

SYSTEMATICKÁ PODPORA REVITALIZÁCIE ZANEDBANÝCH A NEVYUŽÍVANÝCH ÚZEMÍ V INTRAVILÁNOCH SÍDIEL

Návrh na začlenenie tejto témy do programovania Európskych štrukturálnych a investičných fondov (EŠIF)

Takmer v každom sídle Slovenska sú zanedbané a nevyužívané územia, ktoré vznikli tým, že aktivity, ktorým slúžili, zanikli, alebo sa ich prevádzka stala nerentabilná. Spustnuté objekty a areály blokujú územia, ktoré sú dobre napojené na sieť technickej infraštruktúry a mohli by byť využité na funkcie, ktoré sú aktuálne žiadané.

Rozširovanie zastavaných území sídiel sa stáva čím ďalej väčším problémom nielen z pohľadu zvyšovania nárokov na budovanie infraštruktúry, ale aj s ohľadom na ochranu životného prostredia a potrebu reagovať na klimatické zmeny.

Najdôležitejším aktérom, ktorý môže iniciovať, koordinovať, realizovať projekty obnovy a následne ich využívať vo verejnom záujme, je samospráva. Tá však nemá kapacity, potrebné skúsenosti, zručnosti a jej finančné zdroje sú limitované. Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky disponuje kompetenciou pripravovať a realizovať politiku mestského rozvoja. Obnovu zanedbaných a nevyužívaných území považuje za dôležitý prvok sociálneho a hospodárskeho rozvoja miest s veľkým dosahom na predchádzanie rozrastaniu zastavaných území a fragmentáciu krajiny.

VÝCHODISKO

V roku 2018 vláda SR schválila dokument Konceptia mestského rozvoja SR do roku 2030 spracovaný Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky (MDV SR). Na príprave dokumentu sa podieľalo množstvo odborníkov a subjektov ústrednej štátnej správy, samosprávy, akademického, občianskeho aj podnikateľského prostredia. Jedným zo štrukturálnych opatrení, ktoré konceptia obsahuje, je úloha „Analyzovať prekážky v zhodnocovaní nevyužívaných a zanedbaných území v intraviláne miest a navrhnúť podporné opatrenia“. Počet a veľkosť takýchto území nie je známy, ani neexistuje žiadna reálna evidencia.

Tento návrh sa predkladá Ministerstvu investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky, ktoré je zodpovedné za programovanie čerpania finančných prostriedkov poskytovaných z fondov Európskej únie a finančných prostriedkov poskytovaných zo štátneho rozpočtu určených na financovanie spoločných programov Slovenskej republiky a Európskej únie.

Zároveň má ambíciu osloviť samosprávy a ďalších aktérov, ktorí by sa chceli zapojiť do obnovy zanedbaných a nevyužívaných území v intravilánoch sídiel.

NAVRHOVANÉ CIELE, VÝSLEDKY, PREDBEŽNÉ ALOKÁCIE A ČASOVANIE

Zámer financovať revitalizáciu zanedbaných a nevyužívaných území z prostriedkov EŠIF v programovom období 2021 – 2027 pozostáva z komponentov:

- vytvoriť podmienky pre systematickú podporu obnovy zanedbaných a nevyužívaných území a objektov v intravilánoch sídiel najmä vo verejnom vlastníctve vrátane rozsiahleho prehľadu a monitoringu a poskytnutia odbornej metodologickej a právnej podpory týmito formami:

- priebežne tvorená celoslovenská databáza zanedbaných a nevyužívaných území – identifikácia lokality, veľkosť územia, stavebné objemy, pôvodné využitie, aktuálne percentuálne využitie a typy funkcií, druh vlastníctva, poloha v rámci sídla, kontaminácia, prírodné a kultúrne hodnoty, popis, regulácia v rámci platného územného plánu, známe zámery, mapové a obrazové prílohy;
 - monitorovanie a zverejňovanie informácií o zámeroch obnovy, pripravovaných, realizovaných a uskutočnených projektoch;
 - tvorba a zverejňovanie metodických odporúčaní od zámeru po kolaudáciu – analýza súčasného stavu, zostavenie plánu využitia a obnovy, vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti, špecifiká projektovej dokumentácie, inžinierskych činností a realizácie obnovy vrátane stavebných činností, obnovy technickej infraštruktúry a zelene;
 - spracovanie právnych analýz, ktoré realizátorom uľahčia efektívnu prípravu, obnovu a využívanie území – vymedzenie kategórie nevyužívaných a zanedbaných území v územno-plánovacej dokumentácii, možnosti riešenia majetkových vzťahov, možnosti poskytovania verejných finančných zdrojov a viaczdrojového financovania vrátane podmienok štátnej pomoci, tvorba verejno-súkromných partnerstiev, riešenie prevádzkových vzťahov a pod.,
 - od 2021 – priebežne, 2 mil. eur
- uskutočniť na vzorke približne 20 samospráv národnú replikáciu projektu URBACT – sieť spolupracujúcich miest, ktoré majú záujem a kapacitu zanedbané a nevyužívané územia vo svojich intravilánoch revitalizovať:
 - využitie metódy URBACT – zapojenie partnerov na miestnej úrovni, spoločná identifikácia potrieb v území, hľadanie riešení, horizontálna a vertikálna integrácia, využitie expertízy na národnej a medzinárodnej úrovni, finančná podpora procesu prípravy a realizácie projektov;
 - akumulácia a zdieľanie poznatkov, skúseností s rôznymi prístupmi a postupmi;
 - budovanie odborných kapacít;
 - konkrétne akčné plány riešení zanedbaných a nevyužívaných území v katastroch jednotlivých miest,
 - 2022 – 2024, 3 mil. eur
- Podpora 20 – 30 vybraných pilotných projektov revitalizácie, ktoré preukážu moderné a inovatívne riešenia vrátane vysokých nárokov na environmentálne aspekty (cieľene budovaná zeleň, nízka energetická spotreba budov, efektívny vodný režim v zmysle zadržiavania zrážkovej vody a jej následného využívania, zavádzanie prvkov obehového hospodárstva pri nakladaní so stavebným odpadom), ekonomickú, spoločenskú a kultúrnu udržateľnosť (funkčné využitie, ktoré bude kombinovať komerčné a nekomerčné priestory, bude všeobecne akceptované a zároveň spoločensky prínosné):
 - podmienkou bude detailne spracovaný akčný plán, zvýšenú bonitu budú mať samosprávy zapojené do projektu sieťovania miest s využitím metódy URBACT;
 - výber projektov bude transparentný a verejný.
 - 2024 – 2029, 65 mil. eur

MOTIVÁCIA SAMOSPRÁV

Samospráva je kľúčovým aktérom, ktorý by mal iniciovať, koordinovať a realizovať projekty obnovy zanedbaných a nevyužívaných území (Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 1 odsek 2: „Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.“).

Ak sa samospráva bude rozhodovať o tom, či sa aktívne zapojí do revitalizácie nevyužívaných a zanedbaných území, mala by si odpovedať na nasledovné otázky:

- máme v katastri zanedbané a nevyužívané územia, ak áno, aké?
- je vo verejnom záujme riešiť niektoré z nich a prečo?
- vieme, aké funkcie v sídle chýbajú a je možné ich riešiť obnovou zanedbaných a nevyužívaných území?
- s kým by sme mali spolupracovať a kto sú dotknuté subjekty, ktoré môžu prispieť k obnove?
- aké sú k dispozícii finančné zdroje?
- aké sú organizačné, administratívne a odborné kapacity potrebné na revitalizáciu?
- je k dispozícii know-how (metodická podpora)?
- prispeje obnova zanedbaných a nevyužívaných území k zlepšeniu kvality života občanov v obci a spádovom území?
- prispeje obnova zanedbaných a nevyužívaných území k príjmu do rozpočtu a k tvorbe pracovných miest?
- prispeje obnova zanedbaných a nevyužívaných území k obmedzeniu rozrastania zastavaného územia a k ochrane životného prostredia?
- podporia obyvatelia obnovu vytypovaných zanedbaných a nevyužívaných území?

DEFINÍCIA

Zanedbané a nevyužívané územia sa často označujú aj pojmom „brownfield“. Na účely tohto návrhu pod pojmom „brownfield“ označujeme také nehnuteľnosti (pozemok, objekt, areál), ktoré:

- sú zanedbané, opustené alebo nedostatočne využívané;
- sú pozostatkom predchádzajúceho užívania, zaniknutej aktivity;
- majú skutočné alebo potenciálne problémy s kontamináciou;
- pre svoje ďalšie prospešné využitie vyžadujú intervenciu.

KATEGORIZÁCIA BROWNFIELDOV PODĽA EKONOMICKÉHO POTENCIÁLU

- rozvoja schopné – rozvoj je rentabilný a možný za bežných trhových podmienok;
- potenciálne rozvojové – obnova je na hranici rentability a riskantná, možná formou spolupráce verejného a súkromného sektora;
- s nákladovou medzerou – regenerácia je nerentabilná, vyžaduje verejnú podporu formou dotácií alebo iných opatrení.

Využitie prostriedkov z fondov EŠIF sa sústreďí výlučne na lokality s nákladovou medzerou a v odôvodnených prípadoch na územia, ktorých rentabilita je otázna.

DÔVODY PRE SYSTEMATICKÚ PODPORU ZANEDBANÝCH ÚZEMÍ V INTRAVILÁNOCH SÍDIEL environmentálne

- eliminácia zaberania pôdneho fondu a rozširovania zastavaného územia;
- eliminácia prípadného (vo väčšine prípadov) environmentálneho ohrozenia;
- využitie územia na uplatnenie adaptačných opatrení na zmenu klímy;

zlepšovanie kvality života obyvateľov

- odstraňovanie funkčných a estetických porúch v zastavanom území;
- eliminácia nepriaznivých sociálnych javov a zvýšenie bezpečnosti;
- vytváranie nových funkcií územia a verejných služieb;
- zamedzenie degradácie kultúrnych a prírodných hodnôt;
- zvyšovanie atraktivity územia;

ekonomické

- zhodnocovanie ceny nehnuteľností a zvyšovanie výnosov zastavaného územia miest a obcí
- socioekonomický rozvoj, vytváranie pracovných príležitostí;
- podpora miestnej ekonomiky prostredníctvom nových investícií;
- zvyšovanie efektívnosti využívania existujúcej verejnej infraštruktúry;

manažment územného rozvoja sídiel

- odstraňovanie prekážok prirodzeného vývoja zastavaného územia;
- skvalitňovanie urbanistických a architektonických riešení.

Napriek všeobecne známemu a proklamovanému úžitku, ktorý môže rozvoj, obnova či regenerácia zanedbaných a nevyužívaných území priniesť, realizácia takýchto projektov je časovo, finančne, odborne a organizačne náročná, čomu zodpovedá intenzita ich výskytu. Z dotazníkového prieskumu, ktorý realizovalo MDV SR medzi samosprávnymi krajinami a mestskými samosprávami¹, jednoznačne vyplynulo, že samosprávy si uvedomujú potrebu obnovy zanedbaných území aj v súvislosti s plnením vlastných kompetencií. Ako najväčšie prekážky, ktoré bránia intenzívnejšej obnove brownfieldov boli uvedené:

- vysoká konkurencia ľahšie riešiteľných území na nezastavaných plochách;
- komplikované vlastnícke vzťahy;
- nedostatok financií;
- nedostatok odborných kapacít v území a nízka podpora miestnymi komunitami;
- chýbajúca systematická podpora na strane štátu pri evidencii území, ich hodnotení a metodickom usmerňovaní.

ZÁVER

Zanedbané a nevyužívané územia v intravilánoch sídiel sa na Slovensku neriešia celé desaťročia. Väčšinou sa zhodnotili iba veľmi lukratívne lokality. Prostriedky EŠIF sú pre Slovensko jedinečnou príležitosťou začať sa tejto téme systematicky venovať.

¹<https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/mestsky-rozvoj-6/mestsky-rozvoj/dokumenty/zistovanie-stavu-a-barier-zhodnocovania-nevyuzivanych-uzemi-v-intravilanoch-miest-slovenska>