracovných silách, kapitále, prírodných zdrojoch, potenciálnom výskume a vývoji) alebo dostupnosť trhov. Jednoducho povedané, subdodávateľské firmy náročné na logistiku sa budú snažiť byť umiestnené čo najbližšie k svojmu zákazníkovi alebo výrobe vyžadujúcej lacné pracovné sily, ale nebudú sa nachádzať v blízkosti dôležitých miest. Z toho dôvodu by zainteresované strany, ktoré zvažujú regeneráciu brownfieldov mali mať jasno o faktoroch alebo požiadavkách, ktoré sú dôležité pre developerov, pre potenciálnych užívateľov v oblasti (vlastníci alebo nájomcovia). V praxi existujú okrem hospodárskych cieľov, aj sociálno-politických ciele, predovšetkým v prípadoch, kde štát alebo región alebo mesto chcú prispievať na revitalizáciu celej oblasti prostredníctvom regenerácie brownfield lokalít, ktoré sa v nej vyskytujú.



5.1. EKONOMICKÉ PODMIENKY PRE REGENERÁCIU

Charakteristika rozličných typov pozemkov z hľadiska ich ekonomickej životaschopnosti a zvýraznenia možnej zmeny ich statusu z hľadiska rozdielov v lokalizácii, z hľadiska nákladov na sanáciu a iných ekonomických podmienok môže pomôcť politikom identifikovať stratégie, ktoré dokážu zlepšiť ekonomickú životaschopnosť a status pozemkov. Rozličné typy projektov regenerácie brownfieldov, ktoré prezentujú aj ich ekonomický status je možné ilustrovať s využitím koncepčného modelu, ktorý bol vypracovaný v rámci SRP projektu V&V CABERNET (2005), ktorý už bol uvedený v 1. kapitole z hľadiska pravdepodobnosti regenerácie. Z ekonomického a manažérskeho hľadiska je dôležité rozlíšiť medzi typmi pozemkov, ktoré uvádza ABCD model, v ktorom sú identifikované tri typy pozemkov, podľa ich ekonomického statusu (podľa napr. nákladov na regeneráciu, hodnoty pozemku atď.). Pozemky sú klasifikované:

A pozemky – predstavujú pozemky, ktoré sú ekonomicky vysoko životaschopné a rozvojové projekty pripravuje súkromný sektor.

B pozemky – tieto pozemky sú charakterizované ako tie, ktoré sú na hranici ziskovosti. Rozvojové projekty majú tendenciu financovania cez verejno-súkromnú spoluprácu alebo partnerstvá.

C-D pozemky – nie sú v takom stave, aby regenerácia mohla byť zisková. Ich regenerácia spočíva na zodpovednosti verejného sektoru alebo obcí, pretože sú to projekty, ktoré majú nízku ekonomickú životaschopnosť. Na stimuláciu regenerácie týchto pozemkov sú potrebné verejné finančné zdroje alebo špecifické legislatívne nástroje (napr. daňové úľavy).

Tab. 5.2 Typy brownfieldov z ekonomického a manažérskeho aspektu

Brownfieldy	
Výhodná lokalizácia (A pozemky)	Tento druh lokalít patrí ku komerčne životaschopným pozemkom, ktoré prevezme realitný trh. Výhody pre komunitu môžu narásť na základe verejnej nefinančnej politiky.
Menej výhodná lokalizácia (B pozemky)	Sú to pozemky na hranici životaschopnosti. Na ich regeneráciu je potrebná intervencia a aj finančné prostriedky z verejného sektoru. Zvyčajný pomer verejných a súkromných finančných prostriedkov je 1:5.
Komerčne nevýhodná lokalizácia (C pozemky)	Tieto pozemky nie sú životaschopné. Ciele ich regenerácie zvyčajne sledujú viac sociálne aspekty alebo ochranu životného prostredia. Podiel verejných financií je vyšší, zvyčajne od 1:1 až po 1:4.



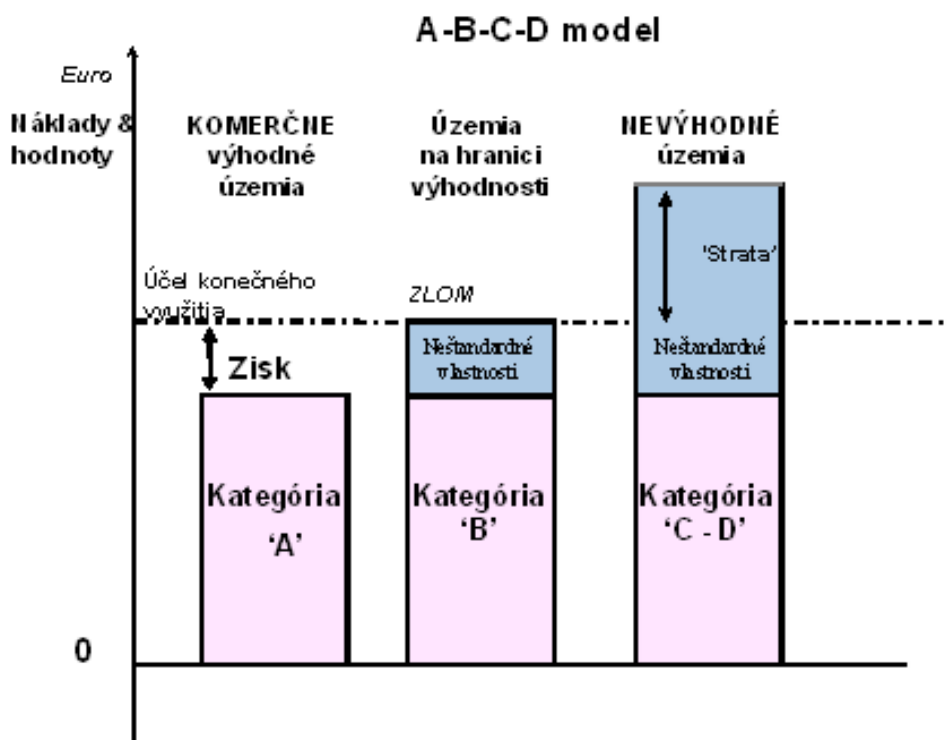
Havarijná situácia

(D pozemky)

Sú to pozemky, ktoré sú rizikové pre verejnú bezpečnosť alebo zdravie. Ak nie je nikto zodpovedný za vzniknutú situáciu, potom sa za odstránenie škôd musí zaplatiť z verejných finančných zdrojov.

A-B-C-D model tiež osvetľuje finančné hnacie sily pre brownfieldy. Mnohé z brownfieldov zregeneruje a navráti im prospešnosť a funkčnosť samotný realitný trh (kategória A pozemkov), v iných prípadoch prázdne a zanedbané územie zotrúva v tomto stave (kategórie B a C-D pozemkov). Takéto pretrvávajúce pozemky sú často sústredené v oblastiach so sociálnymi problémami, takže politika, ktorá sa zaoberá s riešením nefunkčného a zanedbaného územia je dôležitým prvkom celkovej regenerácie mesta –a výzvou je urýchliť postupy, ktorými realitný trh dokáže absorbovať územia brownfieldov. Ak je predpokladaná hodnota pozemku nižšia než predpokladané náklady, pozemok zostane prázdny alebo nedostatočne využívaný na dosť dlhé obdobie (kategórie B a C-D pozemkov). Môže sa to zmeniť len vtedy, ak sa nájdu prostriedky na vytvorenie prebytku hodnoty nad nákladmi. Politické iniciatíva hľadájú rozličné postupy ako zdvihnúť ceny na realitnom trhu alebo znížiť náklady alebo ako oba prístupy skombinovať.

Obr.5.2 A-B-C-D model založený na ekonomických aspektoch (podľa projektu CABERNET, 2005)



Postačujú malé úpravy predpokladaných nákladov a hodnôt, ktoré sú potrebné pre realitný trh, aby sa zmenili pozemky kategórie B. Oproti tomu, je vysoko nepravdepodobné, že realitný trh



bude schopný reagovať na kategóriu C-D lokalít, čo znamená zvýšenú vedúcu úlohu verejných agentúr (či už na úrovni národnej, regionálnej alebo obecnej úrovni). Preto určitý podiel týchto brownfield lokalít (t. j. kategória B) môže prebrať a rozvíjať súkromný sektor, za predpokladu že verejný sektor je schopný pomôcť s nákladmi (alebo hodnotami), ktoré sú na hranici, namiesto zásadných investícií, ktoré by musel urobiť verejný sektor. C-D pozemky predstavujú závažný problém, keďže môžu mať negatívny dopad na okolité oblasti a komunitu, najmä keď sú sústredené v danej lokalite a zvyšujú obtiažnosť dosiahnutia účinnej regenerácie miest. C-D lokality vo všeobecnosti vyžadujú značné predchádzajúce investície z verejného sektoru predtým ako ich je možné odovzdať súkromným developerom alebo ich regenerovať pomocou prístupov verejno-súkromného partnerstva alebo vytvoriť tzv. „mäkké“ konečné využitie. Tieto pozemky s ich vysokými nákladmi na regeneráciu/rozvoj a nízkymi trhovými hodnotami, predstavujú osobitnú výzvu pre mnohé mestá a regióny. Problémy spojené s týmito lokalitami súvisia najmä:

- Sily realitného trhu nie sú schopní riadiť regeneráciu týchto lokalít.
- Budúce využitie je často obmedzené na „mäkké“ konečné využitie.
- Regenerácia sa považuje za dôležitú, iba ak sa týka dlhodobých možností.
- Mnohé veľké verejné programy sa zameriavajú na regeneráciu ako na možnosť stimulovať priamy hospodársky rast.

Určitá možnosť alebo základné riešenie pre tieto pozemky sú soft-konečné využitia, či už natrvalo (t. j. s definitívnou stratou možnosti rozvoja) alebo ako dočasné použitie (t. j. poskytujúcou pozemku určitú formu stavu rezervy). V reakcii na tento problém, na začiatku deväťdesiatych rokov minulého storočia, sústredili francúzske regióny Lorrain a Nord-Pas de Calais verejné financovanie na C stránky tým, že ich previedli do rezervného stavu, so zameraním na projekty, pomocou ktorých môžu miestnej organizácie vytvárať novú “zelenú vybavenosť”, ktorá je prospešná pre ľudí a aj pre prírodu. Pri skúmaní prístupu "rezervný stav", je jasné, že sa nerobí žiadne konečné alebo závažné rozhodnutie týkajúce sa budúceho využívania lokality. Je to vnímané tak, že prechod pozemkov zo stavu opustených alebo zanedbaných plôch do stavu rezervy môžu byť realizovaný pomerne rýchlo, najmä pre lokality ktoré sú už vo verejnom vlastníctve, a tento prístup tiež môže predstavovať efektívne stratégiu vo vzťahu k nákladom na regeneráciu. Je preto potrebné preskúmať konkrétne plánovanie a technické prístupy na prevod brownfieldov z nevyužívaných na stav rezervy. Možnosti tohto druhu môžu dotknuté regióny a obce rozvíjať a implementovať v rámci ich zodpovedností v priestorovom plánovaní. C-D lokality, ktoré by mohli byť definitívne vylúčené z ďalšieho vývoja z technických príčin, podmienok na realitnom trhu alebo cieľov priestorového plánovania by mohli byť určené pre mäkké konečné využitie ako spôsob manažmentu možných sociálnych nákladov za stav nečinnosti. Väčšina z týchto lokalít si však bude vyžadovať dlhodobé udržiavanie. Z toho dôvodu akékoľvek krátkodobé riešenie bude musieť byť spojené so stratégiou údržby, ktorú bude spravovať verejný sektor. Pozemky s budúcimi dobrými vyhliadkami na ďalší rozvoj by mohli byť udržiavané ako rezervy. v rôznych európskych regiónoch sa už testovali mnohé koncepty plánovania, technických a finančných riešení. Hlavným cieľom akéhokoľvek stavu rezervy pre ďalší rozvoj by malo byť



obmedzenie nákladov na sanácie v prvých krokoch demolácie a priebežných krajinárskych terénnych úprav.

Významný podiel plôch brownfieldov, D pozemky, najmä v oblastiach s nízkou trhovou hodnotou, nie sú komerčne životaschopné tak, aby ich bolo možné previesť späť na prospešné využitie. Tieto pozemky môžu predstavovať riziko pre verejnú bezpečnosť alebo zdravie. Bez príspevnia zásahu verejného sektoru zostanú tieto lokality nevyužívané v dohľadnej budúcnosti aj potenciálne nebezpečné. Dôsledkom je negatívny dopad na okolité oblasti a komunity a strata príležitosť udržateľným spôsobom celú oblasť a jej komunitu obnoviť.

5.2. PARTNERSTVÁ V PROCESE REGENERÁCIE

Jednou z možných foriem partnerstva je verejno-súkromné partnerstvo, definované ako spolupráca medzi verejným sektorom a súkromným sektorom, s cieľom poskytovania efektívnej verejnej infraštruktúry, služieb a verejných priestranstiev. Verejno-súkromné partnerstvo uznáva, že aj verejný sektor a aj súkromný sektor majú určité výhody, ktoré sa navzájom pri plnení konkrétnych úloh dopĺňujú. Tým, že sa umožní, aby každý sektor robil to, čo vie najlepšie, je možné efektívne prevádzkovať verejné služby a infraštruktúru. Je to dlhodobá spolupráca, čo znamená, že verejný projekt nebol postavený alebo dodaný len verejným sektorom (štát, kraj, obec), ale aj s podporou súkromného sektoru.

A-B-C-D model tiež zdôrazňuje možnosti spolupráce pre regeneráciu, v závislosti od nákladov na rekultiváciu a hodnotu pozemku. Ako vidno na obrázku 5.2., kapitola 5.1, A kategórie pozemkov predstavujú rozvojové projekty, ktoré preberá a vedie súkromný sektor. Príklady sú prevažne obytné zóny, logistika a maloobchod. B kategória lokalít znamená projekty, ktoré sú na hranici rentability a majú tendenciu byť riadené prostredníctvom verejno-súkromnej spolupráce alebo partnerstiev. Táto kategória zahŕňa celý rad priemyselných parkov, ktoré boli dotované s cieľom vytvoriť nové pracovné miesta. C-D kategórie pozemkov predstavujú projekty hlavne pre verejný sektor alebo obec, ktoré sú riadené verejným sektorom a osobitnými legislatívnymi nástrojmi (napr. daňové stimuly, normy životného prostredia alebo zdravotné normy). Táto kategória sa obvykle skladá z projektov pre voľný čas a kultúru, ktoré zostávajú vo verejnom majetku alebo z havarijných situácií, ktoré spravuje verejný orgán. Jeden brownfield môže zahŕňať rôzne časti z rôznych kategórií. Môže tam byť transformácia C pozemku (alebo jeho časti) na B pozemok, čo je proces, počas ktorého sa pozemok stane postupne atraktívnejším a zaujímavejším pre investorov. Tento koncepčný model môže pomôcť inštitúciám, ktoré sú zodpovedné za regionálny rozvoj a investície tým, že im umožní charakterizovať stratégie ako riešiť rôzne typy brownfield pozemkov. Identifikáciou typu lokality a faktorov, ktoré ovplyvňujú pozemky kategórie, t. j. či je A, B alebo C-D pozemok môžu aj verejné aj súkromné subjekty preskúmať možnosti zásahu a stratégie regenerácie. Pomocou tohto koncepčného prístupu na skúmanie faktorov, ktoré ovplyvňujú zmenu kategorizácie lokality, napríklad z pozemku B na pozemok A je možné dospieť ku vzniku stratégií špecifických pre lokality, ktoré tiež môžu byť užitočné. Mnohé obce práve využívajú tieto kategórie na revidovanie svojej miestnej stratégie regenerácie brownfieldov a vytvárajú neformálne inventarizácie miestnych



a regionálnych brownfieldov. Mestá, obce a miestne orgány sú znepokojené širšími otázkami, ktoré sa viažu s voľnými alebo opustenými pozemkami, nárastom miest a nedostatkom prístupu k zeleni, sú to všetko problémy, ktoré pôsobia ako ekonomický stimul pre regeneráciu brownfieldov a podporujú ho.

Odvolávajú sa na obrázok 5.2., možnosti partnerstiev vo vzťahu k typom brownfield pozemkov sú také, že manažment projektov môže byť pod vedením súkromného sektoru alebo verejného sektoru, v závislosti od charakteru pozemku (A, B, C-D pozemky). Zásady umožňujúce vytváranie partnerstiev na riešenie rozdielov medzi nákladmi a hodnotami pri projektoch nehnuteľností na brownfield lokalitách ešte nie sú úplne pochopené. Jedným z najdôležitejších dôvodov je ekonomická efektívnosť projektov partnerstva v porovnaní s len verejnými alebo len súkromnými projektmi.

V zásade pre rozvoj na brownfield lokalitách môžu byť použité nasledovné ekonomické nástroje (pozri tabuľku 5.3), samostatne alebo v kombinácii.

Tab 5.3 Ekonomické nástroje

Hlavné ekonomické nástroje	Popis
Ekonomické nástroje	Intervencie na trhu s nehnuteľnosťami
	Regulácia nájomného do konca roku 2012
	Pozemok/infraštruktúra/vlastníctvo/dostupnosť
	Obmedzenie vlastníctva nehnuteľností pre zahraničné subjekty. Pri vstupe do EÚ sa dohodlo 7 ročné obdobie pre vyňatie možnosti vlastníctva nehnuteľností a pozemkov pre zahraničné subjekty.
	Verejné investície do zabezpečenia ciest a inej infraštruktúry na pozemku s potenciálom na regeneráciu alebo v jeho blízkosti.
	Verejné investície do prípravy “rozvoja” a následný rozvoj, ktorý vedie súkromný sektor.
	Projekty “vyčistenia pozemku”, ktoré sú financované z verejných zdrojov.
	Umožnenie prenájmu
	Umožnenie prenájmu pre podniky, väčšinou viazané na poskytovateľov verejných služieb alebo investície do zlepšenia nehnuteľností.
	Garancie dopytu/predaja
	Štátne garancie ako súčasť privatizačných zmlúv.
	Spoločné podniky, PPP
	PPP projekty
	Spoločné podniky



Marketingová podpora	Spoločné marketingové stratégie súkromného investora a hostiteľskej obce
Iné ekonomické nástroje	Verejné investície do zvyšovania kapacity, rekvalifikačné programy.

5.3. INTEGROVANÉ AKČNÉ PLÁNY

Integrované akčné plány pre regeneráciu brownfield lokalít predstavujú kľúčový nástroj vo forme balíka opatrení ako ovplyvniť manažment regenerácie brownfield lokalít v oblastiach plánovania, informovania, organizácie a spolupráce, financovania a rozpočtu, marketingu a opatrení, ktoré môžu byť realizované alebo iniciované na miestnej alebo regionálnej úrovni. Akčné plány pokrývajú rôzne rozsahy prevádzky, od plánu lokality až po regionálny plán. Integrované akčné plány pre regeneráciu brownfield lokalít sú neformálne nástroje, ktoré zavádzajú krátkodobý a strednodobý manažment regeneračných procesov brownfield lokalít.

Plány sú výsledkom diskusie medzi zúčastnenými stranami o cieľoch využitia územia pomocou politických cieľov a začleňujú výsledky z rôznych analýz existujúcich nástrojov manažmentu na miestnej, regionálnej a národnej úrovni a posudzujú priestorové a organizačné nedostatky. Akčné plány pomáhajú zjednotiť záujmy rôznych zainteresovaných strán a stanoviť spoločné ciele, určiť opatrenia a zdroje financovania, ktoré by viedli k naplneniu identifikovaných cieľov. Akčné plány tiež pridelí zodpovednosť a rozpočty na realizáciu týchto opatrení. Tieto opatrenia sú úzko prepojené s existujúcimi formálnymi a neformálnymi nástrojmi priestorového plánovania. Akčné plány tiež sumarizujú zodpovednosti zainteresovaných strán, aspekty organizačných a manažérskych procesov, ako aj overovanie výkonu a časový harmonogram implementácie. Príprava akčného plánu regenerácie brownfield lokalít je proces, ktorý osobitným balíkom opatrení potrebných pre krátkodobé a strednodobé časové rámce navrhuje ako postupovať pri naplňaní cieľov politiky udržateľného mestského a regionálneho využívania územia. Integrované akčné plány sú veľmi orientované na implementáciu. Nemôžu a nemajú nahrádzať súčasné plánovanie, ale naopak opatrenia v akčných plány by mali byť kombinované s priestorovo a územne prislúchajúcim formálnym a neformálnym plánovaním alebo existujúcim odvetvovým plánovaním a koncepcným plánovaním. Jednou z najdôležitejších prínosov akčných plánov je, že poskytujú rámec transparentné rozhodovacie procesy, tok informácií a vylepšené komunikačné štruktúry. Navrhovaný prístup je multidisciplinárny, založený na hospodárskych, sociálnych a environmentálnych aspektoch, tak aby partnerstvá mali možnosť zvýšiť svoju frekvenciu vytvárania a významu. Takáto spolupráca sa pohybuje smerom k strategickejšiemu prístupu založenému na spolupráci, zabezpečujúcemu intenzívnejšie vzťahy, ktoré spoločne vytvárajú pridanú hodnotu projektu a príležitosť na maximálne dosiahnutie prospešnosti pre partnerov a občanov. Tento druh prístupu sa používa pre spoločné činnosti, vrátane rozvoja operačných možností medzi jednotlivými prvkami, medziodvetvovej participácie a nových príležitostiach, ktoré ponúkajú inovatívne riešenia.



Akčný plán je podrobný a presný v porovnaní s predchádzajúcimi fázami definovanými v prístupe (CoSGOP) - spoločný strategický cieľovo orientovaný postup na využitie územia. Zapojenosť do fázy strategického plánovania je úmerná rozsahu, ktorý majú vypracované akčné plány na dosiahnutie strategických cieľov definovaných v stratégii a obsahuje viaceré metódy na overovanie a vyhodnocovanie skutočného rozsahu implementácie stratégie.

1. Je potrebné vypracovať akčný plán pre každú z hlavných funkcií spojených so stratégiou, napríklad marketing, investície/výstavba, zásahy, získavanie financií, zapojenie zainteresovaných strán. Tieto plány by súhrnne mali ukázať, ako sa bude implementovať celkový akčný plán. V každom konkrétnom akčnom pláne musí byť definovaný vzťah akčného plánu k najvyššej úrovni akčného plánu organizácie.

2. Je potrebné zabezpečiť, aby každý manažér (a v ideálnom prípade každý aktér) si bol vedomý, ako konkrétny akčný plán prispieva k celkovému akčnému plánu. Tieto konkrétne plány by súhrnne mali ukázať implementáciu akčných plánov hlavných funkcií.

3. Formát akčného plánu závisí na povahe regenerácie a musí byť definované v stratégii. Akčný plán na realizáciu stratégie má špecifikovať:

- a) cieľ (e), ktoré majú byť dosiahnuté,
- b) ako každý cieľ prispieva k celkovým cieľom stratégie,
- c) aké špecifické výsledky (alebo ciele) treba súhrnne splniť na dosiahnutie cieľa stratégie,
- d) ako bude možné tieto výsledky dosiahnuť,
- e) kedy sa dosiahnu výsledky (alebo časový interval pre každý cieľ).

Obsah akčného plánu

Akčný plán by mal obsahovať:

1 Úvod

1.1. Opis vízie

1.2. Definícia misie

1.3. Definícia cieľov

Akčné plány konkretizujú činnosti, ktoré sú potrebné na splnenie každého cieľa, ktorý je definovaný v stratégii a ako dosiahnuť všetky pripojené ciele, ako aj to, kto danú činnosť dokončí a v akom časovom rozpätí.

1.4. Identifikácia rozporov

1.5. Definovanie záujmových území

1.6. Definovanie kontaktných bodov

1.7. Predpoklady

1.8. Identifikácia závislostí

1.9. Časové rozpätie



Cieľové začiatkové a koncové dátumy poukazujú na skutočnosť, kedy jednotlivé aktivity začínajú a končia. Patrí sem aj fáza plánovania týkajúca sa podnikania, ktorej príprava a odsúhlasenie môže trvať až šesť mesiacov. Tam, kde činnosť pokračuje a nemá konkrétny dátum ukončenia, prebehne jej ročné hodnotenie, ktoré sa zapracuje do správy.

2. Štruktúra manažmentu

2.1 Diagram organizácie/manažmentu

2.2. Definícia rolí a zodpovedností (inštitucionálna a osobná)

Zodpovedným subjektom je koordinujúca inštitúcia/oddelenie/organizácia/orgán alebo partnerský subjekt zodpovedný za rozvoj, ktorý priamo zabezpečuje alebo objednáva danú činnosť. Tento subjekt skompletizuje danú podnikateľskú činnosť, zabezpečí financovanie, získa potrebné súhlasy a zadá prácu.

Navrhovaní partneri sú partneri, ktorých treba osloviť, aby sa zapojili do prípravy a uskutočnenia činností. Ak by sa potenciálni partneri chceli prihlásiť do súťaže o zákazky, nemali by byť súčasťou prípravej fázy a ich účasť na výbere by mala byť definovaná ako jedna z ich aktivít/sub aktivít. Zoznam, ktorý je uvedený nie je vyčerpávajúci a vedúci subjekt alebo partner by ho mal v procese implementácie akčného plánu ďalej rozpracovať.

2.3. Predpokladaná zmena

2.4. Zoznam akčného plánu

Zoznam akčného plánu predstavuje každú činnosť nariadeného (krok po kroku) vo forme zoznamu činností, ktorý odráža postupnosť úloh smerom nadol, ktoré sú potrebné na dosiahnutie cieľov. Zoznam môže obsahovať širší popis jednotlivých činností a sub činností.

2.5. Tabuľka akčného plánu

Tabuľka akčného plánu je pokročilejšia a bežnejšia prezentácia akčného plánu, ktorá umožňuje opis každej činnosti/sub činnosti s priradením viacerých sledovaných znakov. Tabuľka akčného plánu obsahuje aj časový harmonogram činností – kroky činností.

2.5. Diagram akčného plánu

Diagram akčného plánu obsahuje vizuálny spôsob prezentácie akčného plánu – schémy, diagramy, diagramy tokov, atď

2.6. Spôsoby zapojenia zamestnancov

2.7. Zdokonalené postupy

2.7. Dôkazy úspešnosti

3. Plán činností monitoringu

4. Výsledky

4.1. Výsledky pre účastníka



4.2. Výsledky pre organizácie

4.3. Výsledky pre komunitu

5. Rozpočet projektu

Plánované výdavky a zdroje, vrátane časového harmonogramu a potenciálnych finančných zdrojov.

Zachytenie hodnoty návratnosti nákladov

Pre regeneráciu brownfieldov je veľmi dôležité získať naspäť investované verejné prostriedky. Návratnosť nákladov umožňuje potom financovať regeneráciu ďalších brownfieldov v krajine.

Mechanizmus zachytenia hodnoty návratnosti nákladov využívajú vlády v podstate na zabezpečenie akéhokoľvek zvýšenia hodnoty súkromne vlastnenej nehnuteľnosti, ktoré môže vzniknúť z príspevku vlády na regeneráciu.

Zachytenie hodnoty vynaložených nákladov sa môže vykonať aj na základe ad valorem dane z nehnuteľností. Ad valorem daň závisí od hodnoty pozemkov, ktorá sa môže pomocou regenerácie opustených a zanedbaných mestských oblastí podstatne zvýšiť. Ad valorem daň nie je doteraz v krajinách CEE používaná, od svojho zavedenia je dosť kapitálovo náročná.

Oceňovanie brownfieldov je ťažké, pretože chýbajú potrebné údaje na hodnotenie životného prostredia a aj na iné riziká, ktoré vyplývajú z regenerácie brownfieldov. Súkromní developeri preto sústreďujú svoje úsilie na regeneráciu tých brownfieldov, ktoré môžu byť výnosné. Sú to hlavne pozemky, ktoré sú z hľadiska trhu nehnuteľností atraktívne pre ich umiestnenie v rámci obytnej jednotky, ľahký prístup z bodov komunikačného systému, alebo sa nachádzajú v atraktívnom prírodnom prostredí v blízkosti veľkých miest. Lepší prístup k údajom potrebných pre ocenenie nehnuteľnosti a lepšie využitie techník oceňovania môže presvedčiť investorov, banky a súkromných developerov rozvíjať niektoré oblasti. Investori bez presnej kvantifikácie vstupov a rizikových faktorov nedokážu posúdiť skutočnú návratnosť investícií. Podpora rozvoja lepších techník oceňovania, ktoré umožňujú posúdiť riziká regenerácie brownfieldov – podnikateľského aj environmentálneho charakteru môže iniciovať záujem súkromného sektoru regenerovať oblasti, o ktoré by inak nebol záujem.

5.4. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADE VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 5

Česká republika

Brownfield lokality sú veľmi špecifické oblasti, ktoré si vyžadujú veľa konkrétnych krokov. Na začiatku samotného procesu, je veľmi užitočné si tieto lokality rozlíšiť. Hodnotenie môže vychádzať z potenciálnych možností opätovného využívania konkrétnej lokality. Kapitola 5 je veľmi užitočná pre praktické uplatnenie projektového manažmentu. Na jednej strane ukazuje



brownfieldy v kontexte rôznych typov trhu. Na druhej strane, poskytuje manažment s nástrojmi, ktoré môžu pomôcť s organizovaním, plánovaním, spoluprácou alebo rozpočtom v procesoch regenerácie.

Rumunsko

V súčasnosti je rumunské úsilie regenerovať brownfield lokality zamerané predovšetkým na potrebu znížiť zdravotné riziká, ktoré tieto lokality spôsobujú a menej na potrebu sprístupniť viac lokalít pre procesy regenerácie. V posledných rokoch sa však zvýšila konkurencieschopnosť medzi niektorými dôležitými mestami. Aj keď to nie je jav, ktorý je možné zovšeobecňovať, vznikla potreba hospodárskeho oživenia veľkých priemyselných oblastí, ktorá viedla k súťaživosti medzi veľkými mestami a ktorá sa týkala revitalizácie opustených lokalít.

Bývalé priemyselné areály predstavujú jeden z environmentálnych a hospodárskych problémov mestských oblastí, ktoré v priebehu nasledujúcich rokov bude rumunská vláda podporovať. Potenciálni investori, ktorí hodnotia investičné príležitosti v Rumunsku, považujú oblasť regenerácie brownfield lokalít za trh s veľkým potenciálom.

Bulharsko

V Bulharsku sú hospodárske a manažérske aspekty regeneračných procesov brownfieldov v mestských oblastiach veľmi dôležité pre úspešnú revitalizáciu opustených priemyselných areálov alebo nedostatočne využívaných lokalít. Je to vidieť v stratégiách regenerácie, ktoré vznikajú na miestnej úrovni. Sú dobre koordinované s prijatými zásadami, podmienky a postupmi, ako aj požiadavkami vnútroštátnej a európskej úrovne. Vo všeobecnosti sú v Bulharsku stratégie revitalizácie na miestnej úrovni zahrnuté v integrovaných plánov revitalizácie miest a rozvoja konkrétnej obce. Plány načrtávajú hlavné úlohy a ciele, ako aj fázy a požiadavky na ich splnenie, vrátane tých postupov, ktoré platia na úrovni obce. Obsahujú aj stratégie manažmentu a marketingu, ktoré je potrebné sledovať počas vykonávania vopred stanovených postupov. Tento plán nastoľuje aj požiadavky na dokumentáciu a podmienky na hodnotenie výkonnosti verejného a súkromného sektoru. V neposlednom rade, by plán mal obsahovať očakávané výsledky po procese revitalizácie danej brownfield lokality a tiež možné prínosy a pozitívne účinky pre zainteresované strany.

Ako vhodný príklad je možné uviesť súčasný Integrovaný plán mestskej obnovy a rozvoja mesta Burgas, Bulharsko. Dokument obsahuje hlavné aspekty budúceho projektového manažmentu a ekonomickej zodpovednosti. Všeobecne platí, že dokument zahŕňa niekoľko hlavných sekcií: úvod, cieľ a analýzu problémov súčasnej situácie, stratégie a ciele plánu, manažment a marketing, implementačný plán a závery.



5.5. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 5

- Pokúste sa o klasifikáciu typov brownfieldov, ktoré ste identifikovali vo vašom meste/regióne na základe modelu z ekonomických a manažérskych hľadísk kategórií A-B-C-D a zostavte ich rozvojový potenciál.
- Hľadajte možnosti stimulácii vášho projektu regenerácie brownfieldov na rozvoj miestneho hospodárstva.
- Pokúste sa rozdiskutovať pre a proti verejno-súkromného partnerstva pre regenerácii brownfieldov.

5.6. ZDROJE KAPITOLY 5

ROBIN, P. 2008. Innovation et territoire, EXU, STU Bratislava

FINKA, M, PETRÍKOVÁ, D., Eds. 2000. Spatial Development and Planning in European Integration. FA STU-ROAD Bratislava

GRAND AGREGATS ECONOMIQUES DE LA CONSTRUCTION. 2006. Donnees provisoires, octobre 2006, Ministere des Transports de l'équipement du Tourisme et de la Mer, France

CABERNET. 2005. "Citizen Participation in Brownfield Regeneration. Position Statement". www.cabernet.org.uk

CABERNET . 2001-2004. "2nd Periodic Report EVK4-CT-2001-2004. Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network." www.cabernet.org.uk

CHMELOVÁ, I. 2009. PPP ako efektívny nástroj zabezpečenia verejných služieb, Asociácia PPP, Bratislava



6 FINANČNÉ MOŽNOSTI REGENERÁCIE BROWNFIELDOV

(Jiřina Bergatt Jackson, Barbara Vojvodíková, Mária Zúbková, Dragos Ciolacu, Simeon Toptchiyski)

Na regeneráciu brownfield území je v princípe možné využiť rozličné finančné nástroje ku ktorým patria:

- Grantové schémy (verejné, súkromné).
- Priame investície (verejné, súkromné).
- Fondy (štrukturálne fondy, národné rozvojové fondy).
- Poistné a kumulatívne fondy.
- Daňové systémy (štátne alebo miestne, územné alebo príjmové alebo zvláštne).
- Úvery, pôžičky, úroky a dotácie.
- Iné finančné nástroje.

Dôležitú úlohu predstavujú nástroje priameho financovania činností v procese regenerácie brownfieldov. Je možné využiť financovanie z týchto zdrojov:

- Verejné zdroje.
- Súkromné zdroje.
- Spojenie viacerých zdrojov/kombinovanie zdrojov.

Čistý súkromný kapitál vstupuje do procesov regenerácie brownfieldov alebo z pozície vlastníka, ktorý je nútený trhovým mechanizmom alebo inými dôvodmi vykonať regeneráciu brownfield územia. Jednou z najväčších prekážok revitalizácie brownfieldov sú zvýšené náklady, ktoré najmä v prípade znehodnotených, zastaraných a ekologicky kontaminovaných lokalít značne presahujú možné výnosy. Na druhej strane však atraktívna lokalita umožní projektom zvýšením ich predajných cien kompenzovať aj zvýšené náklady.

Verejné zdroje (mestá alebo kraje vstupujú do procesov regenerácie brownfieldov) sa objavujú častejšie, buď ako čisté verejné financovanie alebo v kombinácii so súkromným kapitálom. Patria k nim:

1. Rozpočty miest a obcí, krajov alebo štátny rozpočet.
2. EU fondy cez operačné programy.
3. Podpory a granty z iných zdrojov a organizácií.

Systém štátnych dotácií pochádza z ekonomického a finančného hľadiska z peňazí, ktoré sú príspevkom podnikateľskej sféry, inštitúcií alebo miestnej správy na vyrovnanie finančnej



rovnováhy, na podporu hospodárskych, investičných aktivít a najmä na udržanie alebo zvýšenie ich aktivít a ďalších aktivít.

Verejno-súkromné partnerstvo má ako hlavnú myšlienku využiť skúsenosti súkromného sektoru s efektívnym finančným manažmentom na služby pre verejnosť, ale súčasne verejný sektor neprenáša všetky svoje právomoci a vlastníctvo na skromný sektor.

Z pohľadu riešenia financovania revitalizácie brownfieldov je pri väčšine z nich prakticky nevyhnutnou podmienkou doplnkové financovanie z rozpočtových zdrojov alebo grantových schém cez fondy EU.

Podmienky úspešného získania financovania z fondov EU spočívajú predovšetkým:

- vo vypracovaní due diligence brownfieldu (technický, právny, ekologický),
- vo vypracovaní štúdie uskutočniteľnosti revitalizácie brownfieldu,
- v zostavení projektového tímu zloženého z členov samosprávy, odborníkov, developera, realitného konzultanta, potenciálnych investorov, t.j. budúcich užívateľov,
- v zostavení harmonogramu projektu a pod.

Medzi podstatné úverové finančné nástroje na výstavbu, rekonštrukciu a revitalizáciu nehnuteľností, okrem investičných úverov patrí predovšetkým :

Projektové financovanie

Veľké developerské projekty sú financované v súčasnosti prostredníctvom projektového financovania. Pre projektové financovanie je charakteristické, že finančné prostriedky vložené do projektu sú návratné z výnosov, ktoré projekt generuje. Predpokladom úspešnej prípravy a realizácie investičného projektu je systematické aplikovanie princípov a metód projektového riadenia – súbor činností a metód smerujúcich k určitému stanovenému cieľu. Pri veľkých projektoch to znamená prácu pre špecialistov, od architektov až po agentov zabezpečujúcich prenájom, na čele s projektovým manažérom. Majetok projektu a generovaný tok peňazí prioritne tvoria zabezpečenie úveru. V porovnaní s bežnými formami financovania, príprava projektu je časovo náročnejšia, vyžaduje súčinnosť odborníkov z technickej oblasti, finančných analytikov a ekonómov schopných odhadnúť vývojové trendy na obdobie poskytnutia úveru. Finančná inštitúcia sa zapája do financovania projektov buď ako jediný veriteľ, alebo vstupuje do veriteľského vzťahu spolu s inými financujúcimi inštitúciami prostredníctvom syndikovaných úverov. O svojej účasti na financovaní projektu rozhoduje na základe posúdenia projektového a úverového rizika. Návratnosť projektov je prioritnou podmienkou pri ich realizácii. Preto sa pri posudzovaní berie do úvahy množstvo faktorov a projekt sa posudzuje aj z pohľadu predpokladaných rizík, ktoré by mohli ovplyvniť jeho ekonomiku počas celého obdobia jeho návratnosti a zároveň osobitne v nadväznosti na špeciálne potreby individuálneho projektu.



Hypotekárne financovanie

Hypotekárny úver je poskytovaný fyzickým osobám a právnickým osobám na výstavbu, dostavbu, prístavbu a rekonštrukciu časti alebo celej nehnuteľnosti. Je to dlhodobý úver, zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti. Otázka úrokových sadzieb a ich optimálne nastavenie nie je jedinou, ale podstatnou skutočnosťou financovania revitalizácie brownfield území zo súkromných úverových zdrojov. V tejto súvislosti je na zamyslenie, či štát by vo svojom rozvojom programe nemal uvažovať nad bonifikáciou úrokovej sadzby na úvery developerom, ktorí sa snažia o revitalizáciu brownfield území a ich financovanie tvoria aj úverové zdroje súkromných finančných inštitúcií. Zdroje na dotáciu úrokovej sadzby by mohli byť napr. z predaja emisných kvót a pod. Vláda SR v tejto súvislosti má za cieľ navrhnúť pravidlá na predaj emisných kvót.

6.1. FINANČNÉ MOŽNOSTI NA REGENERÁCIU BROWNFIELDOV V ČESKEJ REPUBLIKE

(Jiřina Bergatt Jackson, Barbara Vojvodíková)

Financovanie mestskej regenerácie má v Českej republike dlhú tradíciu, avšak počas systémových zmien v roku 1990 sa veľká časť tejto tradície stratila. Odvtedy sa však objavili aj niektoré nové finančné nástroje.

6.2. ROZLIČNÉ TYPY ZDROJOV

Granty pre mestskú regeneráciu, ktoré prideliuje české Ministerstvo regionálneho rozvoja – bol to systém, v ktorom si mohli mestá a obce žiadať o financovanie rôznych projektov regenerácie. Bolo to kritizované ako nie príliš transparentné a systém bol nahradený grantovým financovaním brownfieldov, ktoré zostali po bývalých armádnych areáloch a taktiež na podporu vlastníctva bytov a financovanie regenerácie bytov a domov.

Grantové financovanie brownfieldov, ktoré zostali po bývalých armádnych areáloch, ktoré zastrešuje české Ministerstvo regionálneho rozvoja – tento nástroj sa objavil ako požiadavka českých primátorov a starostov, ktorí sa sťažovali, že problém opätovného využívania bývalých armádnych areálov prešiel na mestá a obce tým, že boli prevedené do ich vlastníctva, ale nedostali finančné prostriedky na ich sanáciu a prípravu pre ďalší rozvoj. Určitý menší objem peňazí na tieto účely tam stále je.

Opravy nehnuteľností každého druhu, ktoré sú uznané daňovým zákonom ako „náklady“, ktoré vznikli popri zisku z prevádzky.. Tento nástroj potreboval uvedenie, najmä pre profesistov vo výstavbe, ktorí dovtedy pri príprave projektov regenerácie posudzovali opravy nehnuteľností a projekt regenerácie ako spoločný prvok. Keď prijali túto skutočnosť, že je možné riešiť projekt „opravy“ a projekt „regenerácie“ okamžite sa projekty obnovy stali



predmetom súťaží. Tento nástroj sa stal populárny pre malých podnikateľov, ktorí si kúpili brownfield nehnuteľnosť a využili nástroj „opravy“ na zníženie svojej príjmovej časti pred zdanením. Ďalšie zvýšenie atraktívnosti projektov regenerácie nastalo, keď sa tento nástroj použil v spojitosti so zníženými investíciami počas obdobia odpisu, čo bolo umožnené pre budovy s historickou a kultúrnou hodnotou, ktoré boli na zozname pamiatok.

Skrátené obdobie odpisu pre vlastníkov, ktorí investujú do rozpadávajúcich sa nehnuteľností brownfieldov, ktoré sú na zozname pamiatok s historickou a kultúrnou hodnotou – tento nástroj existoval asi od roku 1995 a ukázal sa byť veľmi populárnym, najmä pre regeneráciu menších nehnuteľností a v kombinácii s ďalším daňovým nástrojom, ktorý sa týkal opráv nehnuteľností..

Podporné granty pre nehnuteľnosti ktoré sú na zozname pamiatok s historickou a kultúrnou hodnotou – existuje niekoľko programov, ktoré vyhlasuje už viac rokov české Ministerstvo kultúry. Hlavné zameranie bolo prideliť granty na ochranu takýchto nehnuteľností až kým sa nenašla ich nová funkcia. Všetky tieto granty si vyžadovali finančnú spoluúčasť zo strany ich vlastníkov.

Financovanie podpory bývania – pôvodná podpora bývania sa vzťahovala na podporu vlastníctva domov a bytov a ponúkala úľavy na daniach k hypotékam na bývanie. V ďalšom kroku sa zamerala na staršie typy bývania a ďalšia podpora bývania smerovala k tvorbe grantov a pôžičiek na revitalizáciu bývania v panelových typoch domov.

Fond národného majetku – bol zriadený z výnosov z privatizácie (v súčasnosti tieto zdroje spravuje Ministerstvo financií Českej republiky). Tento fond garantoval odstraňovanie environmentálnych škôd, zapríčinených predošlými priemyselnými činnosťami až do výšky privatizačnej ceny nehnuteľnosti, za ktorú sa predala novému majiteľovi. Realizovali sa mnohé kontrakty environmentálneho vyčistenia, ale prišlo aj k sťažnostiam na nadhodnotené náklady vyčistenia a preto sa v roku 2007 tieto práce zastavili. „PPP” typ kontraktu sa vysúťožil, ale bol zrušený v roku 2011. Pripravuje sa nový prístup a dotknutí majitelia a environmentálne škody vo výške asi 1.7 miliard Euro čakajú na správne riešenie.

Fondy donorov z USA – malé granty a misie, ktoré bolo možné financovať boli sprístupnené pre niekoľko českých mimovládnych organizácií na zvyšovanie povedomia a vedomostí o problematike brownfieldov.

Financovanie výskumu a vzdelávania v oblasti brownfieldov

- Od roku 2004 do roku 2010 financoval výskumný fond pri českom Ministerstve regionálneho rozvoja niekoľko projektov zameraných na regeneráciu brownfieldov.
- Od roku 2006, Ministerstvo školstva podporovalo priemyselné dedičstvo so zameraním na ochranu historickej hodnoty nehnuteľností priemyselného brownfield dedičstva.
- Ministerstvo školstva podporovalo niekoľko výskumných projektov o regenerácii brownfieldov.



- Akreditačná komisia pri Ministerstve školstva odsúhlasila „Kurzy o brownfieldoch” na technických univerzitách v Ostrave a Prahe.
- Českí partneri sa pripojili k niektorým medzinárodným brownfield projektom (CABERNET, LEPOB, BRIBAST, COBRAMAN, CIRCUSE).

Sanácia bývalých banských ťažobných miest – nariadenie českej vlády, od rokov 2002 a 2003 sa zriadili viaceré fondy:

- fondy na vyriešenie škôd po banských ťažobných miestach, ktoré vznikli pred privatizáciou lignitových banských spoločností v Ústeckom a Karlovarskom kraji (200 miliónov Euro),
- fondy pre zapojenie štátu do nákladov, ktoré sa vzťahujú k odstraňovaniu ekologickej škody, ktorá vznikla pred privatizáciou banských spoločností, vo vzťahu k reštrukturalizácii a revitalizácii baníckeho priemyslu v oblasti Moravsko-Sliezskeho regiónu (1.2 miliardy Euro)
- fondy na pokrytie negatívnych dôsledkov ukončenia ťažby uhlia v regióne Kladno: rozdelené na a) smetiská odpadu – 25 million Euro, b) inštalácie nad zemou – 11 miliónov Euro).

Financovanie vzniklo na základe návrhov projektov podaných medzirezortnej komisii. Tieto špeciálne finančné prostriedky vznikli na základe českého banského zákona č. 44/1988, ktorý určuje povinnosť vytvoriť finančné rezervy na kompenzáciu pre sídla so škodami po banskej činnosti a na pokrytie všetkých následkov banskej činnosti. Tieto fondy odrážajú banskú intenzitu a sú v správe Českého banského úradu.

Existuje tiež iniciatíva, s názvom Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (Spoločná európska podpora pre udržateľné investície v mestských oblastiach), akronym JESSICA, ktorá vznikla v roku 2007 za pomoci Európskej komisie, Európskej investičnej banky a Rady Európskej rozvojovej banky. Jessica dostala v roku 2013 finančné prostriedky od Európskej únie vo výške €2 miliardy (\$2.66 billion), ale nie je príliš známa. Jessica môže zabezpečiť financovanie projektu až do výšky 50% .

BOX 2 - JESSICA – krátky úvod

<http://jessica.europa.eu>

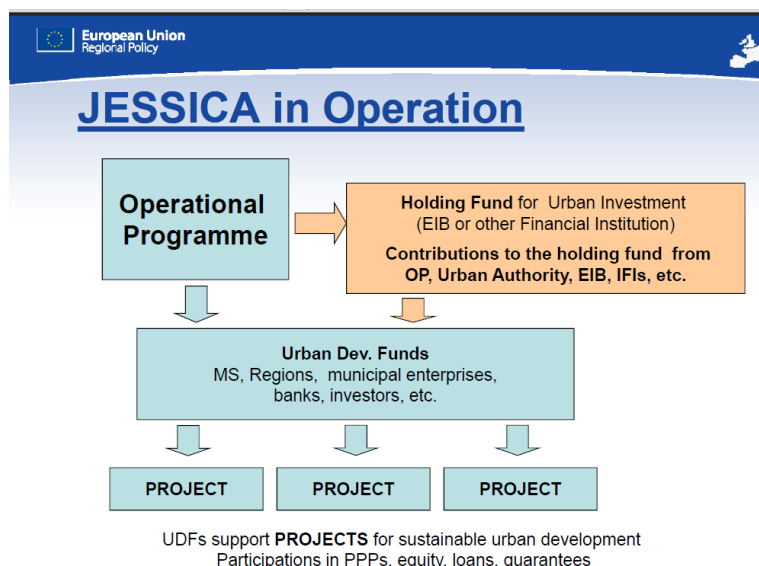
Akronym JESSICA znamená Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (Spoločná európska podpora pre udržateľné investície v mestských oblastiach). Je to nový nástroj, ktorý sa používa v spojení so štrukturálnymi fondmi. Nie je to forma grantového financovania, je to forma pôžičkového financovania - nástroj kreditu, kde sú úrokové miery „mäkké“. Hlavná myšlienka spočíva v zapožičaní finančných prostriedkov projektom v znevýhodnených oblastiach, ktoré dokážu vytvárať zisk a môžu prispieť k lokálnemu rozvoju. Pri príprave projektov sa tiež ponúka určitý stupeň profesionálnej pomoci žiadateľom o tento druh pôžičky.

Finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov investuje zakladajúca organizácia do



holdingového fondu alebo priamo do fondu mestského rozvoja. Ďalší investori, tak verejní ako aj súkromní tiež môžu do týchto fondov prispieť (napr. mestá a obce, Európska investičná banka, komerčné banky a iné finančné inštitúcie...)

Obr. Box 5.1 Diagram fungovania v nástroji financovania JESSICA



Tab. Box 1.1 Krajiny alebo regióny, ktoré už využívajú nástroj financovania JESSICA

19 JESSICA operácie - EUR 1.6 miliárd		
HF		UDF
EIB	Iné inštitúcie	
Bulgaria	Estonia	Brandenburg (DE)
Moravia Silesia (CZ)	(KredEx – loan and export	(ILB – promotional bank)
Greece	guarantee fund)	East Midlands (UK)
Campania (IT)		(King Sturge Financial Services)
Sicily (IT)		Wales (UK)
Lithuania		(Amber Infrastructure and Lambert Smith Hampton)
Pomerania (PL)		<u>Operational Agreements</u>
Silesia (PL)		<u>under HFs :</u>
Western Pomerania (PL)		Estonia
Wielkopolska (PL)		(Swedbank, SEB)
Portugal		



Andalucía (ES)	Lithuania
London (UK)	(Šiaulių bankas x 2, Swedbank, SEB)
Northwest England (UK)	Westpomerania (PL)
Scotland (UK)	(Bank Ochrony Srodowiska, Bank Zachodni WBK)
	Wielkopolska (PL)
	(Bank Gospodarstwa Krajowego)
	Andalucia (ES)
	(BBVA, ACF)
	London (UK)
	(Foresight)

Zdroj: <http://jessica.europa.eu> Term 7/2011

Kombinácia verejných a súkromných zdrojov

Tento typ prístupu sa zameriava na regeneráciu brownfieldov a využíva tie najlepšie zručnosti a právomoci verejného sektoru a tiež schopnosti v oblasti rozvoja, verejného obstarávania a financovania v súkromnom sektore. Pre toto riešenie sú najvhodnejšie veľké pozemky kategórie B v mestách, ktoré nemajú príliš veľký potenciál na rozvoj. Za týchto podmienok, bez takéhoto prístupu sú riziká rozvoja pre súkromný sektor príliš veľké a zručnosti verejného sektoru s rozvojom územia zase príliš malé. Spoločnou spoluprácou na príprave projektov dokáže tento prístup vytvoriť určitú hodnotu pre rozvoj, znížiť rizikovosť rozvoja a vytvoriť projekty vhodné pre akceptovanie „bankami” – to sú projekty, ktoré vytvárajú príjem, z ktorého je možné zase späť zaplatiť pôžičky typu JESSICA. Kombinácia verejných a súkromných zdrojov je spôsobom, ktorý prináša mnohé výhody, ale tiež aj mnohé nevýhody.

Výhody pre miestne samosprávy ako žiadateľov:

- lepšia možnosť získať pôžičky – bankové pôžičky pre verejný sektor predstavujú najmenšie riziko,
- nízka úroková miera zo strany bánk,
- pôžičky pre mestá a obce majú zvyčajne nejaké miestne politické pozadie,
- projekty miestnej samosprávy zvyčajne smerujú len kúsok nad úroveň zlomovej hranice výhodnosti,
- ďalšie miestne výhody a príjmy, ktoré projekty vytvárajú (zdaňovanie, zamestnanosť, atď.) je možné vypočítať a zahrnúť ako príspevok k zaplateniu pôžičky,
- kvalitatívne zlepšenie mestského prostredia tiež vytvára určitý príjem, ktorý je



možné zahrnúť do projektu.

Brownfieldy môžu byť plné prekvapení. Niekedy je aj potrebné upravovať projekty počas ich realizácie. Pre tradičný projekt financovaný z prostriedkov EÚ to môže znamenať vážny problém, JESSICA ako typ financovania je flexibilnejšia.

Nevýhody pre miestne samosprávy ako žiadateľov:

- ťažkosti pri príprave komplexných projektov,
- mnoho záujmových skupín a veľký počet požiadaviek,
- rôznorodé vízie a očakávania,
- dlhý proces vytvárania konsenzu zainteresovaných strán.

6.3. FINANČNÉ MOŽNOSTI PRE REGENERÁCIU BROWNFIELDOV NA SLOVENSKU

(Mária Zúbková)

Pre regeneráciu brownfield lokalít na Slovensku je v princípe možné využiť nasledovné nástroje (viď Tab. 6.5):

Tab. 6.1 Typy/kategórie nástrojov

Typy/kategórie nástrojov		Popis
Hlavné nástroje (finančné)		
Finančné nástroje	Grantové schémy (verejné, súkromné)	Grantové schémy pre obnovu a rozvoj vidieka
		Nórsky finančný mechanizmus
		Grantové schémy zamerané na rozvoj verejných priestorov a budov alebo environmentálne projekty financované veľkými spoločnosťami, ako Slovnaft, T-com, Orange, atď.
		Dotácie pre rozvoj územia a výstavbu technickej infraštruktúry
	Priame investície (verejné, súkromné)	Realizované projekty financované verejným sektorom
		Súkromné investície
	Fondy (štrukturálne fondy, národné)	EFRR, Kohézny fond a iné fondy EÚ cez operačné programy



fondy)	
Poistné a kumulatívne fondy	Štátne záruky
	Bankové záruky za úvery zo Slovenskej záručnej a rozvojovej banky
	EIB v minulosti financovala medzinárodných investorov zriadiť fondy nehnuteľností s cieľom pomôcť rozvinúť miestny trh s nehnuteľnosťami
	Environmentálny fond financovaný z environmentálnych daní a daní z hazardných hier
	Štátny fond rozvoja bývania financovaný priamo zo štátneho rozpočtu
	Záruky za finančné pôžičky Štátneho fondu rozvoja bývania určené pre mestá a obce na výstavbu nájomných bytov
	Bankové záruky za úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania určené na renováciu bytového fondu
	Rýchle bankové záruky
Daňové systémy (štátne alebo miestne, nehnuteľnosti alebo príjem alebo iné)	Dane z príjmov
	Miestna daň z nehnuteľností patrí mestám a obciam
	Dane za prevod nehnuteľností a pozemkov (týkajú sa najmä takýchto prevodov na podnikateľskú sféru)
	DPH
Úvery, pôžičky, úroky a dotácie	Hypotéky
	Úverové prostriedky z environmentálneho fondu
	<u>Štátny program obnovy bytového fondu za pomoci udelenia bankových záruk za pôžičky</u>
	Pôžičky od komerčných bánk
	Štát dotuje stavebné sporenie, ktoré je veľmi populárne medzi obyvateľmi a prináša dobrú návratnosť.
Iné finančné nástroje -	
Doplňkové nástroje	Rozpočty miest a obcí založené na prerozdelení daní z príjmov a vlastných príjmov



6.4. PROGRAMY FINANCOVANÉ EURÓPSKOU ÚNIOU

Z pohľadu riešenia financovania revitalizácie brownfieldov je pri väčšine z nich prakticky nevyhnutnou podmienkou doplnkové financovanie z rozpočtových zdrojov alebo grantových schém cez fondy EÚ. V najbližšom období by sa práve štrukturálne fondy EÚ mohli stať prioritným zdrojom financovania revitalizácie brownfieldov v SR.

V rámci návrhu Operačného programu Kvalita životného prostredia pre programovacie obdobie 2014-2020 sa očakáva osobitná pozornosť venovaná problematike revitalizácie brownfieldov. Táto problematika bola zahrnutá do Tematického cieľa 6 – Zachovanie a ochrana životného prostredia a podpora efektívnosti využívania zdrojov, investičnej priority 6.e. Prijímanie opatrení na zlepšenie mestského prostredia, revitalizácie miest, oživenia a dekontaminácie opustených priemyselných areálov (vrátane oblastí, ktoré prechádzajú zmenou), zníženie znečistenia vzduchu a podpory opatrení na znižovanie hluku;

V rámci investičnej priority boli vzhľadom na závery analýzy súčasnej, dlhodobu nepriaznivej situácie v oblasti ochrany ovzdušia a stavu životného prostredia v mestských oblastiach, sformulované dva hlavné špecifické ciele:

ŠPECIFICKÝ CIEĽ 1: Znížiť znečisťovanie ovzdušia a zlepšiť jeho kvalitu

ŠPECIFICKÝ CIEĽ 2: Zabezpečiť sanáciu environmentálnych záťaží v mestskom prostredí, ako aj v opustených priemyselných lokalitách (vrátane oblastí, ktoré prechádzajú zmenou)

Systematickou inventarizáciou environmentálnych záťaží bolo zistené, že z približne 30 000 pravdepodobných environmentálnych záťaží 1200 lokalít predstavuje nebezpečenstvo pre zdravie človeka a životné prostredie, z čoho je 250 vysoko rizikových, a to najmä v areáloch priemyselných podnikov. S cieľom zamedziť prípadným ohrozeniam života a zdravia obyvateľov žijúcich v priľahlých oblastiach a s cieľom revitalizovať dotknuté priemyselné oblasti je nevyhnutné tieto rizikové environmentálne záťaže odstrániť.

Očakávaným výsledkom realizácie konkrétnych opatrení zameraných na dosiahnutie vyššie uvedených cieľov bude:

a) Zvýšený podiel sanovaných lokalít s evidovanými environmentálnymi záťažami

Vzhľadom na donedávna chýbajúcu právnu úpravu sanácie environmentálnych záťaží v súlade s princípom „znečisťovateľ platí“ ako aj kvôli komplikovaným pravidlám poskytovania štátnej pomoci v oblasti sanácie znečistených území, je v súčasnosti sanovaných len minimum vysoko rizikových environmentálnych záťaží. Sanácia je vykonávaná prakticky len na tých lokalitách, kde došlo v nadväznosti na prírodné podmienky k priamemu a bezprostrednému ohrozeniu životov a zdravia obyvateľstva, napr. v dôsledku povodní, resp. prívalových dažďov.

Environmentálne záťaže sa okrem priemyselných areálov, železničných dep, resp. mestských oblastí nachádzajú aj v rámci veľkokapacitných poľnohospodárskych podnikov, nebezpečných skladov pesticídov alebo nekontrolovaných skládok nebezpečných



odpadov. Cieľom investičnej priority a financovania z prostriedkov OP KŽP teda bude zvýšiť podiel sanovaných lokalít s evidovanými environmentálnymi záťažami nad súčasnú úroveň.

Na dosiahnutie stanoveného cieľa bude vo veľkej miere vplývať aj konkrétna právna úprava poskytovania štátnej pomoci na rekultiváciu znečistených plôch, rozsah oprávnených žiadateľov, oprávnených výdavkov a maximálna výška pomoci najmä v súlade s princípom „znečisťovateľ platí“ a skutočnosťou, že osobu, ktorá nie je znečisťovateľom, nie je možné prinútiť hradiť výdavky za sanáciu environmentálnej záťaže, ktorej pôvodca nie je známy.

6.5. OPRÁVNENÉ AKTIVITY

V rámci špecifického cieľa „Zabezpečiť sanáciu environmentálnych záťaží v mestskom prostredí, ako aj v opustených priemyselných lokalitách (vrátane oblastí, ktoré prechádzajú zmenou)“ sa očakáva realizácia týchto aktivít:

A. Prieskum, sanácia a monitorovanie environmentálnych záťaží v mestskom prostredí, ako aj v opustených priemyselných lokalitách (vrátane oblastí, ktoré prechádzajú zmenou)

V Slovenskej republike ešte stále nie je dokončený podrobný prieskum a monitoring najrizikovejších environmentálnych záťaží, ktorý bol zahájený v rámci projektov spolufinancovaných prostredníctvom Operačného programu Životné prostredie. Navrhované aktivity budú preto nadväzovať na doposiaľ dokončené aktivity prieskumu a systematizácie environmentálnych záťaží, pričom bude potrebné vykonať viaceré úlohy, ako napr.:

- priebežne aktualizovať Informačný systém environmentálnych záťaží,
- aktualizovať prioritizáciu environmentálnych záťaží,
- realizovať prieskum prioritných environmentálnych záťaží, vrátane vypracovania analýzy rizika znečisteného územia,
- vypracovať audit environmentálnych záťaží pre problematické lokality,
- v prípade náročnejšej alebo rozsiahlejšej sanácie zabezpečiť vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti sanácie,
- zabezpečiť realizáciu sanačných prác na najrizikovejších lokalitách v súlade s princípom „znečisťovateľ platí“ a v súlade s pravidlami pre poskytovanie štátnej pomoci subjektom zúčastňujúcim sa hospodárskej súťaže,
- zabezpečiť monitoring environmentálnych záťaží po ich sanácii.

Cieľové skupiny: obce, VÚC, orgány štátnej správy na úseku územného plánovania a výstavby, na úseku environmentálnych záťaží a úseku ochrany a využívania podzemných vôd, súkromný sektor.

Cieľové územie: celé územie SR.



Prijímatelia: subjekty, na ktoré prechádza povinnosť odstrániť environmentálnu záťaž v prípade, ak pôvodca environmentálnej záťaže zanikol alebo zomrel a nie je možné určiť povinnú osobu v súlade s princípom znečisťovateľ platí (v súčasnosti, v zmysle zákona č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov, je takýmto subjektom ministerstvo určené uznesením vlády Slovenskej republiky) .

B. Zlepšenie informovanosti o problematike environmentálnych záťaží

Aktivity zlepšenia informovanosti o problematike environmentálnych záťaží budú priamo nadväzovať na aktivity prieskumu, sanácie a monitorovania environmentálnych záťaží v mestskom prostredí, ako aj v opustených priemyselných lokalitách. Cieľom informačných aktivít je zvýšenie povedomia širokej verejnosti o problematike environmentálnych záťaží, vrátane ich sanácie a neskoršieho monitorovania.

Cieľové skupiny: obce, VÚC, orgány štátnej správy na úseku územného plánovania a výstavby, na úseku environmentálnych záťaží a úseku ochrany a využívania podzemných vôd, súkromný sektor

Cieľové územie: celé územie SR, avšak v SR existujú regionálne disparity vyplývajúce z nerovnomerného hospodárskeho využívania jednotlivých regiónov Slovenska, pretože v regiónoch, v ktorých boli a sú koncentrované priemyselné aktivity, je stupeň kontaminácie oveľa vyšší

Prijímatelia: Slovenská agentúra životného prostredia v rámci národného projektu ako aj globálneho grantu (prostredníctvom ktorého bude pomoc poskytnutá ďalším subjektom v tejto oblasti)

6.6. PLÁNOVANÉ VYUŽITIE FINANČNÝCH NÁSTROJOV

S použitím nástrojov finančného inžinierstva je možné uvažovať v prípade ekonomicky životaschopných projektov (t.j. projektov s ekonomickou návratnosťou, či už v krátkodobom, strednodobom alebo dlhodobom časovom horizonte), ktoré svojím charakterom spĺňajú toto alebo iné kritériá pre návratnú formu financovania.

Medzi ďalšie výhody využitia finančných nástrojov patrí možnosť navýšenia prostriedkov pre dosiahnutie príslušných cieľov OP KŽP prostredníctvom pritiahnutia dodatočného kapitálu vďaka atraktívnemu nastaveniu daných nástrojov. Pritiahnutie dodatočného kapitálu prispieva k pokrytiu investičných potrieb nad rámec podpory z EŠIF, ktorých poskytnutie by bolo možné formou nenávratného finančného príspevku. Vďaka návratnému charakteru bude možné dané prostriedky spolu s akýmkoľvek prípadnými ziskami opätovne použiť na podporu aktivít danej prioritnej osi.

Pomoc môže byť poskytnutá prostredníctvom rôznych finančných nástrojov (úvery, záruky, kapitálové vklady, mezzanine a pod.) Konkrétne oblasti využitia, vhodný objem prostriedkov, výber a podmienky implementácie konkrétnych finančných nástrojov ako aj prípadné



možnosti kombinácie s nenávratnými finančnými príspevkami budú vychádzať z výsledkov dodatočného ex ante hodnotenia, vyžadovaného novou legislatívou pre finančné nástroje v programovom období 2014-2020.

V rámci investičnej priority 4 prioritnej osi 1 sa neuvažuje s implementáciou veľkých projektov.

Pre prioritnú os 1 sa predpokladá rozsah investícií v celkovom objeme 1 630 061 220 EUR, z toho 1 336 650 200 EUR zo zdrojov EÚ a 293 411 020 EUR ako národné spolufinancovanie.

6.7. GRANTY A DOTÁCIE

Ako príklad môžu slúžiť granty poskytované Environmentálnym fondom na činnosti v nasledujúcich oblastiach:

Ochrana ovzdušia a ozónovej vrstvy Zeme_- cieľom je investične podporiť aktivity smerujúce k zlepšeniu kvality ovzdušia prostredníctvom zníženia znečisťujúcich látok.

Ochrana a využívanie vôd

Rozvoj odpadového hospodárstva

Ochrana prírody a krajiny_- cieľom je podporiť činnosti smerujúce k ochrane biologickej diverzity a trvalo udržateľnému využívaniu jej zložiek.

Prieskum, výskum a vývoj zameraný na zisťovanie a zlepšenie stavu životného prostredia - podpora je zameraná na prieskumné, výskumné a vývojové činnosti (služby) zamerané na zisťovanie a zlepšenie stavu životného prostredia.

Základnými kritériami na poskytnutie dotácie všetkých hore uvedených činností bola environmentálna situácia v dotknutej oblasti, potreba riešiť problémy, ako aj súlad s prioritami štátnej environmentálnej politiky.

Dotácie na prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti

Príprava územia je zisťovanie vlastníkov pôdy a obstaranie územnoplánovacej dokumentácie pre sústredenú výstavbu bytov. Technickou vybavenosťou je:

- verejný vodovod,
- verejná kanalizácia vrátane čističky odpadových vôd, alebo
- malá domová čistiareň odpadových vôd,
- miestne komunikácie vrátane verejného osvetlenia.

Žiadateľom môže byť:

- obec,



- nezisková organizácia (v zmysle zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby).

Na poskytnutie dotácie sa započítavajú všetky stavebné povolenia na bytové domy a všetky stavebné povolenia alebo žiadosti o vydanie stavebného povolenia na rodinné domy, ktorých užívanie podmieňuje realizácia príslušného druhu technickej vybavenosti.

Nórsky finančný mechanizmus

Cieľom tejto pomoci je prispieť k zmierneniu hospodárskych a sociálnych rozdielov v Európskom hospodárskom priestore prostredníctvom grantov na investičné a rozvojové projekty. Medzi prioritné projekty patria aj:

- Ochrana životného prostredia.
- Podpora udržateľného rozvoja.
- Zachovanie európskeho kultúrneho dedičstva.

Pôžičky od komerčných bánk

Medzi podstatné úverové finančné nástroje na výstavbu, rekonštrukciu a revitalizáciu nehnuteľností, okrem investičných úverov patrí predovšetkým:

Projektové financovanie je charakterizované úzkou väzbou splátok úveru na budúci tok peňazí z projektu a rozdelením rizika na viac subjektov - na základe zmluvného vzťahu dochádza k rozdeleniu rizika spojeného s daným projektom na viac zúčastnených subjektov, napr. na nositeľa projektu, finančné inštitúcie, dodávateľov zariadenia projektu, jeho prevádzkovateľov po dokončení, štátne inštitúcie, poisťovne a pod. Spôsob rozdelenia rizika je rôzny.

Mimo bilančné financovanie znamená, že financovanie projektu sa neprejaví v bilancii nositeľa úveru – k investičnej akcii je založená projektová spoločnosť. V bilancii sa potom objaví iba ich zapojenie do financovania projektu (nie však ako úver poskytnutý na daný projekt).

6.8. PARTNERSTVÁ PRI REGENERÁCII BROWNFIELDOV

Výhody partnerstva zúčastneného na regenerácii brownfieldov sú:

- prístup k širším možnostiam finančných zdrojov,
- väčší vplyv využívania obmedzených verejných finančných prostriedkov, a



- motivovacia súkromného sektoru využívať územia brownfieldov na rozvojové projekty.

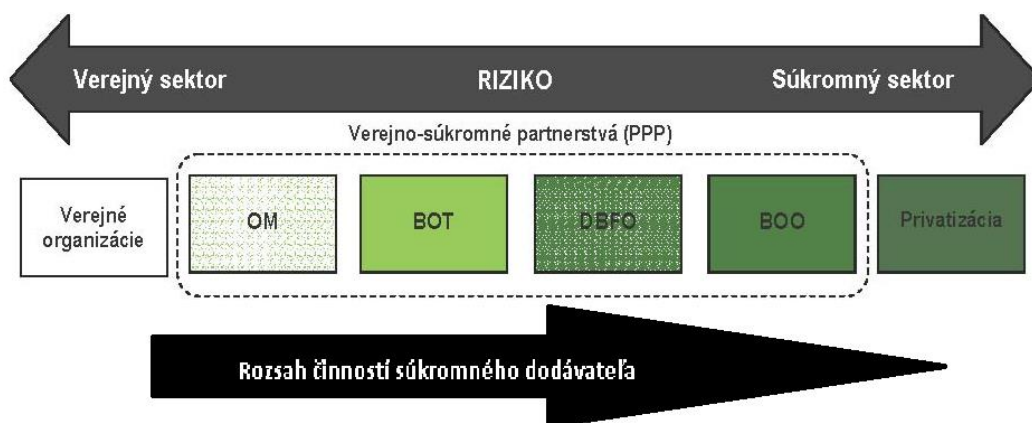
Čistý súkromný kapitál vstupuje do procesov regenerácie brownfieldov alebo z pozície vlastníka, ktorý je nútený trhovým mechanizmom alebo inými dôvodmi vykonať regeneráciu brownfield územia. Ďalšou možnosťou je vstup súkromného investora ako nového vlastníka z dôvodov podnikania.

Verejné zdroje (mestá alebo kraje vstupujú do procesov regenerácie brownfieldov) sa objavujú častejšie, buď ako čisté verejné financovanie alebo v kombinácii so súkromným kapitálom.

Verejno-súkromné partnerstvo je jednou z možných foriem partnerstva, ktoré je definované ako spolupráca medzi verejným a súkromným sektorom, s cieľom zabezpečiť funkčnú verejnú, verejné priestory a služby pre verejnosť. Verejno-súkromné partnerstvo vychádza zo skutočnosti, že aj verejný aj súkromný sektor majú navzájom pre seba určité výhody pri výkone špecifických úloh. Tým, že sa každému sektoru umožní robiť to, čo vie najlepšie, služby pre verejnosť a infraštruktúru je možné zabezpečiť ekonomicky najvýhodnejším spôsobom. Je to dlhodobá spolupráca, ktorá znamená, že rozvojový projekt, ktorý zabezpečuje verejný sektor sa nestavia alebo nedodáva len verejným sektorom (štát, kraj, mesto), ale stavia sa aj s podporou súkromného sektoru.

Princíp umožnenia partnerstva na riešenie medzery medzi nákladmi a hodnotou rozvoja nehnuteľnosti na brownfielde sa ešte stále úplne neuznáva. Jedným z najdôležitejších dôvodov je ekonomická efektívnosť projektov partnerstva v porovnaní so súkromnými alebo verejnými projektmi.

Obr. 6.1 Formy a modely verejno-súkromného partnerstva



Základné modely verejno-súkromného partnerstva sú na obr. 6.1 a znamenajú: (OM) Operation & Maintain - prevádzka a údržba: súkromný sektor, na základe dohody, prevádzkuje verejné investície na vopred dohodnutý čas. Tieto zostávajú vo vlastníctve verejného sektora, ktorý zodpovedá za výstavbu, stav aj obnovu investícií. Riziká



poskytovania služby sa rozdeľujú medzi verejný a súkromný sektor. Táto forma sa blíži k outsourcingu. (BOT) Build-Operate-Transfer = výstavba – prevádzka - prevod: súkromný sektor zabezpečí výstavbu investície podľa inštrukcií verejného sektora a prevádzkuje stavbu na vopred dohodnutý čas. Po uplynutí tohto času prevedie stavbu aj jeho prevádzku na verejný sektor. Vo väčšine prípadov zabezpečuje súkromný sektor sčasti alebo úplne aj financovanie projektu. Z tohto dôvodu musí byť zmluva uzavretá na dostatočne dlhú dobu, aby sa vrátila súkromnému partnerovi investícia vyberaním užívateľských poplatkov. (DBFO) Design-Build-Finance-Operate = projekt – výstavba – financovanie - prevádzka: verejný sektor určí plnenie, ktoré má súkromný sektor vykonať. Súkromný sektor vypracuje projekt a postaví určenú investíciu, zaplatí jej výstavbu, následne stavbu prevádzkuje a poskytuje služby, ktoré s ním súvisia, počas vopred stanovenej doby. Komplexnosť poskytovaných služieb súkromným sektorom by sa mala prejavovať vo zvýšenej efektívnosti poskytovania služby. Súkromný partner následne prevedie nové zariadenie na verejný sektor. Nevýhodou DBFO je organizačne, technicky, časovo a finančne náročná prípravná fáza projektu. (BOO) Build-Own-Operate = výstavba – vlastníctvo – prevádzka: model veľmi blízky privatizácii – verejný sektor poverí súkromného partnera na vykonávanie istej služby väčšinou natrvalo. Súkromný sektor zabezpečí financovanie, výstavbu, správu i údržbu investície a získava príjmy z jej prevádzky. Súkromný sektor vlastní stavbu (nedochádza k ich prevodu na verejný sektor) a verejný sektor nemá povinnosť odkúpiť stavbu alebo nadobudnúť vlastnícke právo po ukončení koncesnej zmluvy.

Na Slovensku sa verejno-súkromné partnerstvo využíva pri projektoch mestského a regionálneho rozvoja a prednostne pri regenerácii brownfield lokalít na vedecko-technické parky, kongresové centrá a sociálne bývanie. Jedným z príkladov môže byť aj projekt Eurovea (viac v podkapitole 11.1), kde súkromný investor Ballymore Properties investoval do výstavby celého areálu a verejný public sektor investoval do dizajnu verejných priestorov a krajinárskych úprav.

6.9. FINANČNÉ MOŽNOSTI PRE REGENERÁCIU BROWNFIELDOV V RUMUNSKU

(Dragos Ciolacu)

6.10. PROGRAMY FINANCOVANÉ EURÓPSKOU ÚNIOU

Od vstupu do Európskej únie v roku 2007, Rumunsko čerpá z EÚ výhody na posilnenie svojej schopnosti zaviesť EÚ pravidlá. Všeobecný popis typov financovania v Rumunsku obsahuje: Európsky fond regionálneho rozvoja, Európsky sociálny fond, Kohézny fond, Európsky poľnohospodársky fond pre rozvoj vidieka, Fond na prispôsobenie globalizácii, JASPERS, JEREMIE, Úrad pre koordináciu štrukturálnych nástrojov (ACIS), riadiaci orgán (MA), BRCT, Národný strategický referenčný rámec (NSRR), Národný rozvojový plán na roky 2007-2013, operačné programy, Programy pre Európsku územnú spoluprácu.

Regionálne štruktúry v Rumunsku nemajú funkčné ani finančné zodpovednosti a teda ani právomoc na tvorbu politík. Regionálne zastupiteľstvá a agentúry sú zodpovedné za prípravu



stratégií rozvoja na regionálnych úrovniach a rozhodovania pre alokovanie zdrojov pre projekty rozvoja. Regionálne jednotky nemajú žiadnu finančnú právomoc na plánovanie a implementáciu projektov regionálneho významu a ich jedinou funkciou je rozhodnúť, ktoré projekty sa majú financovať podľa prísneho usmernenia Európskej komisie.

Existencia 7+1 regionálnych vlád nie je podmienkou *sine qua non* pre zabezpečenie efektívneho prijímania štrukturálnych fondov EÚ a zníženia regionálnych ekonomických rozdielov. Vypracovanie stratégie regionálneho rozvoja, implementácie politik regionálneho trhu práce, poskytovanie služieb regionálneho významu, vytváranie regionálnych systémov inovácií, zriadenie stredísk transferu technológií, atď - všetky tieto činnosti sa nedajú efektívne vykonávať ani na centrálnej ani na okresnej úrovni. Regióny mali tiež mať kompetencie, ktorých implementácia na úrovni okresu nespĺňa kritériá subsidiarity, ako je ochrana životného prostredia, plánovanie regionálnej infraštruktúry, regionálne zodpovednosti za hospodársky rozvoj.. Úlohou vlády by malo byť jasne vymedziť to, čo je predmetom národného záujmu: výstavba a modernizácia hlavných dopravných koridorov, zlepšenie cezhraničnej spolupráce a pomoc regiónom v rozvoji ich vzdelávania a výskumu na zvýšenie konkurencieschopnosti regiónov.

Obr. 6.2. Regióny NUTS2 v Rumunsku



Region 1: North—East, Region 2: South—East, Region 3: South,

Region 4: South—West, Region 5: West, Region 7: Center, Region 8: Bucharest-Ilfov



6.11. VŠEOBECNÉ NARIADENIA NÁRODNEJ BANKY

Národná banka Rumunska schválila 15. januára 2009 nové nariadenie s cieľom posilniť obozretnosť a zlepšiť manažment rizika vo vzťahu k úverom domácností uprostred krízy na svetových finančných trhoch. Nové nariadenie bude obmedzovať dopad globálnej krízy na domácu ekonomiku, pretože veriteliabudú mať možnosť vypočítať vyššiu úroveň zadlženosti pre dlžníkov, ktorí majú vysokokvalitné realitné aktíva ako záruky pre svoje úvery. Tým sa poistí rumunský realitný trh napriek dôsledkom globálnej finančnej krízy.

Rumunsko je stále jedným z najmenej rozvinutých členských štátov EÚ, pokiaľ ide o závislosť na hypotekárnom dlhu. Úroveň hypotekárneho dlhu rumunských domácností je určite nižšia ako v iných krajinách strednej a východnej Európy. Okrem toho, demografické a ekonomické základy obytných trhov v najväčších mestách Rumunska zostávajú pomerne silné. V dlhodobejšom horizonte existujú dobré vyhliadky pre zhodnotenie trhu na základe nízkej miery saturácie bývania, obrovským rezervám v dopyte po bývaní a na základe silných demografických faktorov.

6.12. VEREJNO – SÚKROMNÉ PARTNERSTVÁ A SÚKROMNÉ INVESTÍCIE

Vo všetkých bývalých komunistických krajinách umožnilo inštitucionálne vákuum a slabý právny rámec začiatkom 1990-tych rokov vo veľkej miere oportunistické správanie (nájom, prevody, podplácanie, atď) a v niektorých krajinách, partikulárne záujmy potláčajú tempo reformy. V tomto prostredí sú vládne politické zmeny v inštitucionálnom rámci kľúčovým záujmom pre zahraničných investorov. Počas takýchto období radikálnych inštitucionálnych zmien, podniky nemôže založiť svoje investičné rozhodnutia na súčasných inštitúciách, ktoré sú často prechodné a v niektorých prípadoch dokonca v rozpore. Strategická flexibilita a schopnosť prispôbiť sa meniacim sa pravidlám a predpisom môže mať rozhodujúce konkurenčné výhody. Vedie to k myšlienke, že prechod navyše vytvoril špecifické politicky vyvolané vstupné bariéry, ale aj okná príležitostí pre investorov, ktorí si vytvorili dobré vzťahy alebo sa úspešne dohodli s hostiteľskými samosprávami. Na druhej strane zostávajúce nezrovnalosti inštitúcií zvýšili transakčné náklady, najmä pre nové obchodné vzťahy, a tým bránili mnohým potenciálnym transakciám, najmä tých komplexnejším alebo tým, ktoré majú dlhodobý charakter.

Nedostatočná efektívnosť inštitúcií sťažuje investorom prístup rozvíjajúcich na rozvíjajúcich sa trhoch a keď sa mení vládna štruktúra zmení aj tok informácií od orgánov ku investorom sa zhoršuje. Navyše, ak krajina je nový člen EÚ, investori majú nízku dôveru k pravidlám tejto spoločnosti. A keď krajina ako Rumunsko je konfrontovaná s nedostatkom finančných prostriedkov, stáva sa verejno-súkromné partnerstvo dôležitou stratégiou pre finančnú pomoc. PPP zákon bol prijatý v októbri 2010, ale nanešťastie bol úplne neúčinný. V novembri 2011 sa PPP zákon zásadne zmenil a je nádej, že najmä na regeneráciu mestských a priemyselných brownfieldov bude možné viac čerpať zo štrukturálnych fondov EÚ.



Pred niekoľkými rokmi Rumunsko nemalo realitný trh, pretože všetky nehnuteľnosti boli vo vlastníctve štátu. Prijatím niekoľkých zákonov o nehnuteľnostiach sa tento obraz zmenil. Teraz je možné bezpečne povedať, že možností je až nad mieru. Realitný trh vykazuje veľkolepú dynamiku zvýšením počtu investorov a zvýšením počtu a hodnoty transakcií. Dôvodom je všeobecné zlepšenie podnikateľského prostredia a vstup krajiny do EÚ. Neustále zlepšovanie diaľničnej infraštruktúry, vzhľadom na záväzky vlády splniť normy EÚ, robí nehnuteľnosti, realitný trh a najmä trh s územím ešte atraktívnejšími.

Samotná pôda a pozemky sú rumunským najcennejším prírodným zdrojom. Existuje množstvo poľnohospodárskej pôdy prístupnej pre rozvoj a ako Ease of Doing Business poradie z roku 2008 ukazuje, vydávanie stavebných povolení v Rumunsku je rýchle a jednoduché. Rumunsko sa zaradilo na 81. miesto zo 181 z hľadiska získania všetkých potrebných povolení, ktoré trvajú v priemere do 30 dní.

Inštitucionálni investori, súkromné dôchodkové fondy a investičné fondy, ktoré vyhodnocujú investičné príležitosti v Rumunsku, považujú krajinu za trh s veľkým potenciálom. Krajina je teraz oficiálne na mape najdôležitejších realitných fondov sveta. Identifikujú sa príležitosti na trhu, kde stále chýbajú investície. Ešte je tu stále možné získať veľkorysé výnosy, najmä vzhľadom na relatívne nízku úroveň rizika. Nehnuteľnosť v Rumunsku je veľmi cenovo konkurencieschopná, až o 25-30 % nižšia ako v ostatných východoeurópskych krajinách. Tiež ceny bytov sú stále nízke ceny v porovnaní s cenami v regióne, tento sektor má pravdepodobne najväčšiu možnosť budúceho rastu a rozvoja.

6.13.FINANCOVANIE Z NÁRODNÉHO ROZPOČTU

Vzhľadom na charakteristiku rumunského rezidenčného trhu (silný trend vlastníť verzus prenájom), trh rezidenčných investícií je stále zameraný na rozvoj. Najväčšie zisky dnes a v budúcnosti, budú do rozvoja. Platí to najmä pre projekty bývania pre obyvateľov so strednými príjmami, ktoré sú stále konkrétnejšie z dôvodov rastúcich príjmov a dostupných hypoték.

Národná agentúra bývania (ANL) má dohodu o financovaní so siedmimi bankami - Raiffeisen Housing Bank S.A., Alpha Bank, Rumunská Komerčná banka, BRD Raiffeisen – Groupe, Société Générale, Transilvania Bank, Piraeus Bank a Domenia Credit. V súlade s týmto dohovorom banky budú financovať výstavbu bytov a domov na pozemkoch Národnej agentúry bývania a budú poskytovať hypotekárne úvery, podľa vlastných noriem banky pre úvery, tým fyzickým osobám, ktoré sa rozhodnú pre tento druh bývania.

Nanešťastie sú rumunské programy financovania zamerané viac na podporu fungujúcich priemyselných subjektov než na ich regeneráciu alebo opätovné vytváranie nových. Malé projekty regenerácie sú financované od prípadu k prípadu a nie sú založené na globálnych ekonomických stratégiach.



6.14.FINANČNÉ MOŽNOSTI REGENERÁCIE BROWNFIELDOV V BULHARSKU

(Simeon Toptchiyski)

V súčasnosti v Bulharsku existujú rôzne spôsoby financovania regenerácie brownfieldov, ale je nedostatok konkrétnych dlhodobých strategických programov. Financovanie procesov regenerácie, potenciálne mechanizmy financovania sú opísané v nasledujúcich podkapitolách a odrážajú súčasný stav možností regenerácie brownfieldov v Bulharsku.

6.15.PROGRAMY FINANCOVANÉ EURÓPSKOU ÚNIOU

Finančné prostriedky EÚ pre regeneráciu brownfieldov existujú v rámci nasledujúcich finančných programov a nástrojov:

- JESSICA - bulharské Ministerstvo pre regionálny rozvoj a verejné práce (RDPW) je riadiaci orgán pre Bulharsko
 - Európska investičná banka (EIB) je vo funkcii manažéra bulharského holdinogvého fondu JESSICA uzavrela dohodu o založení mestského fondu rozvoja s regionálnym mestským fondom rozvoja (UDF) na investície do mestských projektov v šiestich veľkých bulharských mestách. UDF bol ustanovený ako akciová spoločnosť bankami Societe Generale Expressbank, Elana Holding, Elana investícií a balkánskych poradcov, menovite členov konzorcia pod vedením Societe Generale Expressbank, investovať približne 18,8 milióna EUR z fondov JESSICA a približne ďalších 37,6 milióna EUR z vlastných prostriedkov (v celkovej 56,4 mil.) do mestských projektov v mestách Plovdiv, Varna, Burgas, Ruse, Stara Zagora a Pleven počas nasledujúcich štyroch rokov.(Sofia Echo noviny).
- Operačný program „Regionálny rozvoj” – riadiaci orgán je RDPW
- Operačný program „Doprava” – riadiaci orgán je Ministerstvo dopravy, informačných technológií a komunikácií (TITC).

6.16.PRIVATIZÁCIA

Podľa tejto schémy financovania verejný majetok v mestských a priemyselných oblastiach je predávaný súkromným investorom. Cieľom takýchto činností privatizácie je na jednej strane dostať „čerstvý” príjem pre štát alebo miestne orgány, a na druhej strane pomôcť opätovnému rozvoju týchto oblastí. Priemyselné podniky sú zvyčajne sprivatizované s cieľom ich opätovného rozvoja, zatiaľ čo v prípade územia a ďalšieho mestského rozvoja stavajú nové budovy súkromní vlastníci. V oboch prípadoch tento proces trvá nejaký čas a je to veľmi závislé na ekonomickej sile súkromných investorov.



6.17. VEREJNO - SÚKROMNÉ PARTNERSTVÁ

Pri použití schémy verejno-súkromného partnerstva (PPP) pre regeneráciu brownfieldov sa štát alebo miestne orgány zúčastňujú s nehnuteľným majetkom a súkromní investori sa zúčastňujú s fondmi a v niektorých prípadoch so špecifickým know-how. V Bulharsku sa tento postup zvyčajne používajú pri starých továrňach a priemyselných podnikoch. Továrne sú alebo modernizované o nové technológie a stroje alebo sú prestavané tak, aby vyvíjali výrobu iného nového tovaru zo starých typov. Miestne úrady alebo bulharský štát si zvyčajne držia 33% alebo viac percent vlastníctva v tomto druhu spoločného podniku.

6.18. SVETOVÁ BANKA

Program Svetovej banky pre regeneráciu brownfieldov je zameraný najmä na vládnu úroveň, pretože miestne orgány v Bulharsku majú v súčasnosti nedostatok administratívnych (a v niektorých prípadoch aj právnych) kapacít pre takéto projekty. Pilotný projekt tohto druhu financovaný Svetovou bankou sa týkal rozvoja osvedčených postupov riešenia starých environmentálnych záťaží a environmentálnych záväzkov v procese privatizácie. Konkrétne, projekt podporovaný bulharskou vládou riešil rekultiváciu znečisťovania v minulosti a zlepšenie postupov environmentálneho manažerstva vo veľkej štátom vlastnenej spoločnosti – MDK medená huť.

6.19. BULHARSKÝ FOND ENERGETICKEJ EFEKTÍVNOSTI (BEEF)

BEEF (<http://www.bgeef.com>) bol zriadený v roku 2004 po prijatí zákona o energetickej efektívnosti, ktorý prijal bulharský parlament. Počiatočné imanie fondu bolo vytvorené prostredníctvom grantov od hlavných darcov: Globálny fond pre životné prostredie prostredníctvom Svetovej banky, od rakúskej vlády, od vlády Bulharska a rôznych bulharských súkromných spoločností. BEEF funguje ako úverová inštitúcia, úverová záručná spoločnosť a poradenské organizácie. Fond pracuje s priemyselnými podnikmi a súkromnými jednotlivcami, pomáha im rozvíjať ich vlastné energeticky úsporné projekty a potom financuje, spolufinancuje alebo jednoducho pôsobí v úlohe ručiteľa voči súkromným bankám alebo iným finančným inštitúciám.

Fond bol ustanovený na základe princípov PPP. Bulharská vláda podporuje hlavné postupy fondu. Na druhej strane fond bol štruktúrovaný ako nezávislá právnická osoba a pracuje úplne nezávisle od akýchkoľvek vládnych, komunálnych a súkromných inštitúcií. Fond bol založený ako komerčný subjekt pre prácu s energeticky efektívnymi investíciami. Hlavným cieľom fondu súvisiacim s ochranou životného prostredia je podporovať procesy pre podstatné zníženie skleníkových plynov.



6.20.FOND PRE MIESTNE SAMOSPRÁVY (FLAG)

V druhom polroku 2006, bulharská vláda oznámila svoje rozhodnutie podporiť mestá a obce, aby sa mohli zúčastniť EÚ grantových projektov cez vytvorenie fondu, ktorý by poskytol projektové pôžičky a financovanie počas vykonávania projektu až do záverečnej platby zo zdrojov EÚ. Fond bol vytvorený s finančnou podporou EBRD a Svetovej banky.

Počas prijímania predvstupových grantov, príjemcovia trpeli nedostatkom finančných zdrojov vzhľadom na požiadavku na spolufinancovanie (najmenej 20%), a skutočnosť, že programy EÚ sú kryté platby iba po vykonaní projektu, okrem zálohovej platby príjemcom. Po pristúpení Bulharska k EÚ 1. januára 2007, obce (miestne orgány) sa stali hlavnými príjemcami štrukturálnych fondov EÚ. Na povzbudenie a podporenie ich aktivít založila vláda investičný fond s hlavným cieľom poskytnúť mestám a obciam potrebné zdroje pre výkon projektu na základe rýchlych a jednoduchých postupov.

FLAG (<http://www.flag-bg.com>) bol vytvorený ako revolvingový fond, ktorý bude spolupracovať s obcami pri nižšej úrokovej sadzbe ako je trhová.

V októbri 2007 fondu bol zapísaný na Národnom súde ako jediný vlastník akciovej spoločnosti. V októbri 2008 sa Unicredit Bulbank stala riadiacou bankou vybranou na vytvorenie postupov a rozdelenie úverov medzi obcami a mestami.

6.21.FINANCOVANIE ZO ŠTÁTNEHO ROZPOČTU

Malé projekty regenerácie môžu byť financované od prípadu k prípadu. Tento systém financovania má zanedbateľný vplyv na opätovný rozvoj brownfieldov. Zvyčajne štát finančne podporuje programy, ktoré sú zamerané na podporu aktívnych priemyselných subjektov, než na ich regeneráciu. Príkladmi sú: Národná elektrárnska spoločnosť, Manažment vodných zdrojov a niektoré iné subjekty.

6.22.“KNOW-HOWTRANSFERABILITY” (LESSONS LEARNED AMONG THE PARTNERS) CHAPTER 6

V procese regenerácie brownfieldov môžu finančné stimuly pokrývať širokú škálu nástrojov. Existujú aj doplnkové nástroje na spolufinancovanie činností.

Bohaté skúsenosti v Českej republike s EÚ fondami prostredníctvom operačných programov, ktoré môžu byť použité aj pre regeneráciu brownfieldov sú veľmi dobrým príkladom pre ostatné krajiny ako postupovať s financovaním regenerácie opustených prostredníctvom EÚ fondov.

JESSICA (Spoločná európska podpora pre udržateľné investície v mestských oblastiach) sa používa iba v dvoch zúčastnených krajinách (CZ, BG), takže ďalšie dve zúčastnené krajiny (SK,



RO) môžu využiť ich skúsenosti. Ťažkosti z hľadiska administratívy s fondmi EÚ môžu pomôcť v situáciách, kedy sa pridelené peniaze nemôžu použiť. V tejto situácii je možné rezervovať peniaze a zachrániť ich pred návratom do fondov EÚ vďaka použiteľnému nástroju JESSICA. V súčasnosti sa na Slovensku, na rozdiel od Českej republiky, nástroj JESSICA využíva iba na zeteplenie bytových domov v mestských oblastiach.

Výhody verejno-súkromného partnerstva môžu byť využité aj v procesoch regenerácie brownfieldov. Existuje mnoho možných foriem spolupráce medzi verejným a súkromným sektorom, každý z nich je špecifický a závisí od konkrétnych potrieb, rozdelenia rizika a dohôd o partnerstve. Existujú rôzne typy PPP prevoditeľné medzi krajinami a každá krajina si musí vybrať projekty pre konkrétne PPP modely fungovania.

6.23. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 6

- Pokúste sa zistiť ktoré ďalšie operačné programy na Slovensku sa dajú využiť pre niektoré špecifické časti spojené s regeneráciou brownfieldov.
- Využíval sa už nástroj JESSICA na Slovensku? Pokúste sa zistiť informácie.
- V ktorej fáze je príklad brownfieldu z kapitoly 10? Odkiaľ sa čerpal finančný zdroj, aké je potenciálne obdobie na splatenie a dá sa urobiť analýza nákladov užitočnosti projektu? Ak sa projekt nachádza v období prípravy, pokúste sa nájsť spôsob, ako ho financovať.

6.24. ZDROJE KAPITOLY 6

1. Bacot, H. and O'Dell, 'Establishing Indicators to Evaluate Brownfield Redevelopment', 2006, *Economic Development Quarterly*, vol. 20, no. 2, pp. 142-161.
2. Bartsch, C., and Wells, B., 2005, *State Brownfield Financing Tools and Strategies*. Northeast-Midwest Institute - Available at <http://www.nemw.org>
3. Bartsch, C. and Wells, B., 2006, *State and Local Non-Cash Tools and Strategies to Enhance a Brownfield Project's Bottom Line*. Northeast-Midwest Institute - Available at webpage <http://www.nemv.org>.
4. Bartsch, C., 2006, *Financing Brownfield Cleanup and Redevelopment*. Northeast-Midwest Institute [Online] Available at <http://www.nemw.org>.
5. Gospodini, A., 'Portraying, Classifying and Understanding the Emerging Landscapes in the Post-Industrial City', 2006, *Cities*, vol. 23, no.5, pp. 330-331.



6. Hamilton, I., A. Dimitrovska, K. and Pichler-Milanovic, N., *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe*, United Nations University Press, Tokyo, Japan, 2005.
7. International City/County Management Association (ICMA), *Beyond Fences. Brownfields and the Challenges of Land Use Controls*. A publication of the Brownfield Research Institute, Washington D.C., 2000.
8. International City/County Management Association (ICMA), *Righting the Wrong. A Model Plan for Environmental Justice in Brownfields Redevelopment*. A publication of the Superfund Brownfield Research Institute, Washington D.C., 2001.
9. International City/County Management Association (ICMA), *Navigating the Waters: Coordination of Waterfront Brownfields Redevelopment*. A publication of the Superfund Brownfield Research Institute, Washington D.C., 2002.
10. International City/County Management Association (ICMA), *Brownfields Redevelopment. A guidebook for Local Governments and Communities – Second Edition*. A publication of the Superfund Brownfield Research Institute, Washington D.C., 2005.
11. Oliver, L., Ferber, U., Grimski, D., Millar, K. and Nathanail, P., 2005, *The Scale and Nature of European Brownfields*. - Available at webpage <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/417.pdf>.
12. Public-private Partnerships (Chmelová, I., Mitošinka, M., Vaško, P., eds), Association PPP, Bratislava 2009
13. *Restructuring of Derelict Industrial Areas*, European Academy of the Urban Environment, Berlin, 1996.
14. Szymecko, L.A. and Voice, T.C., *Brownfield Redevelopment Guidebook for Michigan*. Brownfield News, Inc., Chicago, Illinois, 2002 (available at <http://www.egr.msu.edu/brownfields>)
15. * * * - Structural Consulting Group – <http://www.fonduri-structurale.ro>
16. * * * - The Ministry of Regional Development and Tourism of Romania - MDRT – <http://www.mdrt.ro>
17. * * * - The National Bank of Romania - <http://www.bnr.ro>
18. * * * - The National Institute of Statistics - <http://www.insse.ro>
19. Sofia Echo newspaper. http://sofiaecho.com/2012/01/03/1737744_european-investment-bank-helps-bulgarian-cities (last seen on 3rd of April 2012)



7 PRÁVNE ASPEKTY REVITALIZÁCIE BROWNFIELDOV

(Maroš Finka, Mircea Grigorovschi, Denitza Toptchiyska)

Európska únia je charakteristická rôznymi plánovacími kultúrami a systémami. Tento fakt spolu s rôznymi ekonomickými danosťami rámcujú rôzne prístupy k revitalizácii brownfieldov. Právne aspekty revitalizácie brownfieldov reprezentujú širokú škálu problémov od vlastníckych práv, plánovania a rozhodovania a procedurálnych úprav, definície zodpovedností, sústavy zákonov až po právne definovaný regulačný rámec. Existuje sústava právnych aspektov vzťahujúcich sa na opätovné využitie kontaminovaných brownfieldov. Právne aspekty, ktoré vstupujú do procesu revitalizácie brownfieldov sú rôzne pre rôzne typy brownfieldov keďže sa viažu na rôznu situáciu vo vzťahu k vlastníckym pomerom, prítomnosti rôznych subjektov na danom brownfelde (používateľov, nájomníkov, návštevníkov, poskytovateľom služieb, prevádzkovateľom infraštruktúry, administratívnych pracovníkov). Dominantná časť právnych aspektov vzťahujúca sa k regenerácii brownfieldov sa vzťahuje k regulácii funkčného využitia územia a práv k nehnuteľnostiam, zodpovednosti a regulácii v oblasti životného prostredia, plánovania a realizácie revitalizačných aktivít vrátane rámca pre verejné intervencie. Táto široká škála právnych aspektov je determinovaná národnými špecifikami napriek procesom európskej integrácie a právnej aproximácie a porovnanie s rôznymi prístupov môže byť inšpiratívne. Dôležitá časť právnych aspektov revitalizácie brownfieldov je tvorená inštitucionálnymi nástrojmi. Tieto rámcujú proces revitalizácie brownfieldov a tvoria dôležitý nástroj intervencií. Právne a inštitucionálne nástroje pôsobia v synergii naprieč celou škálou nástrojov ako to ukazuje nasledujúca tabuľka:

Tab. 7.1. Štruktúra nástrojov podporujúcich revitalizáciu brownfieldov

Štruktúra nástrojov podporujúcich revitalizáciu brownfieldov	
Typy/kategórie nástrojov	
Jadrové nástroje	1. Právne a inštitucionálne nástroje
	2. Plánovacie nástroje
	3. Ekonomické a finančné nástroje
	4. Technické nástroje
Doplňkové nástroje	



Porovnávacia analýza právnych a inštitucionálnych nástrojov medzi rôznymi krajinami s cieľom vytvoriť platformu pre transfer inovácií v tejto oblasti môže byť založená na klasifikácii ako ukazujú nasledovné tabuľky.

Tab. 7.2 Klasifikácia hlavných inštitucionálnych nástrojov podporujúcich revitalizáciu brownfieldov

Národne špecifické systémy právnych a inštitucionálnych nástrojov I.	
Hlavné typy/kategórie/oblasti nástrojov	
Inštitucionálne nástroje	Štátne a samosprávne orgány
	Lokálna úroveň
	Štátne a samosprávne orgány
	Mikro-regionálna a regionálna úroveň
	Štátne a samosprávne orgány
	Celoštátna úroveň
	Špeciálna profesionálna jednotka
	Spoločné koordinačné jednotky a jednotky manažmentu na lokálnej, mikroregionálnej, regionálnej a štátnej úrovni
	Dohody a zmluvy
	Politiky
	Iné podporné inštitúcie

Tab. 7.3 Klasifikácia hlavných právnych nástrojov podporujúcich revitalizáciu brownfieldov

Národne špecifické systémy právnych a inštitucionálnych nástrojov I.	
Hlavné typy/ kategórie /oblasti nástrojov	
Právne nástroje	Evidencia nehnuteľností
	Štátne vlastníctvo
	Vlastníctvo nehnuteľnosti
	Pozemkové úpravy
	Právo v oblasti regionálneho rozvoja, plánovania, výstavby
	Právo v oblasti životného prostredia
	Práve v oblasti pôdohospodárstva



Zodpovednosť samosprávy na regionálnej, mikroregionálnej a lokálnej úrovni
Banské právo
Lesné právo
Právo v oblasti pamiatkovej ochrany
Normy a štandardy
Nariadenia a vyhlášky
Obchodné právo
Právne procedúry
Iné právne nástroje

7.1. PRÁVNE ASPEKTY VO VZŤAHU K REVITALIZÁCII BROWNFIELDOV V ČESKEJ REPUBLIKE A SLOVENSKEJ REPUBLIKE

(Maroš Finka)

Prehľad právnych nástrojov revitalizácie brownfieldov ukazuje fragmentáciu, nie iba do mnohých zákonov, ale aj do mnohých oblastí práva (environmentálne právo, stavebné právo a pod.). Obe krajiny – Česká republika a Slovensko sú typické značne fragmentovaným právnym rámcom, čo je jedným z viacerých faktorov vedúcich k ťažkostiam objavujúcim sa v integratívnom a komplexnom rozvoji. Ako porovnávacie prehľady ukazujú, existujú opatrenia a nástroje revitalizácie brownfieldov ako časť všeobecného právneho rámca plánovania a súčasne existujú špecifické právne úpravy v oblasti revitalizácie. Takéto právne rámce môžu byť charakterizované významom sektorového práva zaoberajúceho sa čiastočnými aspektmi revitalizácie brownfieldov napr. pamiatkovej ochrany, bývania, ochrany životného prostredia, ochrany pôdy, dopravy, technickej a environmentálnej infraštruktúry, stratégií zlepšenia situácie v bývaní ponúkajúc finančné riešenia pre vlastníkov a malých podnikateľov.

Podobnosť v štruktúre nástrojov v Českej republike a Slovenskej republike je determinovaný nie len kontinuitou rozvoja právneho a inštitucionálneho prostredia v histórii spoločného štátu ale tiež príslušnosťou k stredoeurópskej plánovacej kultúre podobne ako Nemecko, Rakúsko, Poľsko a krajiny Balkánu. V tomto kontexte štruktúra právnych a inštitucionálnych nástrojov ovplyvnená historickým vývojom oboch krajín, procesom aproximácie v EU, ktorým obe krajiny prešli môže byť inšpiratívna pre vývoj v Bulharsku a Rumunsku.



Tab. 7.4 Porovnanie právnych a inštitucionálnych nástrojov v Slovenskej republike a Českej republike

Porovnanie detailnej štruktúry nástrojov podporujúcich revitalizáciu brownfieldov v Slovenskej republike a Českej republike			
Typy/kategórie nástrojov		Nástroje v Slovenskej republike	Nástroje v Českej republike
Právne nástroje	Evidencia nehnuteľností	Zákon č.162/1995 Z.z. O katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení noviel Zákon č. 275/2006 Z.z. o informačných systémoch verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisoch vlastníckych a jiných věcných práv k nemovitostem... Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky Zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením...
	Štátne vlastníctvo	Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov	Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,
	Vlastníctvo nehnuteľností	Reštitučný zákon – Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku Zákon č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených náboženským spoločnostiam Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí Zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení NR SR č. 180/1995 Z.z.	Zákon č.184/2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
	Pozemkové úpravy	Zákon č. 330/1991 o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch,	Zákon č. 139/2002, Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových a úřadech,



	pozemkom fonde a o pozemkových spoločenstvách...	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
Výstavba, stavebnictvo, plánování	Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v zmysle neskorších predpisov a rozhodnutí Ústavného súdu Zákon č. 539/2008 Z.z. o podpore regionálneho rozvoja	Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon
Environmentálna legislatíva	Zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zemne a doplnení niektorých zákonov Zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov Zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov Zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov Smernica 2004/35/CE Európskeho parlamentu a Rady z 21. Apríla 2004 o environmentálnej zodpovednosti pri prevencii a náprave environmentálnych škôd	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochrane přírody a krajiny, Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, Zákon č. 17/1992, Zákon o životním prostředí
Ochrana poľnohospodárskej pôdy	Zákon č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochrane zemědělského půdního fondu, Zákon č. 252/1997 o zemědělství v zmysle neskorších právnych úprav napr. Zákonom č. 62/2000 Sb. zákonom č. 307/2000 Sb., Zákonom. 128/2003 Sb., Zákonom č. 85/2004 Sb., Zákonom 317/2004



		Sb., Zákonem č. 94/2005 Sb.
Zodpovednosti samosprávy	Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších úprav	Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích
	Zákon č. 221/1996 o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov Zákon č. 222/1996 o organizácii miestnej štátnej správy...	Zákon č. 131/2000 Sb. Zákon o hlavním městě Praze Zákon č. 129/2000 o krajích
Banské právo	Zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerostného bohatstva zmenených zákonem č. 558/2001	Zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
Lesné právo	Zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov	Zákon č. 289/1995 Sb. o lesích ...
Pamiatky	Zákon č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov	
Normy a štandardy	Metodológia lokalizácie a povoľovania folovoltaických elektrární, MVRR 2010	Norma ČSN 73 6110 k § 20 parag. 5a) Projektování místních komunikací



Vyhlášky a nariadeni a	Vyhláška č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.	Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech
	Vyhláška č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii	Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
	Vyhláška č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti v všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby...	Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti
	Nariadenie Vlády SR č. 249/2003 Z.z. ktorým sa ustanovujú citlivé oblasti a zraniteľné oblasti	Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území vyhláška č. 502/2006 Sb., ktorou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření Vyhláška č. 526/2006 Sb., ktorou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu VP/S 131/03-160, 2003, kterým byla povolena výjimka ze zákazu veřejné podpory v rámci programu „Likvidace škod na životním prostředí způsobených dobýváním výhradních i nevyhrazených nerostů“.



	Obchodné právo		Zákon č. 37/2006 o verejných zakázkach
	právne procesy	viď procesy definované v tu uvedených právnych normách	
	iné nástroje	Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov	
Inštitucionálne nástroje	Štátne a samosprávne orgány na lokálnej úrovni	obce cca 2994 obcí so zvolenými lokálnymi samosprávnymi orgánmi	cca 6500 obcí so zvolenými lokálnymi samosprávnymi orgánmi cca. 205 obcí so zvolenými lokálnymi samosprávnymi orgánmi a špeciálnymi právomocami Lokálne katastrálne úrady cca 77
	Štátne a samosprávne orgány na regionálnej úrovni	8 samosprávnych regiónov so zvolenými lokálnymi samosprávnymi orgánmi Okresné úrady v troch kategóriách a odbormi – vnútornej správy, živnostenským a podnikania, životného prostredia, lesným, pozemkovým, katastrálnym, ciest a dopravy, školským, práce a sociálnych vecí ...	14 samosprávnych krajov so zvolenými lokálnymi samosprávnymi orgánmi 14 krajských katastrálnych úradov 14 krajských pozemkových úradov 77 okresných úradov



Štátne a samosprávne orgány na národnej úrovni	Prezident	Prezident
	Parlament	Parlament
	Ministerstvá	Ministerstvá
	Úrady ako ústredné orgány štátnej správy (napr. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, Štátny pozemkový fond, Slovenská inšpekcia životného prostredia, Štatistický úrad SR a pod.)	Úrady ako ústredné orgány štátnej správy (napr. Český úrad zeměměřický a katastrální, Česká inspekce životního prostředí. Český statistický úřad)
Špecializované profesionálne jednotky	Národná agentúra pre rozvoj malého a stredného podnikania	PPP centrum
	Slovenská agentúra životného prostredia	Regionálne rozvojové agentúry
	SARIO Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu	Komora architektov
	Regionálne rozvojové agentúry	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
	Komora architektov	Ústav územního rozvoje
	Komora stavebných inžinierov	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky CzechInvest
spoločné jednotky koordinácie rozvojových aktivít	Euro-regióny (12), and mikro-regióny, lokálne akčné skupiny,	MAS: http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/mistni-akcni-skupiny/ a http://eagri.cz/public/app/eagriapp/MAS/Maps/MASVyber.aspx?stamp=1295211933895
kontrakty, dohody		



Politiky	Národná stratégia regionálneho rozvoja SR Národný strategický referenčný rámec Národný program rozvoja cestovného ruchu Akčný plán SR pre implementáciu Lisabonskej stratégie Národný strategický plán rozvoja vidieka Národný akčný plán rozvoja zamestnanosti... Národný akčný plán sociálnej inklúzie... Národná stratégia trvalo udržateľného rozvoja SR Agenda 21 na národnej, regionálnej a lokálnej úrovni Národný environmentálny akčný program... Stratégia, zásady a priority štátnej environmentálnej politiky Tematická stratégia pre životné prostredie v mestách Energetická politika SR... Štátny program sanácie environmentálnych záťaží (2010-2015) a iné.	Strategie regionálneho rozvoje ČR Národní rozvojový plán Dopravní politika ČR Koncepcie památkové péče v ČR Politika územního rozvoje ČR Koncepcie bydlení ČR do roku 2020 Zásady urbánní politiky Státní energetická koncepce ČR Národní strategický plán rozvoje venkova Strategie ochrany před povodněmi pro území ČR Státní program ochrany přírody a krajiny ČR... Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR Státní politika životního prostředí a i. vid' http://database-strategie.cz/cz/CR/strategie
Iné podporné inštitúcie	Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska Asociácia pre podporu projektov spolupráce verejného a súkromného sektora (Asociácia PPP) ZMOS – Združenie miest a obcí Slovenska Štátny fond rozvoja bývania	LPIS veřejný registr pudy



7.2. PRÁVNE ASPEKTY REVITALIZÁCIE BROWNFIELDOV V RUMUNSKU

(Mircea Grigorovschi)

Európske úpravy vo vzťahu k priemyselnej regenerácii

- Toledská deklarácia – Urbánna integrovaná regenerácia 2010
- ICOMOS – spoločné princípy ICOMOS-TICCIH na ochranu stavieb, území a priemyselnej krajiny

Systém úprav vo vzťahu k revitalizácii mestských a priemyselných území v Rumunsku

V Rumunsku neexistujú špecifické úpravy v oblasti revitalizácie mestských a priemyselných území. Rámcové regulácie právnym systémom existujú v oblasti životného prostredia, pamiatkovej ochrany, priestorového plánovania, autorizácie v oblasti výstavby.

7.3. PRÁVO V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Právne úpravy sú v tejto oblasti odvodené od európskej legislatívy.

Cieľ právnej úpravy:

- Úprava ochrany životného prostredia;
- Predmet spoločenského záujmu.

Princípy:

- Odstránenie škodlivín ničiacich a životné prostredie a zdravie ľudí;
- Údržba, zlepšenie kvality životného prostredia a rekonštrukcia poškodených území

Implementácia princípov vyžaduje :

- Povinné procedúry hodnotenia impaktov na životné prostredie v počiatočnej fáze projektov, programov alebo aktivít,
- Zosúladenie environmentálneho plánovania s územným plánovaním a urbanizmom;

Ochrana životného prostredia je povinnosťou ústredných a lokálnych orgánov verejnej správy ako aj všetkých fyzických a právnických osôb. Orgány ochrany životného prostredia sú zodpovedné za povoľovacie procesy povinné pre investície ako aj modifikácie existujúcich stavieb.

Procesy hodnotenia vplyvov na životné prostredie obsahujú:



- hodnotenie vplyvov nositeľom projektu;
- analýzu, či projekt alebo typ aktivity podlieha hodnoteniu;
- úvodnú štúdiu;
- analýzu a prípravu opatrení na riešenie problémov;
- štúdiu dopadov na životné prostredie.

Je nevyhnutné vypracovať environmentálnu bilanciu pri zmene lokalizácie alebo vlastníka investície, alebo keď sa zastavujú aktivity produkujúce impakty na životné prostredie s cieľom určiť povinnosti vo vzťahu k rekonštrukcii kvality životného prostredia v oblasti dopadov danej aktivity: analyzovať environmentálnu bilanciu, definovať program konformity, aplikáciu opatrení na ochranu a ekologickú rekonštrukciu.

Špecifické úpravy obsahujú ochranu vodných systémov, atmosféry, pôdy, geologického podložia a nadzemné ekosystémy, ľudské osídlenie a režim ochrany chránených území a prírodných pamiatok.

7.4. ZÁKON PAMIATKOVEJ OCHRANY

Tento zákon reguluje právne prostredie ochrany historických pamiatok chránených zákonom a patriacich do národného kultúrneho dedičstva. Niektoré z priemyselných produktov, území a lokalít, ktoré prechádzajú procesom konverzie sú klasifikované ako historické pamiatky, komplexy alebo lokality a ako také sú chránené zo zákona. Proces ochrany obsahuje opatrenia s vedeckými, právnymi, administratívnymi, finančnými, fiškálnymi a technickými črtami. Tieto majú za cieľ zabezpečiť identifikáciu, výskum, inventarizáciu, klasifikáciu, testovanie, ochranu, údržbu, konsolidáciu, obnovu hodnôt historických pamiatok ako aj ich sociálnu, ekonomickú a kultúrnu integráciu do komunitného života.

Kategórie pamiatok zahŕňajú pamiatky, produkty komplexy a lokality. Historické pamiatky sa rozdeľujú na 2 podskupiny: A – historické pamiatky národného a medzinárodného významu a B – historické pamiatky reprezentujúce lokálne kultúrne dedičstvo. Chránené územia sa zriaďujú pre každú historickú pamiatku. Intervencie v oblasti ochrany historických pamiatok sa realizujú:

- na základe povolenia Ministerstva kultúry a jeho decentralizovaných pracovísk
- ako možné intervencie v rámci zákona: výskum, ochrana, rozšírenie, konsolidácie, rekonštrukcia, krajinné plánovanie, hodnotenie, funkčné a lokalizačné zmeny atď.
- na základe autorizácie pre tento typ práce vydané za zákonom stanovených podmienok Ministerstvom kultúry a jeho decentralizovanými pracoviskami



7.5. PRÁVO V OBLASTI ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA A URBANIZMU

Toto právo zabezpečuje právny rámec pre spracovanie, schvaľovanie a implementáciu dokumentáciu urbanizmu a územného plánovania s cieľom harmonizovať ekonomické, sociálne, ekologické a kultúrne politiky na celej územnej úrovni. Jeho funkciou na národnej aj lokálnej úrovni je zabezpečiť vyvážený rozvoj v rôznych územiach s cieľom lepšej kohézie a efektívnosti ekonomických a sociálnych vzťahov. Je to najdôležitejší rumunský zákon vo vzťahu k územnému a urbánnemu rozvoju. Každý proces urbánnej, územnej alebo stavebnej regenerácie musí byť v súlade s jeho úpravami.

Typy dokumentácie pre územné plánovanie:

- Územný plán (Ro: PAT)
- Lokálny územný plán (Ro: PATZ), zaoberajúci sa medzikomunitnými, medzimestskými, medzi okresnými a regionálnymi aspektmi .
- Okresný územný plán (Ro: PATJ)

Urbanistická dokumentácia:

- Urbanistický generel (Ro: PUG) a lokálny regulačný urbanistický plán (Ro: RLU);
- Územný plán zóny (Ro: PUZ) a zonálny regulačný urbanistický plán (Ro: RZU);
- Detailný urbanistický plán (Ro: PUD).

7.6. PROCES POVOĽOVANIA VO VÝSTAVBE (VRÁTANE PRIEMYSELNEJ VÝSTAVBY), ZÁKON O POVOĽOVANÍ VO VÝSTAVBE

Každý proces regenerácie vo vzťahu k akémukoľvek typu stavieb, vrátane priemyselných musí byť právne legálny. Legalizácia revitalizačných prác priemyselných území vyžaduje splnenie nasledovných podmienok a postupu:

- Získanie urbanistického certifikácia pre regeneračné úlohy založené na odsúhlasenej územnoplánovacej a urbanistickej dokumentácii.
- certifikácia vlastníckych práv k danej stavbe.
- technická expertíza k stavbe.
- získanie environmentálneho schválenia.
- získanie súhlasov definovaných v urbanistickom certifikáte.
- zakreslenie do katastrálnej mapy na základe geotechnickej štúdie.
- získanie súhlasu Ministerstva kultúry alebo jeho decentralizovaných úradov v prípade, že priemyselná stavba, ktorá je predmetom procese konverzie je pamiatka.



- spracovanie technickej dokumentácie na získanie stavebného povolenia (Ro: DTAC) obsahujúcej nasledujúce oblasti: architektúra, statika, infraštruktúra (elektrické rozvody, zdravotníctvo, kúrenie, iné technológie).
- Rozpočet – odhad nákladov.
- Získanie stavebného povolenia (Ro: AC).
- Príprava technického/vykonávacieho projektu a realizačných detailov (Ro: PTh+DDE).
- Overenie projektu autorizovanou osobou Ministerstvom regionálneho rozvoja a turizmu.

7.7. PRÁVNE ASPEKTY VZŤAHUJÚCE SA K REVITALIZÁCII BROWNFIELDOV V BULHARSKU

(Denitza Toptchiyska)

Vo všeobecnosti, právny rámec revitalizácie brownfieldov v Bulharsku by mohol byť rozdelený do dvoch hlavných oblastí: legislatívy v oblasti regionálneho rozvoja a legislatívy zameranej na redukciu škodlivých dopadov priemyslu na životné prostredie.

Sledujúc politické zmeny po roku 1991 v Bulharsku, legislatíva vzťahujúca sa na regionálny rozvoj prekonala viac významných zmien v smere adaptácie sa na nový politický kontext ako aj s cieľom vyhovieť hlavným požiadavkám v tejto oblasti vyžadovaným EU. V oblasti ochrany životného prostredia, boli do bulharskej legislatívy implementované smernice EU s cieľom dosiahnuť vyššie štandardy, ktoré musia byť brané do úvahy tak verejnými orgánmi ako aj privátnymi subjektmi v oblasti priemyslu.

7.8. ÚSTAVA

Ústavný základ regionálneho rozvoja a regionálnej politiky dáva článok 20. ktorý hovorí: „Štát musí vytvárať podmienky pre vyrovnaný rozvoj jednotlivých regiónov v krajine a podporovať regionálne orgány a aktivity finančnými prostriedkami a investičnou politikou“. Článok 142 hovorí, že región má byť administratívna územná jednotka vytvorená na realizáciu regionálnej politiky, implementáciu výkonu správy na lokálnej úrovni a zabezpečenie harmónie národných a lokálnych záujmov.



7.9. REGIONÁLNY ROZVOJ

Zákon o regionálnom rozvoji bol prijatý v roku 2008 a v jeho úvodnom texte (kap.1 Základné zásady, článok 1) deklaruje ako svoj subjekt – manažment nasledujúceho: plánovanie, programovanie, rozhodovanie, zásobovanie zdrojmi, monitoring, riadenia a implementácia stratégie, ako aj plány a programy pre realizáciu verejnej politiky v regionálnej dimenzii. Štát má vytvárať podmienky pre vyrovnaný a udržateľný integrovaný rozvoj regiónov aj obcí a má to pokryť právnymi a regulačnými dokumentmi, zdrojmi a aktivitami kompetentným orgánov zameranými na:

- odstránenie medziregionálnych rozdielov,
- vytváranie podmienok pre rýchly ekonomický rast a vysokú zamestnanosť,
- rozvoj regionálnej/územnej spolupráce.

V súlade so Zákonom o regionálnom rozvoji, plány regionálneho rozvoja musia byť schválené na národnej aj lokálnej úrovni.

7.10. NÁRODNÁ STRATÉGIA REGIONÁLNEHO ROZVOJA BULHARSKA PRE OBDOBIE ROKOV 2005 – 2015

Národná stratégia regionálneho rozvoja (NRDS) Bulharska pre roky 2005-2015 je základným dokumentom formulujúcim dlhodobé ciele a priority pre regionálnu politiku štátu. Definuje strategické línie a úrovne regionálnej politiky a pôsobí ako štartovací bod pre získavanie a distribúciu podpory EU na implementáciu programov regionálneho rozvoja. Miesto a úloha NRDS v systéme strategického plánu a programových dokumentov regionálneho rozvoja je definovaná v Zákone o regionálnom rozvoji.

V analýze súčasného stavu siete osídlenia a urbánnej štruktúry obsiahnutej v NRDC sa hovorí že „výrobné zóny v mestách obsadzujú veľké územia avšak, často im chýba verejná infraštruktúra, sú v nich škaredé a neatraktívne budovy, ktoré len ťažko môžu byť opätovne využité. Najpravdepodobnejšie, potenciál lokalizácie budúcich výrobných zariadení s modernými technológiami je videný inde za hranicami týchto území na „zelenej lúke“. Toto, avšak, nerieši problém reštrukturalizácie a obnovy výrobných území v mestách, vrátane vysťahovania niektorých výrobných zariadení aby sa vytvorilo miesto pre iné, alebo pre naplnenie potrieb mesta ako sú plochy zelene či verejné služby, na ktoré by mala byť zameraná politika urbánneho rozvoja“. Takéto územia sú klasifikované ako tie, ktoré potrebujú intervenciu v rámci Operačných programov Bulharska a prípadne by mali byť podporené z fondov štátu a EU. Operačný program Regionálny rozvoj sa na takéto územia špecificky koncentruje.



7.11.LEGISLATÍVA OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Od roku 1989 Bulharsko významne zvýšilo význam, ktorý venuje medzinárodnej environmentálnej spolupráci. Vláda venovala veľkú pozornosť implementácii požiadaviek zo strany medzinárodných dohôd. Medzinárodne uznané princípy a procedúry boli implementované do národnej legislatívy a návrhy zákonov boli pripravované súčasne s vývojom medzinárodnej legislatívy vrátane harmonizácie bulharského environmentálneho práva v procese aproximácie s právom EU.

Hlavné zákony v oblasti životného prostredia sú:

- Zákon o ochrane životného prostredia.
- Zákon o odpadoch.
- Zákon o vodách.
- Zákon o čistote ovzdušia.
- Zákon o chránených územiach.
- Zákon o medicínsky využívaných rastlinách.
- Zákon o pôde.
- Zákon o zodpovednosti za prevenciu a odstránenie environmentálnych záťaží.

7.12.ZÁKON O VEREJNO-SÚKROMNOM PARTNERSTVE

Po dlhej diskusii bol prijatý v roku 2012 Zákon o verejno-súkromnom partnerstve. pre efektívnu implementáciu zákona bol prijatý Národný program pre verejno-súkromné partnerstvo (PPP) ako aj Akčný plán pre projekty založené na PP na obdobie do roku 2020.

V súlade s bulharskou legislatívou verejno-súkromné partnerstvo je dlhodobou spoluprácou medzi verejnými a súkromnými partnermi za účelom realizácie aktivít vo verejnom záujme na lepšie využitie verejných zdrojov a zdieľanie rizík. Jedným z hlavných cieľov PPP je poskytovať potrebný regulačný rámec pre podporu súkromných investícií do budovania, údržby a manažmentu technickej a sociálnej infraštruktúry a realizáciu aktivít vo verejných prospech. Doba PPP by mala byť medzi 5 a 35 rokmi.

Očakáva sa, že tento Zákon bude v prospech obnovy a regenerácie degradovaných priemyselných území.



7.13. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADĚ VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 7

Ako ukázali skúsenosti z Rumunska a Bulharska, zainteresovanie stakeholderov do regeneračného procesu brownfieldov môže rozhodujúcou mierou prispieť k vyplneniu medzere v inštitucionálnom prostredí. Na druhej strane, dobre fungujúce inštitúcie a rozvinutý cieľovo orientovaný právny rámec môže byť rozhodujúci pre efektívnosť regeneračných procesov ako aj pre udržateľnosť výsledkov týchto procesov.

Skúsenosti z Českej republiky s implementáciou nového Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 183/2006 Sb. je inovatívne aj pre Slovensko z pohľadu identifikovaných kategórií brownfieldov v českom plánovacom prostredí. Umožňuje to označiť nehnuteľnosti ako brownfieldy kvalifikovanými plánovačmi a zavedenie povinnosti vybudovať bázu pre pravidelnú inventarizáciu brownfieldov a aktualizáciu dát v administratívnych jednotkách zvaných ORP ako aj klasifikovať brownfieldy ako limity pre priestorový rozvoj. Navyše brownfieldy sú kategóriou pre identifikáciu dát o využití území v príslušnej GIS vrstve v rámci celoštátneho podporného územnoplánovacieho informačného systému (ÚAP). Zákon uložil úlohu všetkým českým orgánom realizovať prehľad brownfieldov a aktualizovať dáta o nich v intervale 2 rokov. Určené orgány na lokálnej úrovni sú povinné zbierať dáta v GIS formáte a publikovať ich na internete. Na Slovensku sa nový zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku pripravuje a nový český prístup a skúsenosti s problematikou brownfieldov sú zvlášť cenné.

7.14. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 7

- Rozdiskutujte, aké právne a inštitucionálne nástroje na podporu regenerácie brownfieldov sú na Slovensku a ktoré hlavné medzery sú v našom právnom a inštitucionálnom systéme.
- Rozdiskutujte, aké inovácie v právnom a inštitucionálnom prostredí na Slovensku sú potrebné na uľahčenie procesu regenerácie brownfieldov.
- Hľadajte, možnosti transferu presvedčivej praxe z iných krajín a identifikujte hlavné aspekty ich právneho a inštitucionálneho prostredia, v ktorom sa tieto príklady uskutočnili.

7.15. ZDROJE KAPITOLY 7

Zákon č.162/1995 Z.z. O katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení noviel



Zákon č. 275/2006 Z.z. o informačných systémoch verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov

Reštitučný zákon – Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku

Zákon č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených náboženským spoločnostiam

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení NR SR č. 180/1995 Z.z.

Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkom fonde a o pozemkových spoločenstvách...

Zákon č. 50//1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v zmysle neskorších predpisov a rozhodnutí Ústavného súdu

Zákon č.539/2008 Z.z. o podpore regionálneho rozvoja

Zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zemne a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

Zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie...

Zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov

Smernica 2004/35/CE Európskeho parlamentu a Rady z 21 Apríla 2004 o environmentálnej zodpovednosti pri prevencii a náprave environmentálnych škôd

Zákon č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších úprav

Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov

Vyhláška č. 453/2000 Z.z ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Vyhláška č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

Vyhláška č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti v všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby...

Nariadenie Vlády SR č. 249/2003 Z.z. ktorým sa ustanovujú citlivé oblasti a zraniteľné oblasti

Metodológia lokalizácie a povoľovania folovoltaických elektrární, MVRR 2010

Zákon č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov



Zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov

Zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva zmenených zákonem č. 558/2001

Zákon č. 221/1996 Z.z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov Zákon č. 222/1996 o organizácii miestnej štátnej správy...

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem...

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky

Zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením...

Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,

Zákon č. 184/2006 sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

Zákon č. 139/2002, Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových a úřadech,

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,

Zákon č. 100/2001 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů,

Zákon č. 17/1992 Sb., Zákon o životním prostředí

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
Zákon č. 252/1997 o zemědělství

Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích

Zákon č. 131/2000 Sb. Zákon o hlavním městě Praze

Zákon č. 129/2000 Sb. o krajích

Zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zákon č. 289/1995 Sb. o lesích ...

Norma ČSN 73 6110 k § 20 parag. 5a) Projektování místních komunikací

Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu



vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

VP/S 131/03-160, 2003, kterým byla povolena výjimka ze zákazu veřejné podpory v rámci programu „Likvidace škod na životním prostředí způsobených dobýváním výhradních i nevyhrazených nerostů“.

Zákon č. 37/2006 Sb.o veřejných zakázkách



8 SPOLOČENSKÉ A KULTÚRNE OTÁZKY A PARTICIPÁCIA PRI REVITALIZÁCII BROWNFIELDOV

Dagmar Petříková, Zuzana Ladzińska

Procesy európskej integrácie a globalizácie trhov sa intenzívne premietli aj do sociálneho a územného rozvoja a regenerácia brownfields sa v súčasnosti stáva dôležitou otázkou v Európe. Lokality, obce, mestá a regióny sú neustále súčasťou trvalého intenzívneho konkurenčného aj kooperatívneho prostredia. Zrýchlenie metropolitnej a regionálnej súťaže prinieslo nové výzvy aj pre oblasti a územia, ktoré sa primárne nepovažovali za prínosné alebo perspektívne. Jeden z najvýznamnejších príkladov takýchto území sú brownfields – bývalé priemyselné zóny, zanedbané mestské oblasti, opustené lokality alebo oblasti s nižšou úrovňou kvality života. Tieto oblasti následne vytvárajú obrovský rozsah sociálnych, hospodárskych a environmentálnych problémov. Rozpadávajúce sa bývanie, nevhodné zariadenia dopravy a infraštruktúry, environmentálne riziká a problémy, neatraktívne a nenapojené mestské štruktúry a vysoká nezamestnanosť, ako aj nedostatočná sociálna spolupatričnosť sú najčastejšími faktormi, ktoré sa tam vyskytujú. Mnohé z týchto miest trpia viacerými úpadkami, kedy sa do pozornosti dostávajú rôzne sociálne problémy a kultúrne nedostatky. Mnohé z týchto brownfieldov charakterizuje kvalita života podpriemernej úrovne v rámci hranice mesta, ale pritom tvoria strategický faktor vo fungovaní mesta. Kľúčovými faktormi sú veľká rozloha brownfieldov, zložitnosť ich problémov a neistá budúcnosť. Dosiahnutie udržateľného opätovného využitia predtým zastavaného a funkčného územia je jednou z najväčších výziev pre plánovanie, regeneráciu a rozvoj sektorov.

Čoraz viac sa uznáva dôležitosť zahrnutia sociálnych a kultúrnych cieľov do projektov regenerácie brownfieldov. Popri hospodárskych, technických, environmentálnych, fyzických a manažérskych aspektoch regenerácie brownfieldov, sociálne a kultúrne faktory tiež hrajú dôležitú úlohu pri úspešnej realizácii projektu regenerácie brownfieldov. V procese rozhodovania o vhodnom využití územia a urbanistickom riešení pre brownfield lokalitu, je potrebné brať do úvahy miestne okolie a potenciálne dôsledky projektu. To je obzvlášť dôležité, pretože opustené brownfield lokality sú často historicky úzko prepojené s komunitou a nachádzajú sa v zahustených mestských štvrtiach. Kvantitatívne aj kvalitatívne regenerácie akejkoľvek mestskej oblasti nie sú len procesom samotnej expanzie, ale častejšie je to prirodzená obnova mestskej štruktúry na jej funkčné a materiálne dimenzie. Je zrejmé, že najviac brownfield lokalít obsahuje najmä miesta, ktoré sú v rôznych fázach ich životného cyklu a miestami s dispozíciou pre rôzne využitie.

Celkovým cieľom je podporovať dobré spolužitie odlišných funkcií, a tiež oživenie identity v rámci mestskej štvrte a reprofilovať obraz mestskej štvrte. V mnohých prípadoch zlý obraz zanedbanej lokality je ťažšie bremeno než najvýznamnejšie prvky fyzického znehodnotenia. Bludný kruh zhoršovania fyzických podmienok ako aj obrazu miesta je ťažké prelomiť. Navyše, mnohé z týchto zanedbaných miest majú tendenciu vyžarovať zlý obraz aj do priľahlých štvrtí. Problémy sa zväčšujú, kladné prvky sa neustále strácajú. Chýba strategická



vízia. Obnova zanedbaných oblastí musí vychádzať aj z procesu prehodnotenia identity miesta. Nový obsah musí byť prepojený s pozitívnymi a historicky podmienenými prvkami z minulosti, ale identita musí tiež byť obohatená o nové prvky. Netreba hovoriť, že tento proces musí byť vychádzať zo súhlasného postoja obyvateľov a ich akceptácii modelu novej identity. Branding takéhoto miesta a komunikácia smerom k rôznym cieľovým skupinám bude úspešná len vtedy, ak bude splnený tento základný predpoklad.

Hlavné otázky v tejto súvislosti sú: "Aký budú mať okolité štvrte prospech zo zamýšľaných funkcií?" a "Aké bremeno budú navrhované funkcie znamenať pre okolité štvrte?" Participatívne plánovanie ako proces, do ktorého je zapojená komunita predstavuje veľmi dobrý prostriedok na dosiahnutie udržateľnosti a akceptácie projektu občanmi.

8.1. KONCEPČNÝ MODEL SOCIÁLNYCH A KULTÚRNYCH CIEĽOV A NÁSTROJOV, KTORÉ SA VYŽADUJÚ PRI DOSAHOVANÍ UDRŽATEĽNÉHO OPÄTOVNÉHO ROZVOJA BROWNFIELDOV

V rámci tohto koncepčného modelu bolo vypracovaných osem kľúčových sociálnych a kultúrnych cieľov, ktoré je potrebné posúdiť pri opätovnom rozvoji brownfieldov. Ciele sú rozdelené na tie, ktoré sa viažu najmä k „ľuďom“ a na tie, ktoré sa viažu viac k „miestu“, kde ľudia žijú. Preto sa tento koncepčný model môže nazývať „Ľudia a miesta“. Tento vzťah je ako východisko užitočný, hoci viaceré z cieľov obsahujú prvky, ktoré sa týkajú aj „ľudí“ a aj „miesta“. Pre zjednodušenie sú tieto ciele priradené tam, kde sa viaže ich primárna funkcia. Každý z týchto cieľov je podporený diskusiou o nástrojoch a prístupoch ako ich dosiahnuť.

Predtým než si predstavíme osem kľúčových sociálnych a kultúrnych cieľov bude užitočné predstaviť celý koncepčný model ako sociálne a kultúrne ciele zapadajú do procesu udržateľnej regenerácie brownfieldov. Súčasne je užitočné aj ukázať ako sociálne a kultúrne hnacie sily súvisia s ekonomickými a environmentálnymi cieľmi.

Rámčeky na obr. 8.1 vysvetľujú koncept súvislosti sociálnych a kultúrnych cieľov (B) s inými cieľmi (A a C), a zoznam návrhov na možné prostriedky ich implementácie (D). Obrázok poukazuje na skutočnosť, že ciele musia byť najprv definované a potom implementované vhodnými nástrojmi, ak sa má dosiahnuť udržateľná regenerácia brownfieldov (E). Je jasné, že jednotlivé ciele majú rozdielne prostriedky implementácie. Ciele sa prekrývajú a preto je potrebné hľadať také prostriedky a nástroje, ktoré budú spĺňať viaceré ciele.

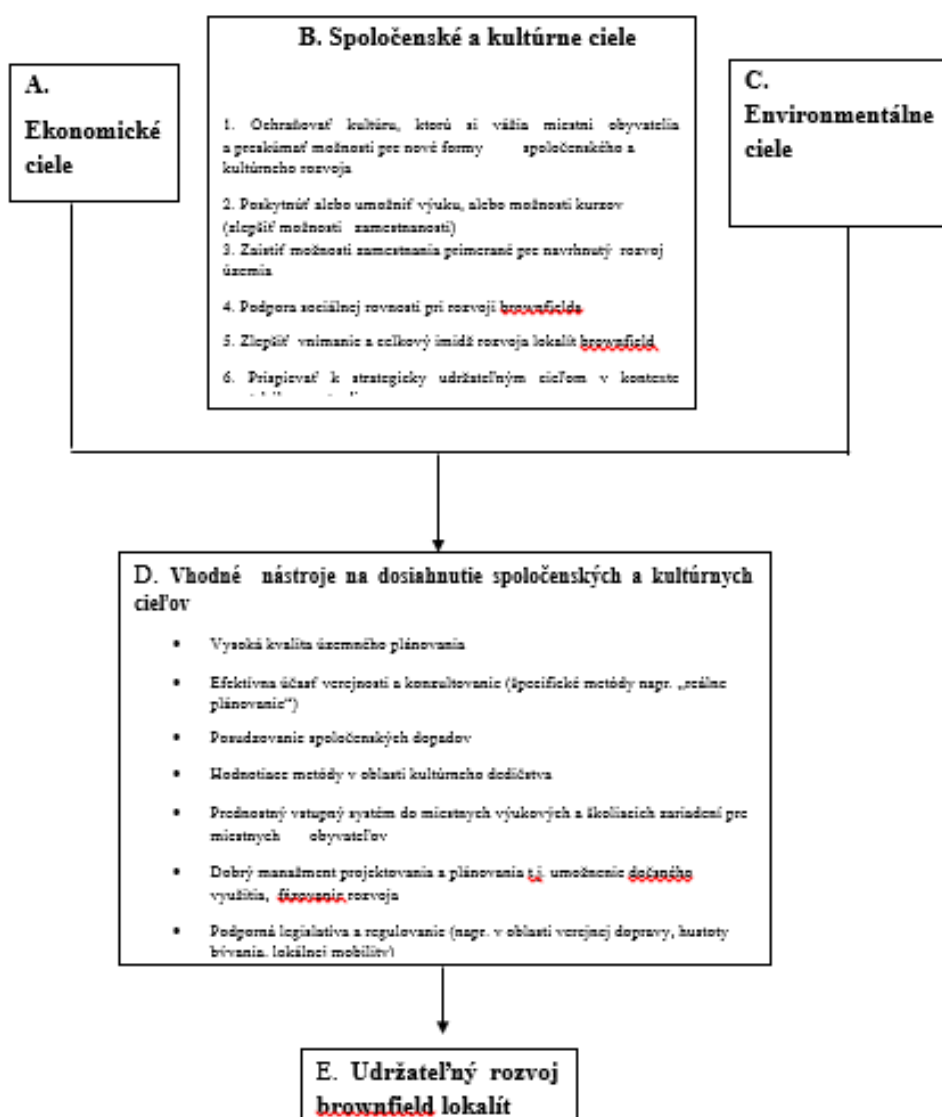
Na dosiahnutie výsledku udržateľnej regenerácie brownfieldov musia byť naplnené sociálne a kultúrne, ekonomické aj environmentálne ciele. V minulosti však boli hnacou silou rozvoja brownfieldov ekonomické ciele a preto teraz musí prísť k posilneniu environmentálnych a socio-kultúrnych cieľov a výsledkov. Bez toho, aby sa posudzovali, sociálne a kultúrne impakty súčasných projektov opätovného rozvoja brownfieldov by mohlo dôjsť k situácii, že tieto sa opäť v budúcnosti stanú deprivovanými oblasťami.. Je tiež potrebné zodpovedne posúdiť, ktoré „nástroje“ sú najlepšie použiteľné na dosiahnutie týchto cieľov: napr. špecifické postupy a regulácie; zvlášť metódy participácie verejnosti alebo nové koalície



agentúr; finančné opatrenia, ako daňové zvýhodnenia; zlepšenie vzdelania a zručností; alebo iné, nové nástroje, ktoré ešte treba rozpracovať.

Obrázok 8.1 konceptualizuje sociálne a kultúrne ciele (B) a prináša návrhy na možné prostriedky ich implementácie (D). Obrázok súčasne poukazuje na skutočnosť, že ciele musia byť najprv definované a potom implementované vhodnými nástrojmi, ak sa má dosiahnuť udržateľná regenerácia brownfieldov. Je jasné, že jednotlivé ciele budú mať rozdielne prostriedky implementácie.

Obr. 8.1 Sociálne a kultúrne ciele a nástroje na dosiahnutie udržateľného rozvoja brownfieldov (podľa Cabernet, 2005)



8.2. SOCIÁLNE A KULTÚRNE CIELE: STANOVENIE POZÍCIE

Nasledujúca časť uvádza osem kľúčových sociálnych a kultúrnych cieľov, ktoré sa musia zväziť pri obnove rozvoja brownfieldov. Pre každý cieľ sú pridané predpokladané nástroje implementácie. Tieto ciele sa považujú za najdôležitejšie sociálne a kultúrne ciele pre rozvoj brownfield lokalít. Je treba uviesť, že sociálne a kultúrne problémy už nie sú viac okrajovými problémami v rozvoji brownfield území, ale stávajú sa čoraz viac sa podstatnou hnacou silou regenerácie (ako napríklad v Liverpoole, v Manchestri a v Barcelone).

Ciele orientované na ľudí

Cieľ 1: Ochraňovať kultúru, ktorú si vážia miestni obyvatelia a preskúmať možnosti pre nové formy spoločenského a kultúrneho rozvoja

Hlavným problémom v rozvoji brownfield území je nahradzovanie alebo zničenie miestneho kultúrneho dedičstva a vedomostí. Toto je spoločná skúsenosť v Európe, napríklad pri obnove rozvoja priemyslových lokalít ako sú bane, doky a ostatné oblasti s ťažkým priemyslom. Navyše, novým rozvojovým plánom často chýba vlastná kultúrna a sociálna identita. Mnohé príklady z nedávnej praxe ukazujú, že aj územia s ťažkou industriálnou minulosťou môžu generovať pozitívne konotácie v mysliach ľudí. K týmto pozitívnym charakteristikám treba pristupovať mimoriadne citlivo, tak aby bola zachovaná „kolektívna pamäť miesta“ a aby nové obsahy mohli byť interpretované v novom kontexte. Mesto a jeho urbanistické štruktúry sú istým druhom metatextu, ktorý je interpretovaný v mnohých rovinách a detailoch. Kampus milánskej univerzity Bicocca využíva priestory bývalého areálu továrne na pneumatiky Pirelli. Zachovanie pôvodnej mierky, akcentovanie pôvodných industriálnych farieb (červená, čierna, sivá) a zachovanie niektorých industriálnych landmarkov reprezentujú pôvodný kontext. Architektonické štúdio Vittoria Gregottiho pri revitalizácii územia rešpektovalo jeho industriálnu minulosť a identitu, ku ktorej pridalo nové funkcie. Možno že práve nedostatok kontinuity s pôvodnou identitou bol hlavný dôvod, prečo neuspeli niektoré konkurenčné návrhy (napríklad koncept úplne nového súboru na zelenej lúke od Franka Gehryho). Súčasná podoba areálu univerzity Bicocca je poctou tým, ktorí v 80-tych rokoch stratili svoju dlhoročnú prácu v továrni Pirelli.

Treba chrániť prvky existujúcich alebo minulých kultúr, aby poskytovali istú kontinuitu, ale tiež ich vyrovnanie sa s potrebami nového rozvoja a ponukou príležitostí pre nové formy sociálneho a kultúrneho rozvoja. Tento cieľ sa primárne vzťahuje na „ľudí“: na zachovanie zručností, skúseností, remesiel a miestnej pamäti. Ide tiež o maximalizáciu výhod fyzického prostredia, napríklad navrhnutím najvhodnejšieho využitia priemyselných budov a známeho a hodnotného obrazu krajiny. Osobitný význam má zdôraznenie vysokej kvality existujúcich vlastností a ich obohatenie veľmi kvalitnými novými návrhmi.

Dôležitým bodom, ktorý treba mať na pamäti v úsilí dosiahnuť tento cieľ je, že musí byť prijatý realistický prístup, ktorý zabezpečí súlad medzi predchádzajúcim a novým využitím brownfieldov. To možno najlepšie vykonať:



- akademickým výskumom kultúrnych a sociálnych dejín a jeho záznamom, ako aj propagáciou a integráciou kultúrneho dedičstva do širších udržateľných stratégií na oživenie (zachovanie artefaktov, cestovný ruch zameraný na kultúru)
- zapojenie verejnosti do procesov identifikácie lokálne významných cenných štrukturálnych prvkov brownfieldov,
- využitím najhodnotnejších štruktúr ako inovačných inicializačných prvkov v brownfieldoch, ich regeneráciou z verejných zdrojov a opätovným využitím pre verejné účely, čím sa podporí kvalita života v týchto lokalitách,
- využitím GIS (geografické informačné systémy) na identifikáciu sociálnych a kultúrnych údajov v oblastiach brownfieldov,
- aplikáciou SIA (posudzovanie sociálnych vplyvov) a sociálnych a kultúrnych indikátorov udržateľnosti pri hodnotení procesu regenerácie.

Iným praktickým spôsobom ochrany kultúry a dedičstva je spojenie s umením pre verejnosť. Napríklad v Belfaste bola navrhnutá stratégia umenia pre verejnosť na zachytenie a vystavenie príbehu mesta a jeho histórie. Tu, na vlajkovej lodi brownfieldu, krajinní architekti skúmali históriu miesta a jej odraz vo vyjadrení dizajnu verejnej sféry. Ďalšie mechanizmy použité na tomto mieste zahŕňujú udržiavanie archívu písanej a slovnej histórie a podpory miestnych názvov. Napríklad mená ako „The Gasworks“ (Belfast) a „Docklands“ (Londýn) vyjadrujú predchádzajúcu funkciu územia.

Prirodzene kľúčom na schopnosť dosiahnutia maximálneho prospechu z kultúry je prístup k adekvátnym zdrojom a preskúmanie všetkých možností financovania. Treba si však zapamätať, že pri hľadaní možnosti splnenia tejto úlohy je nevyhnutný realistický prístup, ktorý musí smerovať k porovnaniu medzi predchádzajúcim a novým využitím miesta. Aj pri existencii mnohých okolností je nevyhnutná úplná zmena ekonomickej aktivity brownfieldu, do ktorého sa po obnove územného rozvoja presťahuje nové obyvateľstvo. V týchto prípadoch je najlepšie naplno zaznamenať minulosť a pohnúť sa dopredu.

Cieľ 2: Poskytnúť alebo umožniť výučbu alebo možnosti nadstavbovej výučby (zlepšiť možnosti zamestnanosti)

Možnosť mať prácu v mieste, v ktorom človek žije, znamená aj možnosť spoluovplyvňovať jeho podobu, identitu a vitálne charakteristiky. Je to zároveň jeden z najdôležitejších prejavov teritoriálnej identity na individuálnej úrovni. Ak obyvatelia považujú svoje zamestnanie za cenný a významný príspevok k rozvoju územia a zlepšeniu jeho kvalít, posilní to významným spôsobom ich väzby k miestu, kde žijú.

Hlavným problémom v mnohých rozvojových plánoch brownfield lokalít je nedostatok vhodných príležitostí na zamestnanie. Všade, kde sa to dá resp. kde sa to hodí, je teda úlohou vytvoriť nové a inovatívne pracovné príležitosti. Popritom je dôležité zabezpečiť pre miestnych obyvateľov dostupnosť každej novej práce. V tomto zmysle je prístup zároveň „fyzický“, t.j. miestni ľudia môžu skutočne cestovať do novej práce, ale tiež vzťahujúci sa k



„prispôsobeným zručnostiam“, t.j. práca je prístupná pre miestnych ľudí v zmysle ich kvalifikácie, požiadavkám na zručnosť a skúsenosti.

Existuje množstvo spôsobov na dosiahnutie príležitostí zamestnania sa pomocou rozvoja brownfield území. Niekedy je potrebný rozvoj bytového fondu na poskytnutie bývania blízko zamestnania; v iných prípadoch nastáva potreba nových budov, v ktorých sa bude pracovať; v ďalších je to ešte potreba nových polyfunkčných štvrtí. Kde sa to dá, nové alebo znovu využité budovy, resp. infraštruktúra by sa mali využiť pri opätovnom rozvoji brownfield území pre nové firmy a vytvorenie pracovných príležitostí. Iným dôležitým spôsobom maximalizácie možnosti zamestnania sa je podpora dočasného a etapovitého využitia lokality pred dlhodobou obnovou rozvoja. Niekedy regenerácia postihnutých území môže postupovať desaťročia a povolenie resp. umožnenie krátkodobého alebo strednodobého rozvoja môže byť rozhodujúca v udržateľnosti ekonomickej životaschopnosti štvrtí.

V procese revitalizácie brownfieldov nejde len o to, že ľudia a komunity menia svoje potreby, očakávania a ciele počas procesu, ale je nutné mať na pamäti, že títo ľudia zároveň zlepšujú svoje schopnosti a učia sa novým schopnostiam. Proces učenia prináša mnohé benefity nielen na individuálnej úrovni, ale môže priniesť úžitok celej komunite. Vzájomné interakcie, kontinuálne a permanentné prípady urbánnej obnovy, spätné väzby z rôznych prostredí, hľadanie sociálneho a politického konsenzu ako aj vyvážené rozhodovanie sú signifikantnými črtami takéhoto kolektívneho učenia. Základnou úlohou je zabezpečiť prijateľnosť daného riešenia pre rôzne cieľové skupiny, podporovať jeho udržateľnosť a zabezpečiť jeho kontrolné mechanizmy. Okamžitá a úplná spätná väzba ako aj permanentné monitorovanie prebiehajúcich aktivít má veľký význam. Mnohé opatrenia a kroky sú mimoriadne dôležité preto, že sú nezvratné. Je dôležité prognózovať budúci priestorový aj sociálny vývoj, ohodnotiť prípadné riziká, možné úskalia, odhaliť skryté rezervy a využiť ich otvoreným, transparentným a férovým spôsobom. Jedným z hlavných princípov takéhoto „učenia z praxe“ je podpora inovatívnych vzorcov správania. Komunita založená na inovatívnych vzorcoch správania bude pravdepodobne lepšie pripravená na budúce riziká a možné destabilizačné procesy (ako napr. únik mozgov, sociálne napätia). Skúsenosti z minulosti ukazujú, že intervencia z externého prostredia nemusí byť vždy úspešná, ak komunita sama nie je schopná učiť sa a predchádzať tak možným ohrozujúcim faktorom.

Jeden z príkladov predstavuje preferenčný vstup do výchovy a vzdelania miestnych obyvateľov, kde sa pre miestnych obyvateľov zredukuje vstupné požiadavky do kurzov v miestnej škole alebo v školiacich projektoch. Takýto bol napríklad veľmi úspešný program v Dubline, hoci sa opieral o podpornú legislatívu. Obdobne preferenčné miestne zamestnanie sa podporuje s určitým „zaučením“. Iné kreatívne miestne riešenia sa obracajú na veľmi špecifické problémy, napr. prispôsobenie miestneho zamestnania. Kde sa to dá, poskytujú sa aj podnikateľské alebo „firemné“ skúsenosti. Je tu však jasná správa, že ak sa má zabezpečiť pokrok, je dôležité pracovať s existujúcimi miestnymi skupinami a agentúrami s miestnymi skúsenosťami a vedomosťami. Je nepravdepodobné, že „vonkajšie“ organizácie uspejú, pokiaľ nezamestnávajú tých, ktorí sú už integrovaní medzi susedmi

Všade tam, kde je to možné, by nové a novovyužívané budovy či infraštruktúra v rámci brownfieldov mala byť využitá pre nové podnikateľské aktivity a vytváranie nových pracovných miest. Vytvorí sa tak podpora pre:



- identifikovanie medzier na pracovnom trhu a ich využitie pre špecifické tréningové a školiace programy, založené na lokálnej tradícii,
- ponuku špeciálnych kurzov a tréningových programov a ich prispôsobenie znalostným štandardom v lokalite, kde sa brownfield nachádza,
- využitie špecifického potenciálu schopností a znalostí miestneho obyvateľstva a jej tréningu a školeniu smerom k vhodným zamestnaneckým príležitostiam, ktoré sú kľúčové vo vzťahu k zvýšeniu konkurencieschopnosti na trhu práce,
- naštartovanie samoregeneračného procesu brownfieldov využívajúc lokálny potenciál pre začatie podnikateľských aktivít,
- vytvorenie lokálnych tréningových centier pre vzdelávanie miestnych ľudí a výučbu relevantných metód a zručností.

Cieľ 3: Podpora sociálnej rovnosti pri rozvoji brownfieldov

Podporovanie sociálnej rovnosti medzi novopríchodiacimi obyvateľmi a dlhodobo bývajúcimi predstavuje dôležitú podmienku v konkrétnom rozvoji územia typu brownfield, ak sa má dosiahnuť sociálna udržateľnosť danej oblasti. Dôvody, pre ktoré ľudia prichádzajú do danej oblasti môžu byť rozdielne (možnosť zamestnania, cenovo dostupné bývanie a iné), ale kvalita sociálnej súdržnosti je jedným z najdôležitejších faktorov pri predvídaní budúcnosti danej oblasti.

Dôležitou úlohou je zaistiť cenovo dostupné bývanie a umiestniť podnikateľské aktivity. Pri každej obnove rozvoja je dôležité vyhovieť často rozdielnym požiadavkám miestnych a potenciálnych prichádzajúcich obyvateľov. Kľúčovým cieľom regeneračných plánov v mnohých územiach brownfieldov je pritiahnúť relatívne bohatých ľudí do lokality na zlepšenie miestnej ekonomiky. Avšak aj v týchto prípadoch treba dbať aj na podporu určitého podielu prijateľného, cenovo dostupného bývania a vybavenia pre miestnych obyvateľov a pre obchod.

Rovnako dôležitou otázkou je prístup k službám a k vybavenosti. Kde je to možné, dostupnosť a príležitosti by mali byť otvorené všetkým - projekty by mali odolať prvkom „privatizácie“. Takisto doprava a fyzická infraštruktúra by nemala znevýhodňovať určité časti spoločnosti, ako napr. tých, ktorí nemajú autá alebo postihnutých ľudí. V navrhovaných projektoch by sa vo všetkých častiach malo dbať na pritiahnutie zmiešanej populácie na podporu miestnej vybavenosti.

V mnohých prípadoch sa tieto úlohy môžu dosiahnuť priestorovým plánovaním. Budú rozhodovať obidva faktory: veľmi kvalitný územný plán i silný miestny dôraz na prvky, ako cenovo dostupné bývanie. Rovnako sú dôležité podporná legislatíva a regulovanie, napríklad kvality výstavby, dopravy a dostupnosti. Kľúčom je tiež začlenenie cieľov sociálnej rovnosti od začiatku plánu regenerácie. Sú to zložité a komplexné problémy, ktoré môžu byť odstránené len pomocou spolupráce viacerých agentúr; napríklad tých, ktoré sú zodpovedné



za bývanie, zdravotníctvo, životné prostredie, dopravu a vzdelanie a miestnymi organizáciami a súčasne by sa mala podporovať:

- účasť predstaviteľov lokálnej komunity priamo na práci rozvojovej agentúry,
- verejno-súkromné partnerstvá (PPP) ako optimálny model pre komplexný proces revitalizácie zaručujúci vyššiu sociálnu diverzitu,
- prekonávanie jednoúčelového a monoštruktúrneho charakteru revitalizovaných brownfieldov pretože tieto aj v prípade ich vysokej kvality vedú k sociálnej vylúčenosti určitých sociálnych skupín (vyššie vrstvy, outsideri, etnické skupiny).
- zabezpečenie variabilnej ponuky bývania (nájomné byty a byty v súkromnom vlastníctve, veľké rezidenčné komplexy spolu s menšími domami, viacpodlažné aj malopodlažné domy),
- striktná kontrola dodržiavania štandardov bezbariérového prostredia pre zdravotne postihnutých, deti a ženy počas procesu navrhovania a výstavby/rekonštrukcie štruktúr v území,
- špeciálna pozornosť venovaná deťom a mladým ľuďom a ich schopnosti ovplyvniť a spoluvytvárať štvrť, kde bývajú.

Cieľ 4: Posilniť vzťah k miestu v mysliach obyvateľov

Koncept teritoriálnej identifikácie (place attachment) je založený na psychologických modeloch identifikácie s miestom, priestorom a komunitou, ktorá žije v istom teritóriu. Existenčná hodnota, ktorá vyplýva z takéhoto puta k miestu je vnímaná ako zmysluplná. Podporuje pocit spolupatričnosti a poskytuje sociálny rámec pre každodenné rituály, vzorce správania a účinkovania v mnohých sociálnych rolách. Každá regionálna identita, identita mesta či miesta musí byť založená na pocitoch príslušnosti k určitému miestu, ktoré sú prítomné u väčšiny obyvateľov. Identita každého miesta/mesta/regiónu vychádza z kombinácie prírodných charakteristík (riečka, terén, morfológia) a umelých zásahov človeka do krajiny (typ osídlenia, infraštruktúra, kultúra, jazyk). Karavathis and Ashworth (2005) rozlišujú tri spôsoby ako ľudia vytvárajú existenčnú hodnotu miesta: umelé zásahy/inovácie fyzického charakteru miesta (architektúra, urbanizmus), spôsoby, akými sú určité miesta využívané (vzorce správania) a rôzne formy prezentácie miesta (obrázky, filmy). V špecifickom prípade brownfieldov sú podstatné predovšetkým prvá (architektúra) a druhá (sociálne správanie) úroveň. Skúsenosti z minulých rokov však ukazujú, že identita miesta nie je púhym „záznamom minulých udalostí“, ale je živým organizmom, absorbujúcim mnoho nových podnetov a vplyvov. Regionálna identita musí byť zachovaná, ale tiež by mala byť aktívne formovaná a rozvíjaná. Niektoré nástroje prebraté zo strategického manažmentu (Place Branding, Corporate Identity) sa ukázali byť cenným príspevkom v tomto smere.

Vzťah k miestu („place attachment“) je subjektívnou kategóriou reflektujúcou hĺbku sociálnych a emocionálnych väzieb, resp. postojov jednotlivca k určitému miestu. Je jedným zo základných predpokladov sociálnej kohézie v území. Vzťah k miestu ako forma teritoriálnej identifikácie saturuje viacero psychologických potrieb: potrebu bezpečnosti,



potrebu seberealizácie, potrebu prináležitosti niekam a potrebu štruktúrovať vonkajšie prostredie. Na to, aby miesto podporovalo teritoriálnu identifikáciu svojich obyvateľov, musí byť transparentné a čitateľné. Mnohým brownfieldom chýbajú jedinečné a určujúce znaky: sú skôr difúzne, bez vizuálnych symbolov, zle štruktúrované a pod.

V procese tvorby a podpory teritoriálnej identifikácie rôznych sociálnych skupín nestačí, že si obyvatelia vytvorili sociálne a emocionálne väzby k tomuto miestu, ale ono by malo vyžarovať aj isté hodnoty („Oceňujem, ako bolo toto miesto revitalizované“, „Som hrdý na politiku voči zdravotne postihnutým ľuďom, ktorá sa tu uplatňuje“). Nedostatok vízie, založenej na spoločných hodnotách, je často väčšou prekážkou reintegrácie brownfielddov do organizmu mesta než zanedbaný fyzický stav či nedostatočná infraštruktúra. Na to, aby sa posilnila teritoriálna identifikácia obyvateľov s istým miestom, musí existovať určitý koncept, ktorý je základom pre mentálnu identifikáciu. Ak je aj v brownfieldoch nejaký známy vizuálny symbol krajiny, často je spájaný s negatívnymi konotáciami a môže sa stať symbolom zlého stavu územia. Proces stigmatizácie určitých sociálnych skupín spájaných s problémovou spustenou oblasťou často prebieha mnoho rokov a má veľkú zotrvačnosť.

V procese posilňovania teritoriálnej identifikácie a tvorby vzťahu k miestu je mimoriadne dôležitá najmä:

- podpora sociálnej kohézie a pocitov spolupatričnosti smerom ku komunite („som aktívnou súčasťou našej komunity“) prostredníctvom udalostí a podujatí,
- podpora rozvoja pozitívnych postojov a emočných väzieb („som hrdý na to, že tu žijem“) a snaha neutralizovať negatívne postoje, predsudky a pod.,
- vytváranie pozitívnych odlišností revitalizovaného územia („tu môžete nájsť niečo špeciálne“)
- podpora správania založeného na istých sociálnych modeloch („naša komunita je priateľská k návštevníkom, naše prostredie je bezbariérové“)
- podpora otvorenosti a vzájomnej výmeny informácií medzi komunitami, municipalitami, mestami a pod. („sme súčasťou nasledovných asociácií, združení, sietí...“).

Ciele orientované na miesta: vytvorenie lepšieho prostredia pre život

Cieľ 5: Zlepšiť vnímanie a celkový imidž rozvoja brownfield lokalít

Jedným z najpálčivejších problémov, týkajúcich sa mnohých brownfielddov, je ich pretrvávajúci zlý imidž. Imidž miesta/územia je abstraktná mentálna konštrukcia vytvorená v mysliach cieľového publika. Negatívny imidž znamená pripisovanie negatívnych konotácií viazaných k subjektu (miestu) a je reflexiou negatívnej povesti a negatívnych emócií spájaných s existenciou/vzhľadom daného miesta. Musíme mať na pamäti, že modifikácia negatívneho imidžu smerom k pozitívnemu je veľmi ťažká úloha. Nasledujúce faktory hrajú kľúčovú rolu:



- tvorba imidžu je dlhodobý proces – je nemožné vytvoriť pozitívny imidž miesta v krátkom čase a pomocou niekoľkých izolovaných krokov či opatrení. Sociálne a ekonomické procesy prebiehajúce v území majú istú zotrvačnosť a imidž je naviazaný na tieto procesy,
- neexistuje jednotný monolitický imidž, výsledný imidž miesta je prienikom viacerých imidžov u rôznych cieľových skupín. V mnohých prípadoch je možné, že to isté miesto má u jednej skupiny negatívny imidž a u inej prevláda pozitívny imidž,
- imidž každého miesta sa permanentne mení. Znamená to, že aj pozitívny imidž musí byť udržiavaný každodennou komunikáciou. Tvorba a udržiavanie pozitívneho imidžu je veľmi delikátny proces, počnúc skríningom a diagnostikou imidžu, pokračujúc jeho vyhodnotením a končiac strategickými intervenciami.

Brownfieldy majú vo verejnosti – vďaka svojmu fyzickému prejavu – často negatívny imidž – najmä preto, že brownfieldy sa často spájajú so stratou pracovných miest a vzrastajúcou nezamestnanosťou v celej mestskej časti, ktorá zasahuje aj menšie štvrte. Jeden z najdeštruktívnejších prvkov pri rozvoji lokalít typu brownfield je vnímaný úpadok tejto lokality, ktorý sa spája s jeho negatívnym obrazom.

Vnímanie „zvonku“ je rovnako dôležité ako vnímanie ľudí, ktorí budú žiť žijú priamo v nových štvrtiach. Cieľom je zlepšiť obraz rozvoja lokality pre obyvateľov, ktorí v nej žijú a pracujú, aby sa tým podporilo vedomie komunity, identity a vlastníctva. Vytvorenie vzťahu k miestu je veľmi dôležité. Zlý vzhľad sa spája s jeho nízkou vizuálnou kvalitou, fyzickou devastáciou, sociálnou stigmu a spustnosťou územia. Celé oblasti môžu trpieť „nízkym hodnotením“, ktoré má za následok nedostatok dôvery investorov a ľudí prichádzajúcich do lokality. Súčasťou problému je tiež odpor voči regenerácii alebo strach zo zmien.

Vzniklo množstvo podnetov k tvorbe nástrojov, ktoré by boli schopné úspešne sa podieľať na riešení danej problematiky. Prvým krokom je odhadnúť existujúcu identitu a obraz lokality a vyhotoviť plán oblasti. Je dôležité začať s aktivitami v území i keď sú tak jednoduché ako vyvesenie zástav alebo umiestnenie tabúľ s informáciou o obnove územia. Priebežné využitie územia môže hrať dôležitú úlohu pri počiatkových zmenách obrazu oblasti. „Mäkké“ využitie, napr. v prospech zelene, môže byť užitočné. Takisto je dôležité usporiadať miestne podujatia, ktoré napomáhajú pri vypracovaní plánov a pri konzultáciách pripravovaných zmien. Iným návrhom je zapojenie malých komunitných centier do projektov brownfield. Príklady z Kodane, kde poskytli takýmto centráм spoločný priestor podnietili vytváranie miestnych skupín a pomohli zvýšiť kvalifikáciu a sebadôveru v území. Ďalším možným riešením je vytvoriť v území nový vizuálny orientačný bod v krajinoobrazu - budovu (príklad Guggenheimovo múzea v Bilbao) alebo renovovať existujúce budovy (príklad pamiatky Gasometer vo Viedni). Takéto budovy môžu veľmi úspešne podporiť imidž projektov obnovy brownfield. Všetci účastníci začlenení do obnovy rozvoja brownfield potrebujú včas nastoliť dôveru prostredníctvom miestnej podnikateľskej sféry a obyvateľov. Pri dosahovaní tejto dôvery sa môže osvedčiť práca s existujúcimi mechanizmami ako napr. Local Agenda 21. Etapovité využívanie a mäkké riešenia regenerácie brownfieldov, ako napr. zazelenenie územia môžu tiež pomôcť pri zmene imidžu danej štvrte a lokality.



Cieľ 6: Prispievať k strategickým udržateľným cieľom v kontexte mestského prostredia

Cieľ prispievať k strategickému udržateľnosti sa spája s maximálnou mierou poskytnutia príležitostí pre vytvorenie sociálne a kultúrne udržateľnejšej mestskej štruktúry v časti mesta i v celomestskom merítku. Príkladmi sú: prispievanie k väčšej kompaktnosti miest, ktorých obyvatelia majú rozmanitú etnickú príslušnosť, vek a ekonomický status; navrhovanie rozvoja podporujúceho hustotu obyvateľstva natoľko vysokú, aby boli verejné služby životaschopné (ako je verejná doprava, nemocnice, školy, atď.); a prispievanie k redukcii rozrastania mesta do jeho okolia, s čím sa spájajú problémy sociálnej nerovnosti. Ide o rozvoj primeranej kombinácie funkcií v rámci mesta a nie sústredenie sa len na samotnú lokalitu brownfieldu.

Je potrebné prepojenie aj napojenie lokality brownfieldu na mestské štruktúry, aby sa zvýšila integrácia brownfieldu do organizmu mesta.

Táto úloha sa dá dosiahnuť najmä dobrými technikami priestorového a územného plánovania. Vyžaduje to však podpornú legislatívu, ktorá kladie developerom povinnosť najprv využiť brownfieldy v hustote primeranej danej lokalite a až potom zaberat' zelené plochy.

Cieľ 7: Zaisťovať fyzickú dostupnosť

Cieľ zaistenie fyzickej dostupnosti brownfieldov vo vzťahu k ich širšiemu okoliu je kľúčový. Znamená vytvorenie prepojení a prekonávanie fyzických bariér. Dôležité je podporovať aj iné dopravné spôsoby ako osobnú automobilovú dopravu – podpora pešej a cyklistickej dopravy ako aj podpora verejnej hromadnej dopravy. Zároveň to znamená integrovať tieto spôsoby dopravy v čase a priestore. Dôležitosť fyzickej dostupnosti pracovných miest, služieb, voľnočasových aktivít a pod. nemôže byť nikdy dost' preceňovaná.

Hlavným cieľom je taký rozvoj brownfieldov, ktorý by zaisťoval ich prirodzenú harmóniu s ich bezprostredným okolím. Mnohé priemyselné brownfieldy sú situované v podstate výhodne, v zaujímavých lokalitách vo vnútromestských častiach. V mnohých prípadoch však ich dopravná infraštruktúra počíta predovšetkým s motorizovanou dopravou ako s významným faktorom ich miestneho ekonomického rozvoja. Naozaj, ekonomický úspech regenerovaných brownfieldov často závisí najmä na záujme investorov zapojiť lokalitu do miestneho, regionálneho a celoštátneho dopravného systému (vzdialenosť od diaľnice, letiska a pod.), na jej dobrej dostupnosti z hľadiska zásobovania a distribúcie tovarov ako aj dostupnosti z pohľadu zákazníkov a obslužného personálu. Avšak na to, aby bol brownfield dostupný udržateľnou formou je nutné podporiť jeho dostupnosť pre všetky skupiny obyvateľov a všetky dopravné prostriedky vychádzajúc zo špecifickej situácie lokality.

Dobrá dostupnosť miesta je zároveň aj sociálnym cieľom pretože umožňuje prístup k miestu nielen pre zdravú časť populácie, ale aj pre zdravotne postihnutých obyvateľov. Splnenie tohto cieľa generuje aj ekonomické benefity. Otvorenosť a dostupnosť miesta pre všetky skupiny obyvateľov zlepšuje šance takéhoto miesta na realitnom trhu a vytvára synergie medzi jeho užívateľmi tým, že priťahuje mnoho potenciálnych zákazníkov. Nakoniec, veľké



benefity sa otvárajú aj v oblasti environmentálnej. Orientácia na udržateľnú dopravu je potrebná v záujme zníženia trendu jednostrannej dominancie automobilovej dopravy a zvýšenia podielu ekologickej dopravy. Dostupnosť v tomto kontexte môže podporovať aj tieto všeobecno-prospešné ciele.

Vzhľadom na to, že najmä vnútromestské brownfieldy sa často stávali „zakázaným územím“, neprístupným verejnosti, bariéry medzi nimi a zvyšnými časťami mesta sa utvárali dlhé roky. Táto situácia „odrezaných“ území často vytvárala veľké prekážky v dostupnosti jednotlivých lokalít, ako aj prekážky pre celkový rozvoj mesta. Prekonanie týchto prekážok a limitov a prepojenie jednotlivých častí bývalého brownfieldu sa stali významnými cieľmi v oblasti celkového udržateľného územného a urbánneho rozvoja. Bývalé brownfieldy by mali byť integrované pomocou svojich komunikačných väzieb a koridorov tak, aby boli napojené na štvrť, v ktorej sú lokalizované a aby boli dobre dostupné pre verejnosť. Naplniť tieto požiadavky vyžaduje precíznu analýzu možných cieľových miest a zdrojov pohybu v okolí. Špeciálnou problematikou je dostupnosť brownfieldov pre zdravotne postihnutých obyvateľov. Najmä brownfieldy s novými funkciami, ako je maloobchod či voľnočasové aktivity, sú závislé aj od záujmu týchto cieľových skupín. Univerzálny a všetkým dostupný dizajn bývalých brownfieldov je kľúčom k úspešnej reintegrácii celého územia do okolitej mestskej štruktúry.

Pre dosiahnutie fyzicky dobre prepojenej lokality je nutný podporný legislatívny rámec (napríklad povinný predaj určitého územia kvôli vybudovaniu dobrej dopravnej dostupnosti). Kvalitný územný plán je takisto mimoriadne dôležitý, najmä kvôli tomu, aby bola zvolená vhodná integrovaná dopravná infraštruktúra. Lokálne dopravné generely môžu byť tiež prospešné, nakoľko zabezpečujú prepojenie na celomestské, regionálne či celoštátne plány.

Cieľ 8: Poskytnúť obývatel'né a udržateľné životné prostredie pre miestne komunity

Cieľ poskytnúť obývatel'né, zdravé a udržateľné životné prostredie pre miestne komunity je mimoriadne dôležitý, nezávisle od toho, aké bude konečné využitie územia. V minulosti sa venovalo veľmi málo pozornosti charakteru štvrtí, v akých by ľudia chceli bývať, pracovať a tráviť voľný čas. Často sa stávalo, že priestory na bývanie a podnikanie boli nedostatočne a nevhodne naprojektované, zle postavené a málo pozornosti sa venovalo verejnej sfére. Častokrát sa územia onedlho po obnove stávali miestom pre kriminalitu a iné asociálne správanie a v obytných častiach sa koncentrovali ekonomicky znevýhodnení obyvatelia.

Nastal však určitý pokrok v chápaní tejto problematiky a v skúsenostiach pri tvorbe mestského dizajnu, v plánovaní štvrtí a krajinnom navrhovaní sa v poslednej dekáde objavujú vzory zdravých, bezpečných štvrtí, ktoré poskytujú vysokú kvalitu bývania. Kľúčovými prvkami týchto štvrtí je dobrý prístup k otvoreným a rekreačným priestorom, vysoká kvalita verejnej sféry (krajínarske úpravy, osvetlenie, umenie na verejných priestoroch, atď.), zabezpečenie možnosti pešieho pohybu, cyklistiky a verejnej dopravy a atmosféra miesta. Je jasné, že samotné fyzické plánovanie nemôže odstrániť sociálne problémy, ale predpoklad takej obnovy rozvoja, ktorý nepriťažuje existujúcim problémom je užitočným krokom k udržateľnosti životného prostredia.



Kľúčovými princípmi pre podporovanie prosperujúcich nových komunít sú:

- nové štvrte by mali mať miestne centrum vo vzdialenosti dostupnej peši,
- má tam byť pestrosť funkcií a užívateľov,
- návrh ulíc má podporovať peši a cyklistický pohyb,
- pestrosť otvorených verejných priestorov má byť integrovaná do života štvrte,
- služby a infraštruktúra majú byť udržateľné a umožňovať rozšírenie.

Udržateľné štvrte by mali mať nielen aktívne polyfunkčné centrum, ale mali by tiež pritiahnúť rôznorodých ľudí, s rozličnou rodinnou štruktúrou a životnými nárokmi.

Schopnosť aktívnej komunikácie spolu s metódami navrhovania, ktoré sú spojené so skúsenými plánovačmi, projektantmi a predstaviteľmi komunity sú kľúčom k zabezpečeniu vysokej kvality štvrtí. Novátorské navrhovanie a procesy plánovania a projektovania v spolupráci s obyvateľmi, ako sú „reálne plánovanie“, „vízie“ a „testovanie scenára“ boli pripravené práve kvôli dosiahnutiu takýchto výsledkov vysokej kvality. Ak sa majú navrhované zámery úspešne realizovať je potrebné, aby všetci, ktorí sú zainteresovaní na obnove rozvoja územia verili v spoluprácu pri všetkých procesoch regenerácie a mali k dispozícii zdroje, ktoré ju budú uľahčovať.

8.3. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADE VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 8

Česká republika

Regenerácia brownfieldov je proces, ktorý je viac vnímaný ako technický a environmentálny, prípadne ešte ekonomický proces. Sociálna dimenzia procesu je veľmi často v úzadí. V Českej republike boli v minulosti kultúrne a sociálne aspekty často zanedbávané. V súčasnosti sa kultúra stáva hnacou silou procesu regenerácie cez umelecké aktivity. Stále je však len v začiatkoch aktívny vstup obyvateľov do procesu regenerácie, ich zapojenie spôsobom, ktorý vedie k výsledku, ktorý nie je len architektonicky zaujímavý, ale tiež prijateľný pre ľudí, ktorí žijú v okolí.

Rumunsko

Zachovanie priemyselných oblastí ako múzea svedectva oblastí by mala byť metóda, ktorá zabezpečí ideálne výsledky týkajúce sa zachovania kultúrnych hodnôt, avšak tento problém nemohol byť z ekonomických dôvodov do značnej miery skonzretizovaný. Úspešné príklady, v ktorých priemyselné krajiny mohli byť zachované a zhodnotené sa nachádzajú v oblasti niektorých dôležitých mestských komunít, ktoré zvýšili svoju ekonomickú hodnotu. Okrem múzea alebo vzdelávacích funkcií, by sa mohol rozvinúť kultúrny priemysel, ktorý ale vo veľkej miere závisí na aktivitách metropolitných oblastí..



Najčastejšie stratégie týkajúce sa regenerácie miest bolo pritiahnúť "kreatívny priemysel" pre rozvoj upadnutých mestských oblastí. Pojem "kreatívny priemysel", ktorý sa objavil v koncom 90-tych rokov sa vzťahuje na ekonomický prínos kultúry, ktorý sa posunul z procesu tvorby k ekonomike tvorivej činnosti, to znamená k činnostiam týkajúcich sa distribúcie, šírenia, propagácie, vzdelávanie a spotreby. Kultúrne polia zahrnuté v kreatívnom priemysle sú zastúpené architektúrou, reklamou, umením a obchodmi starožitníctva, remeslom, dizajnom, kinom a video produkciou, hudbou, zábavou, písanou kultúrou, softvérom a IT službami, ako aj televíziou a rozhlasom. V dnešnej dobe, bývalé opustené priemyselné oblasti využívajú rôzne osoby, od bezdomovcov a tých, ktorí prehládajú smeti, až k záujemcom s kamerami alebo filmoví režiséri pri hľadaní post-apokalyptických situácií. V lepšom prípade, sú znovu využité so zodpovednosťou, obnovené a opätovne konvertované na obytné oblasti, obchody alebo kancelárie, škôlky, diskotéky, divadlá, kiná a reštaurácie.

Úprava a opätovné použitie priemyselných lokalít môže prispieť k systému úspory energie a k udržateľnému rozvoju a v neposlednom rade môže vyvolať dobrý stav uvažovania a zachovania kultúrnej identity vo vnútri spoločenstiev miest. Kultúrny účel nevyužívaných tovární môže byť sústredený okolo troch riešení: sála občianstva, pamätník a múzeum. Prvý typ je najviac flexibilný a poskytuje integráciu kultúrnej energie a zaujímavostí z veľkých a rôznych stránok s kultúrnymi a estetickými záujmami, ktoré sú veľmi odlišné. Sála občianstva poskytuje priestor a možnosti pre interpretáciu histórie priemyselných budov. Druhý typ využitia je pamätník, ktorý sa využíva pri tých priemyselných artefaktoch, pre ktoré je ťažké nájsť obchodné funkcie: pece, technologické zariadenia používané počas procesu výroby, cisterny, atď. Niektoré priemyselné pamiatky udržiavajú staré technologické zariadenia len na vzdelávacie účely. Tretí kultúrny účel sa vzťahuje k múzeu. Priemysel a priemyselná kultúra boli vystavené v múzeách vedy a technológií, ale v poslednej dobe, od začiatku 70-tych rokov, boli vystavené ako echo-múzeá, v múzeách vedy a technológie. V tomto prípade, na rozdiel od múzeí na vonkajších priestranstvách, budovy sa neprenášajú z pôvodných lokalít.

Bulharsko

Bulharsko má bohatú sieť prírodných a kultúrnych zdrojov, ktoré sú koncentrované v malej oblasti, ktorá obsahuje deväť areálov – sedem kultúrnych a dve prírodné – na Zozname svetového dedičstva (UNESCO). Chránená oblasť predstavuje 5% územia krajiny.

Propagácia kultúrneho dedičstva je brzdená nedostatočným vedením a manažmentom, ktoré nedokáže zabezpečiť prítok rozličných finančných zdrojov. Ďalším kultúrnym problémom je slabá výstavba vhodnej dopravy a infraštruktúry ku kultúrnym koridorom a územiám.

V štvrtom štvrtroku roku 2010 predstavovalo ekonomicky aktívne obyvateľstvo vo veku 15 - 64 rokov 3 358.9 tisíc, údaj z Bulharského národného štatistického inštitútu (NSI). Miera ekonomickej aktivity je najvyššia v juhozápadnom regióne a najnižšia v severozápadnom regióne.

Juhozápad krajiny má najvyššiu mieru zamestnanosti zo všetkých regiónov Bulharska. Tradične je najnižšia miera nezamestnanosti v juhozápadnom regióne vzhľadom na vplyv



Sofie – hlavného mesta Bulharska. Severozápadný región má najnižšiu mieru zamestnanosti, najmä vo Vidine.

8.4. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 8

- Rozdiskutujte so svojimi kolegami, ktoré sociálne a kultúrne ciele regenerácie brownfieldov považujete za najdôležitejšie pre vaše projekty.
- Hľadajte a rozdiskutujte so svojimi kolegami, aké vhodné nástroje existujú na Slovensku na dosahovanie sociálnych a kultúrnych cieľov pre projekty regenerácie brownfieldov.
- Pokúste sa nájsť na Slovensku príklady úspešnej regenerácie brownfieldov zo sociálnych a kultúrnych aspektov a preštudujte si takéto príklady v Európe. Identifikujte, v ktorých aspektoch sú úspešné a v ktorých zlyhali.

8.5. ZDROJE KAPITOLY 8

BURDGE, R. J., et al., 1995. *Guidelines and Principles for Social Impact Assessment*. In: Environmental impact assessment review 15; pp. 11-43.

CASTELLS, M., 1997. *The Information Age: Economy, Society and Culture*. Vol.

II. The Power of Identity. Blackwell, Oxford

CROW, D. 1994. *My friends in low places: building identity for place and community*, Environment and Planning D: Society and Space, 12: 403-19.

GIDDENS, A. 1990. *Consequences of Modernity*, Cambridge, Polity Press.

HABERMAS, J. 1984. *The Theory of Communicative Action*, London, Polity Press.

KAVARATZIS, M., ASHWORTH, G.J. 2005. *City Branding. An effective assertion of identity or a transitory marketing trick?* In: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 96, 5/2005, 506-514.



9 PARTICIPÁCIA VEREJNOSTI PRI REVITALIZÁCII BROWNFIELDOV

(Dagmar Petriková, Matej Jaššo)

Participatívna plánovacia kultúra je založená na zapojení všetkých relevantných aktérov, stakeholderov a cieľových skupín a ukázala sa byť najúspešnejšou v procese udržateľného opätovného rozvoja brownfieldov. Jeden z najfrekvencovanejších problémov vo vzťahu k brownfieldom je chýbajúca vízia a určitá fragmentácia a nedostatok väzieb medzi aktérmi a stakeholdermi. Participatívne plánovanie je schopné tieto bariéry prekonať tým, že kladie dôraz na spoločné ciele a napomáha procesu tvorby vízií a hľadania spoločnej identity. Participácia verejnosti by mala cielene smerovať až za právne stanovené štandardy formálneho procesu plánovania a chápať ho ako „systematický pokus o zapojenie verejnosti do návrhu, plánovania, rozhodovania, implementácie a evalvácie projektov regenerácie brownfieldov, aby sa zabezpečila ich sociálna prijateľnosť“.

Participácia verejnosti pre plánovaní regenerácie brownfieldov je procesom, do ktorého sa v priebehu rozhodovania zaintegrujú názory a stanoviská všetkých stakeholderov – občanov, občianskych združení a iniciatív, mimovládnych organizácií, podnikateľských subjektov, regionálnej a miestnej štátnej správy a samosprávy a odborníkov z rôznych oblastí. Títo všetci sa môžu zapojiť do plánovania pre spoločenstvo mesta a aktívne sa zúčastniť procesu regenerácie brownfieldov.

Stakeholderi sú verejnosť alebo organizácie, ktorí majú skutočný záujem posúdiť určité problémy z dôvodu, že môžu byť priamo dotknutí územným rozhodnutím alebo preto, že sa spojili alebo (organizácie) sa vytvorili práve s cieľom, aby zabránili určitým typom rozhodnutí. K takejto zainteresovanej a dotknutej verejnosti jasne patria miestni obyvatelia, zamestnanci pracujúci v tejto lokalite, podnikatelia, atď. a k organizáciám tie, ktoré chcú ochraňovať životné prostredie alebo združenia stavebníkov bytových domov alebo maloobchodní predajcovia.

Vo všeobecnosti je v procese participácie možné považovať za verejnosť celú populáciu a z hľadiska plánovania na celoštátnej úrovni by to aj mohla byť pravda. V praxi má väčšina problematiky plánovania oveľa viac miestny charakter a účasť verejnosti funguje najefektívnejšie na menšej mierke a vtedy, keď problémy, ktoré sa majú riešiť sú dobre definované. V takom prípade je to vždy osoba alebo skupina ľudí, ktorí majú záujem vyjadriť názory, zapojiť sa a ovplyvniť rozhodnutie. Nazývajú sa "dotknutá verejnosť" a znamená to verejnosť ovplyvnenú alebo pravdepodobne ovplyvnenú. Pojem dotknutej verejnosti sa líši v počte a kvalite a závisí na predmetnom pláne/návrhu.

Proces participácie verejnosti je zameraný na predstavy, potreby a požiadavky zúčastnených strán a prispieva k naplneniu sociálnych potrieb a sociálnej dimenzie udržateľného rozvoja brownfieldov. V procese participácie verejnosti sa stretávajú rôzne záujmy a hľadá sa konsenzus pre prijateľné riešenie. Zapojenie verejnosti sa môže začať od začiatku tvorby plánu sanácie brownfieldov a môže sa rozšíriť na implementáciu a súčasne sa zamerať na



všetky aspekty plánovania regenerácie brownfieldov, problematiky životného prostredia, sociálnych otázok, bývania, dopravy a ďalších.

Vhodná prax v procese participácie zvyčajne zahŕňa podrobné mapovanie zainteresovaných strán s cieľom identifikovať, kto tam patrí. Základom úspešnej účasti verejnosti je informovanie verejnosti a iných zainteresovaných strán, konzultácie a komunikácie s verejnosťou, čo vedie k motivácii a zapojeniu verejnosti. Nemôžeme očakávať zainteresovaný a zodpovedný názor alebo mienku a stanovisko od občanov v prípade, že nie sú informovaní o alternatívach a očakávaných dopadoch riešení. Najdôležitejší nástroj ako získať verejnosť je začať čo najskôr, informovať pravdivo a zaviesť úplný a nestranný obraz plánovaného rozvoja brownfieldov

Užitočný koncept pri posudzovaní participácie verejnosti je „rebrík participácie“, ktorý ukazuje, že existuje niekoľko úrovní participácie verejnosti, od vzťahov s verejnosťou až po „manipulácia“ občanov, cez vyššie úrove, kde verejnosť kontroluje tento proces a jeho výsledky. Na týchto vyšších úrovniach, verejnosť nie je pasívnym príjemcom myšlienok a plánov iných ľudí, ale môžu byť aktívnejší pri iniciovaní regenerácie spôsobom, ktorý vyhovuje ich vlastným potrebám a túžbam. Je potrebné poznamenať, že z toho nevyplýva, že vyššie úrovne na rebríku sú vždy najlepšie. Na rôznych miestach a za rôznych okolností budú vhodné rôzne úrovne (a rôzne prístupy).

Obr. 9.1 Rebrík participácie (podľa Arnsteina, 1969)

Právomoc verejnosti		
Delegovanie právomoci	Stupeň rozhodovacej právomoci verejnosti	Spoločne rozhodovať
Partnerstvo		
Pacifikácia	Stupeň snahy o pretváрку	Konzultovať
Konzultovanie		
Informovanie		
Tútorstvo	Žiadna participácia	Prikazovať
Manipulovanie		



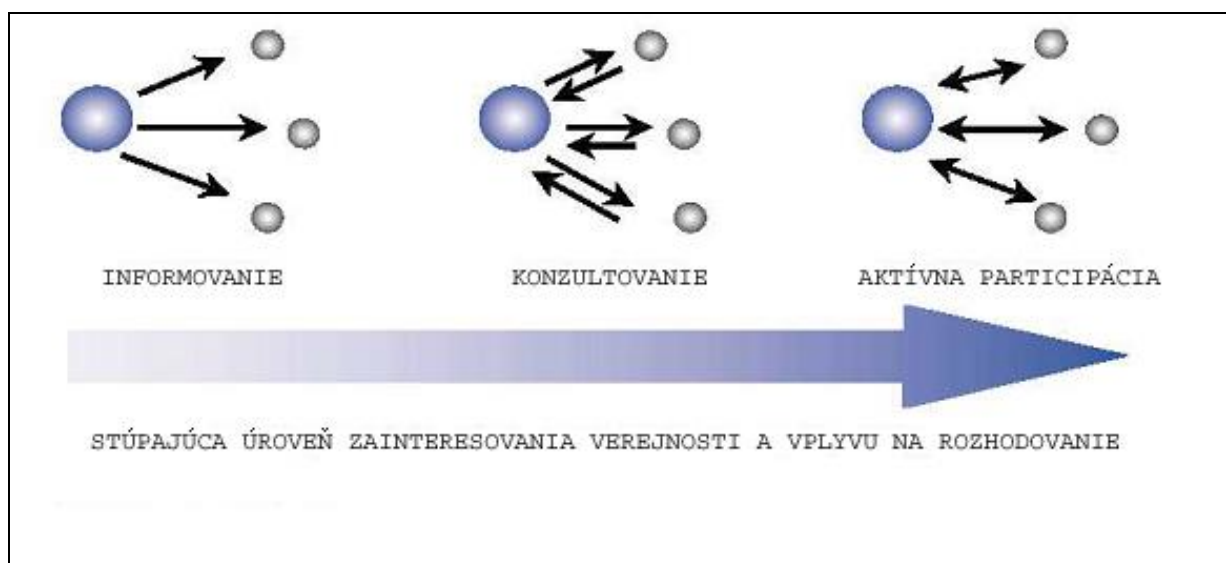
Participácia verejnosti sa často považuje za synonymom pre dosiahnutie konsenzu, ale to je zavádzajúce. Hoci konsenzus je vždy žiaduci, nie je vždy dosiahnuteľný. Vhodná účasť verejnosti však dáva zúčastneným stranám príležitosť vyjadriť svoje názory, ktoré sa potom vážne zvažujú v rozhodovacom procese, aj keď rozhodnutia nakoniec môžu byť v rozpore s týmito názormi.

Participáciu verejnosti nemožno považovať za statickú alebo jednorázovú činnosť. To, čo predstavuje účinnú participáciu verejnosti sa bude meniť ako projekt pokračuje cez fázy vzniku, plánovania, realizácie a dlhodobého využívania a riadenia. Napríklad, ak občan prejavuje záujem počas procesu plánovania projektu (kde sa otázky zamerali predovšetkým na "čo"), budú potrebné rôzne mechanizmy ako zachovať tento záujem a stále prebiehajúce zapojenie počas implementačnej fázy (kde sa budú vo veľkej miere klásť otázky "ako"). Okrem toho participácia by nemala byť považovaná za vysoko formalizovaný alebo mechanický proces. Kvalitný proces participácie verejnosti, alebo aspoň jeho veľká časť, sa môže často vykonávať pomerne neformálne spôsobom.

Dôležitou súčasťou procesu participácie verejnosti je **obojstranná komunikácia s verejnosťou, konzultácie problémov, identifikácia názorov**, potrieb, prianí a požiadaviek **rozličných** sociálnych skupín obyvateľov, ktoré sa týkajú konkrétneho plánu alebo návrhu opätovného rozvoja, riešenia alebo zmien, ktoré vedú k aktívnej participácii a konsenzu s obyvateľmi.

Obrázok uvedený nižšie ilustruje vývoj zainteresovania verejnosti založený na spätnej väzbe:

Obr 9. 2 Tri úrovne zainteresovania verejnosti (podľa OECD 2001a)



Participácia verejnosti na rozhodovacom procese o regenerácii brownfieldov nie je len demokratická hodnota sama o sebe, ale môže prispieť ku kvalite a úspešnosti projektov regenerácie brownfieldov z hľadiska krátkodobých cieľov projektu a dlhodobej udržateľnosti projektov. Pre projekty regenerácie brownfieldov má z mnohých dôvodov mimoriadny význam a dôležitosť:

- hlavné priemyselné reštrukturalizácie často vedú nielen k opusteným a poškodeným územiám, ale aj k opusteným a poškodeným komunitám. Procesy hľadania novej budúcnosti a novej identity, či pre lokality alebo pre miestnych ľudí, musia ísť ruka v ruke ak má byť regenerácia zmysluplná a skutočne udržateľná,
- brownfieldy sa často nachádzajú na územiach mestských centier alebo v mestských oblastiach, kde žijú ľudia.. Dopad brownfieldov môže výrazne ovplyvniť tých, ktorí žijú alebo pracujú v okolí. Títo ľudia sú preto kľúčovými zainteresovanými stranami a mali by sa podieľať na rozvoji stratégií regenerácie,
- názory miestnych spoločenstiev môže mať výrazný vplyv na proces vývoja, pokiaľ ide o možný odpor, prispievajú miestnych pohľadov na riešenie regenerácie a hľadanie riešenia "vítaz-vítaz".
- brownfieldy sú obvyčajne spojené s problémami znečistenia (skutočnými alebo vnímanými) a súvisiaceho rizika pre verejné zdravie. Miestni obyvatelia teda majú osobitný záujem na správny manažment rizika,
- regenerácia brownfieldov predstavuje veľkú príležitosť pre prispievajúce k nevyhnutnosti udržateľného rozvoja. Jedným z postulátov udržateľného rozvoja je uvedenie miestnych ľudí do srdca rozhodovacieho procesu. Nedávne posudky úspešných projektov ukázali, že regenerácia brownfieldov, ktorá nedokáže dostatočne zapojiť miestnych ľudí nie je udržateľnou regeneráciou brownfieldov a predstavuje oveľa väčšie riziko zlyhania.

9.1. HLAVNÉ MEDZINÁRODNÉ DOKUMENTY PRE PARTICIPÁCIU VEREJNOSTI

Dohovor z Aarhusu - Dohovor EHK OSN o prístupe k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovacom procese a prístupe k spravodlivosti v záležitostiach životného prostredia - bol podpísaný 25. júna 1998 predstaviteľmi 35 európskych vlád a Európskej únie v dánskom meste Aarhus. Tento európsky dohovor o ľudských právach je známy ako Dohovor z Aarhusu.

Smernica Európskej rady č. 35/2003 o účasti verejnosti na tvorbe určitých plánov, koncepcií a programov“, ktorá kodifikuje zásady Aarhuského dohovoru a uoravuje public participáciu verejnosti pri navrhovaní plánov a programov vo vzťahu k životnému prostrediu bola prijatá,



aby prispela k implementácii povinností, ktoré vyplývajú z Aarhuského dohovoru, adrsovaných členským štátom EÚ.

Dohovor z Aarhusu a Smernica EC 35/2003 sú zahrnuté v tzv. „*acquis communautaire*“ Európskej únie ((*súboru legislatívy Európskej únie*)) a od 26. júna 2005 vstúpili do platnosti vo všetkých členských aj asociovaných štátoch EÚ a predstavujú referenčný rámec pre správnu prax tým, zabezpečujú základné postupy pre participáciu verejnosti a špecifikujú typy rozhodnutí, na ktoré sa vzťahujú. Participácia na rozhodnutiach o regenerácii brownfieldov je životne dôležitá. Prináša výhody pri individuálnych rozhodnutiach a tiež všeobecne pre demokraciu. Využíva poznatky, zručnosti a entuziazmus verejnosti nápomocnej pri prijímaní rozhodnutí a uznáva významnú úlohu verejnosti v procese participácie.

Tieto dokumenty sú dôležitým nástrojom na posilnenie občianskych práv v oblasti rozhodovacieho procesu aj v otázkach životného prostredia. Aarhuský dohovor sa týka tiež princípov občianskej spoločnosti, kde má zodpovednosť za vývoj celá spoločnosť. Zásady Aarhuského dohovoru a Smernice EC č. 35/2003 sú od 26. júna 2005 záväzné pre členské štáty EÚ a sú zahrnuté do súboru legislatívy Európskej únie.

Cieľom Dohovoru z Aarhusu a Smernice EC č. 35/2003 je podporiť zodpovednosť a transparentnosť rozhodovania a posilniť participáciu občanov v rozhodovacom procese na všetkých úrovniach a aj v rozhodovacom procese o životnom prostredí a sociálno-ekonomickom rozvoji spoločnosti.

Obsahujú tri hlavné princípy a piliere na podporu participácie verejnosti a transparentného rozhodovania:

1. prístup a právo verejnosti na informácie o životnom prostredí
2. právo účasti verejnosti participovať na rozhodovacom procese, ktorý ovplyvňuje životné prostredie
3. právo a prístup k spravodlivosti vo veciach životného prostredia

K 1/ Informácie o životnom prostredí a vplyvoch činností na životné prostredie sa v minulosti utajovali. To sa postupne mení. V demokratickej spoločnosti by ľudia mali mať prístup k informáciám o životnom prostredí. Dohovor z Aarhusu a EC smernica 35/3003 toto právo ľuďom dávajú. Zakladajú všeobecné právo prístupu k informáciám o životnom prostredí, kedy sa informácie môžu zadržiavať len za určitých okolností. Tieto dva dokumenty zdôrazňujú, že prístup k informáciám má byť jednoduchý a zakazujú diskrimináciu v prístupe k informáciám o životnom prostredí na základe občianstva, národnosti alebo miesta bydliska. Sprístupnenie informácií o životnom prostredí na požiadanie je veľmi dôležité, ale rovnako podstatné je zozbierať a publikovať informácie vo forme, ktorá je ľahko zrozumiteľná okamžite dostupná.

Ad 2/ Príležitosti pre participáciu verejnosti na rozhodnutiach, ktoré ovplyvňujú životné prostredie boli v minulosti obmedzené. Dohovor z Aarhusu a EC Smernica 35/3003 dávajú ľuďom právo na participovanie v procese rozhodovania. Zabezpečujú minimálne úrovne možností pre participáciu a postupy, ktoré je potrebné dodržať. Len v spolupráci s verejnosťou môžu byť rozhodnutia, ktoré sa prijímú také, ktoré zabezpečia dobré životné prostredie a naplnia potreby miestnych komunít na lepšiu kvalitu života. Z tohto dôvodu



Dohovor z Aarhusu a EC Smernica 35/3003 zdôrazňujú participáciu verejnosti. Úspešná participácia verejnosti závisí však na viacerých faktoroch než len na udelení práv na participáciu a zavedení postupov v dohovore a smernici.

Ad 3/ Ak tieto práva majú byť účinné, verejnosť musí mať prístup k spravodlivosti, keď im tieto práva náhodne alebo zámerne odmietnu. Dohovor z Aarhusu a EC Smernica 35/3003 zakladajú práva na prístup k spravodlivosti, ktoré ju zabezpečia. Zdôrazňujú právo odvolania proti rozhodnutiam, ktoré napr. odmietnu žiadosť o informáciu o životnom prostredí, proti právnym chybám v procesoch rozhodovania alebo proti konaniu, ktoré je nelegálne pri platnosti národných zákonov z oblasti životného prostredia.

Princípy účasti verejnosti na rozhodovaní podľa hlavných dokumentov – Biela kniha o európskom systéme spravovania, Dohovoru z Aarhus a Smernice EC 35/2003:

- **Participácia** – ktorá by sa mala viesť celou reťazou rozhodovania od koncepcie k implementácii, je považované za spôsob, ako zabezpečiť dôveru.
- **Zodpovednosť** – s dôrazom na jasné vymedzenie úloh a prijatie zodpovednosti. Minimálne normy, aj keď nie právne záväzné, posunú praktický prístup k riadeniu konzultácie o jeden krok ďalej.
- **Otvorenosť** – prezentovaná ako schopnosť inštitúcií oznámiť svoje rozhodnutie v prístupnom a zrozumiteľnom jazyku.
- **Jasný obsah** – celá komunikácia by mala byť jasná a stručná a mala by obsahovať všetky potrebné informácie na uľahčenie procesu pripomienkovania.
- **Cieľové skupiny** – relevantné strany by mali dostať príležitosť na vyjadrenie svojich názorov.
- **Publicita** – zaistiť adekvátnu publicitu zvyšovania poznatkov a prispôbiť komunikáciu pre všetky cieľové skupiny. Aj pri používaní iných nástrojov, je potrebné konzultácie sprístupňovať na internete.
- **Časové úseky pre participáciu** – najmenej 8 týždňov by malo byť umožnených na prijímanie odpovedí na písomné verejné konzultácie a stretnutia s verejnosťou by mali byť ohlásené najmenej 20 dní dopredu.
- **Potvrdenie správnosti a spätná väzba** – výsledky konzultácií by mali byť vystavené na web stránkach, ktoré majú jednoduchý prístup cez internet.

9.2. PLATFORMA STAKEHOLDEROV

Problém regenerácie brownfieldov sa dotýka širokého spektra organizácií a jednotlivcov, ktorí chápu odborne niektoré aspekty celého problému. Všetky sú prezentované ako jednotlivé ťažkosti, ktoré brzdia ich zámer pre efektívny proces revitalizácie brownfieldov. Často takéto problémy nemôžu riešiť tí, ktorí ich zažívajú, a na druhej strane ich vlastne nezažívajú tí, ktorí ich majú riešiť. To je dôvod, prečo je potrebná komunikácia a participácia, kde sa môžu využiť takéto individuálne skúsenosti a posunúť ich k tým, ktorí sú schopní riešiť požadované



zmeny a ktoré môžu odstrániť takéto problémy. Tento proces často tiež musí sprevádzať ďalší a hlbší výskum peipojený a dotýkajúci sa spektra ďalších odborných znalostí. Takýto výskum alebo jeho výsledky môžu byť príliš drahé alebo neprístupné pre jednotlivcov alebo organizácie. Môžu však byť pre nich oveľa prístupnejšie, za predpokladu, že sú vo vlastníctve širšej platformy, ktorej sú členmi. Synergické efekty vyplývajúce z takejto spolupráce sú potom zdieľané nielen členmi, ale aj spoločnosťou ako celkom. V tomto prípade takéto synergie by boli zameraná priamo na znížení bariér na opätovné využívanie brownfieldov a tým aj na podporu zavádzania ich revitalizácie.

Platformy stakeholderov na úrovni miestnej alebo regionálnej, dokonca aj na národnej úrovni by mohli byť vytvorené a podporované rôznymi stakeholdermi ako zainteresovanými stranami, ktorí sú účastníkmi procesu revitalizácie brownfields. Iniciatíva na vytvorenie takejto platformy musí prísť od organizácie, ktorá zabezpečuje revitalizáciu, riadenie od súkromnej organizácie, ktorá má prezieravosť uvedomovať si výhody takého konania. Hlavnými zainteresovanými stranami budú hlavnetí, ktorých sa problémy najviac týkajú držiteľov, výskumníci a rôzni poradcovia, finančné inštitúcie, dodávatelia, regulátori, štátna, regionálna alebo miestna správa, rozvojové agentúry a ďalšie. Všetky individuálne sa majú vyrovnat' s rôznym rizikami, ktoré sú spojené s procesom revitalizácie brownfieldov a popri tom budú musieť zvládnuť nedostatočný alebo nepružný právny rámec a bojovať s nízkym stupňom alebo neexistujúcou medziodvetvovou spoluprácou a spoluprácou naprieč odbornými profesiami.

Ako sa to môže udiat'?

Usporiadateľ by mal kontaktovať vybraných účastníkov a vytvoriť prípravný výbor na plánovanie zriadenia takejto platformy. Prípravný výbor pripravuje prehľad o nových aktivitách platformy a umožňuje pripraviť požadované doklady, vedúce k novému zápisu tohto orgánu ako právnickej neziskovej organizácie. Takéto organizácie by mohla riadiť Rada, kde by mali byť zastúpení vrcholní predstavitelia hlavných účastníkov. Na úrovni Rady by mali vznikať hlavné prínosy a takáto Rada by ponúkla širšie chápanie a skúseností s brownfieldami od vodcov alebo strategických predstaviteľov rôznych zainteresovaných organizácií. Na úrovni Rady by neformálne diskusie pomohli objasniť možné prístupy k horizontálnym riešeniam. Rada by stanovila strategické úlohy organizácie a načrtla by smer, ktorým by sa mal proces uberať. Manažment novej organizácie by zostavil úlohy stanovené správnu radou. Jedným z hlavných úloh manažmentu MVO (mimovládna organizácia) by bolo získať dostatočné financovanie zvonku (prostredníctvom členstva, projektu, služieb), čo by mu umožnilo fungovať ako školiaca a odborná organizácia.

Ďalšie úlohy takej organizácie by mali byť:

- podpora problému na národnej úrovni a hľadanie nových a účinnejších riešení,
- koncentrácia know-how,
- zozbieranie údajov a vhodných ukazovateľov,



- vytvorenie odborného, konzultačného a referenčného zdroja prístupného pre ostatné zainteresované strany a tiež verejnosť,
- návrhy právnych zmien a lobovanie za vhodné zmeny a doplnenia právneho rámca,
- účasť vo výboroch pracujúcich na problematike brownfieldov alebo problémov s nimi súvisiacich,
- kontakt na medzinárodné odborné kruhy,
- spolupráca na národných a medzinárodných projektoch.

Čo je potrebné pre implementáciu?

- Identifikovať vhodné zainteresované strany a zorganizovať zakladajúce zasadnutie na najvyššej strategickej úrovni.
- Vymenovať prípravný výbor a nastaviť zodpovednosti za novú registráciu organizácie.
- Pripraviť články dohody alebo podobné dokumenty, kde sa vysvetlia ciele, úlohy a pravidlá organizácie.
- Po registrácii zvolať valné zhromaždenie, zvoliť Radu, postaviť úlohy a vymenovať manažment.

Účasť verejnosti môže viesť k lepším rozhodnutiam. To znamená, k rozhodnutiam, ktoré lepšie vyhovujú potrebám viacerých ľudí, rozhodnutiam, ktoré vydržia dlhšie a rozhodnutiam, ktoré sú viac platné. Lepšie rozhodnutia povedú k zlepšeniu života každého človeka. Pri čo najširšom posudzovaní problematiky, môže súčasne nastať aj zlepšenie sociálnych podmienok, ekonomiky a životného prostredia.

Nie je to žiadne tajomstvo. Zapojenie viacerých ľudí do procesu využíva širší rozsah skúseností. Prináša to tiež viac uhlov pohľadu a využíva poznatky o miestnych podmienkach, ktoré nemusia byť úplne známe. Ak rozhodnutie berie do úvahy tento širší rozsah skúseností a názorov, je väčšia pravdepodobnosť, že bude "správne", pretože bolo posúdených viac otázok a vyhodnotených viac rizík. Je tiež možné predísť zdĺhavým dohadovaniam po vykonaní rozhodnutia, pretože už boli posúdené rôzne názory. Je pravdepodobnejšie, že rozhodnutie vydrží kontrolu v tom prípade, keď je rozhodovací proces otvorenejší, čestnejší a zodpovednejší.

V oblasti sociálnej participácie existuje množstvo literatúry a aj veľa poznatkov. Napriek tomu však sú tu oblasti, v ktorých je potrebné klásť si ďalšie otázky a riešiť problémy, ktoré môžu prispieť k zefektívneniu procesu participácie. Patria k nim oblasti:

- **Kritické zhodnotenie prínosu sociálnej participácie.** Hoci už existuje pomerne rozsiahla skúsenosť s procesom participácie, ktorá osvetľuje hodnotu účasti verejnosti a iných dotknutých subjektov pri dosahovaní pozitívnych výsledkov a hoci sa proces sociálnej participácie chápe ako dôležitý proces vo vzťahu k právu na spravodlivosť v otázkach životného prostredia, stále nie je dostatočne kriticky



zhodnotený celý proces z hľadiska jeho prínosu pre priestorové plánovanie. Je potrebné zamerať sa na preskúmanie celej oblasti kvalitatívnych výstupov z procesu participácie a preverenie často predkladanej hypotézy, že kvalitne uskutočnený proces participácie povedie k lepším projektom a preto sa výdavky, ktoré sú s ním spojené vyplatia vynaložiť.

- **Skúmanie reprezentatívnosti zastúpenia verejnosti a predstavovaných názorov a záujmov v procese participácie verejnosti a úlohy mimovládnych organizácií (MVO).** Vždy je veľkým otáznikom, či sú všetky názory, postoje, záujmy a sťažnosti, ktoré sa objavili v procese participácie reprezentatívnymi názormi za celú komunitu alebo, či reprezentujú len úzke záujmové skupiny a aká je úloha mimovládnych organizácií (MVO) v tomto procese. V regiónoch so silnou tradíciou zainteresovania vstupe MVO existuje už väčšia skúsenosť s procesom participácie. Na druhej strane tam, kde sa MVO nezapájajú je celkovo menšia schopnosť obyvateľstva začať sa zapájať do týchto procesov a keď sa začnú angažovať MVO, vždy sa objaví otázka, koho názory reprezentujú a akú úlohu v celom procese budú mať. Situácia v krajinách Európy sa dosť líši pri využívaní sprostredkovateľských organizácií v procese participácie a pri type a zameraní organizácií, ktorá majú vedenie takéhoto procesu vo svojej náplni. Existujú už určité skúsenosti s ich činnosťou a dôkazy o tom, že zapojenie takýchto organizácií je v priamej korelácii s intenzitou a hĺbkou procesu participácie. Je však potrebné objasniť, aký je správny prístup a postup takejto sprostredkovateľskej organizácie.
- **Dostupnosť a efektívne vynakladanie zdrojov na proces participácie.** Často bývajú ťažkosti s finančným zabezpečením procesu participácie, ktoré sa uvádzajú ako prekážka úspešnosti procesu, najmä ak sa tieto finančné výdavky chápu ako režijné výdavky alebo dokonca poplatky a neplánujú sa od začiatku ako oprávnené náklady projektu. Rovnako dôležité je zabezpečiť ľudské zdroje nielen pre odborné vedenie a zabezpečenie procesu a spracovanie výsledkov, ale aj pre expertízu pri facilitovaní procesu participácie. Pre túto činnosť sú potrebné zvláštne zručnosti a medzi územnými plánovačmi takáto schopnosť a zručnosť nepatrila doteraz k ich štandardnému vybaveniu. Významným faktorom/zdrojom pre implementáciu procesu participácie je čas. Efektivita procesu participácie je však determinovaná nielen finančnými a personálnymi nárokmi, ale aj časovými nárokmi. Je preto potrebné skúmať možnosti minimálnych časových nákladov jej implementácie priamo do procesov plánovania a tvorby stratégií, ktoré sú neraz samostatne legislatívne upravené.

Účasť verejnosti nezaručuje, že všetci budú spokojní s rozhodnutím, keďže rôzne skupiny ľudí majú rôzne priority a záujmy. Ale zapojenie verejnosti v počiatočnom štádiu rozhodovacieho procesu, a hľadanie spôsobov, ako si vypočuť ich názory a brať ich do úvahy, pomáha budovať konsenzus. To znamená, že obavy sa môžu často vynoriť už v plánovacom procese, keď je ľahšie urobiť zmeny, než neskoro v procese, kedy aj malé zmeny môžu stáť čas a peniaze. Okrem toho, verejnosť ktorá je zapojená do procesu pozná celý rad faktorov, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie. Aj keď ľudia nesúhlasia s konečným



rozhodnutím o regenerácii brownfieldov je viac pravdepodobné, že pochopia, prečo to bolo takto rozhodnuté.

9.3. “TRANSFERABILITA KNOW-HOW” (KNOW-HOW ZÍSKANÉ NA ZÁKLADE VÝMENY POZNATKOV MEDZI PARTNERMI) KAPITOLA 9

Česká republika

Jednou z foriem zapojenia širšieho spektra zainteresovaných subjektov do procesu revitalizácie brownfieldov sú verejno-súkromné partnerstvá (PPP partnerstvá). Tieto ako jeden z možných modelov regenerácie stále sprevádzajú mnohé nejasnosti, nedorozumenia alebo obavy. Kľúčovým problémom v Českej republike je pochopiť vzájomnú závislosť celého systému činností. Nejedná sa len o jednu aktivitu alebo len o tok finančných prostriedkov. Partnerstvo môže odrážať vzájomnú výmenu informácií prostredníctvom implementácie spoločných aktivít a prepojenia na finančné postupy. PPP oponenti kritizujú tento nástroj ako skrytý úver, ktorý môže mať negatívny vplyv na tok peňazí miest a obcí v budúcnosti. Na druhej strane, niekedy je poskytovanie verejných služieb alebo verejného záujmu bez nemožné PPP.

Rumunsko

V Rumunsku existuje metodika informovania a konzultácií s verejnosťou o vývoji alebo revízii mestského plánovania, schválená Nariadením č. 2710/2010 Ministerstva regionálneho rozvoja a cestovného ruchu. Túto metodiku musia povinný uplatniť developeri, užívatelia a verejná správa. Nesplnenie vedie k neplatnosti schválenej dokumentácie. Akékoľvek opatrenia súvisiace s brownfieldami - vytvorené v rámci dokumentácie mestského plánovania - preto podliehajú procesu konzultácie a informovania verejnosti. Okrem tohto zákonného ustanovenia, ktoré má istú všeobecnosť vrátane všetkých plánov územného rozvoja (rozvoj územia a plánovanie urbanizmu) sú ešte potrebné ďalšie akcie, ktoré by viedli k vyššiemu stupňu zainteresovania verejnosti do rozhodovania vzťahujúceho sa k priestorovému plánovaniu a intervenciám na brownfieldoch.

Bulharsko

Každý bulharský alebo zahraničný občan má právo na prístup k verejným informáciám v Bulharsku, cez elektronické a aj iné ako elektronické prostriedky. Výkonná environmentálna agentúra (EEA) a Regionálne inšpektoráty životného prostredia a vody (RIEW) šíria informácie o životnom prostredí a udržiavateľnom rozvoji medzi žiakmi, študentami, mimovládnyimi organizáciami, akademickou obcou a podnikateľskou sférou. Existuje viac než 20 návštevných informačných centier v chránených oblastiach, ktoré úspešne fungujú. Za vykazované obdobie navštívilo viac ako 22.000 ľudí verejné informačné centrá, ktoré zriadilo Ministerstvo životného prostredia a vody. Webové stránky na internete ministerstva sú neustále udržiavané a aktualizované. Regionálny inšpektorát životného



prostredia a vody, riaditeľstvá povodí a riaditeľstvo národných parkov vydávajú výročné správy o stave životného prostredia. MEW a RIEW zriadili službu "zelená linka", ktorá umožňuje účasť verejnosti pri poskytovaní varovných signálov o znečistení životného prostredia.

9.4. OTÁZKY A ÚLOHY PRE SAMO ŠTÚDIUM - KAPITOLA 9

- Rozdiskutujte, v ktorej fáze projektov regenerácie brownfieldov je najlepšie zainteresovať verejnosť a iných zainteresovaných účastníkov a ako je táto fáza zosúladená s účasťou verejnosti v procese územného plánovania na Slovensku.
- Hľadajte presvedčivý spôsob zainteresovania verejnosti a iných zainteresovaných účastníkov a pokúste sa simulovať situáciu reálneho procesu participácie, s pripomienkami a obavami verejnosti, ktorá je za alebo proti regenerácii brownfieldu.
- Rozdiskutujte, či je na Slovensku reálne vytvoriť platformu zainteresovaných účastníkov na komunikáciu a participáciu a uľahčiť tým prekonávanie ťažkostí procesu účasti verejnosti v rámci projektov regenerácie brownfieldov.

9.5. ZDROJE KAPITOLY 9

ARNSTEIN, S., 1969. *A Ladder of citizen participation*. In *Journal of the American Institute of Planners* 35, pp. 216 – 224.

BRUNDTLAND, G. H., 1987. *Our Common Future*, WCED, Oxford University Press, Oxford/New York

FINKA, M, PETRÍKOVÁ, D., Eds., 2000. *Spatial Development and Planning in European Integration*. FA STU-ROAD Bratislava

FLYVBJERG, B., 1998. *Rationality and Power Democracy in Practice*, Chicago, IL: University of Chicago Press.

EC Directive 35/2003 of 26 May 2003. Available at <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2003:156:0017:0024:EN:PDF> (March 2012).

OECD 2001a

Aarhus Convention - UN/ECE Convention on Access to Information, Public participation in Decision-Making and Access to Justice in Environmental Matters – signed on 25 June 1998. Available at: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/documents/cep43e.pdf> (March 2012).



10 REGENERÁCIA BROWNFIELDOV V ČESKEJ REPUBLIKE – PRÍPADOVÉ ŠTÚDIE

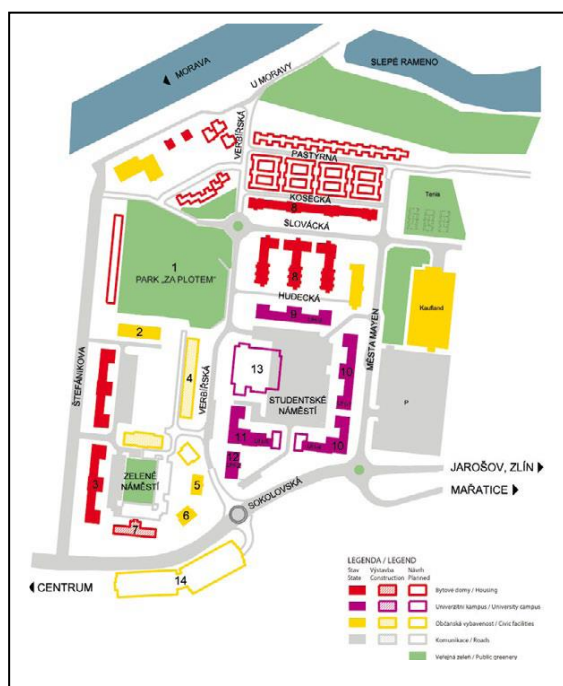
(Túto prípadovú štúdiu napísala Jirina Bergatt Jackson v spolupráci s RNDr. Jaroslavom Bičanom z Oddelenia rozvoja mesta Uherské Hradiště. Táto prípadová štúdia vychádza z jeho poznatkov o kasárňach v Uherskom Hradišti - desaťročného úsilia o regeneráciu tohto brownfieldu.)

10.1. SKÚSENOSŤ S NAJLEPŠOU PRAXOU PRI REGENERÁCII KASÁRNI - UHERSKÉ HRADIŠŤE, ČESKÁ REPUBLIKA

Východisková situácia - všeobecná

Masívne zníženie personálu v Českej armáde po roku 2000 zanechalo veľké množstvo prázdnych budov a majetku armády. V mnohých českých mestách kasárne mali historické korene z 18 storočia a prítomnosť armády vytvorila silné historické, priestorové a sociálne spojenia s miestnymi komunitami. Na začiatku tretieho tisícročia, mnohé vtedy uvoľnené a často dosť schátrané armádne nehnuteľnosti boli ponúkané zdarma obciam počas stanovenej doby. Väčšina obcí reagovala pozitívne a akceptovať tento "darček". V stredných a malých spoločnostiach kasárenské komplexy predstavovali rozsiahle príležitosti pre regeneráciu, avšak väčšine obcí chýbali skúsenosti a zručnosti týkajúce sa možnosti ako využiť túto príležitosť a riešiť potrebné transformácie kasární.

Obr. 10.1 Uherské Hradiště, lokalizácia kasární





Zdroj: Uherské Hradiště

Tiež, miestny trh s nehnuteľnosťami, ktorý už bol zavalený prílivom priemyselných, inštitucionálnych a poľnohospodárskych brownfieldov, mal ťažkosti absorbovať akékoľvek ďalšie možnosti rozvoja. Z hľadiska polohy, niektoré kasárne boli umiestnené lepšie a lepšie pripojené k hlavnej infraštruktúre než niektoré iné.

Umiestnenie kasární v Uherskom Hradišti (cca 17 ha) by mohol byť kvalifikované ako B typ brownfieldov, vychádzajúc z klasifikácie CABERNET. Neďaleké cvičiská armády (cca 50 ha), sú na základe rovnakej klasifikácie, pravdepodobne C typ brownfieldu. Od samého začiatku, bolo veľmi dôležité, aby miestne orgány prijali pozitívnu vedúcu úlohu pri regenerácii. A bolo to vedenie Uherského Hradišťa a ich prístup, ktorý sa stal rozhodujúcim faktorom pre úspech regenerácie armádou opustených kasární. Obecné zastupiteľstvo Uherského Hradišťa preukázalo najlepší praktický príklad prístupu k procesu regenerácie kasární v Českej republike počas posledných desiatich rokov. V roku 2011 projektu regenerácie kasární v Uherskom Hradišti bola udelená cena Združenia českých urbanistov a plánovačov a súčasne bol projekt nominovaný na cenu 2011-2012 Európske mestského a regionálneho plánovania, ktorú organizuje Európska rada priestorových plánovačov.

Mestský kontext

Pri zvažovaní európskej polohy, mesto Uherské Hradiště možno nájsť v centre stredoeurópskeho priestoru a pomerne dobre je umiestnené na ceste do dvoch európskych hlavných miest - Viedne a Bratislavy. Avšak ak sa zvažuje jeho umiestnenie v Českej republike leží mesto v Zlínskom kraji, blízko východnej hranice kraja. Aj keď nemá prospech z blízkosti výhodnej blízkosti k významným infraštruktúram a celý región je považovaný taký, ktorá nemá dostatočný rozvojový potenciál. Mesto, tak ako mnoho iných miest v Zlínskom kraji, podlieha dlhodobému stagnujúcemu demografickému vývoju, napriek tomu že, lokálne Uhersko-hradištsko (oblasť) je dôležitým mikro-regiónom pomerne dosť dobre ekonomicky fungujúcim. Mestská aglomerácia bola vytvorená tromi viac alebo menej prepojenými mestami. Historické centrum mesta Uherské Hradiště zaberá asi 30 hektárov a kasárne boli susedným areálom cca 500 m na východ. Kasárenský areál predstavuje asi 17ha uzavretého areálu, v ktorom sa nachádza cca 60 rôznych budov, umiestnených pred riekou Morava, tvoriaci nárazovú zónu medzi centrom mesta a priemyselnou zónou. V roku 2002,



kasárenský areál bol už v pomerne schátranom stave, ale našťastie, veľké znečistenie spôsobené predchádzajúcimi logistickými činnosťami armády, bolo odstránené dodávateľmi Ministerstva obrany.

Dnes už kasárne v Uherskom Hradišti nie sú brownfieldami. Stali sa novou štvrťou mesta, kým v mnohých ďalších českých mestách, ktoré môžu byť ešte väčšie, lepšie umiestnené alebo boli regionálnymi centrami, armádne základne sú stále zdrojom chátrania, nesplnených sľubov, sporov alebo špekulácií.

Vízia, plánovanie, programovanie

Východiskovým bodom bola situácia v roku 2002 – proces prevádzajúci základňu armády do vlastníctva mesta - magistrát si uvedomil, že v danej geo-ekonomickej situácii a veľmi obmedzenými trhovými príležitosťami, mesto musí urobiť kroky a riadiť regeneráciu kasární na vlastnú päsť. Ešte pred tým než základňa armády bola prevedená do vlastníctva mesta, magistrát začal pripravovať koncepciu pre opätovné využitie kasární. Koncepcia mestského zastupiteľstva spočívala v identifikácii nových funkcií pre túto lokalitu (bývanie, vzdelávanie, šport, verejné priestory, atď.). Podľa tejto koncepcie, mestské zastupiteľstvo tiež okamžite zmenilo svoj miestny územný plán, aby bolo pripravené povoľovanie pre plánovanú regeneráciu.

Uherské Hradište sa rozhodlo pre koncepčný a cieľavedomý prístup založený na dlhodobej revitalizácii. Štrukturálny stav budov bol ohodnotený, kvalita technickej infraštruktúry posúdená a vlastné potreby rozvoja mesta boli tiež zvážené. Potom boli formulované nasledujúce ciele a zásady rozvoja:

- aktivity s pozitívnym vplyvom na hospodársky rozvoj mesta by mali byť uprednostnené,
- v oblasti kasární sa zakladá polyfunkčný rozvoja, ktorý sa bude pozostávať z:
 - i. rezidenčnej zóny v západnej a severnej časti areálu,
 - ii. vzdelávacej zóny v strednej časti areálu,
 - iii. komerčnej zóny s obchodmi vo východnej časti areálu.

Tieto vízie a zásady pre budúce využitie vypracovali v mestskej štúdii s názvom "Koncepcia využitia bývalých vojenských štvrtí v Uherskom Hradišti". Táto štúdia, ktorá splnila úlohu plánu rozvoja, bola výsledkom kombinovaného úsilia miestnych odborníkov a panelu skupiny expertov. Územný plán bol predložený verejnosti na pripomienkovanie a následne bol schválený v mestskej rade. Od jeho počiatočného schválenia, bol územný plán aktualizovaný dvakrát, najmä preto, aby odrážal možné zdroje financovania z naštartovaného programu EFRR (Európsky fond regionálneho rozvoja). Na riadenie a kontrolovanie procesu progresívnej transformácie bývalých kasární, mesto založilo manažment pre konverziu kasární, na čele ktorého je primátor.



Od začiatku bolo jasné, že vlastný rozpočet mesta sám nemôže financovať všetky požadované regeneračné práce a investície, a že budú musieť byť použité alternatívne zdroje financovania. V roku 2004 mesto bolo schopné získať záujem operátorov niektorých reťazcov supermarketov, ktorí kúpili roh areálu kasární a tiež financovali zlepšenie prístupu do lokality a jej infraštruktúry. To dalo mestskej rade potrebné finančné prostriedky pre ďalšie investície do spolufinancovania a tak výsledky, ktoré vznikli rozvojom vybraných lokalít a ich predajom súkromným investorom, boli použité na financovanie ďalšieho rozvoja verejných projektov v areáli kasární.

Na začatie aktivít regenerácie a propagácie tohto areálu na miestnom trhu nehnuteľností, mestská rada prijala strategický prístup uvádzania rôznych verejných investícií v areáli, ktoré by mohli ťažiť z podpory národných grantov a neskôr aj z rôznych EÚ EFRR finančných zdrojov (špeciálne bývanie, vzdelanie atď.). Keď sa v roku 2004 začalo financovanie z EFRR, mestská rada ho opäť využila veľmi kreatívnym a strategickým spôsobom. Vyskladaním grantov sa mestu podarilo vybudovať vzdelávací areál - kampus. Nájomníci kampusu si potom mohli požiadať o ďalšie granty - tentoraz z ESF zdroja financovania. Týmto spôsobom areál získal 1 200 študentov (výučbové priestory, jedálne, študentské internáty, atď.) a umiestnili sa tam aj pobočky troch českých univerzít².

Fáza implementácie

Komerčná zóna – vstup súkromných investorov do procesu regenerácie a konverzie priniesol prvé viditeľné výsledky – nový supermarket, parkovisko pre 100 áut, zlepšený prístup k areálu a susediacim športoviskám boli otvorené koncom roku 2004. Určité komerčné rozvojové aktivity pokračujú stále (2012).

Rezidenčná zóna – nie je striktne monofunkčná – sú v nej aj budovy pre vybavenosť alebo sídla administratívy firiem. Prvé dva projekty boli pôvodne vojenské budovy rekonštruované na nájomné byty a sociálne bývanie. Ďalšie menšie budovy sa využili ako rezidencie súkromných firiem. Jedna z budov sa predala Zlínskému kraju, ktorý je zrekonštruoval na špeciálne školiace účely. V severnej zóne postavili súkromní developeri viacero nových bytových domov, vrátane nových cestných komunikácií. V roku 2010 bola upravená verejná zeleň – pôvodná vojenská strelnica bola revitalizovaná na mestský park a bolo vytvorené námestie.

Vzdelávacia a školiaca zóna má najväčší vplyv na rozvoj a z pohľadu mesta to bol najdôležitejší projekt. Vzdelávacia a školiaca zóna bola zriadená v centrálnej časti areálu. Mesto tu zrealizovalo dva projekty, oba s podporou zdrojov z EU EFRR. V roku 2006 sa revitalizovali viaceré hlavné budovy a upravili pre potreby "Regionálneho vzdelávacieho centra – univerzitného kampusu" a pre "Centrum celoživotného vzdelávania". Tieto zariadenia boli skompletizované pridaním "Centra pre katering a ubytovanie". V roku 2011

²Fakulta technológie, UTB Zlín; Ekonomická fakulta, VŠB Ostrava; Pedagogická fakulta, UP Olomouc.



boli zrekonštruované posledné prázdne budovy v tejto zóne na školiace centrum pre priemysel..

Zlepšenie dopravnej infraštruktúry – v priebehu rokov sa uskutočnila väčšina zlepšení dopravnej infraštruktúry, ktorá sa uskutočnila v nadväznosti na príľahlé súkromné a verejné projekty, ale v roku 2009 sa revitalizovali hlavné uličné ťahy cez areál.

Po desiatich rokoch regenerácie sa opravili najviac urbanizované časti areálu a jeho menej urbanizované časti boli podstatne prerobené. Proces regenerácie stále pokračuje, pretože slabý miestny trh s nehnuteľnosťami je schopný absorbovať len obmedzený počet regenerovaných objektov ročne. Kasárne nie sú jediným brownfieldom v meste a tiež je tu silná konkurencia výstavby na zelených lúčkach na predmestí mesta a v okolitých obciach. Tabuľka č. 10.1 popisuje v časovom slede hlavné aktivity, ktoré boli realizované počas desiatich rokov regenerácie kasární..

Tab. 10.1 Hlavné aktivity, ktoré boli realizované počas desiatich rokov regenerácie kasární.

2000	• Posledný vojak opúšťa základňu armády
2001	• Rozhodnutie Ministerstva, že kasárne nie sú pre armádu potrebné a môžu sa transferovať mestu
2002	• Mesto sa stáva vlastníkom kasární • Pripravila sa koncepcia regenerácie kasární • Vhodné funkcie územia areálu sú zavedené do územného plánu mesta
2003	• Prípravné práce na projekte • Prvé žiadosti o granty z národných finančných zdrojov • Získavanie ďalších verejných investícií pre areál (najmä regionálnych) • Záujem komerčných investorov o areál
2004	• Revízia koncepcie regenerácie kasární • Verejné obstarávanie partnera pre strategický rozvoj komerčnej zóny • Žiadosť o grant z EFRR pre vzdelávaciu zónu • Začatie prác na regenerácii bývania • Dokončenie komerčnej zóny vrátane nového prístupu do areálu
2005	• Financovanie vzdelávacej zóny zo zdrojov EFRR a tiež zo štátneho rozpočtu • Verejné obstarávanie pre výstavbu vzdelávacej zóny • Prví nájomníci sa sťahujú do ubytovní • Ukončenie regionálnych investícií pre Slovenské múzeum



	• Ukončenie súkromných investícií do tenisových kurtov
2006	• Dokončenie centra celoživotného vzdelávania a začatie prevádzky centra • Začatie prác na súkromnej polyfunkčnej investícii (obchody/bývanie) • Verejné obstarávanie pre výstavbu bývania v severnej časti areálu • Dokončenie hlavnej infraštruktúry areálu
2008	• Dokončenie bývania • Krajinárske úpravy a práce na úpravách verejných priestorov
2009	• Prípravné práce, žiadosť o finančný príspevok a tender na revitalizáciu ulice Verbířská
2010	• Revitalizácia ulice Verbířská
2011	• Revitalizácia Zeleného námestia • Revitalizácia parku „Za plotem“ • Dokončenie centra ďalšieho vzdelávania – MARLIN
2012	• Konštrukcia polyfunkčného bloku

Výstupy a výsledky

Využitie územia

Len cca 15% pôvodných 17ha areálu kasární bolo určených na komerčné aktivity. Väčšina územia (viac než 60%) bola určená na bývanie a zvyšok bol určený na vzdelávacie aktivity.

Verejné investície

Do roku 2012 zo všetkých prostriedkov investovaných do regenerácie kasární (16, 800, 000,00€), mestská rada investovala len 7% a podarilo sa jej pritiahnuť do areálu 7% investícií z národných zdrojov a 28% investícií z rozličných zdrojov EU EFRR.

Súkromné investície

Do roku 2012 predstavovala účasť súkromných investorov v areáli 58% zo všetkých realizovaných investícií v regióne³.

Pomer investícií

Pomer investícií je 1 : 14 v prospech mesta Uherské Hradiště – každé Euro investícií mesta bolo 14 krát znásobené inými investíciami. Pomer verejno-súkromných investícií na prevažne verejných funkciách areálu je teda úctyhodný 1 : 1.4 – na každé Euro verejných investícií do areálu súkromní investori investovali 1,4 Euro.

³Zdroj: Uherské Hradiště, odd. Rozvoja mesta



Vlastníctvo

Približne 72% budov umiestnených v areáli zostávajú vo verejnom vlastníctve (regionálnom alebo mestskom) a len 28% budov sú v súkromnom vlastníctve. Z pôvodných 17 hektárov územia, mesto dnes vlastní len 15%. Táto plocha územia obsahuje najmä rezervu pre bývanie, ktorá je určená na neskorší rozvoj⁴. Toto územie sa v súčasnosti zmenilo na park.

Podmienky udržateľnosti

Zapojenie mesta do regenerácie brownfieldov a mimoriadne dôvody, prinútilo mesto hľadať nové prístupy k manažmentu, nové finančné metódy a metódy verejného obstarávania. To všetko premenilo radnicu v Uherskom Hradišti na jednu zo "špičkových" radníc v Českej republike, a tým sa Uherskohradištsko mikro-región stal jedným z najviac konkurencieschopných mikro-regiónov v Zlínskom kraji.

Dnes je areál bývalých kasární v Hradišti nový, plnohodnotný, urbanisticky integrovaný, multifunkčný areál, so všetkými mestotvornými atribútmi, ako napríklad ulice, námestia a iné verejné priestranstvá. Existujúce poznatky získané z regenerácie daného areálu bývalých kasární poukazujú na:

- pevný koncepčný prístup, ktorý sa pozitívne odráža vo funkciách regenerovaného areálu,
- vhodne plánovaný a pripravený prístup k regenerácii vytvára čitateľné a menej riskantné podmienky pre príchod investorov a ich nových aktivít a investícií, ktoré si potom neodporujú so záujmami mesta, životného prostredia alebo inými developerskými zámermi,
- požiadavky regenerácie na investície v takýchto prípadoch vždy vysoko prevyšujú verejné rozpočty, teda musia byť využité také stratégie, ktoré môžu využiť viacdrožové financovanie a účasť v EÚ ERDF a iných fondoch alebo podporu zo štátneho rozpočtu,
- silné zapojenie investora umožňuje rýchly začiatok procesu regenerácie územia,
- otvorenie území, ktoré boli predtým uzavreté pre verejnosť a ktoré zlepšujú kvalitu mestského prostredia, vytvárajú nové verejné priestory a sú prínosom pre celé mesto – a to je zo strany verejnosti veľmi pozitívne prijímané .

Nové iniciatívy

Po úspešnom zavŕšení regenerácie kasární v prostredí mesta sa v roku 2011 mestská rada rozhodla riešiť oživenia 50 ha cvičísk armády, ktoré boli umiestnené na východnom okraji mesta. Program integrovanej regenerácie so štyrmi kľúčovými projektmi (tri verejné, jeden súkromný) pripravila mestská rada. Zámerom je vytvoriť novú rekreačnú oblasť pre mesto zo

⁴Zdroj: Investment and Ownership Information Source: Monika Špačková, Kasárna v Uherském Hradišti a Hodoníně a jejich přeměna: srovnávací studie, http://is.muni.cz/th/321947/prif_b/



súčasného čiastočne zarasteného miesta. S existujúcimi skúsenosťami mestskej rady a s finančnou podporou EFRR, aj takýto C typ brownfieldu sa zdá byť realistický návrh pre regeneráciu.

Obr. 10.2: Výsledky regenerácie



10.2. VOJENSKÉ BROWNFIELDY V ČESKEJ REPUBLIKE – VÝZVA ALEBO STRATENÁ PRÍLEŽITOSŤ?

Prechod hospodárstva post komunistických krajín vyústil do zmien priestorových vzorcov, životného štýlu a hodnôt. Medzinárodná technická pomoc a proces prístúpenia k EÚ pomohla poskytnúť potrebné know-how v mnohých oblastiach. Ale priestorové plánovanie, využívanie územia a manažment nehnuteľností boli považované za súčasť českej národnej subsidiarity. Našťastie, technická pomoc zo začiatku deväťdesiatych rokov pomohla obnoviť český katastrálny register a tým pomohla tak reštitúciám ako aj privatizácii, a neskôr aj prevodu prebytkov nehnuteľností českej armády.

V posledných dvoch desaťročiach, štrukturálne zmeny, ktoré prebiehajú v českej spoločnosti ovplyvňovali aj veľkosť a zloženie českej armády. Počas dvoch desaťročí má armáda zlikvidovať veľké množstvo jej nevyužitých nehnuteľností a previesť ich na nových majiteľov. V období rokov 2000 – 2008 títo noví majitelia boli prevažne české miestne a regionálne orgány. Nehnuteľnosti armády im boli prevedené zadarmo, ako opatrenie na náhradu ekonomických strát miest, ktoré utrpeli počas ich obsadenia armádnym personálom.



Nie všetky transferované nehnuteľnosti boli v tej dobe degradované pozemky a brownfieldy. Ale, po období, v ktorom boli ponechané na pár rokov prázdne, rýchlo upadli. Pre mnohé miestne orgány prevedené nehnuteľnosti armády boli krátkodobou "darčekom", ale dlhodobými záväzkami.

Bolo to vo všeobecnosti spôsobené tým, že miestne a regionálne orgány neboli zvyknuté a ani školené zvládnuť a manažovať nehnuteľnosti, opätovne ich využívať alebo prestavať. To je dôvod, prečo väčšina miestnych orgánov sa snažila získať hodnotu svojej novo nadobudnutej nehnuteľnosti predajom, pretože nemali žiadne finančné prostriedky ani know-how pre ich ďalší rozvoj. Počas týchto procesov prevodu mnohé orgány vstúpili do rôznych dohôd o regenerácii, ktoré neboli celkom na prospech ich miestnych voličov. Stávali sa aj obeťami podvodov alebo nesplnených sľubov. Napokon, prevod takého veľkého množstva nehnuteľností na český trh mal tlmiaci účinok na trh s nehnuteľnosťami (aj keď trh bol v tej dobe rastúci). Keďže tieto nehnuteľnosti armády vstúpili na český realitný trh vo veľkých množstvách vtedy, keď trh už trápili priemyselné a iné inštitucionálne a poľnohospodárske brownfieldy (odhadovaný objem opustených brownfieldov a priemyselných lokalít v Českej republike je 10 000 (+/- 2500), neexistuje žiadne reálne číslo (pozri <http://library.witpress.com/pages/PaperInfo.asp?PaperID=21578>).

Preto sa realitný trh stal eldorádom špekulantov s nehnuteľnosťami, ktorí nikdy nemali zámer nehnuteľnosť sanovať alebo regenerovať.

Napriek skutočnosti, že armáda a jej majetkové potreby sa rýchlo zmenšili, likvidácia armádnych nehnuteľností sa začala veľmi pomaly. Jedným z dôvodov bol odpor armády znížiť veľkosť svojej ríše; ďalšou skutočnosťou boli ťažkosti pri prvom prevode v prospech miest. Požadovali, v súlade s vnútroštátnymi právnymi predpismi (zákon č. 219/2002 Sb. a stupeň 62/2001 Sb., 219/2000 Sb.), že bezplatné transfery na miestne orgány musia byť kryté 10 ročnou zmluvou, obmedzením na ďalší predaj majetku a použitím len na verejné inštitúcie a zariadenia. Tieto podmienky nemohli české mestá vôbec splniť, pretože zvyčajne nie sú dostatočne veľké na prijatie takýchto veľkých objemov verejné využívanie. Napríklad mesto Hodonín má 25 240 obyvateľov a čelí nepriaznivým demografickým trendom. V meste Hodonín je 230 ha zastavanej plochy a mesto teraz vlastní dva samostatné areály kasární s 28 ha priestoru a 41 budovami.

Bola potrebná interpelácia primátorov a starostov v českom parlamente, ktorí videli, že uvoľnené nehnuteľnosti armády v ich mestách sú opustené a rozpadávajú sa. Od polovice roku 2003 bol schválený nový zákon (zákon č. 174/2003 Sb.), ktorý umožňuje Ministerstvu obrany previesť prebytok majetku českej armády na verejné orgány bez podmienok do konca roku 2007. Zároveň, niektoré z posledných prevodov s obmedzujúcimi podmienkami zmluvy tiež zrušili. Od začiatku roka 2008, každá miestna samospráva, ktorá získa prebytok nehnuteľností armády, musí umiestniť ponuku pre jej predaj v aukcii. Ponuková cenu musí byť najprv odsúhlasená mestskou radou v rámci stretnutia s verejnosťou, takže tieto miestne orgány skutočne nemajú šancu niečo získať. Najmä v prípade väčších nehnuteľností a pozemkov, miestne orgány strácajú časť ich možností ovplyvňovať a riadiť tieto procesy regenerácie pre budúci prospech verejnosti. Na pomoc na náklady spojené s prípravou sanácie bývalých armádnych nehnuteľností, české Ministerstvo pre regionálny rozvoj spustilo



skromný grantový program od roku 2002, na pokrytie nákladov na dokumentáciu regenerácie a zlepšenie infraštruktúry armádných brownfieldov, ktoré sú prevádzané na miestne orgány. Miestne orgány, iní verejní dodávatelia a aj súkromní vlastníkov, ktorí získali nehnuteľnosti z Ministerstva obrany mohli tiež podať žiadosť o niektoré finančné zdroje zo štrukturálnych fondov (2007 – 2013), ktoré podporujú regenerácie brownfieldov. Miestne orgány plánovania a rozvoja právomocí, ak uplatňujú zručnosti a predvídavosť, sa ukázali ako veľmi silný nástroj na podporu obnovy a regenerácie (pozri príklad Prípadová štúdia mesta Uherské Hradiště).

Záujem českej miestnej správy o regeneráciu

Mnoho českých miestnych orgánov pôvodne nepochopilo, že opätovný rozvoj opustených priemyselných lokalít a brownfieldov je dlhodobý proces, ktorý potrebuje motivovanú a rozumnú verejnú stratégiu a spoluprácu s miestnymi a regionálnymi zainteresovanými stranami - najmä v miestach, kde realitný trh nie je príliš silný (to je skutočnosť vo väčšine českých menších miest a obcí). Počas viac ako desať rokov sa niektoré české miestne orgány snažia prestavať pôvodný majetok armády, ale ku dnešnému dňu s obmedzeným výsledkom. Napríklad České Budějovice a Kroměříž, Mladá Boleslav sú všetko mestá s relatívne dobrými trhovými podmienkami, ale ich kasárne sú stále "pretrvávajúcim problémom." Medzitým niektoré z týchto miestnych orgánov udelili plánovacie územné rozhodnutia pre projekty umiestnené inde, ktoré vlastne konkurujú ex-armádnym brownfieldom a ich rozvojovým potenciálom (často greenfield nákupné centrá, zábavné a športové zariadenia). Sanácia ich brownfieldov je o to ťažšia, keďže odkláňa hodnotné rozvojové možnosti od regenerácie brownfieldov. Miestne orgány, ktoré predávajú ich ex-armádne nehnuteľnosti alebo vstúpili do rôznych rozvojových partnerstiev, často stratili kontrolu riadiť ich v dobrých i zlých časoch. Od krízy v roku 2008, sa väčšinu takýchto dohôd rozvoja nepodarilo naplniť.

Učenie sa na príklade

Za posledné dva roky na českej MUNI univerzite v Brne, boli zhrnuté rôzne prípadové štúdie dokumentujúce opätovné využitie bývalých armádných nehnuteľností. Z týchto prípadových štúdií, ako aj z niektorých ďalších zdrojov, je možné hodnotiť atribúty úspešného rozvoja využitia bývalých armádných nehnuteľností, ktoré hovoria, že kľúčom k úspechu je kvalita miestneho vedenia. Ďalej je to schopnosť pripraviť rýchle zmeny využívania územia, integrovaného programovania a mix súkromných a verejných financií. Toto je možné využiť aj v nie príliš prioritných lokalitách. Ďalším kľúčovým faktorom sa zdá byť sila a celistvosť miestnych podnikateľov, krytá obmedzenými ale dobre cielenými verejnými investíciami. Ako príklad tohto prístupu sú bývalé ruské kasárne v meste Nové Mýto. Ale pre úspešný komerčný rozvoja, sú kľúčové atribúty poloha, poloha a ešte raz poloha.

Paládium (pozri <http://www.youtube.com>, Palladium Praha) nákupné centrum priamo v centre Prahy, je dobrým príkladom veľmi intenzifikovanej a ziskovej regenerácie bývalej armádnej nehnuteľnosti. Ďalším kľúčovým atribútom úspešnosti v prípade súkromne riadeného rozvoja je kvalita partnerstva dosiahnutá medzi developermi projektu a miestnymi orgánmi (napríklad



Waystone činnosti v meste Stříbro (pozri <http://www.kasarnastibro.cz>). Ak to funguje dobre, veci sa môže pohybovať rýchlo.

V čase, keď prišlo k prevodom veľkého množstva majetku armády, sa už problém brownfieldov v Českej republike začal chápať. Český zákon veľmi rýchlo reagoval na požiadavky starostov miest, ktorí sa sťažovali na obmedzuje použitie zmluvy prevodov bývalých armádnych nehnuteľností. Boli pripravené programy na pomoc obciam s financovaním plánov rozvoja a zlepšenia infraštruktúry. Boli mobilizované štrukturálne fondy EÚ na podporu regenerácie brownfieldov.

Čo však nepodarilo a čo sa žiadny starosta na národnej úrovni nepýtal, bolo pomôcť s:

- know-how k rozvoju nehnuteľností,
- manažérske zručnosti k rozvoju nehnuteľností,
- tvorba rozvojových partnerstiev a tréning ich manažmentu.

Tieto schopnosti potom chýbali a stále chýbajú. Tiež chýba širšie šírenie skúseností tých, ktorí to skutočne urobili a ktorí úspešne prešli cez minové pole regenerácie bývalých armádnych brownfieldov. A napokon, čo stále chýba je širšie porozumenie manažmentu využívania územia a princípov recyklácie územia v mestách a regiónoch.



11 REGENERÁCIA BROWNFIELDOV NA SLOVENSKU – PRÍPADOVÉ ŠTÚDIE

(Peter Bláha)

Developeri, investori, urbanisti, architekti aj celá spoločnosť stoja pred naliehavou problematikou regenerácie brownfieldov. S regeneráciou brownfieldov máme na našom území zatiaľ pomerne málo skúseností, avšak ich počet, ekonomická situácia a často lukratívna poloha brownfieldov v rámci miest nás núti sa čoraz intenzívnejšie zaoberať otázkami, ako ich pretvoriť do typológie použiteľnej v súčasnosti a prinavrátiť im život. Nie je to úloha jednoduchá, bývalé priemyselné objekty a inak nevyužívané areály sa "tešia" nedoceneniu, investori ani obce si často vôbec neuvedomujú ich význam a hodnotu, ktorú ako súčasť kultúrneho a technického dedičstva predstavujú. Prevláda skôr snaha o "vymazanie" brownfieldu, odstránenie akýchkoľvek stôp minulosti a pretvorenie pozemku na "zelenú lúku", na ktorej by sa stavalo od nuly. Vďaka takémuto postoju nemajú ani urbanisti a architekti dostatok príležitostí ukázať kreativitu a invenciu, ktoré im nechýbajú, a sú pri transformácii brownfieldov obzvlášť potrebné. Kým ale sami investori nezmenia postoj a neuvedomia si, že schopnosť zapracovať pôvodné objekty do nového architektonického návrhu má pre nich v konečnom dôsledku viac výhod ako nevýhod, budeme sa stále pohybovať len v teoretickej rovine.

Na Slovensku väčšina nevyužívaných brownfieldov ešte len predstavujú veľký potenciál do budúcnosti a čaká na svoju šancu, niektoré z nich majú už svoju regeneráciu úspešne za sebou. Predstavíme si dva príklady z hlavného mesta Slovenska Bratislavy – Euroveu a Rozadol a jeden z mesta Poprad pod Tatrami – regeneráciu parnej elektrárne na galériu.

11.1. EUROVEA

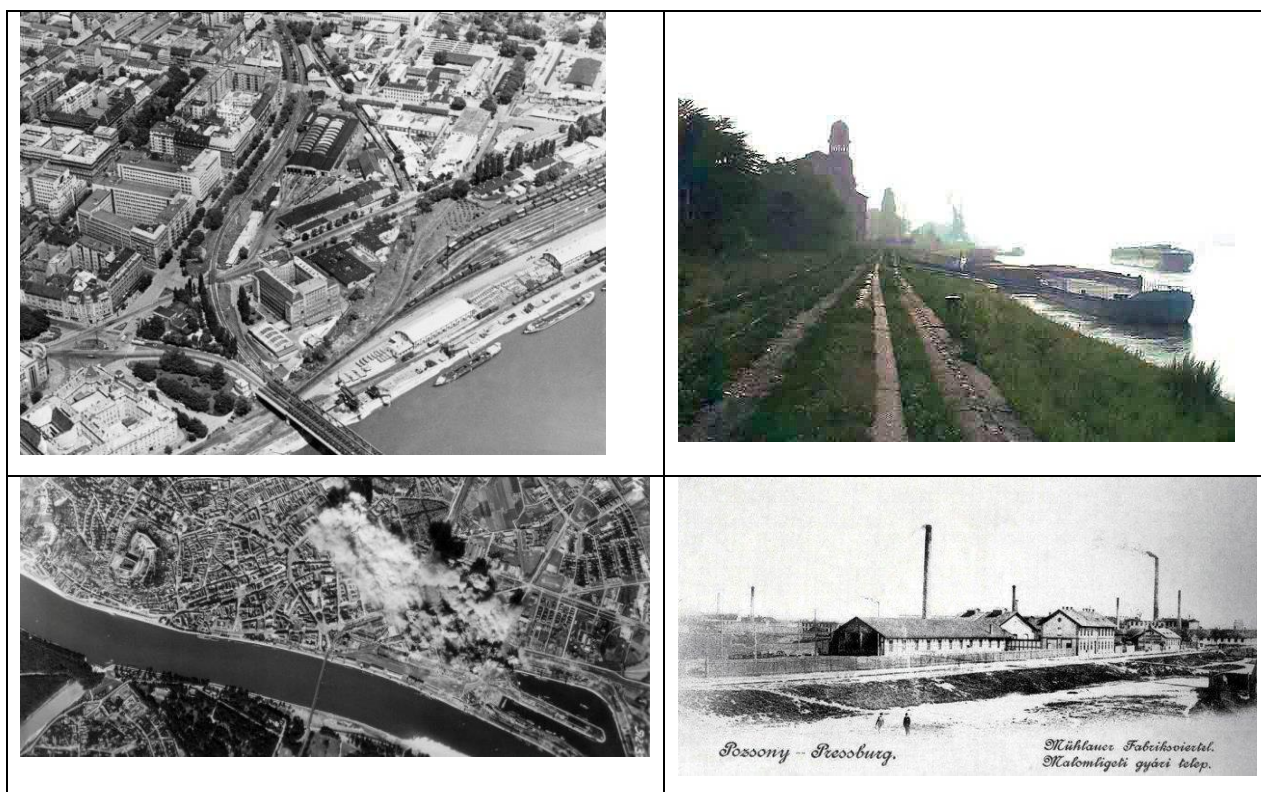
Východisková situácia

Eurovea je názov nového medzinárodného obchodného centra na Pribinovej ulici na ľavom brehu Dunaja medzi mostom Apollo a starým mostom Bratislavy, v blízkosti novej budovy Slovenského národného divadla a kancelárskej budovy Tower 115. Eurovea s polohou v centre mesta spája nábrežie rieky a starého mesta a rozširuje ponuku priestorov pre obchody, zábavu a voľný čas.

Je považovaná za rozšírenie centra Bratislavy, ktorá má pomerne malé historické city centre. Nachádza sa na bývalom brownfelde. Na tomto mieste sa pôvodne nachádzala Apollo rafinéria, ktorá bola založená v roku 1985 a vyrábala benzín, petrolej, parafín, sviečky, vazelíny a asfalt. V roku 1944 bola rafinéria počas druhej svetovej vojny bombardovaná, pričom bolo zničených 80% závodu a prišlo aj ku kontaminácii pôdy. Definitívne bola činnosť rafinérie ukončená v roku 1963, kedy sa presunula na iné miesto na periférii mesta.



Obr. 11.1 Historické obr. - Eurovea



Vízia, plánovanie, programovanie

Lukratívny pozemok v centre mesta bol dlhé roky nevyužívaný. Projekt bol realizovaný vďaka írskemu developerovi, ktorý rešpektoval platný územný plán, ktorý pre túto oblasť predpisuje občiansku vybavenosť a mestskú zeleň. Avšak na projekt nebola vyhlásená žiadna urbanistická ani architektonická súťaž, rovnako chýbala verejná diskusia prechádzajúca realizácii, jednalo sa o priamu zákazku, čo je obvyklý postup v slovenských podmienkach.

Fáza implementácie

V júli 2006 sa začala realizácia prvej etapy projektu a na ploche 230.000 štvorcových metrov ponúka 60 000 m² nákupných priestorov, voľnočasovej vybavenosti a zábavy a vyše 60.000 m² kancelárskych priestorov, hotel a apartmány. Eurovea (fáza I) bola otvorená na jar roku 2010.

Podarilo sa ho realizovať vďaka zahraničnému kapitálu írskeho developera, ktorý pri dizajne spolupracoval aj so slovenskými architektmi.

Projekt sa rozkladá okolo nového námestia a obsahuje unikátny park pozdĺž rieky Dunaj a terasy. Súčasťou Eurovey sú kancelárie, byty, hotel, ako aj najväčšie podzemné parkovisko v Bratislave pre 1700 áut. Takmer dve tretiny Eurovea plochy je zeleň a verejné priestory. Najpopulárnejšou časťou projektu je Eurovea je nákupná Galéria (60.000 m²). Prvá etapa pozostáva z nasledujúcich častí: Dunajská promenáda vo forme parku, apartmánový komplex, Eurovea Galéria - nákupné centrum, miesto pre voľný čas - fitness centrum, kasíno, 25 metrový plavecký bazén, multikino s 9 sálami, vysoký štandard kancelárskych priestorov



a 5 hviezdíčkový hotel Sheraton. Plánovaná druhá fáza projektu bude obsahovať aj výškové kancelárske budovy ako aj dodatočné kapacity hotela a obchody. Očakáva sa výstavba moderných mrakodrapov, najvyšší by mal mať 33 poschodí a iné v rozmedzí 13-28 podlaží.

Obr. 11.2 Nová Eurovea



Výstupy a výsledky

Eurovea patrí k úspešným urbanistickým počinom na území Bratislavy. Podarilo sa vytvoriť novú zónu nadmestského významu, ktorú si obyvatelia obľúbili. Nezastavané plochy sú bez automobilovej dopravy a okolie komplexu budov je formované ako pešia zóna (dunajská



promenáda, viacero väčších urbánne formovaných námestí). Medzi budovami sa nachádzajú verejné nezastavané plochy, ktoré sú dôsledne prepojené s verejnými vnútornými priestormi nákupnej a zábavnej promenády. Vnútorné galérie rovnako ako verejné nezastavané plochy slúžia ako komunikačné priestory. K dispozícii sú početné spoločné zariadenia, ktoré pôsobia smerom do vnútra štruktúry ako aj navonok. Aj vďaka tomuto projektu sa Dunaj "vrátil" do Bratislavy – kvalitne navrhnutá a realizovaná promenáda na brehu rieky (jej súčasť tvorí proti záplavová línia) je nielen počas víkendu plná ľudí a stala sa dejiskom rôznych sociálnych interakcií.

Dôležitou súčasťou projektu z hľadiska regenerácie brownfieldov je objekt Sklad č. 7. Železobetónová stavba bola postavená v 20. rokoch minulého storočia vo funkcionalistickom štýle, pripomínajúcom klasicistický štýl. Priemyselný charakter umocňuje koľajová trať vedúca priamo k objektu, ktorá je dodnes zachovaná, a ktorá pôvodne spájala celé nábrežie Dunaja od rafinérie až po súčasný prístav. Objekt bol kompletne zrekonštruovaný, v súčasnosti sa v ňom nachádza expozícia súvisiaca s výstavbou Eurovey a priestory, kde sa organizujú príležitostné výstavy. Úloha skladu č. 7 by mala nábrať na dôležitosť v blízkej budúcnosti, kedy by mal byť transformovaný na mestské auditórium, a jeho kapacita by mala byť zväčšená a mal by byť alternatívou k nefungujúcemu Parku kultúry a oddychu. Využívať by sa mal najmä na spoločenské a kultúrne podujatia väčšieho rozsahu. V súčasnosti sa sklad č. 7 nachádza na okraji zóny, avšak ak by sa realizovala plánovaná druhá fáza developerského zámeru, dostane sa do centrálnej pozície a spolu s novou budovou Národného divadla má šancu vytvoriť kultúrnu protiváhu prevládajúcemu "konzumnému" charakteru tejto mestskej zóny.

Podmienky udržateľnosti

Eurovea je úspešný projekt, ktorý bol pre Bratislavu prospešný. Je často konfrontovaný s projektom Riverpark, ktorý má ešte kvalitnejšiu architektúru, ale jeho prínos pre "mestotvornosť" je minimálny. Jedná sa o komerčne aj urbanisticky zatiaľ najúspešnejšiu transformáciu brownfieldu v rámci Bratislavy. Možno vyzdvihnúť integráciu objektu Sklad č. 7 do celého projektu a je škodou, že sa z pôvodného areálu rafinérie nezachovalo viac budov, ktoré by mohli byť do projektu zapracované, na rozdiel od iných prípadov sme ale pri tomto projekte neboli svedkom likvidácie historických priemyselných štruktúr. Eurovea prispieva k rozšíreniu "pešej zóny" mesta, je ukážkou ústretového kompromisu medzi potrebou mesta a zámerom investora a aj vďaka tomu má pred sebou nepochybne úspešnú budúcnosť.

Mnohoraké formy a funkcie územia, ako aj vybavenosť tohto typu predstavujú hlavnú atraktivnosť mesta. Promenáda pri Dunaji a susedné pozemky boli účinne brané do úvahy pri architektonickej koncepcii a je tam dobrá priepustnosť. Ďalší rozvoj priľahlých častí bude integrovať komplex ešte lepšie do panorámy mesta.



11.2. ROZADOL

Východisková situácia

Rozadol je nová moderná štvrť v širšom centre Bratislavy, v miestnej časti Ružová dolina. Bytový komplex je dobre napojený na dopravnú sieť v meste, v tesnej blízkosti sa nachádza významná dopravná tepna Bajkalská ulica, diaľničná prípojka je v asi 1,5 km vzdialenosti. Rozadol tvorí samostatný blok v rámci urbanistickej štruktúry mesta. Nachádza sa na pozemku bývalých mliekarenských závodov Milex, ktorý je vymedzený ulicami Trenčianska, Priemyselná, Mliekarenská a Ružová dolina.

.

Obr. 11.3 Rozadol – historický záber



Vízia, plánovanie, programovanie

Rozadol sa nachádza na pozemku bývalých mliekarenských závodov Milex, územie je vymedzené ulicami Trenčianska, Priemyselná, Mliekarenská a Ružová dolina. Po vstupe zahraničného investora do pôvodne štátneho podniku na spracovanie a výrobu mliečnych výrobkov a jeho transformácii sa podnik presunul na iné miesto v rámci Bratislavy. Na pôvodnom mieste ostal nevyužitý areál, ktorý sa však vďaka výhodnej polohe v širšom centre mesta, priamo v srdci bytového sídliska, stal cieľom developerov a bol transformovaný na nový, moderný polyfunkčný komplex s prevládajúcou funkciou bývania. Táto premena sa odohrála v súlade s platným územným plánom, ktorý pre danú časť mesta predpisuje bytovú funkciu.

Fáza implementácie



Projekt je výsledkom architektonickej súťaže (autor projektu – architekt Peter Moravčík a Juraj Šujan), dokončený bol v roku 2003. Architekti dbali na to, aby sa v pôdorysnej stavbe odzrkadlili tri základné nosné motívy urbanistickej štruktúry: riadková zástavba panelového sídliska, traktová uličná fronta socialisticko-realistického sídliska a motív výškovej budovy, ktorá je dominantou komplexu. Tieto základné znaky doplnili ďalšie charakteristické prvky, ako napr. menšie objekty vybavenosti, umiestnené voľne v rámci bloku (reštaurácia, bary, predajňa kníh, fitness centrum...). Takto sa im podarilo spojiť najvýraznejšie črty tejto časti a zároveň pretaviť do novej hodnoty.

Výstupy a výsledky

Najväčším pozitívom komplexu je usporiadanie budov tak, že vytvárajú vlastné nádvorie polosúkromného charakteru. Tým docielili, že človek, ktorý býva v dotyku centra mesta, má dostatok súkromia aj v exteriéri. Táto stavba teda vymedzuje relatívne komorný vnútroblok. Plán zóny sa skladá z 9 väčších objektov, ktoré sa skladajú z bytov, kancelárií a občianskej vybavenosti. Rozadol tvorí 5 šesťpodlažných budov, ktoré majú zelené strechy, 3 osempodlažné bytové domy a jedna dvadsaťštyriposchodová budova s polyfunkčným využitím a bazénom na streche, ktorá je s výškou 80 metrov dominantou celej zóny a zároveň jednou z najvyšších obytných budov na Slovensku. Charakteristický vzhľad komplexu určuje keramický obklad tehlovej farby. Celý komplex sa vyznačuje vysokou kvalitou urbanistického aj architektonického návrhu, ako aj realizačného prevedenia, ktorý prispieva k novému génius loci štvrť, v ktorej sa nachádza.

Obr. 11.4 Nový Rozadol





Podmienky udržateľnosti

Na rozdiel od predchádzajúceho projektu Eurovea, pri Rozadole sa nepodarilo zachovať ani fragmenty pôvodnej priemyselnej štruktúry areálu mliekarenskej výroby. Po predchádzajúcej funkcii či architektúre nezostala ani stopa, na prvý pohľad pôsobí Rozadol ako kompletne novopostavený projekt, budúce generácie teda nebudú ani vedieť, čo sa na pozemku predtým nachádzalo, nič im to nebude pripomínať (azda len názov ulice, na ktorej sa celý objekt nachádza – Mliekarenská ulica v preklade znamená Mliekarenská ulica).

Napriek tomu sa jedná o jednu z úspešných transformácií brownfieldu v rámci Bratislavy. Po ukončení činnosti priemyselnej výroby pozemok dlho "nestál", ale bol pomerne promptne premenený na novú typológiu, ktorá sa vďaka citlivému prístupu, "pochopeniu" miesta a kvalitnej architektúre stala jedným z najlepších adries na bývanie v hlavnom meste.



Projekt bol vytvorený na lokalite opustených priestorov, ktoré predtým patrili mliekarenskej továrni a z dôvodu jeho rozmanitej formy a funkcie a verejných priestorov, poskytuje nový impulz a oživenie pre svoje okolie. Vo výškovej budove sú byty a ostatné zariadenia. Kompaktný dizajn umožňuje dobrú energetickú efektívnosť. Otvorené priestory v areáli sú s vylúčením automobilovej dopravy. Typické pre južnú sekciu sú nádvorie, typová konštrukcia vytvára otvorené priestory pre byty a tým zvyšuje ich kvalitu. Projekt je priepustný pre chodcov a je úplne bezbariérový. Nad podzemnými garážami a na strechách sa nachádza zeleň, ktorá čiastočne kompenzuje vysoké hustoty. Projekt dopĺňa mestský priestor tým, že vytvára polyfunkčné miesto stretávania v oblasti, ktorá je postavená v areáli bývalých priemyselných zón. Úspešne bol integrovaný do okolitej mestskej štruktúry a aj jeho architektonické štruktúry obytnej štvrte sú priechodné pre peší pohyb.

11.3. TATRA GALÉRIA V POPRADE

Východisková situácia

Objekt sa nachádza v blízkosti železničnej stanice Poprad - Tatry smerom na centrum mesta. Lokalitu možno charakterizovať ako širšie centrum mesta s kombináciou bývania a občianskej vybavenosti. V súčasnosti sú tu lokalizované nízko podlažné bytové domy (postavené z dôvodu rozširovania mesta smerom k železničnej stanici) a vyššia občianska vybavenosť regionálneho významu (stredné školstvo, prechodné ubytovanie, komerčné prevádzky). V dotyku s areálom je predstaničný park. Priemyselné a výrobné areály sú postupne z lokality prirodzene vytláčané.

Vízia, plánovanie, programovanie

Popradská parná elektráreň bola postavená v roku 1912 ako zariadenie na zásobovanie tatranských električkových tratí z Popradu do Starého Smokovca, ďalej do Tatranskej Lomnice a na Štrbské Pleso elektrickou energiou. Elektráreň postavila uhorská firma Siemens – Schuckert Budapešť – Prešporok.

Pôvodné využitie: výroba – parná elektráreň zásobujúca trate tatranských elektrických železníc elektrickou energiou

Dôvod vzniku hnedého parku: Prestavba a rekonštrukcia tatranských tratí. Elektráreň nepostačovala a jej ďalší rozvoj v území nebol vzhľadom na prostredie, v ktorom sa nachádzala, možný.

Dosah zmeny na okolitú štruktúru: Lokalita sa postupne menila, keď sa výrobné prevádzky sťahovali do okrajových polôh mesta. Výrobu nahradilo v prevažnej miere bývanie a občianska vybavenosť. Samotná plocha a rozsah areálu elektrárne sa nevyužívali a okrem bariéry v území nemali nároky na okolitú štruktúru, ktorá ju obrástla.



Obr. 11.5 Tatra Galéria v Poprade



Fáza implementácie

Financovanie: európske finančné mechanizmy, rozpočet VÚC Prešov.

Stavebno-technický stav: K objektu sa dostavali nové priestory, pôvodná časť sa zrekonštruovala a ostala zachovaná v pôvodnom rozsahu.

Výstupy a výsledky

Parná elektráreň nadobudla novú funkciu a tou je Tatranská galéria, ktorá posilňuje funkčnú náplň lokality a vzhľadom na rozsah aktivity len málo ovplyvňuje prevádzku. Objekt zostáva zachovaný, čím sa nemení ani kompozícia lokality. Galéria je prirodzene začlenená do okolitej štruktúry. Tomu napomáha aj zachovanie hmotovej a priestorovej skladby. Nová funkcia je prirodzene podporovaná funkciami a prevádzkou okolia.



Podmienky udržateľnosti

Nová funkcia elektrárne – galéria – sa orientuje na širokú verejnosť, ale vzhľadom na svoje zameranie zaujala hlavne regionálnu inteligenciu a turistov, čím nekladie na okolité územie zvýšené nároky, skôr podporuje zameranie predstaničného priestoru ako uvítanie návštevníkov v rámci rozvoja cestovného ruchu v meste.

11.4. ZDROJE KAPITOLY 11

Patterns for New Urban Developments, Finka M., Buček Š., Husár M., Bláha P., Jamečný Ľ., Pasečná I., Ondrejčka V. and others, Urban Development Vienna, 2011, p. 80, 136, ISBN 978-3-902576-50-7

Hnedé parky pod Tatrami, Baloga M., in Urbanita, Volume 3, 2011, p. 35, ISSN 0139-5912



12 REGENERÁCIA BROWNFIELDOV V RUMUNSKU – PRÍPADOVÉ ŠTÚDIE

(Nicolas Samson, Olivia Cristina Rusu, Mircea Grigorovschi, Dragos Ciolacu)

12.1. CIGARETOVÁ FABRIKA V IASI

Analytické východiská

Cigaretová fabrika alebo v antických časoch výrobňa tabaku patrí medzi jedny z najstarších fabriek založených v Iasi. Budovy boli postavené v roku 1875 a samotná výroba začala v nasledujúcom roku. Fabrika sa stala majetkom Štátneho monopolu v roku 1879, následne boli postavené nové budovy a strojové zariadenie bolo nahradené. Podľa historikov v roku 1929 bola továreň zahrnutá do Nezávislej komory monopolov Rumunského kráľovstva. Po zničení budov počas bombardovania v roku 1944 bola fabrika obnovená takmer od základov a jej prevádzka bola obnovená o rok neskôr. V roku 1997 bola starostlivosť o fabriku v Iasi prenesená do opatery Rumunskej národnej tabakovej spoločnosti (RTNC, RO: SNTR), ktorá sa neskôr v roku 2004 po privatizácii zmenila na Galaxy Tobacco.

„Cigaretová“ bariéra je pomenovaná podľa dobre známej cigarettevej fabрики umiestnenej v štvoruholníku, ktorý je ohraničený Národnou cestou, železničnou traťou a niekoľkými depami Rumunskej železničnej spoločnosti.

Obr. 12.1 Poloha cigarettevej fabрики



Fabrika skrachovala v roku 2003, keď posledných 190 zamestnancov spoločnosti bolo prepustených s cieľom umožniť nútenú privatizáciu pôdy a budov spoločnosťou Galaxy Tobacco, ktorá bola spravovaná spoločnosťou registrovanou na Panenských ostrovoch.



Ponechaná bez žiadnych správcov v Iasi sa fabrika stala korisťou pre zlodejov železa a tehál. Najskôr bol materiál prenesený do skladu „Remat“, ktorý stojí na druhej strane fabriky. Jediné budovy, ktoré mohli byť zachované boli sklad fabriky a zopár budov, ktoré strážia druhý vstup do pôvodnej tabakovej fabriky. V roku 2010 sa stali vlastníctvom Národného muzeálneho komplexu Moldovy a predstavujú všetko, čo mohlo byť zachránené z fabriky postavenej v roku 1875. „V týchto budovách, ktoré sú uvedené ako historické pamiatky, je zámerom vytvorenie prvého industriálneho archeologického múzea v Rumunsku na základe skutočnosti, že sú to jediné historické budovy, ktoré zostali zachované z pozostatkov pôvodných budov fabriky v Iasi. Úlohou múzea bude zachovanie technického dedičstva, vnútra budov, čo predstavuje plochu približne 1420 štvorcových metrov. Navrhnuté sú výstavné priestory, sklady a dokumentačné centrá,“ povedal Vasile Munteanu, riaditeľ miestneho Kultúrneho oddelenia.

- V roku 2000 v cigaretovej fabrike pracovalo 720 pracovníkov.
- Pôvodná fabrika sa rozprestierala na ploche 3,5 hektárov, pričom jej cena sa odhaduje na viac ako 10 miliónov eur.
- "Väčšina budov bola zničená ľuďmi z okolitých štvrtí, z Pacurari, pričom aj v prípade, že by boli pokutovaní, budú pokračovať v každodennom ničení fabriky. " (zástupca Oddelenia kultúry, kultov a národného kultúrneho dedičstva Iasi)

Analýza súčasnej situácie:

- Poloha: fabrika sa nachádza v Iasi, vo štvrti Pacurari, v starej industriálnej časti mesta;
- Pôvodná funkcia: jednalo sa o cigaretovú fabriku od roku 1876 do roku 2003, kedy zbankrotovala;
- Celková **plocha** pozemku je 3,5 hektárov so zastavanou plochou takmer 1500 metrov štvorcových;



Obr. 12.2 Mapa polohy cigaretovej fabriky, Iasi, štvrť Pacurari



Budovy zachránené Národným muzeálnym komplexom Moldovy

- Výškový režim územia je prízemie + 5 ... 25-30 metrov;
- Zónovanie: Sever = Octav Bancila park ležiaci na Národnej ceste krížiacej sa s Arcu cestou – pôvodný pivovar Iasi ležiaci na Fire Mill ceste; - Východ – železnica paralelne s Fire Mill cestou; - železničné depo lokomotív Iasi; - Juh – areál



železničného depa ležiaci na Národnej ceste; - Západ – Katolícky kostol Sv. Antona z Padui, sklad tehál a sklad benzínovej stanice Petrom ležiaci na Národnej ceste;

- Stav budovy: haly sú v pokročilom štádiu rozpadu, rovnako ako pôvodný pivovar v Iasi, jediné zachované budovy v lepšom stave sú dve budovy, ktoré boli prevzaté Národným muzeálnom komplexom Moldovy;
- Dokončovacie práce: použitie tehál, kovov a – na zakrytie takmer zničených starobylých hál - dreva; použitie PVC na okná dvoch zachovaných hál; dorábanie exteriérov je momentálne najviac poškodené;
- Plochy zelene: pôvodný Octav Bancila park v severnej časti komplexu, pruh zelene medzi dvoma veľkými budovami a futbalovým ihriskom na juhu; zopár zelených plôch na peších ťahoch;
- Dopravný pohyb: Národná cesta, ktorá spája Fire Mill cestu a Pacurari cestu 9N280 – Tobacco cesta – napojená na Národnú cestu; - železnica ležiaca v severnej časti komplexu, paralelná s Pacurari cestou;
- Intervencie na budovách: jedinými intervenciami bola výmena drevených častí a vykurovacieho systému;
- Súčasné budovy:
 - V severnej časti sa nachádzajú: pôvodný pivovar (ktorý je taktiež v pokročilejšom štádiu rozpadu) a hromadné bývanie, ktoré neprevyšuje 30 metrov;
 - V severnej časti sa nachádzajú: hromadné bývanie, depo pre lokomotívy a areál depa železničnej spoločnosti;
 - V južnej časti sa nachádzajú: materská škôlka, hromadné bývanie a katolícky kostol;
 - V západnej časti sa nachádzajú: benzínová stanica Petrom, tehelný sklad.

Vízia, plánovanie, programovanie

Vzhľadom k súčasnej situácii a pokračovaniu degradačného procesu celého komplexu, ideálnou iniciatívou by bola reštrukturalizácia. Hoci dve z budov sú už určené na vytvorenie múzea, celý areál disponuje dobrým potenciálom na ekonomický, sociálny a kultúrny rozvoj. Haly by mohli vstúpiť do procesu prerábania; tie, ktoré sú nestále, predstavujú veľké riziko a mali by byť určené na demoláciu. Myšlienka ponechať prinajmenšom fasády hál by bola jasná a logická.

Štvrť Pacurari obsahuje industriálnu oblasť historických skladov; zachovanie cigaretovej fabriky s potrebnými rekonverziami by mohlo generovať nové záujmové centrum Iasi. Neprítomnosť ťažkej dopravy a prítomnosť ulíc Pacurari a Fire Mill umožňujú priamy vstup do komplexu. Pridanie možnosti podzemného parkovania, ktoré by mohlo tieto ulice spájať, by mohlo byť užitočné pre obyvateľov štvrte, rovnako ako pre zamestnancov nového komplexu. Skutočnosť, že ide o veľký pozemok (3,5 hektára z čoho je menej ako 50%



zastavaných) spolu s vybudovaním podzemného parkoviska, by napomohla projektu zo všetkých stránok a nepriniesla príliš veľa problémov počas jeho realizácie.

Neprítomnosť priestoru na vzdelávania v území bolo vždy nedostatkom, tým pádom vybudovanie školy v blízkosti existujúcej materskej škôlky by prinieslo zvýšenie hodnoty celej štvrte. Existujúce futbalové ihrisko by mohlo byť obnovené; vybudovanie nového basketbalového a hádzanárskeho ihriska, posilňovne (ktorá by bola otvorená pre všetkých obyvateľov štvrte) by mohlo zvýšiť záujem mládeže o územie. Nakoľko táto oblasť (sever) je navrhnutá pre šport, fitness centrá a kaviarne by taktiež mohli byť zahrnuté v projekte.

Ďalším dôvodom na zachovanie, čo najväčšej novej plochy v pôvodnom stave by bola možnosť poskytnutia prehľadu nedotknutej histórie Iasi vytvorením múzea (ktoré je už navrhnuté Národným muzeálnym komplexom Moldovy) a knižnice, ktorá by bola funkčne spätá so školou. Koncept by múzea by mohol byť: železničné múzeum (nakoľko by bolo umiestnené v blízkosti železničnej trate a budov železnice). Iasi je jedno z prvých miest, kde bol inštalovaný železničný systém v Rumunsku; toto múzeum so svojou vlastnou knižnicou by malo významný vplyv na ekonomiku mesta.

Obr. 12.3. Vízia



Existujúce priestory môžu poskytovať prístrešok pre viacúčelové výstavné pavilóny, čajovne, kaviarne a obchody. Týmto spôsobom by bolo možné vytvoriť pracovné miesta a prispieť k riešeniu urbánnych a krajinárskych problémov.

Predovšetkým by bola zachovaná výška vzhľadom k súčasnej štruktúre mesta. Nová spojenia medzi hlavnými ulicami by mohli byť zahrnuté v územnom pláne, ale veľmi dôležité by bolo vytvorenie peších ťahov, námestí a parkov, ktoré by mali väčší vplyv na obyvateľov.

Materiály použité pre budovy, rovnako ako mestský mobiliár by mohli byť prevažne z materiálov prítomných na mieste. Taktiež je tu možnosť dosiahnutia zaujímavého



plastického kontrastu medzi pôvodnými (tehlovými) fasádami a novými textúrami/farbami (zo skla, ocele, a pod.). Mestský mobiliár by mal byť jednoduchý, ľahko udržiavateľný a vkusný. Nové zelené plochy budú vytvorené v závislosti od novej kompozičnej (primárnej aj sekundárnej) osi s cieľom vytvorenia jednoduchého, ale efektívneho usporiadania priestoru.

Obr. 12.4 Mestský mobiliár



Osi pohybu chodcov môžu byť navrhnuté tak, aby tvorili jednoduché spojenie medzi primárnymi a sekundárnymi objektmi; počas trasy je možno si všimnúť zaujímavé územia: plochy zelene, odrazy vody, oddychové plochy a pod. Starostlivé vytváranie kompozície môže vytvoriť nové a originálne línie perspektívy, ktoré upriamia pozornosť ľudí na určité body komplexu, či už existujúce alebo nové budovy alebo sochy, mestský mobiliár alebo iné predmety. Rozvíjanie aspoň niektorých vyššie uvedených navrhovaných riešení by napomohlo riešeniu nespočetných problémov (predovšetkým) v štvrtiach Pacurari a Zimbru a všeobecne v Iasi, na ceste k novému miestnemu rozvoju, zdroju investícií, centru sociálnych aktivít a v neposlednom rade ku kultúrnym a oddychovým plochám.

12.2.KOMBINÁT DE UTILAJ GREU IASI – JEDNOTKA ŤAŽKÝCH KONŠTRUKCIÍ II

Analýza súčasného stavu a vývojových štádií

Pôvodný názov a funkcia územia

Jednotka ťažkých konštrukcií je umiestnená v južnej časti Iasi. Pôvodná funkcia územia bola industriálny park tvorený predovšetkým rozsiahlymi industriálnymi priestormi, ktoré slúžili na výrobu ťažného vybavenia (koncern, jednotka). Konštrukcie zahŕňali špecifické zariadenia (zlievárne a posuvné mosty), ktoré vyžadovali veľké priestory, rovnako ako odolné oceľové konštrukcie.



História JTK II

Jednotka bola zriadená v roku 1976 dekrétom č. 39/1975 a dekrétom č. 70/1976. na vytvorenie industriálnej platformy nasledujúce hlavné kroky boli vykonané:

- 1976 – začiatok prác na investícii;
- 1977 – bola umiestnená sekcia mechanického zvarovania, ktorá počas prvých rokov vypracúvala komponenty používané na budovanie ďalších industriálnych hál a súvisiaceho vybavenia a inštalácií;
- 1978 – do prevádzky bola spustená sekcia zlievarne, ktorá prebrala vytváranie rámov pre výrobné stroje;
- 1978 – do prevádzky bola uvedená sekcia metalurgických konštrukcií, sekcia mechanického obrábania, kde sa začali výroba komponentov určených pre ďalšie sekcie;
- 1980 – do prevádzky bola uvedená sekcia ťažkého kovania a nástrojov, čím sa taktiež začala industriálna produkcia pre tretie strany;
- 1981 – do prevádzky boli uvedené sekcie elektrických oceliarní, zlievareň železa a modelovania, súbežne s výrobou niektorých znakov pre interné potreby;
- 1982 – do prevádzky boli uvedené sekcie ťažkých mechanizmov, ťažkého komplexného technologického vybavenia a ľahkého komplexného technologického vybavenia;
- 1982 – do prevádzky bola uvedená hala sekundárneho termálneho opracovania;
- 1986 – do prevádzky bola uvedená sekcia ľahkého kovania a lisovania, čím bolo ukončené súčasné vybavenie spoločnosti.

Paralelne, v rozličných momentoch, boli postavené a uvedené do prevádzky súvisiace investície ako sú spojenie stanice, kyslíková továreň, vápenná továreň, telefón, sieť továrenskej železnice, domácnosti oxidu uhličitého, ropné produkty a pod., cestná sieť, dielne pokovovaných krytov, administratívne a sociálne budovy, ubytovanie pre slobodných, stravovňa, vysoká škola a pod.

Hlavné industriálne vybavenie, predovšetkým výkonné stroje, importované z Japonska, Francúzska, Číny, Talianska, Nemecka, Českej republiky a Slovenska a pod., boli zakúpené, namontované a uvedené do prevádzky medzi rokmi 1980 a 1986. Pôvodný projekt platformy, inšpirovaný z Japonska, mal vykonávať investície ako sú: pretavenie pod tvrdými mikromlynami, odlievanie ingotov, a pod. a bol zrušený po roku 1989. Prvý produkt vytvorený v jednotke, okrem oceľových konštrukcií pre budúce haly, bola pec na termálne opracovanie s povrchom srdca 40 metrov štvorcových, ktorá bola vytvorená v sekcii mechanického zvarovania.

Tretieho júla 1980 bol položený základ na najväčšie miesto pre výrobné vybavenie v krajine a 10. septembra 1980 začala táto továreň na stroje vyrábať. Prvá dávka liatiny bola vyliata 15.



apríla 1978 a prvá dávka tekutej ocele bola vyliata 6. júla 1981. V tom čase, spoločnosť vyrobila a komercializovala komplexné technologické vybavenie, jednotky a náhradné diely pre banícky, metalurgický a stavebný priemysel a žiaruvzdorné materiály, špeciálnu produkciu, polotovarové výrobky z liatiny a ocele, kované a lisované diely, vrátane služieb a technickej asistencie pre zákazníkov v krajine aj v zahraničí.

Vízia, plánovanie, programovanie

V marci 2008 sa začalo konkurzné konanie SC FORTUS SA a 26. apríla 2010 bol ako druhý správca konkurznej podstaty ustanovený House of Insolvency Transilvania SPRL. Podľa zakladajúceho dokumentu spoločnosti a informácií z Úradu pre obchod v rámci Najvyššieho súdu v Iasi, na základe zákona CAEN 2891 hlavný objekt činnosti spoločnosti je „produkcia metalurgickej výroby.“

SC FOTRUS SA Iasi bolo založené v roku 1991 podľa zákona č. 15/1990 a vládneho rozhodnutia č. 1254/04 v decembri 1990 ohľadom zakladania komerčných spoločností s podielmi v priemysle. Od roku svojho založenia, spoločnosť mala svoje sídlo v Iasi a bola registrovaná v záznamoch Úradu komerčných registrov v Iasi.

Podľa tohto vládneho rozhodnutia, dátumom založenia spoločnosti boli presunuté všetky aktíva a záväzky spoločnosti príslušným jednotkám štátu a boli zrušené novovzniknutou spoločnosťou. Preto nastalo úplné prevzatie dedičstva pôvodnej Jednotky ťažkých konštrukcií Iasi – ktorá bola založená v roku 1976 dekrétom č. 39/1975 a dekrétom č. 70/1976.

Po tom, čo zákon č. 137/2002 nadobudol platnosť, týkajúci sa opatrení na urýchlenie privatizácie, A.P.A.P.S. Bukurešť publikovala inzerát o predaji podielov vo vlastníctve S.C. FORTUS S.A. Iasi.

A.P.A.P.S. Bukurešť, rozkazom č. 2/08.04.2002, uviedlo konanie špeciálnej správy v S.C. FORTUS A.S. Iasi počnúc 10. aprílom 2002. S.C. FORTUS S.A. Iasi bola privatizovaná na základe kontraktu o kúpe podielov na predaj č. 22/28.06.2003 s podpisom A.P.A.P.S. Bukurešť (momentálne A.V.A.S. Bukurešť) ako predajcom a S.C. Metalexportimport S.A. Bukurešť ako kupujúcim. Skutočný prevod vlastníckych práv na podiely sa uskutočnil 25. septembra 2003.

Tabuľka 12.1 Povrchy existujúcich hál

Č.	Názov	Plocha povrchu (m ²)
1	Hlavná budova SC Fortus SA	1,282,682.19
2	Hala CF Fortus + skládka	62,985.00
3	Skládka tvrdej Ciurea	141,126.15
4	Prístupová komunikácia oceliarne	4,585.72
5	Vodná veža a prístupová komunikácia	2,821.27



6	Železničné spojenie Fortus-Ciurea	1,540.52
7	Prístupová zastávka k skládke odpadu Fortus 1	725.00
8	Prístupová zastávka k skládke odpadu Fortus 2	16,185.00
9	Hydro-technický spoj "Valea Adancă"	211.70
10	Kyslíková továreň	18,739.63
11	Športové ihrisko	3,375.00
SPOLU		1,535,248.18

Rekonverzia JTK II

V západnej časti areálu bola vytvorená jednotka „Tehnopolis“. Ide o vedecký a technologický park postavený za účelom využitia výstupov výskumu, aplikácie pokročilých technológií v ekonómii a zvýšenia participácie inštitúcií vyššieho vzdelávania v procese ekonomického a sociálneho rozvoja pomocou vedy a technológie. V severnej časti areálu bola štruktúra haly využitá na vytvorenie supermarketu Selgros.

Revitalizácia urbánneho tkaniva bola taktiež uskutočnená pomocou výstavby nových budov umiestnených na pozemku jednotky. Výstavné centrum Moldova je nová budova postavená najmä za účelom poskytnúť organizátorom veľtrhov a výstav vhodný priestor pre akcie tohto druhu, ponúkajúc všetky potrebné funkcionality, pomôcky a zariadenia (výstavný priestor s dostatočnou kapacitou, priestory na parkovanie, súvisiace služby ako sú rôzne typy jednotiek, kaviarne a šatne). V severovýchodnej časti areálu bola vybudovaná nemocnica Providenta, zdravotnícke zariadenie s piatimi sekciami (interná medicína, zdravotné zotavenie, oftalmológia, všeobecná chirurgia, anestézia a intenzívna terapia).

Programy urbánnej regenerácie predstavujú silné nástroje na revitalizáciu urbánneho tkaniva, využívajú ľudský a materiálny kapitál územia.

Priemyselná hala patriaca k JTK II – Hala metalurgického vybavenia

Hala navrhovaná na obnovu je umiestnená na území jednotky ťažkých konštrukcií UU v severnej časti areálu.

Stav budovy a jej povrchov

Budova je odolnej kovovej konštrukcie. Strecha je stupňovitá a obsahuje osvetlenie umiestnené v smere východ - západ. Povrch je tvorený z tehlového muriva a výplňového múru. V dôsledku nevyužívania objektu je možné všimnúť si degradáciu povrchovej vrstvy: degradáciu farby, hrdzu na kovových spojoch. Zatiaľ však kovová konštrukcia nie je narušená, čo umožňuje využiť halu na plánovaný projekt.

Povrchové plochy a výškový režim

Celková povrchová plocha územia súvisiaceho s vybranou halou je asi 9 ha (93 600 m²), zatiaľ čo zastavaná plocha tvorí približne 3 ha (32 400 m²). Toto vytvára percento



zastavanosti 34%. výškový režim haly je rôzny (v smere z východu na západ): 6 m (P), 9 m (P+1), 12 m (P+2).

Komunikácie

V súčasnej dobe, územie je spojené s cestnou sieťou od Soseaua Nicolina cestou bez prideleného názvu, obsluhujúcou komplex „Tehnopolis“ a nemocnicu Providenta. Doplnkový prístup je umožnený ulicou Hlincea alebo diaľnicou Iasi-Ciurea, ktorá je napojená na Bulevardul Poitiers. Dláždené chodníky sú vybudované na redukovaných plochách a sú poškodené, pričom je potrebné ich zrekonštruovať a vyriešiť napojenie na ostatné chodníky. Automobilové a pešie komunikácie reprezentujú približne 6% povrchu územia.

Plochy zelene

Približne 70% povrchu územia tvoria nekultivované zelené plochy so zníženou výsadbou vysokej vegetácie. Stromy sú umiestnené okolo haly s výnimkou južnej strany a pozdĺž automobilovej komunikácie. Veľké nekultivované plochy zelene umožňujú navrhovanie krajinárskych riešení.

Podmienky udržateľnosti

Rehabilitácia priemyselných hál JTK berie do úvahy rozličné ekonomické, sociálne, kultúrne, urbánne a logistické aspekty. Analýza územia na základe týchto kritérií indikuje potrebu rekreačných areálov, ktoré by slúžili blízkeho okoliu i celému mestu, zvyšujúc úroveň pohodlia a túžby po privátnej štvrti s množstvom sociálnych a kultúrnych zariadení. Rekonverzia priemyselnej haly na športové centrum zmení dynamiku územia, prinášajúc nové spôsoby cirkulácie, parkovania a množstva doplnkových zariadení. Zároveň umožní stať sa centrom ekonomického záujmu.

Zariadenia:

- Tenisové kurty, basketbalové a volejbalové ihriská
- Kryté plavárne
- Súbory rekreácie vonku
- Miestnosti pre fitness
- Stolný tenis
- Stravovacie zariadenia
- Zdravotnícke skrinky
- Šatne



12.3. LACTIS IASI- METALURGIEI IASI

Analýza a návrhy na rekonverziu zariadenia Lactis Iasi- Metalurgiei Iasi

Popis lokality

Skúmané územie má nasledujúce hranice:

na severe: - Chimiei Boulevard (Splai Bahlui – pravý breh rieky)

na juhu : - I.T.S.A.I.A. Trans stavebná spoločnosť – Iasi

na východe : - SACOM Europe

na západe : - Metalurgiei Boulevard

Pozemok je rovný a je umiestnený na rovnakej výške ako Metalurgiei Boulevard

Pôvodná funkcia

SC Lactis SA – Štátom vlastnená spoločnosť aktív špecializujúca sa na mliekarenský priemysel

História:

Výstavba SC Lactis SA začala v roku 1974 a trvala 4 roky, do roku 1978.

Podnik bol uvedený do prevádzky v roku 1978.

Neskôr, ďalších približne 3 000 ton chladiární bolo postavených v rámci spoločnosti, v jej východnej časti.

Celý systém podniku sa zautomatizoval, od momentu, kedy mlieko prichádza do potrubného systému až do momentu, kedy sú produkty zabalené. Tento proces umožňoval povrchovú úpravu mliekarenských výrobkov proti poveternostným vplyvom až do momentu ich konzumácie.

Výsledné produkty spoločnosti Lactis boli: mlieko, sušené mlieko, syr, maslo, feta syr, kyslá smotana, sana jogurt, jogurt (acidofilné produkty) a počas horúcej sezóny sa zmrzlina stala hlavným produktom.

Spoločnosť začala po revolúcii upadať. Okolo roku 1993 sa tento proces odohrával predovšetkým kvôli nedostatku surovínového materiálu a taktiež kvôli nedostatku finančných zdrojov na pokrytie nákladov sa tieto suroviny. Navyše, neschopnosť pokryť dopyt po surovine (mlieku) bol spôsobený taktiež kvôli množstvu lokálnych producentov, ktorý vstúpili na trh a pôvodne zvykli spotrebovať všetky mliečne zásoby D.1.



Súčasná situácia

V súčasnej dobe sú pozemky vlastnené spoločnosťou Lactis rozdelené a prenajímané približne 40 spoločnosťami z rozličných oblastí, počnúc výrobou, distribúciou až po skladovanie. Funkcie spoločností v rámci areálu sú zobrazené v diagrame D.2.

Právne podmienky:

Priemyselný areál je vlastníctvom SC LACTIS SA.

Plocha pozemku je 42,840 kilometrov štvorcových.

Ekonomické podmienky:

Skúmané územie patrí mestu, nachádza sa v zastavanej zóne pod funkciou priemyselných jednotiek a služieb a má jasné spojenia s rezidenčnou zónou. Následkom toho je územie regulované územným plánovaním.

Analýza teritoriálneho a lokálneho vplyvu existujúceho priemyselného územia

Skúmané priemyselné územie patrí to urbánnej priemyselnej sieti ležiacej na osiach Splai Bahlui a Calea Chişinaului. V súčasnosti si možno všimnúť rozširovanie územia Tătăraşi v dôsledku rozširovania obytných štvrtí v severnej časti a skupiny veží P+10 v západnej časti. Tento fakt podnietil diskusie o negatívnej situácii z pohľadu územného a krajinného plánovania. Hlavná a pešia doprava je okrajová v území, vnútorný prístup je možný iba z južnej strany, kde sú umiestnená administratívna funkcia. Územie má prístup ku sieti električiek vďaka električkovej stanici. Povrchy sú v stave degradácie a potrebujú miestami opraviť, podľa zákona 153/2011, ktorý odkazuje na zlepšenie environmentálnej a architektonickej kvality budov. Kvôli veľkým dopravným a parkovacím plochám má nedostatok zelených plôch veľký vplyv na životné prostredie. Verejné priestranstvá potrebujú plánovanie nakoľko sú taktiež v stave degradácie.

Pretože sa obytné územia neustále rozrastajú, na vyriešenie týchto problémov navrhujeme zmeniť súčasnú funkciu na funkciu vzdelávaciu. V súčasnej dobe v rámci reorientácie je navrhovaný súbor zmien, ako sú: rozširovanie krajinárskych úprav, znižovanie plôch dopravy, renovácia existujúcich konštrukcií, krajinárske úpravy podľa funkcií. Pre maximálne využitie je navrhovaná rekonverzia všetkých území a **stanovenie kultúrneho pólu**.

Ďalším aspektom rekonverzie je potreba edukačného komplexu v predmetnom území. Toto podporí rozvoj územia na osiach Bahlui a Metalurgiei Boulevard, ktoré sú v súčasnej dobe ekonomicky/sociálne/urbánne neaktívne.

Priestorová analýza súčasnej situácie:

Spojovacie územie leží medzi dvoma štvrtami, ktoré sú urbanisticky oddelené, konkrétne priemyselné a rezidenčné územie o výške P+4-10.



V severnej a západnej časti sa nachádzajú dve hlavné dopravné cesty, jednou z nich je Chimiei Boulevard na severe a druhá je Metalurgiei Boulevard. Tieto cesty sa prekrývajú, Metalurgiei Boulevard smeruje k štvrti Tătărași, pozdĺž Metalurgiei Bridge.

V severnej časti územia sa nachádza obytné územie (blok bytov ANL), na západe v susedstve je budova spoločnosti ex TEROM a obytný komplex o výške P+10.

Cestná sieť:

Doprava v území je umožnená pozdĺž dvoch dá sa povedať hlavných ciest, pričom jedna obsahuje električkovú trať. Obe z nich sú dobre pokryté udržiavaným asfaltom. Na západe, zvonku Metalurgiei Boulevard sa nachádza električková trať. Toto reprezentuje spojenie so zvyškom mesta.

Verejné služby:

Územie v rámci SC LACTIS IASI objektov vlastní nasledujúce inžinierske siete:

- Systém dažďovej kanalizácie
- Podzemné elektrické vedenia
- Podzemné kanalizácie a potrubné systémy
- Osvetlenie objektov
- Plynové potrubie v prevádzke
- Telefónna sieť

Výrobné územie:

11 200 metrov štvorcových

Počet podlaží:

Počet podlaží v mikro-zónach je zobrazený v prílohe D3.

Implementované funkcie:

Novo implementované funkcie a súčasné mikro-zóny implementácie sú zobrazené v prílohe D4.

Stav budov:

Nasledujúce kategórie konštrukcií sa nachádzajú v objektoch SC LACTIS SA:

- masívne konštrukcie na veľkých plochách, majúce bezpečné architektonické štruktúry a v dobrom stave týchto konštrukcií, ale s povrchmi nízkej kvality, nakoľko sa používajú už dlhý čas.
- administratívne budovy s dobrou architektonickou štruktúrou, ale povrchy vykazujú známky starnutia.

Krajinárske podmienky:

Krajinárske podmienky v rámci objektov SC LACTIS SA sú v relatívne zlom stave kvôli nedostatku pozornosti vedenia v území.



Veľkosť a usporiadanie krajinárskych úprav v rámci objektov sú zobrazené v prílohách D2, resp. D.0 (PUZ).

Analýza vplyvu na územia:

Prítomnosť územia brownfieldu svojim nedostatkom súladu s okolím pôsobí deštruktívne na architektúru mesta

Podmienky udržateľnosti

V existujúcom komplexe, vzhľadom na charakteristiku lokality a susedných rezidenčných zón a taktiež na ďalší rast tohto druhu v území a existujúce napojenia na mesto, spolu s rastom populácie v území, je implementácia regionálneho edukačného programu viac ako vítaná.

Súčasná štruktúra reprezentujú dobrý štart na implementáciu edukačného programu, ktorý by mal zahŕňať materskú škôlku, základnú školu, spolu s administratívnymi štruktúrami a funkciami spojenými s potravinovými nárokmi pre novú funkciu.

Nový komplex navrhuje inú dispozíciu alebo zmenu veľkosti parkovacích plôch v celom komplexe, s cieľom vytvoriť adekvátne podmienky pre pešiu dopravu, rozšírenie krajinárskych prvkov a vytvorenie športových plôch v južnej časti územia, premenou momentálne paraziticky rozmiestnených oceľových konštrukcií na iné objekty a na ich nahradenie v príľahlých územiach.

Štruktúra navrhovaného komplexu, rovnako ako každá funkcia detailne a spojenia medzi nimi a cestnou sieťou komplexu, sú ilustrované v prílohe D.5.

Existujúce štruktúry v objektoch SC LACTIS SA budú zachované a zrenovované podľa špeciálnej funkcie, do ktorej sa bude investovať podľa nového plánu. Štruktúry pôvodných garáží budú nahradené kvôli ich štádiu opotrebenia a toto územie bude slúžiť ako športové plochy.

Krajinárske úpravy:

Krajinárske prvky budú vytvorené výsadbou ornamentálnych stromov a trávnikov a taktiež radou druhou rastlín špecifických pre okolie, ktoré by mali slúžiť ako izolácia proti zvyšku priemyselných území

Navrhované konštrukcie:

Navrhované konštrukcie sú limitované severnými a východnými hranicami komplexu.

Počet podlaží:

Počet podlaží na území bude najviac P+10, čo je stanovené prítomnosťou obytnej zóny v území. Nová implementácia navrhuje zachovanie budov v ich súčasnej podobe a neupravuje súčasný počet podlaží.



Záver

Súčasná dokumentácia bola navrhnutá na základe funkčnej rekonfigurácie objektov SC LACTIS SA Iasi na edukačné územie s pozitívnym vplyvom na okolité rezidenčné územia.

Súčasná podmienky na území, rovnako ako aj konštrukčné podmienky, viedli k plánovacím riešeniam prezentovaným v texte. Odhadujeme, že navrhovaná reorganizácia dobre zapadne do územia a dosiahne prinajmenšom rovnocenný stav v rámci plánovaného komplexu. Svojou funkcionalitou a osobitosťou, rovnako ako aj použitými materiálmi, sa toto územie bude harmonicky zapájať a prispievať k osobitosti najvýznamnejšieho urbánneho osídlenia v Moldavsku.

.



13 REGENERÁCIA BROWNFIELDOV V BULHARSKU - PRÍPADOVÉ ŠTÚDIE

(Simeon Toptchiyski, Denitza Toptchiyska, Antonia Kralchevska)

13.1. TEPELNÁ ELEKTRÁREŇ V ASPARUHOVE, VARNA -BOUTIQUE HOTEL VENTURA

Východisková situácia

Mestský kontext

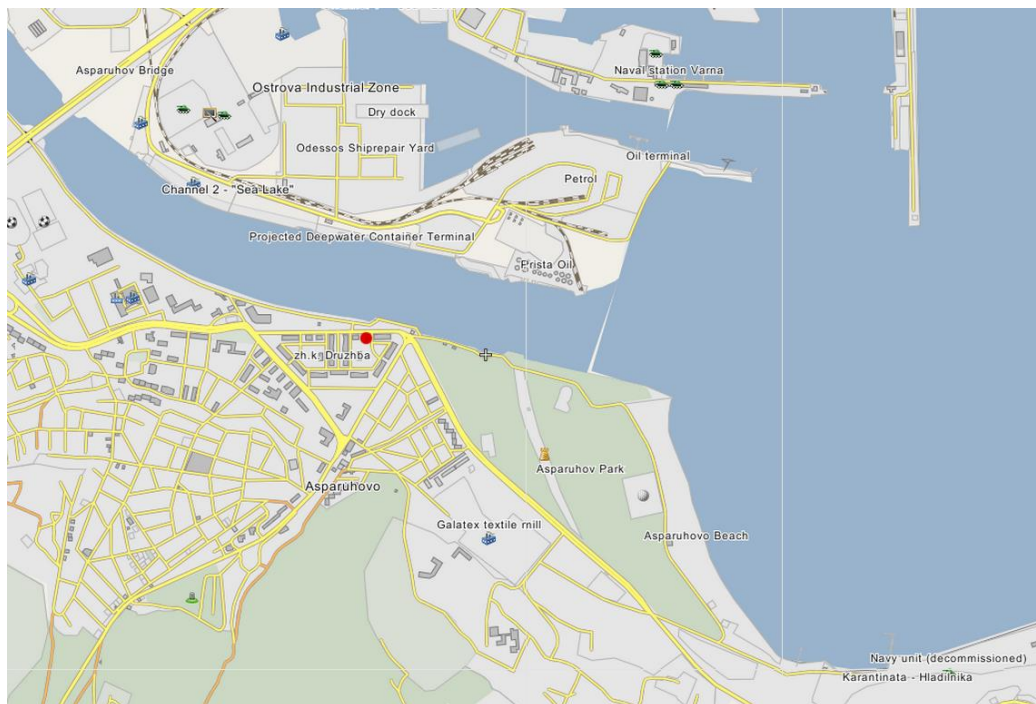
Tepelná elektráreň Asparuhovo, Varna bola postavená v roku 1952 v typickom sovietskom architektonickom štýle. Jej účelom bol poskytnúť elektrinu pre mestskú štvrť, ktorej obyvateľstvo pozostávala z odborníkov, ktorí pracovali v neďalekých lodeniciach. Budova bola pokladaná za symbol priemyselnej revolúcie v území, pričom jej najprominentnejší znak bol jej komín, ktorý bol viditeľný od mora. Na konci 80. rokov 20. storočia tepelná elektráreň skončila svoju prevádzku a zakrátko bola opustená. Odvtedy je budova a jej okolie nevyužívané a bol zaznamenaný pokles počtu miestneho obyvateľstva. Takáto situácia zaraďuje objekt do kategórie brownfieldov.

Obr. 13.1. Mestský kontext



Situácia: územie je situované na južnom brehu kanálu spájajúceho jazero s morom v štvrti Asparuhovo, Varna, Bulharsko.

Obr. 13.2 Situácia



Celková rozloha: 500 m².

Pôvodná funkcia: tepelná elektráreň.

Obr. 13.3 Bývala elektráreň po rekonštrukcii



Problémy: budova bola opustená 30 rokov, nemohla vykonávať svoju pôvodnú funkciu a bola takmer kompletne zničená; iba jej silueta ostala.

Obr. 13.4 Bývala elektráreň pred rekonštrukciou



Požiadavka: kompletná rekonštrukcia budovy, ktorá zachováva hodnoty architektonické a kultúrne a ich previazanie s okolím.

Trhové podmienky: budova bola ponúknutá na predaj v otvorenej súťaži v roku 2002, po neúspešnej ponuke jej súčasného vlastníka ju kúpil víherca súťaže.

Vízia, plánovanie, programovanie

Existujúce strategické akčné plány a dokumenty

Hneď po zakúpení, budova prešla masívnym rekonštrukčným procesom trvajúcim dva roky (od 2006 do 2008). Cieľom jej nového majiteľa pána Botusharova bolo zachovať z budovy najviac ako je možné, pokiaľ to umožní vytvorenie spoločenských priestorov, neskôr definovaných ako boutique hotel, ktorý bude priťahovať návštevníkov a turistov, ktorí ocenia revitalizáciu pamiatky a tiež pivo.



Aktuálne sa súčasný majiteľ tepelnej elektrárne vyjadril v rozhovore, že hľadá vhodnú budovu, v ktorej by bolo možné nainštalovať vopred kúpené výčapné zariadenia.

Implementačná fáza

Kroky

Rekonštrukčný proces opustenej budovy začal v roku 2006. Počas ohodnotenia objektu sa zistilo, že len neveliká časť starej budovy môže byť zachovaná - rekonštrukcia zachovala iba fasády tepelnej elektrárne v rástane stavebného objemu budovy, obvodové steny a komín. Steny, ktoré boli 50 cm široké boli spevnené a tehlový komín renovovaný. Spevniť steny a sprístupniť areál pre stavebné vybavenie trvalo pol roka. Všetky podlahy boli prestavané a strecha bola kompletne nahradená.

Stakeholderi

Hlavní stakeholderi v tomto projekte sú:

- Samospráva mesta Varna.
- Súkromní investori, zahŕňajúci pána Botusharova, Microspecter Ltd.

Strany zahrnuté v projekte:

- Investor: Krasimir Botusharov, Microspecter Ltd.
- Architekti: Vladimir Popov, Krasimir Popov, Velin Neychev and Krasimir Botusharov
- Vykonávateľ: Stimex Ltd., Stoyan Stoyanov
- Výstavba: Eng Petranka Marinova

Priority

Priority investora pri rekonštrukcii brownfieldu boli nasledovné:

- Rekonštrukcia starej opustenej budovy, ktorá už ďalej nedokáže naplňať svoju pôvodnú funkciu.
- Revitalizácia okolitého územia.
- Návratnosť investície a budúci zisk.
- Realizácia inovatívnej architektúry v realite.
- Turistická a návštevnícka atrakcia.

Výstupy a výsledky

Dosiahnutá kvalita

Rekonštrukcia starej elektrárne bola dokončená v roku 2008. Oficiálne sa stala boutique hotelom, s názvom Vendura, ľahko rozoznateľným pre svoj murovaný komín.



Obr. 13.5. Konečné štádium



Hrubá podlažná plocha sa odhaduje na 1500 m². Budova má 14 hosťovských izieb, z toho 10 pre dve osoby. Ďalej pozostáva z troch originálne dekorovaných hál, baru, haly s galériou v podkroví a taktiež prevádzku výčapu. Izby majú veľkosť 40m² a viac. Výška podkrovnej galérie je 12m a je vhodná na rôzne sociálne a kultúrne udalosti, ktoré lákajú veľa nových investorov do územia.

Obr. 13.6. Interiér hotela



Na rekonštrukciu interiéru budovy boli použité materiály ako dub na dvere a podlahy, žula a mramor, keramika a kuté železo. Nábytok bol špeciálne navrhnutý pre potreby hotela Vendura.



Konečné uznanie kvalitnej rekonštrukcie starej tepelnej elektrárne prišlo v roku 2009 v Asparuhove keď stavba vyhrala cenu za najlepšiu budovu v kategórii „Mestský hotel“.



Od svojho otvorenia hotel priťahuje veľa návštevníkov ako aj investorov do predtým opusteného okolia. Považuje sa za príspevok do miestneho mestského rozvoja prostredníctvom atraktívnej a ľahko rozoznateľnej obchodnej značky.

Architekt, Vladimir Popov zapojený do renovácie povedal: „Toto je príklad budovy situovanej v harmonicky navrhnutom životnom prostredí. V plánoch územia je navrhovaná výstavba fontány, širokých chodníkov a oddychových plôch“.

13.2. PRIEMYSELNÁ OBLASŤ, PERNIK, BULHARSKO - STOMANA INDUSTRY SA

Východisková situácia

STOMANA INDUSTRY SA je dnes hlavný výrobca ocele v Bulharska a súčasne prvá moderná metalurgická spoločnosť v krajine. Bola založená v roku 1948 na nariadenie Rady ministrov, ktoré poverilo Ministerstvo priemyslu a remesiel zhotovením oceliarne blízko mesta Pernik. Na začiatku niesla meno V. I. Lenina, neskôr bola premenovaná na "Stomana" - podľa jej hlavného produktu "oceľ" v Bulharsku.

V priebehu rokov sa stala jednou z najhlavnejších oceliarní v krajine. Spoločnosť produkuje široký sortiment produktov zahrňujúci konštrukčnú výstužovú oceľ, ťažké platne, profilovanú pásovinu, legované ocele a špecializované profily a súčiastky.



Obr. 13.7 Situácia Stomana oceliarne



V júni, SIDENOR SA, Grécko, získal väčšinový kapitálový podiel v STOMANA AD od EUROMETAL SA (súčasná účasť 100%) a prebralo zodpovednosť za celú prevádzku. Prechod do privátneho sektora, ktorý predstavoval zlomový bod v histórii spoločnosti, vyžadoval významný investičný plán nasmerovaný na modernizovanie výrobných zariadení a celkovú reštrukturalizáciu spoločnosti.

Situácia: Oceliareň je situovaná v priemyselnej zóne bulharského mesta Pernik na veľmi vhodnom mieste s dobrými dopravným prepojením s mestom a susednými mestami, napríklad so Sofiou (20 km).

Celková rozloha: 4-5 km²

Pôvodná funkcia: oceliareň.

Problémy: nedostatočný územný manažment, nevyužívané územia a nedostatočný miestny rozvoj.

Požiadavka: po renovácii a revitalizácii územia na ďalšie investície a po implementácii ekologicky prijateľných myšlienok na zapojenie do miestneho prostredia.

Trhové podmienky: Strategická pozícia v území predstavuje veľkú výhodu pre budúcu revitalizáciu a rozvoj. Pozemok má priame spojenie s národnou, európskou a medzinárodnou dopravnou sieťou (cestnou a železničnou).



Vízia, plánovanie, programovanie

Existujúce strategické akčné plány a dokumenty

Samospráva mesta Pernik v Bulharsku bola aktívnym partnerom v projekte EÚ "Revitalizácia industriálnych území v juhovýchodnej Európe RETINA", ktorý bol súčasťou Európskeho juhovýchodného medzinárodného kooperačného programu 2007-2013 financovaného Európskym regionálnym rozvojovým fondom.

RETINA projekt začal v júni 2009 a skončil 31. júla 2012. Vedúcu úlohu na projekte získala Národná rozvojová agentúra Maďarsko a vedúci partner samospráva Csepel blízko Budapešti. Ďalší partneri sú miestne samosprávy z Talianska, Slovinska, Slovenska, Grécka, Rumunska a Bulharska.

Bulharsko zastupovalo Ministerstvo regionálneho rozvoja, ktoré bolo zodpovedné za implementáciu tohto programu. Celková hodnota projektu bola 3 327 500€ a rozpočet iba pre samosprávu mesta Pernik bol 275 800€, z ktorého bolo národne spolufinancovaných 15%.

Cieľom projektových aktivít v Bulharsku bolo prispieť k úsiliu samosprávy mesta Pernik a existujúcich malých a stredných podnikateľov, ktoré vystúpilo po privatizácii bývalých oceliarní "Ocel" (STOMANA INDUSTRY SA), v záujme postaviť veľký priemyselný park atraktívny pre investorov.

Implementačná fáza

Kroky

Projektové aktivity boli navrhnuté na trojročné implementačné obdobie, ktoré zahŕňali stretávanie partnerov v Bulharsku ako aj ďalších partnerských krajinách, aktívnu participáciu všetkých zahrnutých partnerov a zdieľanie relevantných skúseností a dobrých zvykov vo sfére revitalizácie starých priemyselných areálov.

Stakeholderi

V Bulharsku stakeholderi môžu byť rozdelení do dvoch skupín: verejní a súkromní. Verejní stakeholderi boli Ministerstvo regionálneho rozvoja, samospráva mesta Pernik a ich príslušajúce agentúry a oddelenia. Súkromný sektor bol reprezentovaný mnohými miestnymi subjektmi: ako hlavná spoločnosť STOMANA INDUSTRY SA, a iné zainteresované spoločnosti ako Klöckner Metalsnab AD, „Kolhida metal“ AD, „Lemi Tafo“, „Mal muk“ a budúci investori.

Priority

Hlavná priorita tejto iniciatívy bola revitalizácia starých priemyselných areálov, v tomto prípade tých bulharských v území mesta Pernik, v blízkosti STOMANA INDUSTRY SA vytvorením moderného priemyselného parku.



Celkovým cieľom RETINA projektu bolo zabezpečiť rast, konkurencieschopnosť a kvalitné pracovné príležitosti vo vybraných územiach prostredníctvom prípravy série revitalizačných a investičných plánov, ktoré vedú k revitalizácii a prispievajú ku kvalite mestského prostredia.

RETINA bola pokladaná za šancu pre opätovné oživenie ekonomiky a sociálneho rastu v územiach, kde kľúčovú rolu v živote miest hrával ťažký priemysel.

Výstupy a výsledky

Výstupy a výsledky projektu zverejnené na oficiálnej stránke projektu zahŕňajú rozvinutie špecifických nástrojov a metodológie, ktorá môže byť dostupná mnohým ďalším mestám v juhovýchodnej Európe s podobnými problémami a výzvami. (Vid' <http://retina-project.eu/retina-project-description>)

Počas realizácie projektu bolo potrebné rozvinúť spoločnú revitalizačnú metódu pre brownfieldy, ktorá zahŕňa metódu na integrovanú tvorbu územných plánov, metódu zapojenia stakeholderov, model územného plánu a proces riadiacich nástrojov pre zainteresovaných stakeholderov.

Každý partner zrealizoval regionálnu prípadovú štúdiu a analýzu potrieb, ktorá vyústila do regionálneho revitalizačného plánu pre brownfieldy a relevantného investičného programu.

Využívanie nadnárodného aspektu partnerstva troch tematických operačných skupín spoločne vytvorilo tri nadnárodné prípadové štúdie, tri nadnárodné porovnania a odborné posudky, štyri špeciálne lecie a tri výcvikové stretnutia pre brownfield stakeholderské skupiny.

Nadnárodná prípadová štúdia vyústila do spoločnej skúsenosti s verejno-súkromným partnerstvom (PPP) a vlastníckych vzťahoch, skorých záväzkoch súkromného sektora a v oblasti kontaminovaných území a brandingovania brownfieldu za pomoci súťaže o dizajn.

13.3. BÝVALÉ KASÁRNE, MESTO SEVLIEVO, BULHARSKO - PARK NA REKREÁCIU, ŠPORTY A ZÁBAVU "KASÁRNE"

Východisková situácia

Územie navrhnuté na výstavbu budúceho parku pre rekreáciu, športy a zábavu v meste Sevlievo je lokalizované v severnej časti mesta, blízko rieky Rositsa a obklopené obytnými štvrtkami.

Pred tým, ako bolo prevzaté samosprávou mesta Sevlievo s rozhodnutím rady ministrov na účely vybudovania parku, bolo toto územie s kasárňami uzavretý areál izolovaný plotmi a riadený vojenskými zvyklosťami a reguláciami.



Obr. 13.8 Situácia bývalých kasární



Snaženie vlády o priblíženie sa európskym štandardom a blížiace sa členstvo v EÚ boli dobrý dôvod na aplikovanie európskych zvyklostí na transformáciu brownfieldu alebo vojenského areálu na mestský park pre rekreáciu, kultúru a zábavu.

Obr. 13.9 Stav pred začatím regenerácie 1



Samospráva Sevlievo v rámci operačného programu „Regionálny rozvoj“ použila grantový program „Podpora pre zlepšenie mestského prostredia“ na návrh a výstavbu parku pre rekreáciu, športy a zábavu "Baráky". V roku 2009 samospráva vyhrala financovanie v rámci programu „Regionálny rozvoj“, vo výške 3 075.44 693 levov. Zmluva bola podpísaná 16. júla 2011 a výstavba má byť dokončená do 24 mesiacov. Návrh vypracoval tím "Forum - Alexandrov".

Obr. 13.10 Návrh



Situácia: kasárne sú situované v severozápadnej časti Sevlievo, v severo-centrálnom Bulharsku, časť Gagbrovskej provincie. Budúci park bude umiestnený okolo 700 m od centrálneho mestského námestia „Svoboda“ a bude hraničiť s rezidenčným komplexom "Dr. Atanas Moskov" a obytnými skupinami umiestnenými na uliciach "Stephen Peshev" a "Yoto Ivanov".

Celková plocha: 127ha alebo 127 010 m²

Pôvodná funkcia: Kasárne

Obr. 13.11 Stav pred začatím regenerácie 2



Obr. 13.12 Stav po regenerácii 2



Ciele projektu: implementácia návrhov v projekte umožní vytvorenie podmienok na regeneráciu, šport a zábavu pre miestne obyvateľstvo; pomôže zlepšiť estetické vlastnosti prostredia v strede mesta a zvýši podiel krajinných, zatrávnených území a hracích ihrísk v Sevlievo.

Architektonické ciele: vybudovať spojenie medzi hlavnou ulicou a nábrežím; komplexne zlepšiť životné prostredie v meste prostredníctvom upevnenia existujúcich mestských, environmentálnych a rekreačných funkcií; vytvoriť hlavné územie na rekreáciu, šport a sociálnu interakciu obyvateľov a návštevníkov Selieva, spraviť z mesta lepšie mesto pre život.

Vízia, plánovanie, programovanie

Park pre rekreáciu, športy a zábavu "Kasárne" bude vybudovaný vo viacerých fázach. Prvá fáza zahŕňa vybudovanie nových plotov, podzemnej komunikačnej infraštruktúry - osvetlenie, oddrenážovanie a odkanalizovanie. Námestie bitiek a víťazstiev, stenová fontána, územie s vodnými zrkadlami na pikniky, ornamentálne fontány a pergoly, zábavné a hracie parky, hlavné a vedľajšie uličky a parkovacie miesta budú tiež vybudované.



Obr. 13.13 Park na rekreáciu 1



Obr. 13.14 Park na rekreáciu 2



Súbežne bude samospráva hľadať možnosti financovania na vodné kútiky, výbavu športových zariadení na paintball, miesta pre korčuliarov a ďalšie športy.



Obr. 13.15 Park pre rekreáciu 3



Park je navrhnutý na počet do 4000 návštevníkov a:

- 24 953 m² parkovacích miest
- 5880 m² zelených plôch
- 1066 m² hracích ihrísk
- 1060 m² vodných plôch
- 254 nových ihličnanov, 715 opadavých stromov and 5880 kríkov
- 170 parkových lavičiek
- súpravu detských zariadení
- 2 piknikové zariadenia, 3 fontány, 4 pergoly



ZOZNAM TABULIEK A OBRÁZKOV

Obr. 1.1 Model urbanizovaného územia “Kategórie vo využívaní územia”	14
Tab. 1.1 Hlavné otázky, na ktoré je potrebné odpovedať, aby sa dosiahlo zlepšenie udržateľnosti a manažmentu nášho využívania urbanizovaného územia.....	15
Obr. 1.2 A,B,C kategorizácia brownfieldov.....	20
Obr. 1.3 Vplyv ekonomických podmienok na brownfieldy	21
Tab.1.2 Kategorizácia rozvojového potenciálu sídiel	22
Tab. 1.3 Typy možného opätovného využívania brownfieldov.....	24
Tab. 1.4 Hlavné bariéry opätovného využitia brownfieldov	25
Tab. 1.5 Rozličné typy inventarizácií brownfieldov	34
Obr..2.1 Systém plánovacích aktivít pri revitalizácii brownfieldov	39
Tab. 2.1 Detailná štruktúra plánovacích nástrojov	41
Tab. 2.2 Hlavné aspekty analýzy brownfieldov ako časti plánovacích procesov	43
Tab. 2.3 Hlavné body v kolaboratívnom strategickom cieľovo orientovanom prístupe k revitalizácii brownfieldov.(CoSGOP).....	50
Tab. 2.4 Štruktúra aktivít vo vzťahu k fázam a krokom v rámci CoSGOP	53
Tab 3.1 Hĺbková analýza územia	58
Tab. 3.2 Dôležité informácie pre predbežnú analýzu územia	62
Obr. 3.1 To isté miesto po roku.....	64
Obr. Box 1.1. Rozčlenenie pozemku podľa vlastníctva - Mesto Hradec Králové.....	65
Obr. Box 1.2. Rozčlenenie pozemku podľa vlastníctva typu MPK (municipalita s prenesenými kompetenciami štátnej správy) Ústí nad Labem	65
Obr. Box 1. 3 Vlastníci pôvodnej bane v Heřmaniciach - význam katastrálnej mapy pre identifikáciu vlastníctva.....	67
Obr. 3.2 Bývalé zariadenie na dodávku elektrickej energie	69
Obr. 3.3 Bývalá baňa Alexander - predtým a potom.....	70
Obr. 3.7 Niektoré príklady novej transformácie.....	72
Obr. 3.8 Technológie mechanickej demolácie sú naviazané na výkonné stroje	74
Obr. 3.9 “Zlaté Hory” Baňa pred a po demolácii – s použitím výbušnín	76
Obr. 4.1. Počet území v Európskej environmentálnej agentúre (x 1000), 2006	81
Obr. 4.2 Prehľad činností, ktoré spôsobujú znečistenie pôdy v Európe	82
Obr. 4.3 Prehľad prvkov znečisťujúcich pôdu a spodnú vodu v Európe.....	82
Obr. 4.4 : Konceptný model územia.....	83
Obr. 4.5 Kategorizácia lokalít v Ostrave – uplatnenie vyhodnotenia priorít	86



Tab. 4.2 Typické kontaminanty a niektoré kategórie rizík v priemyselnom procese	87
Obr. 4.6 Diagram tepelnej dezorpcie	93
Obr. 4.7 Diagram pumpovania a čistenia	94
Obr.4.8 Diagram vzdušného odlučovania	95
Obr. 4.9 Diagram prania pôdy	97
Tab. 5.1 Nástroje, ktoré sa používajú pri opätovnom rozvoji brownfield lokalít	103
Obr. 5.1. Vzťah medzi regeneráciou brownfield lokalít a trhmi.....	105
Tab. 5.2 Typy brownfieldov z ekonomického a manažérskeho aspektu	107
Obr.5.2 A-B-C-D model založený na ekonomických aspektoch (podľa projektu CABERNET, 2005) ..	108
Tab 5.3 Ekonomické nástroje	111
Obr. Box 5.1 Diagram fungovania v nástroji financovania JESSICA	123
Tab. Box 1.1 Krajiny alebo regióny, ktoré už využívajú nástroj financovania JESSICA	123
Obr. 6.1 Formy a modely verejno-súkromného partnerstva	132
Obr. 6.2. Regióny NUTS2 v Rumunsku	134
Tab. 7.1.Štruktúra nástrojov podporujúcich revitalizáciu brownfieldov.....	142
Tab. 7.4 Porovnanie právnych a inštitucionálnych nástrojov v Slovenskej republike a Českej republike	145
Obr. 8.1 Sociálne a kultúrne ciele a nástroje na dosiahnutie udržateľného rozvoja brownfieldov (podľa Cabernet, 2005).....	164
Obr. 9.1 Rebrík participácie (podľa Arnsteina, 1969)	178
Obr 9. 2 Tri úrovne zainteresovania verejnosti (podľa OECD 2001a).....	179
Obr. 10.1 Uherské Hradiště, lokalizácia kasární	188
Obr. 11.1 Historické obr. - Eurovea	200
Obr. 11.2 Nová Eurovea	201
Obr. 11.3 Rozadol – historický záber	203
Obr. 11.4 Nový Rozadol.....	204
Obr. 11.5 Tatra Galéria v Poprade.....	207
Obr. 12.1 Poloha cigaretovej fabriky	209
Obr. 12.2 Mapa polohy cigaretovej fabriky, Iasi, štvrť Pacurari.....	211
Obr. 12.3. Vízie	213
Obr. 12.4 Mestský mobiliár	214
Tabuľka 12.1 Povrchy existujúcich hál	216
Obr. 13.1.Mestský kontext	224
Obr. 13.2 Situácia	225
Obr. 13.3 Bývala elektráreň po rekonštrukcii.....	225



Obr. 13.4 Bývala elektráreň pred rekonštrukciou	226
Obr. 13.5. Konečné štádium	228
Obr. 13.6. Interiér hotela.....	228
Obr. 13.7 Situácia Stomana oceliarne	230
Obr. 13.8 Situácia bývalých kasární.....	233
Obr. 13.9 Stav pred začatím regenerácie 1	233
Obr. 13.10 Návrh	234
Obr. 13.11 Stav pred začatím regenerácie 2	234
Obr. 13.12 Stav po regenerácii 2	235
Obr. 13.13 Park na rekreáciu 1	236
Obr. 13.14 Park na rekreáciu 2	236
Obr. 13.15 Park pre rekreáciu 3	237
Obr. Príloha1 Box 1.1 Fázy a potenciály manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia, DIFU Berlín	242
Tab. Príloha1 Box 1.1 Rozšírenie a možnosti vnútorného rozvoja územia	243
Obr. Príloha 2.1 Príklad karty brownfieldu a komunikačných máp.....	249
Obr. Príloha 2.2.: Príklad inventarizačného nástroja automatického analytického výstupu	250
Tab. Príloha 2 2.1: Príklad automaticky vygenerovaných indikátorov	250



PRÍLOHA 1 PRÍSTUP CIRCUSE K ZLEPŠOVANIU UDRŽATELNÉHO VYUŽITIA MESTSKÉHO ÚZEMIA

Projekt CIRCUSE - Circular Flow Land Use Management, Manažment cirkulárneho funkčného využitia územia (vid' www.circuse.eu) bol finančne podporený z programu CENTRAL EUROPE. Koncept manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia pripravovali 12 partneri a reprezentuje integratívnu politiku a prístup riadenia. Súčasne predpokladá zmenu filozofie vo funkčnom využívaní územia. Takúto modifikovanú zmenu filozofie môžeme vyjadriť heslom „prevencia – recyklácia – kompenzácia“.

“Manažment cirkulárneho funkčného využitia územia ” by sa mal stať ustanovenou politikou udržateľného územného využitia, podobne ako princípy založené na recyklácii, ktoré sa stali v posledných rokoch samozrejmou v oblasti odpadu a hospodárenia s vodou. Ako model pre manažment cirkulárneho funkčného využitia územia môžu slúžiť materiálové cykly. CircUse preskúmal súčasné kľúčové nástroje, ktoré ovplyvnili manažment v oblasti plánovania, informácií, organizácie a spolupráce, financovania a rozpočtu, marketingu a opatrení vo všetkých šiestich partnerských krajinách. Na základe týchto zistení boli posúdené existujúce a nové potenciálne nástroje a súčasne sa vzali do úvahy aj regionálne rozdiely v rámcových podmienkach.

Jedným z používaných nástrojov je integrovaný akčný plán (IAP). IAP pre manažment cirkulárneho funkčného využitia územia predstavuje balík opatrení, ktoré môžu byť realizované alebo iniciované lokálne. Prispievajú k opätovnému rozvoju brownfieldov a podporujú opätovné využitie už urbanizovaných plôch. Balíky takýchto opatrení sa zvyčajne zameriavajú na zníženie zónovania nezastavaného územia pre budúci rozvoj a zameriavajú sa na využívanie potenciálu vnútorného rozvoja predtým urbanizovaných plôch. IAPy pre manažment cirkulárneho funkčného využitia územia sú neformálne nástroje pre stanovenie manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia v krátkodobom a strednodobom horizonte. Sú výsledkom diskusií o cieľoch politiky využívania územia pre mestské regióny, analýz ako sú existujúce nástroje riadenia zapojené a ako pomáhajú regulovať využívanie územia. Súčasne sa vykonávajú posúdenia priestorových a organizačných nedostatkov.

Vedie to k špecifikácii balíka opatrení, ktoré by bolo potrebné uplatniť v krátkodobom a strednodobom horizonte, aby sa urobil pokrok pri dosahovaní cieľov politiky mestského územia (na miestnej, metropolitnej alebo regionálnej úrovni). Tieto opatrenia spravidla úzko súvisia s zavedených nástrojov formálnych a neformálnych územného plánovania. Akčné plány uvádzajú aj zoznam zodpovedností zainteresovaných subjektov, aspekty organizačných a manažérskych procesov, ako aj hodnotenie a časové plány na realizáciu. Integrované akčné plány sú vysoko orientované na výkon. Nemôžu a nemajú nahrádzať súčasné plánovanie, ale namiesto toho opatrenia v akčných plánoch by mali byť spojené s územne príslušným formálnym a neformálnym plánovaním alebo existujúcim sektorovým plánovaním a plánovaním návrhov opatrení.

Mnohé stredoeurópske mestá sa vyvíjali (alebo sú rýchlo sa rozvíjajúce) do regionálnych aglomerácií. Avšak dostupné metódy plánovania, inštitucionálnych štruktúr a pridružených nástrojov riadenia nepokročili dostatočne rýchlo, aby zvládli narastajúci rozsah, vzájomnú



prepojitelnosť a komplexnosť, ktorú tento rast vyvolal. "Tradičné" vízie plánovania sa stále uplatňovali, napriek tomu, že už nie sú schopné podávať integrované plánovanie pre moderné mestá, ktoré čelia demografickým a klimatickým zmenám a výzvam, na ktoré je potrebné reagovať. "Manažment cirkulárneho funkčného využitia územia" by sa mal stať štandardnou politikou pri udržateľnom využívaní územia. Cykly materiálov môžu slúžiť ako model pre manažment cirkulárneho funkčného využitia územia: postavené mesto sa považuje za systém so štrukturálnymi vrstvami, ktoré sú predmetom fáz rôzneho využitia a kde, v určitých prípadoch môžu celé okresy a priemyselné oblasti prestať fungovať a stanú sa vhodnými pre neskoršie použitie, pričom celková plocha využívaného územia by mala zostať nezmenená. Štruktúry už nie sú vhodné pre opakované využitie alebo sú zničené alebo renaturalizované; opatrenia na doplnenie sa realizujú len v oblastiach s vysokými tlakmi na osídlenie. Myšlienka "cirkulárneho" využitia preberá pojem využitia cyklu na pridelenie územia na výstavbu, rozvoj, využitie, opustenie a opätovné použitie.

Obr. Príloha1 Box 1.1 Fázy a potenciály manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia, DIFU Berlín



CircUse filozofiu vyjadruje vyššie uvedený diagram ktorý, znázorňuje využitie územia v trojfázovom cykle:

- a) vyčlenenie nových „zelených území“ (minimalizovať)
- b) zamietnutie území nevhodných pre ďalšie využitie
- c) aktiváciu územných potenciálov (posilniť)
 - hnedé územia (priemyselné, obchodné, vojenské),
 - voľné plochy medzi budovami vnútri areálov,



- územia mestskej obnovy,
- územia spadajúce pod prebiehajúce pláno-vanie.

Začiatok a koniec každej fázy sú zásadnými rozhodujúcimi momentmi.

Potenciál manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia

Stratégia tohto druhu sa prioritne a systematicky snaží využiť potenciál pre rozvoj existujúcich plôch pre výstavbu a opätovné využitie opusteného územia. Zameriava sa výhradne na vnútorný vývoj (recykláciu opustených miest, vyššiu hustotu rozvoja, zahusťovanie, viacnásobné využitie, atď.). Celý funkčný cyklus od plánovania až po využívanie, nevyužívanie, zanedbanie a obnovu budov a územia tvorí jadro stratégie.

Konečným cieľom je udržanie dynamiky územia. Ak by bol realizovaný ideálny scenár pre túto víziu, len to územie, ktorý je momentálne funkčné by mohlo byť využité pre iniciatívy na nové osídlenie. Ani zónovanie malých oblastí nového územia pre rozvoj nie je kategoricky vylúčené za predpokladu, že ako zmierňujúce opatrenia sú využívané opustené miesta v iných oblastiach. Manažment cirkulárneho funkčného využitia územia sa preto snaží minimalizovať zónovanie územia "na zelenej lúke" a podporovať aktiváciu existujúceho územia na výstavbu, vrátane úhorom ležiacich plôch, medzier medzi budovami a tiež využíva možnosti rozvoja zahusťovania (pozri Tab. Box 2.1).

Tab. Príloha1 Box 1.1 Rozšírenie a možnosti vnútorného rozvoja územia

Rozšírené možnosti (náčrt územia, ktoré sa má ešte rozvíjať)	• Teoretické rezervy rozvoja bez (špecifického) statusu plánovania • Rezervy regionálneho plánovania (predpokladané územie na výstavbu) • Rezervy v prípravnom územnom pláne (územie určené na výstavbu, ktoré čaká na rozvoj) • Rezervy v právne záväznom územnom pláne, ktoré je potrebné od základov sanovať (surové územie na výstavbu)
Vnútorné možnosti rozvoja	• Medzery medzi budovami (územie pripravené pre výstavbu) v rámci rozšírenia sídla v právne záväznom územnom pláne • Medzery medzi budovami v rámci rozšírenia sídla v právne záväznom územnom pláne, ktoré sa využívali v predchádzajúcom rozvoji a nie sú plánované v návrhoch rozvoja vnútorných oblastí. • Riedko zastavané parcely/ možnosti na doplnenie • Brownfieldy • Prázdne budovy • Územie, ktoré bude opustené v predpovedateľnej budúcnosti



- Urbanizované územie, ktoré priestorové plánovanie označilo ako vhodné pre intenzifikáciu

Zdroj: German Institute of Urban Affairs (DIFU) Berlín, vlastný diagram

Závery projektu CircUse

Koncept manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia predstavuje nové integračné politiky a prístupu riadenia. Ale opätovné využívanie opusteného územia a zníženie rozvoja “na zelenej lúke” si vyžaduje spoločné úsilie aj verejného a aj súkromného sektoru. Je to možné dosiahnuť len prostredníctvom konštruktívnej spolupráce a účasti širokého spektra zainteresovaných strán. Spolieha sa na schopnosť zainteresovaných strán spolupracovať, vytvárať vhodné štruktúry na spoluprácu, na cielenú komunikáciu a šírenie širokého spektra informácií, ako aj na využívanie PR a sprostredkovateľské služby. Manažment cirkulárneho funkčného využitia územia je kľúč k úspechu spočíva v prijatí niektorých využití aj zelených lúk za špecifických podmienok. Ale predovšetkým sa opiera sa o hľadanie a využitie potenciálu všetkých existujúcich a už urbanizovaných lokalít, vrátane medzier a brownfieldov. Manažment cirkulárneho funkčného využitia územia má v úmysle poskytovať integrované politické a riadiace prístupy v priebehu celého spektra oblastí politiky a v priereze rôznych oblastí činností.

Tieto aktivity je potrebné implementovať na lokálnej a tiež na regionálnej úrovni. Prístup manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia má byť začlenený do miestnej mestskej a regionálnej politiky rozvoja územia. Ale manažment cirkulárneho funkčného využitia územia sa spolieha aj na súhru medzi niekoľkými ďalšími stratégiami a nástrojmi v rôznych oblastiach činností. Spolieha sa na vhodné komplexné nasadenie nástrojov (mix nástrojov) z rôznych oblastí vrátane: plánovania, informačných systémov o území, spolupráce, organizácie a manažmentu, investícií a podporných programov, vhodnej legislatívy a marketingu konceptu recyklácie územia. A tiež sa spolieha na schopnosť absorpcie realitných trhov. Ale hlavnou hnacou silou manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia je vždy verejný sektor. Existuje však potreba lepšej medzi sektorovej, inter-aktérскеj (verejný a súkromný sektor, mimovládne organizácie, domácnosti, vlastníci nehnuteľností) spolupráce.

Na dosiahnutie cieľov manažmentu cirkulárneho funkčného využitia územia je potrebná spolupráca na všetkých administratívnych úrovniach (národnej, regionálnej, miestnej). Na miestnej úrovni, je potrebné lepšie využívanie údajov o území a lepšie špecifické informácie o pozemkoch (napríklad údaje o funkčnom využívaní potenciálu medzier v zástavbe a opustených brownfield lokalít). Priestorové plánovanie na regionálnej a miestnej úrovni musí byť koordinované a využívanie územia musí byť kvalifikované (napr. ciele záberu územia, transparentné identifikácie požiadaviek funkcií územia, atď.). Z optiky národnej úrovne je potrebná podpora právneho rámca pre správne nástroje a nové organizačné formy (napríklad rozvojové agentúry, fondy pre sanáciu alebo renaturalizáciu opustených brownfield lokalít, vysoká úroková miera grantov pre súkromné investície, prieskum pomeru nákladov k prospešnosti rozvojových projektov využitia územia ex ante a ex post).



Výhody a bariéry využívania údajov o brownfieldoch

Regióny a miestne komunity, ktoré majú veľké množstvo brownfieldov musia pochopiť povahu, rozsah a závažnosť ich problému. Ale zhromažďovanie údajov o brownfieldoch samo o sebe nerobí nič pre propagáciu opätovného rozvoja miestnych brownfieldov a stojí peniaze. Na odôvodnenie akéhokoľvek procesu inventarizácie, údaje musia byť spracované, analyzované a začlenené do plánov, stratégií a politík. Analytické zistenia vyplývajúce zo zhromaždených údajov môžu byť užitočné aj pre podporu sanácie brownfieldov a aj pre priestorové plánovanie. Údaje analýzy poukazujú na charakter problému a uvádzajú kľúčové body, ktoré treba riešiť. To je dôvod, prečo regióny a obce potrebujú údaje o brownfieldoch. Ale oni potrebujú výstupy údajov v ľahko prístupných formátoch IT technológií. Po prvé, pre zníženie nákladov na technológie a po druhé, na zvládnutie prekážok úrovne IT zručností. Ďalšie vec, ktorú regióny a obce potrebujú sú formáty údajov, ktoré ponúkajú ľahko zvládnutelné a "komunikačné" výstupy. (Nie je veľmi ľahké komunikovať s nikým o GIS polygóne atribútoch...). Potrebné sú ľahko pripraviteľné grafické výstupy, ktoré podávajú informácie o každom jednom brownfielde a tiež analytické výstupy o skupinách brownfieldov.

Môžu údaje o brownfieldoch a analýzy pomôcť opätovnému využívaniu brownfieldov?

Všetky databázy sa sústreďujú na podporu sanácie jedného miesta. Tieto uprednostňované plochy, sú v obchodných lokalitách a ak je tu potreba trhu, môžu byť regenerované. Problém však nie je tak čiernobiely. Trvá to dlhšie podporiť opätovné využitie brownfieldov, potom vizualizovať, podporiť alebo pomôcť jednotlivým plochám. Miestne podmienky treba zvážiť a pochopiť a preveriť širšie príležitosti. Dokonca aj v lokalitách, ktoré nie sú v prioritnej polohe je možné dosiahnuť určité posuny a vyššiu konkurencieschopnosť, ak sa miestne problémy regenerácie dobre spracujú a pochopia. Pri riešení regenerácie brownfieldov sú veľkou pomocou spoľahlivé a porovnateľné údaje. Trendy, zmeny, využitie pozemku a výkon je možné ľahko monitorovať. Analýzy umožnia ďalšiu formuláciu informovaných stratégií a činností. Analyzovanie údajov o brownfieldoch a GIS vrstvách poskytuje mnohé indikátory o brownfieldoch a udržateľnosti a tiež poskytuje užitočné informácie pre trh. Tým sa dajú pripraviť argumenty pre iniciatívy, programy, marketingovú podporu a opatrenia na zmiernenie.

Akékoľvek zhromažďovanie údajov a analýzy sa môžu stať zmysluplné len v prípade ak sa na základe ich zistení aj koná. Čiže: stratégie vlastne vznikajú, dostanú skutočnú politickú podporu, zainteresované strany sa "naozaj" zapoja, projekty a financovanie sú k dispozícii, aktivity sú vykonávané a ich výsledky sú monitorované! Zber údajov a analýzy údajov sú len jedným z "mäkkých" opatrení potrebných na podporu opätovného využitia brownfieldov. Mäkké sú aj iné opatrenia, napríklad: lepšie know-how, technická pomoc miestnym orgánom a vlastníkom brownfieldov, podpora projektovej prípravy, vhodného územného plánovania, a tak ďalej.



Nový český zákon a jeho účinky na vizualizáciu brownfieldov

V roku 2006 bol v Českej republike prijatý nový Zákon o územnom plánovaní a stavebný zákon (č. 183/2006 Sb.) a vošiel do platnosti o rok neskôr. Okrem iného zákon vyriešil problémy súvisiace s brownfieldami, ktoré sú založené na niekoľkých bodoch:

- zviditeľňuje brownfieldy pre plánovanie (predtým brownfieldy neboli uznané ako kategórie v českom plánovaní),
- poskytol kvalifikovaným projektantom právo označiť nehnuteľnosti ako brownfieldy,
- vyjasnil brownfield údaje pre publicitu problému (existuje právna povinnosť zverejňovať všetky limity územného rozvoja a brownfieldy sú klasifikované ako limit),
- poskytol základ pre pravidelnú inventarizáciu brownfieldov a aktualizáciu údajov v správnych jednotkách nazýva ORP.

Vyhlášky súvisiace s novým zákonom vyžadujú identifikáciu brownfieldov ako jednu položku (položka 4) zo 120 ďalších údajov o pozemkoch pri zostavovaní GIS vrstiev nového národného širokého plánovacieho systému podpory (ÚAP). Zákon uvalil povinnosť na všetky české miestne orgány uskutočňovať prieskumy o ich brownfieldoch a aktualizovať tieto údaje v intervaloch 2 rokov. Nominované miestne orgány ORP-čka musia zbierať všetky GIS údaje a zverejňovať ich hlavné zistenia na internete.

Do roku 2010 mala väčšina českých regiónov nejaké druhy brownfield inventarizácií, ktoré spravovali buď ich oddelení priemyselného alebo strategického rozvoja. Tieto databázy brownfieldov sú zvyčajne zriadené z hľadiska marketingu a propagácie brownfieldov a ponúkajú len veľmi obmedzené analytické výstupy. Horizontálna alebo vertikálna komunikácia medzi jednotlivými oddeleniami nebola veľmi dobrá, teda potenciál na získanie zverejniteľných a aktualizovaných údajov o brownfieldoch na regionálnej úrovni sa nepodarilo dosiahnuť. Ďalšia prekážka spočívala v predpísanom GIS formáte údajov, ktorý sa hodil pre priestorových plánovačov, ale nie pre strategických plánovačov, ktorí ešte nedokážu s GIS pracovať.

Hľadanie možností zlepšenia – “komunikatívne” a “miestne” inventarizácie brownfieldov

V roku 2009 sa v Českej republike rozpracoval metodologický prístup k inventarizácii na miestnej úrovni, ktorý bol financovaný z projektu COBRAMAN, program Stredná Európa.

Prieskum

Úsilie o efektívnosť a zníženie nákladov viedlo k prieskumu, ktorý bol rozdelený do viacerých štádií:

- štádium vstupného školenia,
- štádium práce v teréne,



- štádium expertízy,
- GIS štádium,
- analytické štádium.

Odporúča sa dohľad nad prieskumom a pomoc na zlepšenie kvality a porovnateľnosti údajov. Prieskumy v takomto tvare sa môžu tiež využiť na iné ciele, ako napr. hodnotenie udržateľnosti, EIA, SEA, atď. Analyzovanie brownfield údajov a GIS vrstvy umožňujú zostaviť celú radu ukazovateľov o udržateľnosti a brownfieldoch a sú nositeľmi aj informácií pre realitný trh.

Vstupné školenie

Vstupné školenie je ponúkané všetkým zamestnancom v prieskume. Technický personál a experti sú najprv vyškolení, ako používať jednoduché .xls formáty inventarizačných nástrojov, kde nájsť požadované informácie, a ako ich práce navzájom súvisia. Školenie vonku sa sústreďuje na ich schopnosť rozoznať rôzne druhy brownfieldov a zjednotiť ich vnímanie brownfieldov, aby boli schopní vyplniť správne kvalitatívne časti inventarizačného nástroja.

Štádium práce v teréne

Štádium práce v teréne prebieha hlavne vonku a vykonáva ho technický personál. Pracovníci prieskumu začínajú so štúdiom existujúcich prieskumov brownfieldov; kontrolujú aktuálny stav už identifikovaných brownfieldov; a zaznamenávajú nové a "predpokladané" brownfieldy. Náklady na terénne práce sú minimalizované, ak sa zamerajú na kvalitatívne údaje. Kvantitatívne údaje môžu byť pridané v kancelárii z GIS a ďalších IT zdrojov.

Štádium expertízy

Štádium expertízy sa uskutočňuje najmä v kancelárii. Vykonáva ho odborník architekt/plánovač, ako si to vyžaduje nový zákon o plánovaní. Odborník kontroluje a preveruje, či sú údaje správne a úplné a tiež vstupuje do klasifikácie využitia jednotlivých brownfieldov.

GIS štádium

GIS štádium prieskumu pozostáva z aktualizácie GIS vrstvy a polygóna atribútov z databázy inventarizačného nástroja .xls. Nasleduje vypracovanie novo identifikovaných polygónov brownfieldov a v prípade potreby doplnením existujúcich. Prieskum používa GIS z niekoľkých dôvodov. Zákon vyžaduje využitie digitálnej technológie s cieľom "uľahčiť výmenu údajov medzi regiónmi". V rovnakom čase existuje aj mnoho ďalších údajov už vytvorených v GIS (napr. nivy, chránené oblasti, technická infraštruktúra, atď.). GIS údaje možno ľahko exportovať do iného formátu, napríklad xls; a navrhovaných inventarizačných



nástroj môže teda pracovať s GIS atribútmi údajov; a umožniť analýzu rôznych údajov. V neposlednom rade, formát .xls nepredstavuje takú požiadavku na zručnosť a nemá bariéry vo výške nákladov, ako je to pre GISoch.

Analytické štádium

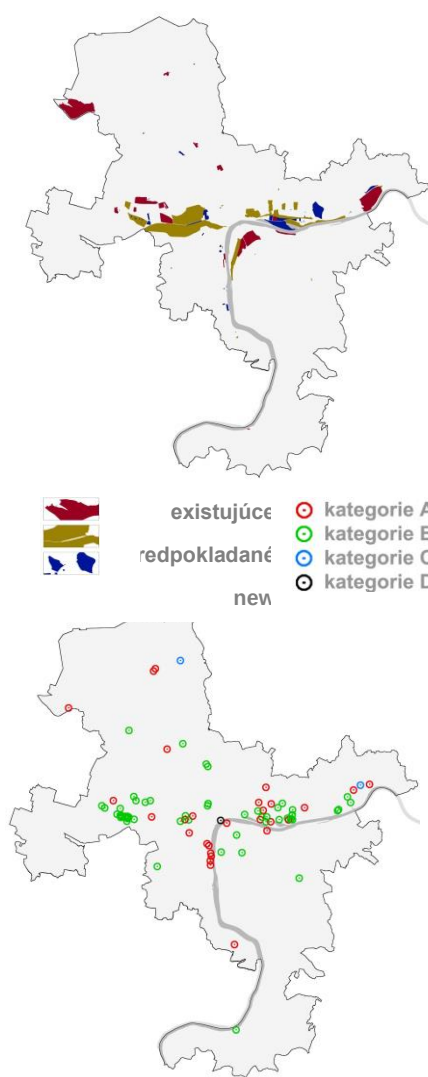
Analytické štádium má dve formy výstupu. Prvý výstup pozostáva zo zostavenia analýz z nespočetných grafov (pozri napríklad obrázok 2), ktoré sú automaticky generované pomocou nástroja inventarizácie (pozri obrázok 1). Inventarizačný nástroj pomáha tiež generovať súbor ukazovateľov, buď pre celú ORP alebo pre vybranú komunitu (pozri tabuľku 1). Napríklad takéto analýzy ukázali, že súčasná úroveň sanácie brownfieldov v meste Ústí nad Labem je absolútne nedostatočná. A ak takýto stav ich súčasnej úrovne regenerácie bude pretrvávať, bude trvať cca 375 rokov než mesto vyrieši svoje brownfieldy (za predpokladu, že sa žiadne nové brownfieldy nevyskytnú). Ukazovatele pomôžu porovnávať ohrozenia brownfieldami v rôznych ORPs a v rôznych mestách. Druhým výstupom sú grafické analýzy. Sú pripravené GIS technickým personálom a skladajú sa z niekoľkých jednoduchých komunikačných máp (formát A4/5), v ktorých sa priestorov identifikujú minimálne tri rôzne klasifikácie, vybrané z inventára údajov. Ako príklad komunikačnej sily tohto výstupu, pozri mapy na obr. 1. Ostatné grafické výstupy sú na základe GIS brownfield polygónov, ako si to vyžaduje nový zákon.

Inventarizačný nástroj – karta brownfieldu

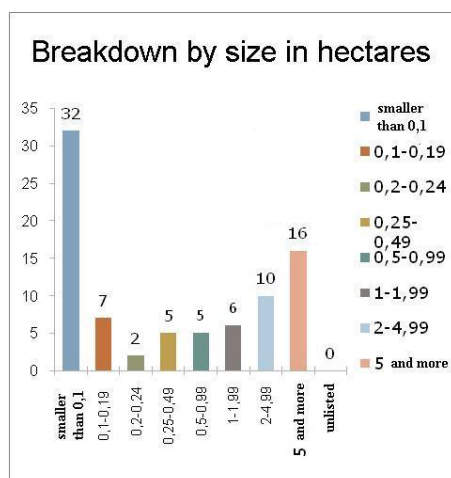
Karta bola koncipovaná ako nástroj, ktorý by napomáhal ORP zamestnancom prieskumu pri zjednocovaní údajov a pomáhal vyplniť a aktualizovať regionálnu databázu z prístupu zdola nahor, so všetkými výhodami publicity a aktualizácie, ktoré ponúka nový zákon. Získané údaje a informácie sú špeciálne prispôbené pre využitie v mestách alebo v ORP. Súčasná česká regionálna databáza sú nastavené na rôzne princípy a mestá a nemôžu tak ľahko získať prístup a použiť ich vlastné údaje na svoje vlastné analytické účely. Každá karta má rad vopred vybraných ponúk na vyplnenie, každú s konkrétnymi informáciami o brownfieldoch. Karta obsahuje aj fotografie, mapa a ortofoto, s približne označeným polygónom brownfieldu. To spolu s GPS identifikuje brownfield technikovi GIS, ktorý kreslí GIS polygóny, na základe prezentovaných informácií a upravuje ich do hraníc katastrálnej mapy. Prieskumný nástroj automaticky generuje grafy pre cca 30 rozličných kategórií zahrnutých do karty brownfieldu. Nástroj dokáže urobiť grafy pre celú ORP alebo len pre vybrané mestá. Tiež automaticky porovnáva existujúce a nové prieskumy na min. 6 bodov a analyzuje na min. 4 body brownfieldy, ktoré už boli regenerované. Taktiež automaticky upravuje veľkosť fotografií. Text hlavnej karty a výber menu môžete ľahko upravený na akýkoľvek jazyk, alebo na konkrétne miestne potreby (napr. funkčné kategórie miestneho plánu sa líšia od regiónu k regiónu). Kartu je možné využiť pre akékoľvek iné prvky inventarizácie (napríklad chránené budovy). Sila tohto prístupu, pri porovnaní s ostatnými oveľa sofistikovanejšími riešeniami, spočíva v jeho nízkych nákladoch, jednoduchého použitia v teréne, jednoduchosti a schopnosti produkovať automatické analytické výstupy. Právne požiadavky pre pravidelné inventarizačné aktualizácie umožňujú sledovanie trendov, čo sa momentálne deje s miestnymi



Obr. Príloha 2.1 Príklad karty brownfieldu a komunikačných máp



Obr. Príloha 2.2.: Príklad inventarizačného nástroja automatického analytického výstupu



Tab. Príloha 2 2.1: Príklad automaticky vygenerovaných indikátorov

Indikátory brownfieldov - Ústí nad Labem					
Indikátor	2010	2012	2014	2016	2018
Počet brownfieldov	83 (61)				
Plocha brownfieldov	428ha (204ha)				
Index regenerácie brownfieldov	0,54%				
% podiel brownfieldov z plochy zastavaného územia mesta	11,7% (5,6)%				
% podiel brownfieldov z územia určeného na rozvoj	201%				
Ročný prírastok rozvoja v porovnaní s územím brownfieldov	?				
% podiel brownfieldov z katastra mesta	4,55% (2,17)				



SLOVNÍK POJMOV

(Jiřina Bergatt Jackson, Maroš Finka, Dagmar Petříková, Barbara Vojvodíková, Mária Zúbková, Nicolas Samson, Olivia Cristina Rusu, Simeon Toptchiyski, Denitza Toptchiyska)

Abandoned

within the meaning unused, abandoned by workers, within the meaning of currency to give up ownership

Обикновено се използва в смисъла на неизползван/ а, изоставен/ а, занемарен/ а, необитаван/ а, безлюден. Който/ която няма собственик.

Правото на собственост като абсолютно и неограничено вещно право не се изгубва поради неупражняването му. Изгубване правото на собственост в България по Чл. 99. става в два случая:
1) правото на собственост се изгубва, ако друг го придобие или
2) ако собственикът се откаже от него.

Termen folosit cu sensul de lăsaie în părăsire a utilizărilor anterioare ale unui teren industrial de către fostul proprietar; - încetarea activității constructorilor; oprirea activităților productive înlesnește apariția maidanelor industriale (cu risc potențial pentru mediu)

opustený, nevyužívaný areál v zmysle funkčného nevyužívania

Opuštěný - obvykle se používá ve smyslu opuštěný předchozím využití - nevyužívaný

Opuštěný nemající vlastníka. V legislativě České republiky se při převodu vlastnictví odvolává na občanský zákoník, konkrétně na využití paragrafu 135 - a jednat s pozemkem bez vlastníka jako s věcí nalezenou.

Brownfields

Brownfields are sites which:

- have been affected by the former uses of the site and surrounding land,
- are derelict and underused,
- may have real or perceived contamination problems,
- are mainly in developed urban areas,
- require intervention to bring them back to beneficial use.



Изоставените индустриални зони/ територии (Brownfields):

- са зони и техните околни територии, които са засегнати по някакъв начин от предишната им експлоатация и стопанисване;
- са безстопанствени, изоставени или не се оползотворяват и стопанисват пълноценно;
- могат да имат истински настоящи или предстоящи проблеми, свързани със замърсяване;
- предимно се намират в развити урбанизирани територии, но не и единствено само там;

изискват действия, за да бъдат оползотворени отново.

Maidanele și zonele industriale în declin din România includ:

- fabrici, uzine, depozite, cai ferate, grajduri zootehnice, cazărmi militare, complexe industriale aflate în stadiu de abandon, de conservare sau de distrugere treptată.
- Acestea au un potențial ridicat de contaminare și revitalizarea lor pune probleme mari de urbanizare și intervenbție conștientă pentru folosirea terenului spre binele comunității.
- Maidanele industriale apar ca rezultat al schimbărilor economice și restructurărilor industriale din fiecare țară dezvoltată.

Brownfields sú plochy, ktoré:

- sú dotknuté predchádzajúcim užívaním a užívaním okolitých pozemkov
- sú opustené alebo nedostatočne využívané
- majú skutočné alebo potenciálne problémy s kontamináciou
- sa nachádzajú hlavne v rozvinutých oblastiach sídiel
- pre svoje ďalšie prospešné využívanie vyžadujú intervenciu.

Plochy brownfieldů jsou definovány takto:

- jsou ovlivněny minulým využitím nebo využitím ploch v okolí,
- jsou opuštěné a nevyužívané,
- mají reálný nebo potenciální problém s kontaminací,



- jsou především v urbanizovaném území,
- jedná se o plochy, které pro svoje nové využití, nebo účelné použití potřebují intervenci.

Cadastral land register

These registers are, used to record and trace the history of the property titles and related rights.

Кадастърът и имотният регистър се използват, за да регистрират и проследяват историята и текущото състояние на имота, неговите собственици и други права, свързани с имота.

Registrul cadastral al terenurilor reprezintă inventarierea descriptivă teritorială a bunurilor imobiliare, amplasamentul și situația lor juridică, cu precizări referitoare la folosirea ce li se afectează și modul de proprietate

Kataster nehnuteľností predstavuje súpis a popis nehnuteľností podľa vlastníkov a užívateľov, ich geometrické zobrazenie na mapách katastrálne konanie, registre, štatistiky, register obcí. Prístup k údajom katastra nehnuteľností je na:

<https://www.katasterportal.sk/kapor>

Katastr nemovitostí - Soupis a popis nemovitostí, jejich geometrické zobrazení na mapách s vyjádřením užívacích a vlastnických vztahů a práv, který je příslušný vždy k jednomu katastrálnímu území.
<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=11&textpg=30>

Contaminated or potentially contaminated sites

The term 'contaminated site' refers to a well delimited area where the presence of soil (underground water) contamination has been confirmed.

The term "potentially contaminated site" includes any site where soil contamination is suspected but not verified and detailed investigations need to be carried out to verify whether relevant impacts exist.

Терминът "Замърсен терен/ територия" се отнася до конкретна зона, в която се потвърждава замърсяване на почвата (подземните води).

Терминът "потенциално замърсен терен" включва всяко място, където се предполага замърсяване на почвата, но то не е



проверено и е необходимо да се проведат подробни проучвания, за да се потвърди дали са налице съответните влияния върху околната среда.

Teritoriile contaminate sau susceptibil de a fi contaminate sunt evidențiate pe bază de cercetări de mediu care pot să îngreunească potențialul de folosire al terenului ori să crească costurile pentru investitorii potențiali.

kontaminovaný pozemok je pozemok, na ktorom sa nachádzajú znečisťujúce látky, ktorých výskyt potvrdil prieskum,

potenciálne kontaminovaný pozemok je pozemok, u ktorého se predpokladá, že je kontaminovaný vzhľadom k minulému využívaniu, ale táto skutočnosť nie je potvrdená prieskumom

kontaminovaná plocha, je plocha, kde je potvrzena přítomnost znečisťujících látek pomocí provedených průzkumů

potenciálně kontaminovaná plocha, je plocha u které se předpokládá, že je kontaminována – vzhledem k minulému využití – ale tato skutečnost není potvrzena průzkumem.

Decontamination

Decontamination is the reduction or removal of chemical agents (pollution by former industrial activities) from soil, water or constructions to a level fit for purpose and accepted by the regulator

Предотвратяване на замърсяването е процес на намаляване или отстраняване на изпусканията на химични агенти (замърсяване от предишни промишлени дейности) от почвата, водата или строителни конструкции.

Decontaminarea reprezintă reducerea sau eliminarea poluării chimice provocată de activitățile industriale anterioare din sol, apă ori clădirile aflate acum în paragină

Odstránenie znečisťujúcich látok, ktoré sa nachádzajú v pôde alebo priamo v objektoch, príp. vo vode, vzduchu.

Dekontaminace -odstranění, nebo přeměna znečisťujících látek, které se nachází v půdě, vodě, půdním vzduchu nebo objektech.do úrovně odpovídající limitům využívání území a přijatelné regulátorovi (ČIŽP)

Demolition

Demolition is the tearing-down of buildings and other structures

Разрушаването сгради и съоръжения е вид разрушителна дейност с цел събарянето на сгради и други строителни



структури.

Demolarea are drept consecință deplasarea structurilor sau de părți din structură de la suprafața pământului sau din subsol. Ea este adesea preferată de dezvoltatori ca fiind mai lesnicioasă, întrucât satisface obiectivele lor imediate: reduce riscurile structurale și de contaminare, poate accelera revitalizarea zonei, este mai rentabilă, putând crea un amplasament cu o valoare mai ridicată

Demolácia je búranie budov a iných stavieb.

Demolice je bourání budov a jiných staveb.

Development strategies

A development strategy is an organization's plan to achieve a common development mission, by setting up appropriate goals and priorities, vision, opportunity, strategies/steps and threats for sustainable development.

Стратегията е обикновено под формата на писмен документ и е съвкупност от мисия, визия, потенциални възможности и заплахи пред осъществяването ѝ, действия/ стъпки за устойчиво развитие.

Strategiile de dezvoltare se referă la problematica revitalizării maidanelor industriale, reîmprospătarea peisagistică și regândirea opțiunilor de urbanizare sustenabilă ce țin cont de utilizarea resurselor naturale existente, de aspectele demografice, sociale, economice, culturale și de conjunctura locală, națională și internațională.

strategické dokumenty rozvoja sú dokumenty, ktorých úlohou je zabezpečiť optimálny a udržateľný rozvoj (obce, kraja, štátu) z hľadiska využitia existujúcich zdrojov (ľudských, sociálno-ekonomických, prírodných, územných). Definujú poslanie, víziu, príležitosti, možné ohrozenia a strategické kroky vedúce k udržateľnému rozvoju.

Rozvojové strategie jsou dokumenty, jejichž úkolem je zajištění přijatých vizí rozvoje (daného území, města, místa) pomocí vytyčování konkrétních rozvojových cílů a priorit.

Developers

A physical or legal person who develops real estate, especially by preparing a site for residential or commercial use.

Физическо или юридическо лице на недвижим имот, което е собственик на това имущество и координира дейностите,



свързани предимно с подготовката на този имот за жилищни или търговски цели.

Dezvoltatorii sunt profesioniști în amenajarea teritoriului prin investiții durabile în construcții civile și industriale, capabili să confere o nouă funcție clădirilor și materialelor provenite din dezafectarea vechilor edificii, preocupați de performanța energetică, de folosirea de resurse noi de energie, recuperarea apei de ploaie și respectarea biodiversității.

Stavebník/investor – používa sa to aj pre investorov do špekulatívneho nákupu pozemkov, ktoré sa ďalej predávajú.

Developer - používáno i ve smyslu že developer je osoba, která se angažuje v procech přípravy projektu, zajištění využití pozemků, organizaci projektového financování a výstavby, za účelem zisku. Developer může prodat buď hotový projekt, nebo hotový objekt anebo objekt využívaný nájemci, kde nad rámec hodnoty stavby objekt poskytuje další příjem.

Environmental risks

Actual or potential threat of adverse effects on living organisms and environment by effluents, emissions, wastes, resource depletion, etc., arising out of human activities.

Действителна или потенциална заплаха от неблагоприятни въздействия върху живите организми и околната среда в следствие на отпадни води, емисии, отпадъци, изчерпването на ресурсите и др., резултат от човешкото влияние дейности.

Pericol real sau potențial, cu efecte nocive asupra vieții și mediului, prin elementele poluante, contaminarea și epuizarea resurselor pentru activitățile vitale ale umanității

Ohrozenie životného prostredia nepriaznivými emisiami a účinkami, ktoré pochádzajú z ľudskej činnosti a negatívne pôsobia na prvky životného prostredia (voda, vzduch, pôda).

Enviromentální rizika Skutečná nebo potenciální hrozba nepříznivých účinků na živé organismy a životní prostředí způsobené odpadními vodami, znečištěním, emisemi, odpady, vyčerpáním přírodních zdrojů a podobně. Tyto aktivity povětšinou vyplývají z činnosti člověka

Greenfields

An unbuilt area, mostly agricultural or forest land, or some other undeveloped site.



Незастроена площ, предимно земеделски или горски земи или някакъв друга незастроена или необработвана площ.

Spații verzi sau maidane, terenuri, în special agricole, necultivate, lăsate în paragină, cu efecte negative asupra economiei locale.

Pozemky a voľné plochy na území sídiel, ktoré sú pôvodne určené na rekreačné, poľnohospodárske a lesnícke využívanie.

Greenfieldy, “zelené louky”jsou pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území sídel,

původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání a deregulované územním plánem k zastavění

Land use plans and planning documents

Land-use planning (urban, structural, town planning) is a professional and political process concerned with the control of the use of land and design of the (dominantly) municipal environment, including transportation and infrastructure networks, greenery, public spaces and amenities in order to manage and ensure sustainable development of settlements and communities. It concerns itself with research and analysis, strategic thinking, urban design, public consultation, policy recommendations, implementation and management.

Планирането на земеползването (градско, структурно, градоустройство) е професионален и политически процес, който се занимава с контрола върху начина на използване на земята и проектирането (предимно) на околната среда в различните общини, включително транспортните и инфраструктурни мрежи, зелените площи, обществените пространства и удобства (места за отдих и култура), за да се управлява и гарантира устойчивото развитие на населените места и общности. То се занимава с изследователска дейност и анализ, стратегическо мислене, дизайн на градската среда, обществено допитване, политически препоръки, изпълнението и управлението.

Documentația privind amenajarea și planificarea spațială definește proiectarea și controlul folosinței teritoriului, inclusiv rețeaua de drumuri, infrastructura, peisagistica, etc. pentru asigurarea unei dezvoltări sustenabile a comunității.

Územné plánovanie (na úrovni kraja, obce, zóny) je odborný a politický process, ktorý sa zaoberá riadením územia a návrhom



prostredia obce (najmä), vrátane technickej a dopravnej infraštruktúry, zelene, verejných priestorov a občianskej vybavenosti a ktorý zabezpečuje manažment udržateľného rozvoja obcí. Zaoberá sa tiež výskumom a analýzami, strategickým prístupom, dizajnom mestského prostredia, konzultáciami s dotknutými subjektami a verejnosťou, politickými doporučeniami, implementáciou a manažmentom.

Územní plánování a územní plán - Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Master plan

Urban planning document specifying a policy or an obligatory functional use of specific plots and special layout of the development and plans on the specific plots.

Planning document dealing with functional and spatial/physical structures of a settlement, mostly specifying the parameters of functional use, infrastructure and built volumes (including obligatory or excluded functions, limits and regulations).

Документ с плана на земеползването, който се занимава с функционалните и пространствени / физически структури на населеното място, най-вече в него са определени параметрите за функционално използване, инфраструктура и изграден обем (включва задължителни или отхвърлени функции, ограничения и подзаконови актове).

Planificare strategică directoare pe termen lung ce definește nevoile prioritare pentru investiții, în vederea realizării, cu costuri minime, racordarea la directivele CE, în funcție de suportabilitatea investiției pentru populație și capacitatea locală de realizare a ei.

Územný plán obce, ktorý stanovuje základnú koncepciu rozvoja územia obce, jej plošné a priestorové usporiadanie, rozloženie funkcií v území, vymedzenie zastavaného a nezastavaného územia, koncepciu technickej a dopravnej infraštruktúry, koncepciu krajiny (vrátane verejno-prospešných stavieb) a reguluje využitie územia.



v Čechách se jedná o neformální anebo smluvní dokument obvykle vyjadřující prostorové urbanistické řešení většího rozvojového ale i stávajícího území. Plán koordinuje obvykle koordinuje rozvojové activity několika developer a investor.

Reclamation

Reclamation is the process of reclaiming something from loss or from a less useful condition. Mine reclamation is the process of restoring land that has been mined to a natural or economically usable purpose. Mine reclamation creates useful landscapes that meet a variety of goals ranging from the restoration of productive ecosystems to the creation of industrial and municipal resources

Рекултивацията на пост-минни терени е комплексен процес по възстановяване на естествения вид на място, на което са добивани полезни изкопаеми. Целта на рекултивацията е да се даде възможност за по-нататъшно правилно използване на територията. Терените подложени на рудодобивна и въгледобивна дейност са най-честите обекти със сериозни екологични щети.

Este procesul de recuperare a unei părți din terenul lăsat în paragină și clădirile dezafectate, restabilirea unui ecosistem echilibrat și crearea de resurse pentru comunitate.

Rekultivácia je súhrn zásahov, ktoré majú kultivovať nežiadúce zásahy do krajiny. Rekultivácia baní je najčastejším príkladom rekultivácie územia po ťažbe nerastných surovín. Výsledkom rekultivácie môže byť zmena plôch po ťažbe na polia a lesy a vybudovanie rekreačného zázemia miest.

Rekultivace je souhrn zásahů, které mají zahladit nežádoucí antropogenní zásahy do krajiny. Nejčastěji je předmětem rekultivace území postižené těžbou nerostných surovin (zbytkové jámy po povrchové těžbě uhlí, výsypky, vytěžené pískovny, kamenolomy, pinky). Výsledkem rekultivace může být přeměna vytěžených ploch na pole a lesy, vybudování rekreačního zázemí městských aglomerací.

Reconstruction of buildings

Reconstruction is the process of building or creating those buildings that have been damaged or destroyed.

Реконструкцията на сгради е процес по възстановяване, подновяване, реставриране на сграда, която е стара, има някакви



	щети или не е достатъчно устойчива.
	Nevoia de adaptare la noile tehnologii conduce adesea la renovarea și reconstrucția clădirilor. Din păcate, nu se păstrează structura originală a multor construcții, ceea ce face mai dificilă protejarea lor în timp. Construcțiile cu valoare patrimonială pot să fie convertite în muzee ale memoriei industriale.
	Rekonštrukcia budovy je chápaná ako stavebná úprava budov, ktoré boli poškodené alebo zničené, za pomoci ktorej sa zlepšuje funkcia lebo stav stavby a predlžuje jej životnosť.
	Rekonstrukce je v architektuře a stavebnictví výraz pro fyzický návrat ke staršímu nedochovanému stavu častěji však je rekonstrukce chápána jako stavební úprava, zlepšující funkci nebo stav stavby, modernizující její technické vybavení a prodlužující její životnost.
Redevelopment	
	The change of an area by replacing or restoring, modernising its old physical and functional structures, like buildings, roads.
	Да се реновира или реставрира, да се поднови, модернизира старият облик или функционална структура, като например на сграда или път.
	Reconversia zonelor industriale în declin implică o schimbare în mediul fizic a structurii urbane și economiei locale și sistemelor sociale, totul integrat într-o sinergie a noii dezvoltări sustenabile.
	Ďalší rozvoj oblasti, územia alebo miesta, ktoré ztratilo svoju funkciu, príležitosť rozvíjať novú funkciu.
	Nový rozvoj oblasti, míst nebo města, které ztratilo svou funkci, dát funkci novou.
Regeneration	
	The recovery process,
	Процес и дейности по възстановяване; създаване отново
	Regenerarea zonelor industriale dezafectate poate da naștere unor forme urbane cu funcții diverse : industrie și meșteșuguri, cultură și loisir, activități economice terțiare, habitat, comerț și alimentație, peisaj.
	Proces obnovy - súhrn stavebných i nestavebných procesov, zásahov a opatrení, ktorými sa zhodnocuje urbanistická štruktúra a životné prostredie daného územia.
	Proces obnovy.



Rehabilitation

The process of returning the land in a given area to some degree of its former state, after some process (industry, natural disasters, etc.) has resulted in its damage.

Възстановяване или рехабилитация на дадена област/ територия след някакви щети и поражения (в резултат на природно бедствие, някакъв промишлен отрасъл) до предишния ѝ облик.

Reconversia oferă imense posibilități funciare aflate în zonele urbane și reprezintă o importantă miză pentru o dezvoltare urbană durabilă.

Proces navrátenia alebo obnovenia, ktorý zachováva podstatu urbanistickej štruktúry a zlepšuje jej funkciu.

Proces vrácení pozemků, které byly ovlivněny (poškozeny) činností člověka do původního stavu.

Renovation

Renovation - To restore to an earlier condition, as by repairing or remodelling.

Реновиране/ реставриране – възстановяване на сграда до предишното ѝ състояние, като се ремонтира и реконструира.

Renovarea desemnează operațiile prin care o clădire sau o parte din elementele clădirii sunt remediate prin folosirea de materiale noi, moderne, prin înlocuirea părților afectate sau demodate.

Renovácia je súbor operácií v technologickom postupe, ktorými sa opotrebovaná alebo inak poškodená budova uvedie do pôvodného stavu

Renovace je soubor operací v technologickém postupu, jimiž se opotřebovaná, nebo jinak poškozená budova uvede do původního stavu.

Remediation

Removal of pollution or contaminants from environmental media such as soil, groundwater, sediment, or surface water for the general protection of human health and the environment or from a brownfield site intended for redevelopment.

Процес и дейности по премахване на замърсяването и щетите и опазването на околната среда – премахват се замърсители от околната среда, като например от почвата, подпочвените води, седиментите или водната повърхност с цел опазване на човешкото здраве и околната среда



Eliminarea poluării sau contaminării solului, apelor freatice și de suprafață, sedimentelor, pentru protecția sănătății oamenilor și a mediului.

Odstránenie znečistenia alebo kontaminácie z pôdy, podzemnej vody, sedimentov alebo povrchových vôd v súvislosti s ochranou zdravia človeka

Odstranění znečištění nebo kontaminace z půdy, podzemní vody, sedimentů nebo povrchových vod v souvislosti s ochranou zdraví člověka.

Revitalization

To give new life to existing functional, physical and social structures by different approaches.

Възобновяване, съживяване, „връщане към нов живот” – стремеж нещо да възвърне първоначалния си вид/ облик (на град, сграда и др.).

Може да се използва и в смисъла на подновяване и реставриране.

Revitalizarea reprezintă atribuirea unor funcționalități dinamice, structurilor fizice și soaiale, prin abordări adecvate.

Revitalizácia je súbor činností, ktoré smerujú k ozdraveniu a oživeniu verejných priestorov, k posilneniu aktivít v území a vzájomnej komunikácie medzi ľuďmi.

Navrátit do života.

Site analysis

Site analysis is an inventory completed as a preparatory step to site planning, a phase of land use planning which involves research, analysis, and synthesis. It primarily deals with basic data as it relates to a specific site. The topic itself branches into the boundaries of architecture, landscape architecture, engineering, real estate development, economics, and urban planning.

Анализ на строителен обект – подготвителни дейности преди планирането на строителния процес. Процес, който включва проучване, анализ и синтез на конкретен строителния обект

Investigare site-ului cuprinde examinarea completă a amplasamentului prin analize amănunțite de sol, de apă subterană și de suprafață, studiul poluanților potențiali.

Inventarizácia - zistenie stavu územia, zahŕňa prieskum, analýzu a



syntézu informácií.

Inventarizace- zjištění stavu území, Zahrnuje průzkum, analýzu a syntézu informací.

Stakeholders

A person or group of people related to a site with their specific interests that have to be harmonized in order to achieve consensus on acceptability of the plans or actions.

It can be a physical or legal person, such as owner, municipality, experts, citizens, NGOs, etc.

Стейкхолдери или заинтересовани страни са група хора или организация, които са свързани пряко или непряко с дадена организация и могат да повлияят или да бъдат засегнати от действията, целите и политиките на тази организация. Ключовите заинтересовани страни в една бизнес организация включват [кредитори](#), [клиенти](#), [директори](#), [служители](#), [правителството](#) (и неговите агенции), собственици (акционери), доставчици, [синдикатите](#) и [обществото](#), от които бизнесът черпи [ресурси](#).

Persoane fizice sau legale, grupuri sau asociații, ONG-uri, experți, cetățeni etc. care sunt implicați cu interese specifice, ce se cer armonizate, pentru realizarea unui consens în vederea aprobării unor proiecte sau activități.

Osoba alebo skupina ľudí, ktorá má vzťah k danému miestu na základe vlastníckych a iných záujmov, ktoré je potrebné zosúladiť a dosiahnuť prijateľnosť rozvojových plánov alebo aktivít pre tieto dotknuté subjekty, ktorými môžu byť fyzické alebo právnické osoby ako napr. vlastníci pozemkov, obce, experti, občania, verejnosť, mimovládne organizácie.

Osoba nebo skupina lidí, kteří jsou provozovanými aktivitami dotčeni, nebo které mají nějaký zájem na provozovaných aktivitách (expertí, vlastníci, zástupci municipality, regionu, regulátoři, neziskové organizace, občané a další).

Sustainable urban regeneration

Sustainable regeneration is a process in which when regenerating the urban fabric it is necessary to take into account all sustainability piers, it means the economic, the social and the environmental ones are considered and balanced.

(Интегриран план за градско възстановяване и развитие) Това е



процес, който цели трайно подобрене на икономическото, материалното, социалното и екологичното положение на даден град или район. В основата на този процес/ план е интеграцията, чрез която се постига устойчивост и ефективност на всички дейности, разглеждани в тяхната взаимовръзка

Reabilitarea urbană durabilă este întemeiată pe componentele sociale, economice și de mediu sustenabil.

Proces rozvoja mestskej fyzickej a funkčnej štruktúry so zreteľom na vyváženosť sociálnych, environmentálnych a ekonomických aspektov, v rámci ktorých sa budú dodržiavať princípy udržateľnosti.

Udržiteľná regenerace urbanizovaného území je proces, který zohledňuje všechny tři pilíře udržitelného využívání území: ekonomický, sociální a environmentální musí být vváženy.

Urban sprawl

Urban sprawl or suburban sprawl is a multifaceted process characterized by the expansion of low-density development from urban centres towards the open countryside.

Разрастването на градовете е процес, който не е планиран; неконтролирано градско развитие в съседни на града територии. Терминът обозначава още и експанзивно, бързо и понякога неразумно нарастване. Разрастването на градовете се характеризира с няколко модела на земеползване.

Periurbanizarea este fenomenul de extindere a suprafeței urbanizate spre periferia orașelor, în dauna zonei agricole și în afară jurisdicției municipal

Rozsídľovanie mesta na rozľahlé predmestské oblasti smerom do krajiny, kde sa rozrastajú obytné areály s nízkou hustotou obyvateľov.

Rozrůstání města o rozlehlé příměstské části s nízkou hustotou obyvatel kdy narůstá potřeba urbanizovaného území na jednoho obyvatele..

Underused land

Not fully used land: having more potential than is currently being realized or utilized.

Неизползвана земя: земя, която не се използва напълно; която предоставя повече възможности за използването ѝ, но те не се използват пълноценно; не се оползотворяват.

Terenuri insufficient folosite, având un potențial mai mare decât sunt folosite în acest moment, ogoare nelucrate.



Nedostatočne využívané územie.

Podvyužitú území - ne zcela využít – podvyužitý má větší potenciál než je využíván.

Urban development

Urban development is development of cities and their functional and physical structures with special regard to residential environment. Urban development is connected with the growth as well as decline of the city, including different qualitative phases from the concentration up to urban sprawl. Urban development occurs by expansion into unpopulated areas, or by renovation of decaying regions or redevelopment of already urbanized land. (e.g. brownfields).

(Интегрирано и устойчиво) Градското развитие включва различни измерения – екологично, икономическо, социално и културно – те са взаимно преплетени и успешното градско развитие може да бъде постигнато само чрез прилагането на интегриран подход спрямо тях. Мерките за физическо градско обновяване трябва да се

съчетават с мерки за подобряване на образованието, икономическото развитие, социалното приобщаване и опазването на околната среда.

Ca și în cazul dezvoltării spațiale, dezvoltarea urbană poate fi înțeleasă ca evoluție a unui sector urban specific sau ca diverse activități ce contribuie la dezvoltarea acestui sector. Ea se referă atât la creșterea cât și la declinul orașului, inclusiv diferitele sale faze calitative privind concentrarea demografică sau lăsarea orașului în paragină.

Mestský rozvoj je rozvoj funkčnej a fyzickej štruktúry miest, najmä ich obytných štruktúr. Mestský rozvoj je spojený s nárastom aj úpadkom mesta, vrátane rozličných kvalitatívnych fáz od koncentrácie po rozsídľovanie.

Rozvoj měst je rozvoj měst a jejich funkčních a fyzických struktur se zvláštním zřetelem na obytné prostředí. Rozvoj města je spojen s růstem, stejně jako úpadek města, včetně různých kvalitativních fází od koncentraci do měst až po rozrůstávání do neosídlených oblastí.

