

# Návrh projektu regenerace brownfields v modelovém území obce Beluša

Bc. Barbora Staňová

---

Diplomová práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Barbora Staňová**  
Osobní číslo: **M11814**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Návrh projektu regenerace brownfields  
v modelovém území obce Beluša**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Zhodnoťte teoretické přístupy související s existencí brownfields.
- Formulujte pozitiva a překážky spojené s procesem regenerace brownfields.

### II. Praktická část

- Charakterizujte modelové území obce Beluša ve vztahu k problematice brownfields.
- Vyhodnoťte poznatky o vybraných charakteristikách brownfields na území obce Beluša.
- Navrhněte projekt regenerace vybrané lokality charakteru brownfields v obci Beluša.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

**BEDNÁŘ, Pavel a Jiří NOVOSÁK. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. 1. vyd. Žilina: GEORG, 2011, 94 s. ISBN 80-89401-49-9.**  
**HORÁKOVÁ, Jarmila et al. Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch: Praktický manuál. 1. vyd. Ostrava: FAST VŠBTU, 2004, 56 s. ISBN 80-248-0701-7.**  
**JÁČ, Ivan et al. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.**  
**RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA. Regenerace brownfields-studie proveditelnosti, 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 79 s. ISBN 80-239-7245-6.**

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **17. června 2013**  
Termín odevzdání diplomové práce: **12. srpna 2013**

Ve Zlíně dne 17. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
*ředitel ústavu*

# PROHLÁŠENÍ AUTORA

## BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohou užít své dílo –diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10.08.2013

  
.....

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Predmetom tejto diplomovej práce bol návrh regenerácie brownfields v modelovom území obce Beluša. Hlavným cieľom je vytvorenie komplexnej databázy lokalít brownfields na území obce Beluša a následne vytvoriť projekt regenerácie vybranej lokality.

V teoretickej časti sú vysvetlené jednotlivé teoretické prístupy na problematiku brownfields, spolu s pozitívami a bariérami ich regenerácie. Praktická časť je zameraná na charakteristiku modelového územia vo vzťahu k brownfields a následne vytvorenie databázy podľa bodového hodnotenia jednotlivých lokalít. Súčasťou praktickej časti je aj projekt – spracovanie investičného zámeru vybranej lokality, ktorý bude ukázkou, že aj projekty menšieho rozsahu môžu byť pre obec prínosom.

Kľúčová slova: brownfields, regenerácia opustených lokalít, trvale udržateľný rozvoj, atribúty brownfields, investičná činnosť

## **ABSTRACT**

The subject of this diploma thesis was the purpose of brownfields regeneration in the model territory of Belusa municipality. The main objective is a creating of complex databasis of brownfields locations in the area of the municipality, and then creating a regeneration project of selected location.

In the theoretical part are explained individual theoretical approaches to the brownfields issue, together with positives and barriers of their regeneration. The practical part is focused on characteristic of the model territory in relation to the brownfields and creating of complex databasis according to score of individual locations. Component of the practical part is a project – processing investment plan of selected locality, which will be an illustration, that projects in smaller intent can be benefit for municipality, too.

Key words: brownfields, regeneration of vacant locations, permanently sustainable development, brownfields attributes, investment activity

Ďakujem svojmu vedúcemu práce Mgr. Jiřímu Novosákovi, Ph.D. za odborné vedenie a cenné rady pri písaní diplomovej práce.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.



# OBSAH

ÚVOD.....	11
<b>I</b> <b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b> <b>TEORETICKÉ PRÍSTUPY SÚVISIACE S EXISTENCIOU</b> <b>BROWNFIELDS</b> .....	<b>14</b>
1.1    DEFINÍCIA POJMU BROWNFIELDS .....	14
1.2    PRÍČINY VZNIKU LOKALÍT BROWNFIELDS .....	16
1.2.1    Výrobné brownfields.....	16
1.2.2    Nevýrobné brownfields .....	16
1.2.3    Rekreačné brownfields .....	17
1.3    ZAHRANIČNÉ PRÍSTUPY .....	17
1.3.1    Anglicko .....	17
1.3.2    Francúzsko .....	18
1.3.3    Holandsko .....	19
1.4    BROWNFIELDS V PODMIENKACH ČESKEJ REPUBLIKY .....	19
<b>2</b> <b>POZITÍVA A PREKAŽKY SPOJENÉ S PROCESOM REGENERÁCIE</b> <b>BROWNFIELDS</b> .....	<b>21</b>
2.1    POZITÍVA .....	21
2.1.1    Ekonomické pozitíva.....	21
2.1.2    Sociálne pozitíva .....	21
2.1.3    Ekologické pozitíva.....	22
2.2    PREKÁŽKY.....	22
2.2.1    Rámcové podmienky problematiky brownfields.....	23
2.2.2    Aktéri.....	23
2.2.3    Riziká projektov regenerácie brownfields.....	23
2.2.4    Atribúty brownfields .....	24
2.3    DOPORUČENÉ MOŽNOSTI REGENERÁCIE .....	24
2.3.1    Audit brownfields.....	26
<b>II</b> <b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>27</b>
<b>3</b> <b>MODELOVÉ ÚZEMIE OBCE BELUŠA VO VZŤAHU</b> <b>K PROBLEMATIKE BROWNFIELDS</b> .....	<b>28</b>
3.1    URBANISTICKÁ CHARAKTERISTIKA A FUNKČNÉ USPORIADANIE.....	28
3.2    DEMOGRAFIA OBCE .....	30
3.2.1    Obyvateľstvo .....	30
3.2.2    Veková štruktúra .....	31
3.2.3    Nezamestnanosť .....	32
3.2.4    Zamestnanosť podľa odvetvia.....	32

3.3	HOSPODÁRSKA ZÁKLADŇA.....	33
3.4	DOPRAVA.....	34
3.5	POLOHA VZHLADOM NA ŠPECIFIKÁ ÚZEMIA.....	34
3.5.1	Ochrana životného prostredia.....	35
3.5.2	Výhody v oblasti rekreácie.....	35
3.5.3	Ochrana kultúrneho a historického dedičstva .....	36
3.6	SWOT ANALÝZA OBCE BELUŠA VO VZŤAHU K BROWNFIELDS .....	37
<b>4</b>	<b>POZNATKY O VYBRANÝCH CHARAKTERISTIKÁCH BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ OBCE BELUŠA .....</b>	<b>38</b>
4.1	SLEDOVANÉ ATRIBÚTY BROWNFIELDS.....	38
4.1.1	Vlastnícke vzťahy.....	39
4.1.2	Dopravná dostupnosť .....	39
4.1.3	Ekologické zaťaženie .....	40
4.1.4	Doba trvania opustenosti.....	40
4.2	BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ OBCE BELUŠA .....	41
4.2.1	Výrobné lokality.....	42
	Kovo.....	42
	Obalovačka.....	43
	Kovo výroba .....	43
	Tehelňa.....	44
	Poľnohospodárske družstvo Hloža .....	45
	Areál poľnohospodárskeho družstva Podhorie.....	46
	Poľnohospodárske družstvo Belušské Slatiny .....	47
4.2.2	Nevýrobné lokality.....	49
	Mlyn.....	49
	Motorest Zákruťa.....	49
	Požiarna zbrojnica.....	50
	Bývalá základná škola .....	51
	Bývalá umelecká škola .....	52
4.2.3	Rekreačné lokality.....	53
	Hotel Slatina .....	54
	Hotel Alžbetín.....	54
	Hotel Matador .....	55
4.3	ZHRNUTIE POZNATKOV O BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ OBCE BELUŠA .....	57
4.3.1	Výrobné lokality.....	57
4.3.2	Nevýrobné lokality.....	61
4.3.3	Rekreačné lokality.....	64
<b>5</b>	<b>PROJEKT REGENERÁCIE VYBRANEJ LOKALITY CHARAKTERU BROWNFIELDS V OBCI BELUŠA.....</b>	<b>68</b>
5.1	UMELECKÁ ŠKOLA BELUŠA .....	68
5.2	PROJEKTOVÝ ZÁMER .....	69
5.2.1	Urbanistické aspekty .....	70
5.2.2	Architektonické riešenie.....	71
5.2.3	Dispozičné riešenie .....	71

5.2.4	Účel využitia .....	71
5.2.5	Charakter navrhovanej činnosti.....	72
5.2.6	Zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite.....	73
5.2.7	Obmedzenia pri rekonštrukcii .....	73
5.2.8	Rozpočet projektu .....	75
5.2.9	Spôsob financovania a doba návratnosti investície.....	75
<b>ZÁVER .....</b>		<b>78</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>		<b>80</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>		<b>83</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>		<b>84</b>
<b>SEZNAM TABULEK.....</b>		<b>85</b>

## ÚVOD

Takmer v každej obci sa nachádza množstvo opustených a chátrajúcich areálov a objektov, ktoré už neplnia svoju funkciu. Či už ide o bývalé priemyselné areály, alebo poľnohospodárske družstvá, ktoré stratili svoj význam zmenou režimu, alebo o objekty, ktoré slúžili na rôzne nevýrobné činnosti – školy, obchody, ihriská, štadióny a v neposlednom rade aj rekreačné centrá a strediská. Aj keď prevláda názor, že v súčasnej ekonomickej situácii je investičná činnosť v útlme, neustále však vidieť priemyselné rozrastanie na, tzv. „greenfields“, čo v preklade znamená zelené polia. Poukazuje to na zaujímavý paradox z pohľadu koncepčného rozvoja samospráv vo väzbe na ich okrajové časti. Na jednej strane sú to moderné budovy a logistické centrá a na strane druhej nevyužívané, chátrajúce zóny, ktorých nevyužitá potencia, či už logistická alebo geografická má značný vplyv na náročnosť vstupných zdrojov realizácie investícií a celistvosti, resp., usporiadania s rozloženia zástavby danej krajinnej lokality.

Cieľom tejto práce je vytvorenie databázy lokalít Brownfields v obci Beluša, ako základný prvok pri zamedzovaní neustále sa rozvíjajúceho urbanizovaného územia. Obec má strategickú dopravnú polohu a preto je pre investorov veľmi zaujímavá, a tak v obci vznikajú nové priemyselné areály a budovy. Problematika brownfields v tejto obci dosiaľ riešená nebola, preto okrem identifikácie jednotlivých lokalít, bude spravovaná aj metodika pre ich kategorizáciu a následne ich hodnotenie.

Práca je rozdelená do piatich častí, umiestnenie každej z nich v tejto diplomovej práci má svoje opodstatnenie.

Prvá časť bude zameraná na teoretické prístupy súvisiace s existenciou brownfields, definícia týchto lokalít a určenie hlavných charakteristík, nám dopomôžu pri identifikácii jednotlivých brownfields. Príčiny vzniku sú dôležitým aspektom pri pochopení problematiky brownfields na sledovanom území a zároveň budú slúžiť pre porovnanie s ostatnými krajinami Európy. Zahraničné prístupy nám sprostredkujú pohľad na krajiny, ktoré sa regeneráciou brownfields zaoberajú už dlhšiu dobu a sledovaním opatrení na úrovni regionálnej, ale aj celoštátnej, nám prinesie informácie, ktoré sú overené časom a prinesú nám pohľad na fungujúce projekty regenerácie.

V druhej časti práce budú sformované prekážky a pozitíva spojené s regeneráciou brownfields. Následne po identifikácii jednotlivých pozitív a bariér bude snahou poukázať

na možnosti riešenia na úrovni obce, nakoľko práve územie obce bude riešené v praktickej časti.

Praktická časť práce bude spracovaná ako štúdia k vytvoreniu databázy lokalít brownfields. Dôležitým faktorom pri možnostiach regenerácie brownfields je poloha obce ako aj ekonomická situácia, dopravná dostupnosť a špecifické územia. Pre zhrnutie informácií o modelovom území bude vypracovaná SWOT analýza, ktorá bude spracovaná vo vzťahu k brownfields. Tieto časti budú súčasťou tretej kapitoly.

Štvrtá časť bude venovaná zhodnoteniu poznatkov o lokalitách brownfields. Novosák a Bednář pracovali s mnohými atribútmi ako sú stupeň zastavanosti, sociálny status obyvateľstva a iné, avšak pre potreby vytvorenia základnej databázy obce Beluša a jej špecifického postavenia, budú z ich hodnotiacich atribútov vybrané tieto: vlastnícke vzťahy, typ predchádzajúceho využitia, dopravná dostupnosť a ekologické zaťaženie lokality.

Následne budú tieto atribúty aplikované na jednotlivé brownfields v obci. Základným cieľom je vytvorenie databázy brownfields na území obce Beluša pre potreby aktuálnej a vhodnej ponuky pre investorov. Toto je dôvod rozdelenia lokalít brownfields do 3 samostatných kategórií: výrobné, nevýrobné a rekreačné brownfields. Netypicky tvoria rekreačné lokality samostatnú kategóriu, avšak miestna časť Belušské Slatiny bola v minulosti využívaná ako kúpele a po ich úpadku zostalo v tejto časti mnoho opustených objektov.

V poslednej časti práce bude vytvorený projekt regenerácie vybraného brownfield. Projektový zámer bude ukázkou možnosti nového využitia takejto lokality. Projekt bude vychádzať so skutočného modelu a tak bude vhodným príkladom z praxe v riešení regenerácie a obnovy centrálnej časti obce.

V zahraničí je vypracované veľké množstvo databáz a prieskumov v tejto oblasti. Dokonca aj Európska únia poskytuje prostriedky na obnovu lokalít brownfields. Snahou práce je dostať túto problematiku do povedomia ľudí, čo by mohlo byť základom pre ďalší výskum a snahu riešenia danej situácie.

# **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 TEORETICKÉ PRÍSTUPY SÚVISIACE S EXISTENCIOU BROWNFIELDS

V priebehu rokov sa každá obec mení, a to nielen počtom obyvateľov, ale aj svojou ekonomickou prosperitou, kvalitou života, dopravnou dostupnosťou a potrebou zvyšovania urbanizovaného územia. Obce sa v priebehu rokov rozrastajú a neustále hľadajú nové lokality pre ich rozvoj a následné využitie. Novým trendom je využívanie tzv. „greenfields“ a teda zelených plôch, ktoré využívajú na svoj rozvoj. Otázkou však ostáva, či je naozaj nevyhnutné, aby sa zastavovala krajina. V každej obci dochádza časom k zmene využívania územia a objektov v obci. Po zmene režimu možno badať zníženie využitia veľkých výrobných areálov, ale aj poľnohospodárskych družstiev, ktoré boli v minulom režime jedným z dôležitých odvetví ekonomiky. Dnes možno vidieť opustené areály takýchto objektov, ktoré stratili zmenou režimu svoj význam. Premena mesta či obce, potrebuje nové impulzy pre riešenie daného stavu, preto je dôležité, aby sa aj v rámci tejto problematiky uplatňovali nové postupy a riešenia. V období posledných rokov sa problematika brownfields dostala vo svete do popredia. Nakoľko od 70-tych rokov možno vidieť opustené areály bývalých priemyselných centier, chátrajúce a bez využitia. Avšak pohľad na existenciu brownfields nie je až taký jednoduchý ako by sa na prvý pohľad mohlo zdať. Skutočne je to len o zmene priemyselného zamerania, alebo len o zmene režimu? Odpoveďou sú rôzne teoretické prístupy, ktoré sa stávajú nápomocnými pri vytvorení si názoru o vzniku takýchto lokalít.

## 1.1 Definícia pojmu brownfields

Novosák a Bednář (2011, s. 4-5) uviedli hlavné charakteristiky, ktoré sa týkajú definície brownfields.

- Hranice lokality

Určiť presnú hranicu u rozlohovo väčších brownfields, alebo u častí, ktoré sú zbytkovo využívané je problém a preto je v tomto bode dôležité si uvedomiť subjektívny pohľad na problematiku brownfields.

- Stupeň funkčného využitia lokality

Na koľko percent musí byť lokalita nevyužívaná, aby sa dala označiť ako lokalita brownfields? Opäť ide o veľmi subjektívny pohľad, a teda nemožno všeobecne určiť stupeň funkčného využitia.

- Predchádzajúce využitie

Existujú tvrdenia, že za lokality brownfields možno považovať len tie, ktoré boli komerčné, alebo výrobné. V Českej republike sa počíta so všetkými typmi predchádzajúceho využitia. A preto túto charakteristiku Novosák a Bednár považujú za menej podstatnú.

- Kontaminácia a rozvojové predpoklady

Kontaminácia môže patriť k charakteristickým črtám brownfields, ale nie je podmienkou, že každá takáto lokalita musí byť ekologicky zaťažená.

Preto je možné, že to čo považuje niekto za brownfields, podľa iného do tejto kategórie nespadá. (Novosák a Bednár, 2011, s. 4-5)

Portál Cabernet (©2013) definuje základné charakteristiky nasledovne:

- Lokality, ktoré sú ovplyvnené predchádzajúcim využívaním;
- Sú nevyužívané, alebo opustené;
- Nachádzajú sa v centrách miest, alebo ich častiach;
- Pre opätovné využitie je nutná ich regenerácia;
- Je možné ich znečistenie;

Aj z tejto definície je jasné, že vytvorenie presného a určitého vymedzenia brownfields by bolo trúfalé, nakoľko každé územie kde sa takéto lokality nachádzajú je špecifické a jedinečné.

Možno tvrdiť, že ani názov brownfields, nie je v českom práve zakotvený a jednotlivé inštitúcie pracujú s rôznym názvoslovím. Zaužívané sú výrazy ako urbanizované územie, alebo územie pre nové urbanistické využitie.



## **1.2 Príčiny vzniku lokalít brownfields**

V mnoho literatúrach sa o vzniku brownfields hovorí ako o dôsledku štrukturálnych zmien v ekonomickej sfére. Zmena kľúčových odvetví znamenala tvorbu výrobných kapacít, ktoré stratili svoj význam a ostali opustené.

### **1.2.1 Výrobné brownfields**

Novosák a Bednář (2011, s. 6) za ďalší dôvod označili zvyšovanie intenzity konkurencie na globálnej úrovni. Deregulácia globálneho trhu pozmenili tradičné formy deľby práce, ktorá bola založená na umiestnenie výroby do ekonomicky vyspelých krajín a exportom produkcie do tzv. rozvojových štátov. Nástupom novej medzinárodnej deľby práce sa výroba premiestnila do menej rozvinutých regiónov. Hlavným dôvodom je lacná pracovná sila v rozvojových krajinách.

V pomeroch ČSR ide o štrukturálne zmeny v období po roku 1989, kedy došlo k zmene ťažkého výrobného priemyslu na produkciu spotrebného tovaru a rozvoja informačnej techniky. Tieto zmeny súvisia aj s úpadkom poľnohospodárskej výroby a vznikom lokalít brownfields v minulosti využívaných pre potreby poľnohospodárstva.

Vymenované dôvody vytvárajú predpoklady pre vznik priemyselných, resp. výrobných brownfields.

### **1.2.2 Nevýrobné brownfields**

Aj vznik nepriemyselných lokalít brownfields možno spájať so štrukturálnymi zmenami ako aj so zmenou režimu na území Československa. Jackson (2004, s. 7 - 10) uvádza, že zníženie počtu obyvateľov, zmena kultúrneho, zdravotného a školského zamerania viedli k novým objektom, ktoré vstúpili na trh nehnuteľností. Nemožno zabudnúť ani na rozľahlé obytné plochy, ktoré sú v literatúre označované ako rezidenčné brownfields. Práve preto Jackson odporúča neoznačovať tieto lokality termínom brownfields, ktorý pre investorov môže evokovať ekologicky zaťažené územie, ale navrhuje ich označenie ako územie pre nové urbanistické využitie. Ďalej uvádza, že príčinou vzniku nevýrobných brownfields je ekonomický pokles v mestách čo vyvoláva zníženie počtu ich obyvateľov, aktivít a následne ich kapitálu. Konkurenciou sa im stávajú prímestské časti a tým aj výstavba na tzv. „greenfields“. Takýmto trendom sa budovanie škôl, obchodov, budov občianskej, kul-

túrnej, alebo športovej vybavenosti sa premiestňuje do prímestských častí a takto ostávajú opustené nevýrobné lokality priamo v centrách miest.

### **1.2.3 Rekreačné brownfields**

„Nepriemyselná deprimovaná oblasť sa skladá z pozemkov a objektov urbanizovaného územia, ale aj okolitej prírody, ktoré už neplnia svoju funkciu a okrem toho vidieť ich fyzický i ekonomický deprimujúci vplyv na okolie.“ (Rydvalová a Žižka, 2006, s.7)

Ako dôvod možno označiť úpadok cestovného ruchu v rôznych oblastiach, ale aj trend rozvoja menších penziónov, ktoré poskytujú svojim návštevníkom súkromie. V minulosti využívané školiace strediská veľkých firiem stratili svoj význam a využitie v dôsledku štrukturálnych zmien a zmenou režimu. Úpadok alebo zatvorenie takýchto spoločností automaticky viedlo k zrušeniu činnosti ich firemných rekreačných centier. Takto vznikli priamo v prírode opustené lokality, ktoré v súčasnom stave narúšajú celkový vzhľad krajiny.

## **1.3 Zahraničné prístupy**

Pre riešenie každého problému je významným prvkom vziať si príklad z krajín, ktoré majú skúsenosti s danou problematikou. Tak je tomu aj pri regenerácii a rôznych prístupov k brownfields. Štáty ako Anglicko, Francúzsko alebo Holandsko majú vypracovaný systém pre obnovu takýchto lokalít a preto považujeme za dôležité nazrieť na ich systém pri regenerácii. Sledovanie významu týchto lokalít, opatrení, regionálnej politiky, ale aj celoštátnej politiky nám umožní získať iný pohľad na nevyužívané plochy a otvorí nám nové možnosti pri ich obnove.

### **1.3.1 Anglicko**

V tejto krajine je zaužívaný termín pre plochy brownfield – PLD -, plocha využitá pôvodne trvalou stavbou (mimo lesné či poľnohospodárske stavby) a napojená na pevnú infraštruktúru. Definícia zahrňuje aj dvory súvisiace so stavbami.“ (Jackson a Doleželová, 2004, s.7)

Záujmom verejnej politiky sú od začiatku 70tych rokov, avšak až od 90tých rokov sa vyvinul integrovaný prístup k tejto problematike. Snaha pre zníženie rozrastajúcich sa miest vyvinula podporu bytovej výstavby na skôr urbanizovaných územiach. Centralizovaný sys-

tém v Británii a vytvorenie Národnej stratégie regenerácie Brownfields – Towards a National Brownfield Strategy je základným dokumentom pri práci tzv. EP – agentúry zameranej najmä na podporu pre nový rozvoj plôch brownfields. (Jackson a Doleželová, 2004, s. 7 – 11)

„EP je výsadným poradným orgánom námestníka premiéra pre otázky regenerácie.“ (Jackson a Doleželová, 2004, s.11)

Štátne agentúry sú základnými nástrojmi, ktoré do tohto procesu zapájajú URC miestne regeneračné spoločnosti, spolupracujúce s centrálnou jednotkou a vytvárajú tak možnosti informovanosti medzi centrálnou správou, miestnou správou a developermi. V krajine sú vytvorené dve databázy.

Register of Surplus Public Sector Land je v správe English Partnerships. Do tohto registra, obsahujúceho 850 lokalít vkladajú objekty verejné a poloverejné organizácia a pre tieto lokality sa hľadá využitie vo verejnom sektore.

Druhá databáza pracuje s týmito hodnotiacimi kritériami:

Geografické umiestnenie, formu vlastníctva, poškodenie, predchádzajúce využite, legislatívne obmedzenia, územné plánovanie v oblasti a samozrejme trhové možnosti danej lokality. (Jackson a Doleželová, 2004, s. 8)

### **1.3.2 Francúzsko**

Spočiatku prebiehala regenerácia samostatne bez verejnej podpory, nakoľko v 80tych rokoch rástol dopyt po kancelárskych priestoroch a priestoroch pre obchod a služby. V nasledujúcom období sa však do popredia dostáva otázka priemyselných plôch a na základe tohto sa aj vo Francúzku vytvára agentúra pre riešenie tejto problematiky. V určitých regiónoch sú vytvorené tzv. EPF – pozemkové banky, ktoré sú veľmi úspešným nástrojom a vytvárajú priestor pre regionálne riešenia. Fungujú na princípe uzatvárania zmlúv medzi štátom a regiónmi, kde sú vymenované projekty na ktorých sa bude podieľať štát a daná samospráva. Ich úlohou je aj nákup pozemkov a po ich úprave ich odpredať samospráve pre konkrétny projekt. (Jackson a Doleželová, 2004, s. 12 - 14)

Okrem tohto nástroja sem patrí aj legislatívny popis pri príprave, plánovaní, financovaní a aj samotnej realizácie. Zaujímavým prvkom je aj nástroj vyvlastnenia, je síce používaný v krajných prípadoch, podporované sú zväčša projekty bývania, avšak je to zaujímavý ná-

stroj pre vlastníkov, ktorí nemajú záujem využívať lokalitu, ale nemajú záujem ju ani odpredať. (Jackson a Doleželová, 2004, s. 12 - 14)

### **1.3.3 Holandsko**

Predchádzajúce dve krajiny sú vhodným príkladom pre vytvorenie databáz, ako aj centrálnych orgánov pre riešenie tejto problematiky. Holandsko je krajina ktorá má náskok v oblasti čistenia pôdy a jej rekultivácie. Dôvodom je vysoký dopyt po pozemkoch, avšak kladený je dôraz na finančne únosné čistenie, čo však nezaručuje pôvodné funkcie. Na druhej strane je dôležité si uvedomiť, že Holandsko je krajina, ktorá sa priamo zameriava na čistenie pôdy, čo v iných krajinách využívané nie je alebo len v malej miere.

Plánovanie je taktiež jedným zo základných rozvojových prvkov v tomto štáte. VINEX je dokument zameraný na mestskú obnovu. Politika životného prostredia vytvorila podmienky pre čistenie pôdy a navýšila štátne dotácie. Vyvlastnenie je taktiež použiteľným nástrojom pri regenerácii brownfields, avšak nie je často používané z dôvodov, ktoré nie sú v našich podmienkach až tak bežné, a tým sú dohody s vlastníkami o odpredaji. Zaujímavosťou je, že je ponúkaná dvojnásobná cena ako je bežná cena na trhu. (Jackson a Doleželová, 2004, s. 18 - 19)

## **1.4 Brownfields v podmienkach Českej republiky**

Od roku 2008 je v platnosti Národná stratégia regenerácie brownfields, ktorej hlavnou úlohou je zvýšenie ponuky pre investorov, zlepšenie životného prostredia a efektívnejšie využitie skôr zanedbaného územia. (Czechinvest,©2008)

Medzi hlavné ciele Ministerstva priemyslu a obchodu, spoločne s vytvorenou medzirezortnou komisiou kladie dôraz na spoluprácu na miestnej a regionálnej úrovni. Agentúra pre podporu podnikania a investícií CzechInvest - CI. Medzirezortnej komisii predkladá projekty, spravuje databázu brownfields, rieši informovanosť a služby pre verejnosť a podnikateľov v tejto oblasti.

Ďalším z aktérov na území ČR je nezisková organizácia – Inštitút pre udržateľný rozvoj sídel - IURS, ktorá pôsobí už od roku 2001 a jej hlavným cieľom je oslovenie čo najväčšieho počtu možných riešiteľov tejto problematiky a sprístupniť túto tému širokej verejnosti.

Regionálne informačné stredisko - RIS obsahuje brownfields, ktoré sú väčšinou v majetku obcí. Vyhľadávanie je možné podľa umiestnenia, najvhodnejšieho využitia, kvalitatívne hodnotenia, ako aj rozlohy. (Jáč, 2004, s. 30-33)

Zaujímavým sa stáva aj projekt Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu (2004 – 2006), umožňuje vkladanie informácií o lokalitách brownfields jednotlivým mestám, či subjektom verejnej správy a tým vytváranie databázy pre potreby nielen ich, ale aj potenciálnych investorov. (Planeta , ©2007, s. 8)

## **2 POZITÍVA A PREKAŽKY SPOJENÉ S PROCESOM REGENERÁCIE BROWNFIELDS**

Aj napriek tomu, že sú vytvorené databázy lokalít brownfields a verejná politika sa touto témou zaoberá, existuje veľa prekážok spojených s regeneráciou brownfields. Novosák a Bednář (2011, s. 1 - 2) vidia prekážku v udržateľnom rozvoji aj zástavbu greenfields pre potreby veľkoplošných predajných reťazcov, ktoré svoje predajne lokalizujú práve na tzv. „zelené polia“. Pre investorov je však dôležité byť informovaný aj o pozitívach regenerácie brownfields. Nakoľko často pretrváva predstava, že regenerácia brownfields je len časovo a finančne náročná a neprináša žiaden výrazný úžitok v porovnaní s nezastavaným územím.

### **2.1 Pozitíva**

Regenerácia lokalít brownfields je síce procesom náročným, avšak existuje mnoho výhod ktoré takýto investičný zámer prináša.

Okruh pozitív Novosák a Bednář (2011, s. 2) zhrnuli do týchto troch častí:

#### **2.1.1 Ekonomické pozitíva**

- Zvýšenie hodnoty jednotlivých brownfields, ako aj objektov nachádzajúcich sa v ich blízkosti
- Ponuka plošných častí pre miestnych podnikateľov a s tým spojené zvyšovanie počtu pracovných miest v oblasti a následne aj zvyšovanie miestnych príjmov
- Úspora pri tvorbe novej infraštruktúry v obci, nakoľko jednotlivé lokality sú zväčša na infraštruktúru napojené

#### **2.1.2 Sociálne pozitíva**

- Odstránenie zón, ktoré sú spojené ohrozaním ľudského zdravia a tým spojená prevencia sociálne-patologických javov v oblasti;
- Zlepšenie celkového vzhľadu územia a ochrana kultúrnych a historických budov a lokalít;
- Vytváranie novej identity komunít vzniknutých v revitalizovaných oblastiach;

### **2.1.3 Ekologické pozitíva**

- Zníženie novej zástavby na zelených poliach a tým aj ochrana celého krajinného rázu danej lokality
- Ochrana vodných zdrojov a vitality ekosystému
- Zníženie počtu novovybudovanej infraštruktúry a s tým spojená redukcia znečistenia. (Novosák a Bednár, 2011, s. 2)

Pozitíva regenerácie neslúžia len danej lokalite brownfields, ale ako vyplýva z hore uvedených častí, ide o vplyv na celé územie, ekonomickú silu regiónu, ako aj zamestnanosť a celkový vzhľad obce.

## **2.2 Prekážky**

Vo väčšine problémov tejto doby je za najväčšiu prekážku považovaný nedostatok finančných prostriedkov. Otázkou je, či to možno povedať aj o regenerácii brownfields. Odpoveďou nám v tomto prípade môžu byť opäť štáty, ktoré majú projekty regenerácie prepracované detailnejšie a jej riešením sa zaoberajú už dlhšiu dobu. Jackson (2004, s. 7) napríklad poukazuje na východné Nemecko, kde boli použité veľké peňažné prostriedky, ktoré sa v konečnom dôsledku minuli neefektívnosťou. Francúzsko napríklad pri čerpaní fondov Európskej únie zničilo veľké množstvo historického industriálneho dedičstva.

V Anglicku naopak vytvorená komplexná stratégia podpory bola dobrým základom pri revitalizácii skôr urbanizovaného územia aj bez takých finančných dotácií ako boli v krajinách spomenutých vyššie.

„Regenerácia brownfields je komplexný proces, kde nedostatočné uvedomenie si významu celej problematiky môže byť vážnou prekážkou realizácie projektu nového využitia brownfields.“(Novosák a Bednár, 2011, str.9)

Pre pochopenie celej problematiky je teda nutné definovať hlavné prekážky, s ktorými treba v danej krajine počítať. Okruhy týchto bariér Novosák a Bednár (2011, str.9-12) vymedzili do 4 skupín.

### **2.2.1 Rámcové podmienky problematiky brownfields**

- Verejnosc' nie je o problematike dostatočne informovaná;

Týmto dochádza k nejasnej predstave o lokalitách brownfields ako aj o možnostiach jej využitia. Aj v prípade investorov často dochádza k mylnej predstave, že brownfields je územie kontaminované alebo inak poškodené a tým sa stráca ich záujem o investičnú činnosť v tejto lokalite.

#### **Konkurencia tzv. „zelených polí“**

- Tieto lokality nie sú spojené s nákladmi na regeneráciu a taktiež investičná činnosť sa v týchto lokalitách nemusí prispôsobovať veľkosti a tvaru budov, či celých areálov;
- Nekomplexná verejná politika a legislatíva pri riešení problematiky brownfields;

### **2.2.2 Aktéri**

- Zložité legislatívne postupy pri komplikovaných vlastníckych vzťahoch, ako aj vysoké predstavy vlastníkov o cene, prípadne ich neochota odpredaja, prípadne prenájmu brownfield.
- Mnoho vlastníkov zastáva názor, že nehnuteľnosti v ich vlastníctve časom stúpnu na cene. Avšak pri lokalitách brownfields je nutné si uvedomiť, že čím dlhšiu dobu sú nevyužívané tým je efekt ich hodnoty opačný a náklady spojené s ich regeneráciou sa navyšujú spolu s dobou ich nevyužívania.
- Nevyvinutá spolupráca medzi inštitúciami či problematické postoje pamiatkarských a environmentálnych aktivistov a skupín. (Novosák a Bednár, 2011, s. 9 - 12)

Vo veľa prípadoch inštitúcie či už so zameraním na ochranu životného prostredia, alebo historického dedičstva spôsobujú prekážky pri investičnej činnosti a investori tak strácajú záujem o takúto lokalitu a radšej idú ľahšou cestou.

### **2.2.3 Riziká projektov regenerácie brownfields**

- Ekologické zaťaženie a s tým spojené časové a finančné náklady na sanáciu územia, ako aj možnosti spôsobenia environmentálnych škôd pri sanácií;



- Nedostatočná veľkosť objektov a lokalít brownfields, ako aj nevhodný a poškodený stav budov a okolitej infraštruktúry; (Novosák a Bednář, 2011, s. 11)

#### **2.2.4 Atribúty brownfields**

Patria sem charakteristické vlastnosti lokalít brownfields, ktoré bránia v ich rozvoji a následnom využití.

- Na jednej strane môže ísť o plošnú veľkosť – sú prípady kedy je nedostatočná alebo pre potreby daného investičného zámeru jednoducho priveľká;
- V prípade technického stavu budov a infraštruktúry sa zvyšujú náklady na obnovu lokality;
- Komplikované vlastnícke vzťahy patria medzi hlavné bariéry pri problematike brownfields;
- Dopravná dostupnosť a problémy spojené s napojením na rýchlostné komunikácie, nakoľko lokality brownfields sa často nachádzajú v centrách miest a obcí;
- Sociálny status obyvateľstva môže byť prekážkou či už pri budovaní priemyselných objektov, ale aj objektov pre občiansku vybavenosť, nakoľko koncentrácia takéhoto obyvateľstva je pre lokalitu konkurenčne nevýhodná; (Novosák a Bednář, 2011, s. 11 - 12)

### **2.3 Doporučené možnosti regenerácie**

Na základe vymedzených a identifikovaných prekážok regenerácie brownfields možno vytvorenie princípov pre ich riešenie začať budovať rozsiahlejšiu komplexnú štúdiu.

Neexistencia komplexných zásad a podmienok klasifikovania a inventarizovania jednotlivých brownfields sú v súčasnosti základným kameňom úrazu. Ak aj existujú celoštátne údaje o brownfields často nie sú vypracované pre potreby ich porovnávania medzi sebou navzájom. „Väčšina z našich komunít nemá predstavu o tom, aký typ brownfields a akého rozsahu na svojom území má. Len veľmi málo komunít má analýzy svojej vlastnej situácie v oblasti brownfields. Ale zachádzať s problémami brownfields adekvátne vyžaduje ich nielen poznať, ale hlavne správne rozumieť prioritám ich opätovnému využitiu a správne stanoviť rozloženie prostriedkov na ich revitalizáciu.“ (Leonardo da Vinci, 2006, str 16)

Najviac dotknuté touto problematikou sú samozrejme samotné obce, avšak podľa Jackson, (2004, s. 7 - 11) ich snaha k riešeniu situácie nestačí, pretože:

- Vytvorenie legislatívy a právnej úpravy je v kompetencii jednotlivých vlád;
- Problematika brownfields by mala byť obsiahnutá v programových vyhláseniach ministerstiev a nimi zriadených agentúr;
- Taktiež kraje sú dôležitými aktérmi regionálneho rozvoja a tvorcom projektov na rozvoj daného územia;
- Finančné prostriedky sú pod kontrolou súkromných finančných inštitúcií, ktoré sa v mnohých prípadoch vyhýbajú možnostiam investovania do projektov charakteru regenerácie;
- Súkromné vlastníctvo je pri projektoch bariérou, nakoľko často sa stáva, že majitelia postihnutých lokalít nesúhlasia s odpredajom alebo majú inú predstavu o investičnej činnosti v danej lokalite ako prípadný investor, alebo obec. (Jackson, 2004, s. 7 - 11)

Samozrejmosťou by teda malo byť vytvorenie národnej stratégie pri regenerácii brownfields, kde sú určené základné priority a ciele. Následne vytvorenie pravidiel a manuálu na ich identifikáciu, ktoré bude slúžiť ako základ pre celoštátnu databázu.

Tak ako bolo vysvetlené práve obce sú existenciou takýchto lokalít dotknuté najviac a práve oni majú najväčší vplyv na svoje územie.

Riešením pre obce podľa Jackson (2004, s. 11) sú :

- Definovať problém a jeho základné parametre;
- Znovuvyužitie týchto lokalít určiť za prioritu obce;
- Zapojiť do prípravy verejnosť propagáciou a marketingom;
- Určené priority zosúladiť s územne plánovacou dokumentáciou;
- Vytvoriť podmienky pre zcelovanie pozemkov na území obce;
- Byť iniciátorom pri identifikácii brownfields;
- Vytvárať programy pre zamedzenie tvorby ďalších brownfields; (Jackson, 2004, s. 11)

Aj napriek tomu, že každá obec vyvíja snahu pre získanie investorov, ktorý by v obci vytvorili nové pracovné miesta, je dôležité vytvoriť im kompaktnú a ucelenú ponuku lokalít, ktoré sú pre ich investičnú činnosť vhodné a tým zamedziť výstavbe na „greenfields“.

### **2.3.1 Audit brownfields**

Odporúčenia pre obce uvádza Jackson (2004, s. 17 - 18) najlepším riešením pre obce je vytvorenie si vlastnej databázy – Auditu brownfields na svojom území. Následne odporúča jej tvorbu samotnou obcou, pretože takto najlepšie pochopí rozsah a skutočnú situáciu na území obce. Spoluprácou jednotlivých sekcií obecných úradov dôjde k potrebnému uchopeniu lokalít brownfields ako celku.

Existuje mnoho možností ako tento audit vykonať a aké výstupy by mali byť po jeho ukončení. Samozrejmosťou je určenie čo za brownfields obec považuje. (Jackson, 2004, s. 17 - 18)

„V českej republike sú brownfields väčšinou polorozbité a málo využívané a ekonomicky neefektívne, ale nie úplne opustené, alebo úplne prázdne arály.“ (Jackson, 2004, str.21)

Pre obec by malo byť prvoradé podporiť činnosť v takýchto lokalitách, alebo radikálne zmeniť takéto činnosť a nájsť nové možnosti pre ich využitie.

Následne výber vhodných atribútov pre porovnávanie lokalít či už v rámci obce, alebo v porovnaní s okolitými obcami. Dôležité je aj rozdelenie, tzv. kategorizácia brownfields, pre vytvorenie vhodnej ponuky pre určitú investičnú činnosť. Ohodnotenie jednotlivých lokalít, ktoré sú rozdelené do kategórií bude označovať brownfields s najväčšou nádejou na ich regeneráciu. (Jackson, 2004, s. 19 - 19)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### **3 MODELOVÉ ÚZEMIE OBCE BELUŠA VO VZŤAHU K PROBLEMATIKE BROWNFIELDS**

Tak ako vyplýva z teoretickej časti, pri problematike brownfields je nutné vedieť, v akom území sa dané brownfields nachádzajú. Z tohto dôvodu je dôležité určiť nielen polohu posudzovaného územia, ale aj jeho dopravnú dostupnosť, obmedzenia vo väzbe na životné prostredie, demografické usporiadanie a v neposlednom rade aj hospodársku základňu. Tieto charakteristiky sú nevyhnutným merítkom ako nástroj metodiky posúdenia pre vyhodnotenie relevantnosti ich budúcej nožnej regenerácie už existujúcich s paralelným rozhodovaním sa potenciálnych investorov. Tu je však očakávaná nutnosť čo najvyššej miery prieniku aktuálnosti vypracovanej analýzy a súčasného stavu brownfields.

#### **3.1 Urbanistická charakteristika a funkčné usporiadanie**

Obec Beluša patrí do Trenčianskeho samosprávneho kraja severovýchodnej časti. Rozprestiera sa na rozhraní alúvia rieky Váh v Považskom podolí a na úpätí Strážovských vrchov. Má výhodnú strategickú polohu vo vzťahu na nadradené dopravné koridory a tvorí významný dopravný uzol (diaľnica D1, cesta I/49 smer ČR1), leží na považskej rozvojovej osi prvého stupňa Bratislava – Trnava – Trenčín – hranica Žilinského a navrhovanej rozvojovej osi druhého stupňa v smere Beluša (od rozvojovej osi I. stupňa) hranica ČR, pričom obec Beluša tvorí priesečník uvedených rozvojových osí.

Obec Beluša je špecifikovaná ako rozvojové centrum piatej skupiny. Obce tejto skupiny možno vnímať ako centrá subregionálneho významu, pričom sa odporúča a hlavne podporuje rozvoj. (UPN Beluša, 2012, s. 20)



Obrázok 1. Funkčné využitie a priestorové usporiadanie (ÚPN Beluša, 2012, s. 29)

Územie obce je tvorené dvoma katastrálnymi úzermi: Beluša a Hloža - Podhorie o rozlohe 5 131 ha. Podľa hore uvedenej mapy funkčného rozloženia obce možno vidieť, že územie smerom na západ od železničnej trate je rovinatý, z čoho vyplýva aj jeho využitie najmä na poľnohospodársku výrobu. Avšak v tejto časti sa najmä kvôli dobrej dopravnej dostupnosti, ako aj spomínanej železničnej trati vybudovali priemyselné parky, ktorým sa v práci budeme venovať bližšie v nasledujúcej časti. Smerom na východ preteká obcou rieka Pružinka, obec má z urbanistického hľadiska tvar Y, to vyplýva z jej postupného osídľovania pri tejto rieke, ako aj budovania cesty v smere Ilava-Púchov. Teda túto časť obce možno považovať za najviac urbanizovanú. Belušské Slatiny, ako aj miestna časť Podhorie už možno považovať za krajinnú oblasť, kde zasahuje Strážovské pohorie a aj časť jeho chránenej krajinej oblasti. Práve preto sú Belušské Slatiny považované za rekre-

ačnú časť obce, kde sú aj početné prírodné pramene a táto oblasť bola v minulosti známym kúpeľným strediskom. (UPN Beluša, 2012, s. 26 - 28)

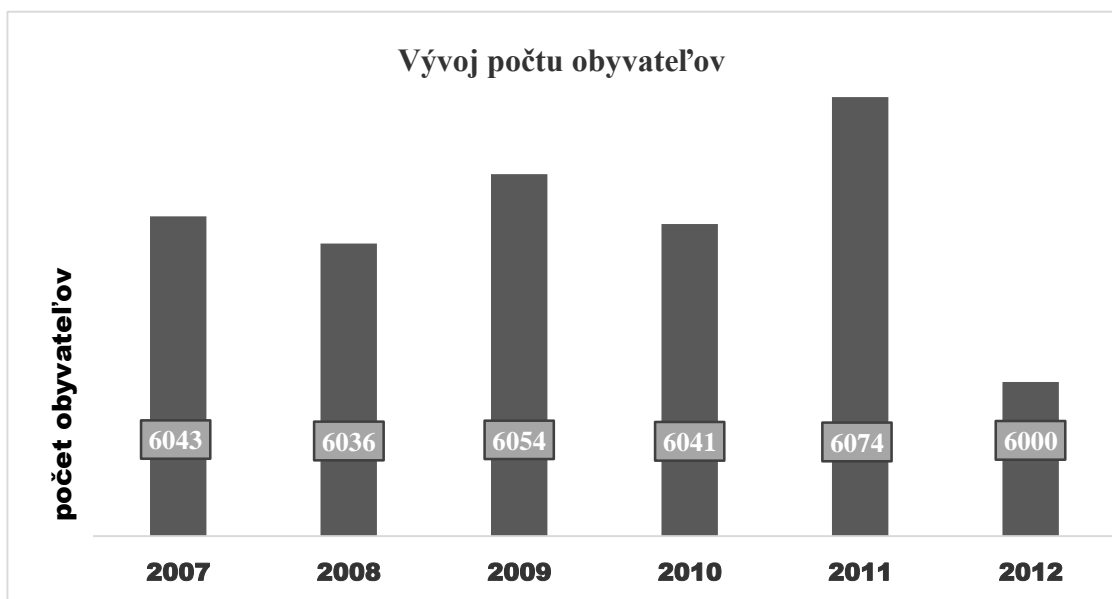
### 3.2 Demografia obce

Priestor, v ktorom sa jednotlivé brownfields nachádzajú ich priamo ovplyvňuje v rôznych oblastiach. Investície sú vždy premyslené a riadia sa konkrétnymi ukazovateľmi, aby dosiahli stabilitu a rast vo svojej činnosti. Možno teda hovoriť o makrookolí. „Makrookolie predstavuje celkový politický, ekonomický, sociálny a technologický rámec, v ktorom sa podnik pohybuje.“ (Sedláčková a Buchta, 2006, str.16)

Práve preto je možné povedať, že počet obyvateľov, prírastok, resp. úbytok obyvateľstva, veková štruktúra a nezamestnanosť sú faktory, ktoré ovplyvňujú podnikateľské subjekty pri ich rozhodovaní o umiestnení svojej činnosti do danej lokality, resp. obce. Každý z týchto ukazovateľov ovplyvňuje možnosti pre následný rozvoj a atraktivitu pre príliv investorov.

#### 3.2.1 Obyvateľstvo

Podľa uvedeného grafu možno povedať, že v obci dochádza v posledných rokoch k poklesu populácie, čo je však spôsobené aj väčším počtom obyvateľstva v poproduktívnom veku.



Graf 1. Vývoj počtu obyvateľov. (REGDAT, 2013)

Avšak obec sa snaží vyššiu úmrtnosť vykompenzovať rôznymi príležitosťami pre mladé rodiny a tým zvýšiť počet prisťahovaných obyvateľov. Toto dokazuje aj kladné **migračné saldo**.

$$MS = I - E$$

**MS** – migračné saldo;

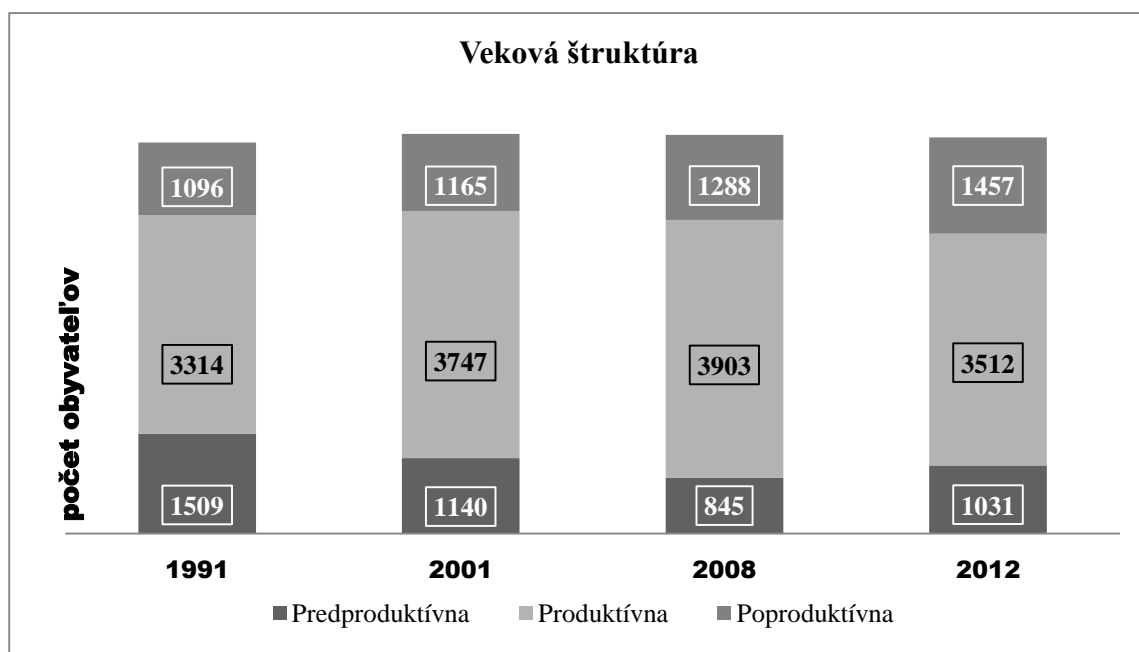
**I** – prisťahovaní;

**E** – vystťahovaní;

$$MS=65-52 \Rightarrow MS=13 \quad (1)$$

### 3.2.2 Veková štruktúra

Podľa grafu vekovej štruktúry možno konštatovať, že je zvyšujúci sa podiel poproduktívneho obyvateľstva, avšak vidieť nárast predproduktívneho obyvateľstva, čo by mohlo mať v budúcnosti pozitívny vplyv na ďalší demografický vývoj. Aj keď v porovnaní s minulými obdobiami, už od roku 2011 sa podiel produktívneho obyvateľstva v obci neustále znižuje, čo môže mať negatívny vplyv na celkovú ekonomickú a sociálnu situáciu v obci.

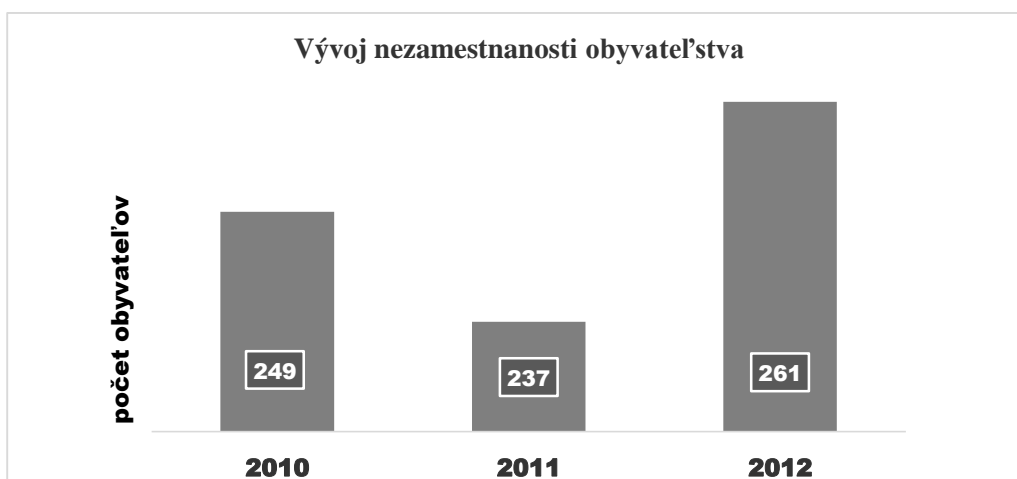


Graf 2. Veková štruktúra obyvateľstva. (REGDAT, 2013)



### 3.2.3 Nezamestnanosť

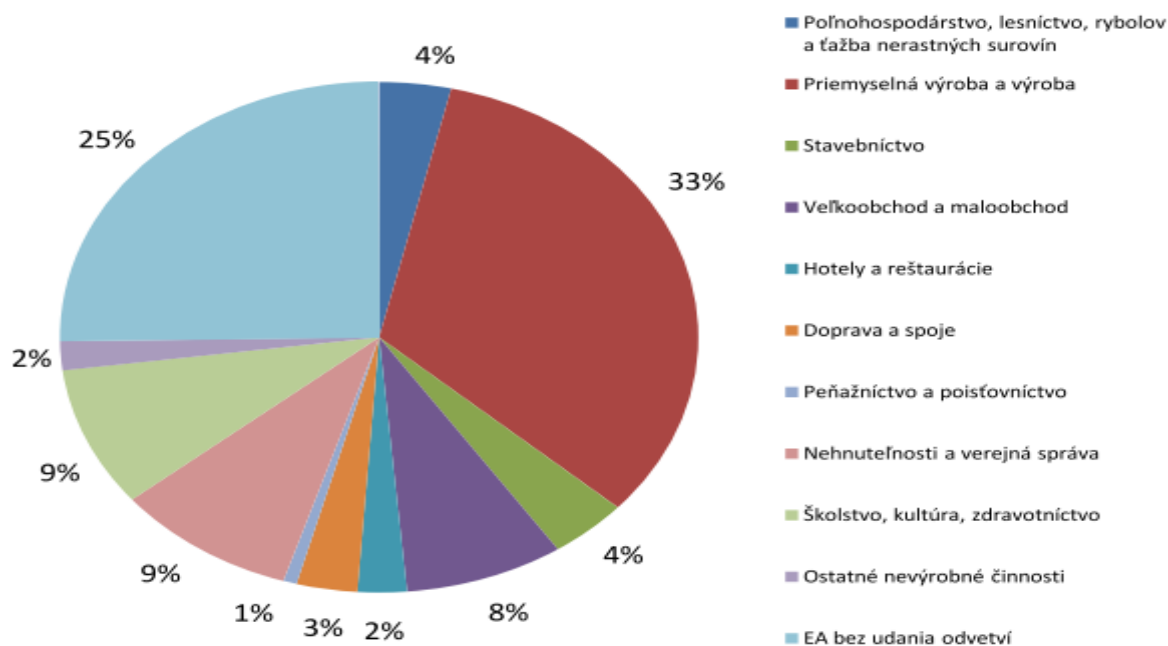
Z grafu vyplýva, že počet nezamestnaných obyvateľov v obci je za posledné tri roky kolísavý. Počet nezamestnaných sa v rokoch 2010 až 2011 znížil, avšak v nasledujúcom roku vidieť nárast. Tento nárast môže byť spôsobený aj zatvorením niektorých podnikov či prepúšťaním v jednej z najväčších spoločností v obci.



Graf 2. Nezamestnanosť. (REGDAT,2013)

### 3.2.4 Zamestnanosť podľa odvetvia

V obci je najväčší podiel obyvateľstva zamestnaný v treťom sektore, tzn. v školstve, doprave, peňažníctve, hotelierstve a verejnej správe, následne po ňom sú ľudia zamestnaní v druhom sektore a teda v stavebníctve a priemysle. Prvý sektor- poľnohospodárstvo, lesníctvo a ťažobný priemysel patrí k menej zastúpenej činnosti ekonomicky aktívneho obyvateľstva. Z toho vyplýva, že v obci pracujú najmä ľudia so skúsenosťami v službách, čo môže byť výhodou pre investície do nevýrobných brownfields nachádzajúcich sa v obci. Investície so zameraním do výrobných oblastí sa môžu stretnúť s nedostatkom pracovných síl, ktoré by mali profesijné predpoklady vykonávať činnosť pre tieto spoločnosti, avšak vhodnými vzdelávacími a rekvalifikačnými programami by sa dal tento problém eliminovať.



Graf 3 Zamestnanosť podľa odvetvia. (ÚPN Beluša, 2012, s. 66)

### 3.3 Hospodárska základňa

V rámci priemyslu má dominantné postavenie strojársky priemysel – 47,2%, následne gumársky 20,8% a s 10,3% nasleduje drevársky priemysel. Nasledujúca tabuľka obsahuje spoločnosti zamestnávajúce najvyšší počet zamestnancov a to vo výrobnéj i nevýrobnej sfére.

Tabuľka 1. Podnikateľské subjekty v obci. (Autor, 2012)

P.č.	Názov podnikateľského subjektu	Počet zamestnancov	Druh výroby
1.	KOVAL -SYSTEMS, a.s.	250	výroba trezorov
2.	GOLD-PACK spol. s.r.o.	117	výroba plastov
3.	BEST KOM, s.r.o.	62	strojárka výroba
4.	KOVAL - interier s.r.o.	60	výroba nábytkov
5.	GUMARNE ENCO s.r.o.	51	gumárska výroba
6.	ROYAL BRINKERS Slovakia s.r.o.	45	rastlinné tuky
7.	KOVEX s.r.o.	40	zlievarenstvo
8.	METALLFORM, s.r.o.	38	strojárská výroba
9.	BAPE, spol. s.r.o.	32	pekárska výroba
10.	SESTAV, s.r.o.	30	stavebníctvo
11.	BALTYRE, s.r.o.	22	gumárske služby
12.	DOMIN, s.r.o.	21	krajčírka výroba

### **3.4 Doprava**

„Riešené územie leží na území Trenčianskeho samosprávneho kraja v okrese Púchov. Cez riešené územie prechádzajú významné koridory celoštátneho, nadregionálneho, regionálneho významu, ktorými sú:

Diaľnica D1, ktorá je zaradená do nosnej siete „krétsko-helsinských“ dopravných koridorov ako súčasť koridoru č.Va (D1) – (Terst)-Bratislava- Žilina- Košice- Užhorod- (Lvov);

Spojenie s Českou republikou je prostredníctvom rýchlostnej komunikácie R6: Lysá pod Makytou- Púchov- Beluša, ktorá je vedená paralelne s cestou prvej triedy I/49 a ktorá sa na strane Českej republiky bude napájať na plánovanú diaľnicu Brno- Ostrava- Poľská republika;

Cesta prvej triedy 1/69 (Trenčín – Považská Bystrica – Žilina);

Cesta prvej triedy 1/49 ( Beluša – štátna hranica SR/ČR);

Železničná trať číslo 120: Bratislava- Žilina, ktorá je súčasťou nosnej siete „ krétsko-helsinských“ dopravných koridorov ako súčasť koridoru číslo V. – v úseku vetvy A Bratislava- Žilina- Čierna nad Tisou.

Vodná cesta na rieke Váh, ktorá je definovaná medzinárodnou dohodou AGN, ako vnútrozemská vodná cesta medzinárodného významu pod označením E 81.

Z uvedeného vyplýva, že obec má vzhľadom na jej dopravnú dostupnosť potenciál k ekonomickému a hospodárskemu rozvoju.“ (UPN, 2012, s. 24)

Ako pomyselný stred medzi krajskými mestami Trenčín a Žilina sú v tejto lokalite výborné podmienky pre umiestnenie investičnej činnosti s vysokou potenciou využitia rekreačnej časti obce.

### **3.5 Poloha vzhľadom na špecifiká územia**

Beluša je obcou, ktorá je ohraničená troma pohoriami: Biele Karpaty, Strážovské vrchy a Javorníky. Na jej západnom okraji územia prechádza rieka Váh a priamo cez obec preteká rieka Pružinka, ktorá do Váhu ústi práve v k.ú. obce Beluša. (UPN, 2012, s. 20-25)

### **3.5.1 Ochrana životného prostredia**

Zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov definuje ochranu prírody ako „predchádzanie a obmedzovanie zásahov, ktoré ohrozujú, poškodzujú alebo ničia podmienky a formy života, prírodné dedičstvo, vzhľad krajiny, znižujú jej ekologickú stabilitu, ako aj odstraňovanie následkov týchto zásahov.“ (Zákon č. 543/2002)

V celom území tak platí prvý stupeň ochrany. Štátna ochrana prírody SR – Správa CHKO Strážovské vrchy je podľa územnej pôsobnosti, orgánom, ktorý je oprávnený rozhodovať a konať v danej veci.

V zmysle Zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa v obci Beluša nachádza chránené územie:

„CHKO Strážovské vrchy, ktoré zaberajú 680,91 ha územia obce Beluša. (zriadená Vyhláškou Ministerstva kultúry SSR. č. 14/1989 Zb., vyhlásená za účelom ochrany lesných komplexov, vzácnjej flóry a fauny).“ (Zákon č. 543/2002)

Na území platí druhý stupeň ochrany o chránenej krajinnej oblasti Strážovské vrchy. „tzn., že pri činnosti vykonávanej v tejto oblasti je okrem iných dotknutých orgánov vždy potrebný súhlas orgánu ochrany prírody“. (Zákon č. 543/2002)

V zmysle výnosu MŽP SR č. 3/2004-5 to dňa 14.07.2004 (národný zoznam území európskeho významu) sa v k.ú. nachádzajú 2 lokality navrhnuté na ochranu biotopov a druhov európskeho významu:

Územie európskeho významu SKUEVO256 Strážovské vrchy o rozlohe 644,51 ha v riešenom území, vyhlásené z dôvodu ochrany biotopov národného aj európskeho významu ako aj vzácnych druhov fauny a flóry. (ÚPN, Beluša, 2012)

### **3.5.2 Výhody v oblasti rekreácie**

V Belušských Slatinách boli vybudované známe kúpele s liečivými prameňmi už v 18. storočí, neskôr došlo k jeho rozšíreniu a vybuodovala sa infraštruktúra a sieť hotelov. V období medzi svetovými vojnami bol dobudovaný aj kostol a rôzne menšie vily. Dnes je táto časť využívaná najmä na individuálnu turistiku, cyklistiku a rekreačné pobyty. (ÚPN Beluša, 2012, s. 26)

Ide o územie zaujímavé nielen pre sezónnych turistov, ale pre celoročných, pretože v rádiuse cca 30 km sa nachádzajú lyžiarske strediská Mojtiín, Čertov, Kohútka alebo obec Čičmany, ktorá je aj vyhľadávaným miestom turistov. Celá oblasť je známa širokými možnosťami pre turistiku a cyklistiku. V blízkom okolí sa tiež nachádzajú známe kúpele s medzinárodným významom - Nimnica a Trenčianske Teplice. Pre investorov by mala byť táto oblasť zaujímavá nielen pre jej prírodné bohatstvo a možnosti rozvoja cestovného ruchu, ale najmä pre dobrú dopravnú dostupnosť a lokalitu, ktorá má širokospektrálny rozvojový potenciál.

### **3.5.3 Ochrana kultúrneho a historického dedičstva**

„Nakoľko sa na území obce vyskytuje viacero archeologických nálezísk registrovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, Krajský stavebný úrad v Trenčíne vydal vyjadrenie zo 7. apríla 2010 k spracovaniu územného plánu, že v prvých etapách stavebnej činnosti na území obce požaduje splniť nasledovné podmienky:

- a) Stavebník, resp. investor stavieb, ktoré si vyžadujú zemné práce, je v zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní povinný vyžiadať si v etape územného konania od Krajského pamiatkového úradu v Trenčíne stanovisko k plánovanej stavebnej činnosti, a to z hľadiska možnosti, resp. rizika narušenia archeologických lokalít., v prípade nutnosti archeologického výskumu Krajský pamiatkový úrad vydá príslušné vyjadrenie na základe 36 a 39 ods.3 Zákona Národnej rady SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- b) V prípadoch, ak dôjde k zisteniu archeologických nálezov, je potrebné postupovať podľa 40 ods. 2 a 3 Zákona Národnej rady SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a 127 Zákona č. 50/1967 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.
- c) V prípade archeologických nálezov platí, že v zmysle 37 ods. 3 citovaného zákona: O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje pamiatkový úrad. V prípade záchranného archeologického výskumu pamiatkový úrad vydá rozhodnutie po predchádzajúcom vyjadrení archeologického ústavu.“ (Krajský stavebný úrad v Trenčíne, 2010)

### 3.6 SWOT analýza obce Beluša vo vzťahu k brownfields

Tabuľka 2. SWOT analýza (autor, 2013)

SWOT analýza	
Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobrá geografická poloha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nepostačujúce pracovné miesta pre EA obyvateľstvo</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobrá ekonomická situácia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatok nájomných bytov</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Výborná dopravná dostupnosť</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatok možností pre využitie voľného času</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blízkosť väčších sídelných jednotiek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatočná ponuka niektorých služieb (kultúra, šport)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Región s rozvinutým priemyslom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zlý technický stav obecných budov</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Región s nízkou mierou nezamestnanosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nárast obyvateľstva v poproduktívnom veku</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vyvinutá školská infraštruktúra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokles obyvateľstva v produktívnom veku</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobré podmienky pre rozvoj cestovného ruchu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatočné zdravotnícke zariadenia</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nárast obyvateľstva v predproduktívnom veku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chýbajúce podnikateľské združenie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobrá vzdelanostná úroveň obyvateľstva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nevyužitý potenciál termálnych prameňov</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvalitná pracovná sila</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nevyužitý potenciál okolitej prírody</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veľký rozvojový potenciál</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chýbajúci informačný systém pre turistov</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapojenie obce do aktívnej politiky zamestnanosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nevyvinutá spolupráca so zahraničnými partnermi</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existujúce cyklotrasy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatočná propagácia obce</li> </ul>
Príležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tradícia strojárskoho priemyslu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starnutie obyvateľstva</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Časti obce vhodné na poľnohospodárstvo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rastúce nároky na údržbu bytového fondu</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dostatok priestorov pre umiestnenie priemyslu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rastúce nároky na údržbu nevyužitých budov</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dostatok priestorov pre nevýrobnú sféru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Útlm výroby po roku 1989</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dostatok priestorov pre rekreačnú sféru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Množstvo nevyužitých budov</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Príliv zahraničných investícií</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absencia kanalizácie v niektorých častiach</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Priame železničné a diaľničné napojenie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zhoršujúci sa stav životného prostredia</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Možnosti využívania zdrojov z EU fondov</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatok podaných projektov v rámci EU</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pomoc mladým rodinám</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zvyšujúca sa intenzita dopravy</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Podpora cestovného ruchu</li> </ul>	

## **4 POZNATKY O VYBRANÝCH CHARAKTERISTIKÁCH BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ OBCE BELUŠA**

Predchádzajúca kapitola je faktickou kategorizáciou oblastí samosprávy a ich atribútov s najvyššou potenciou vplyvu rastu a rozvoja v rámci jej postavenia v regióne, geografického, urbanistického a demografického hľadiska vo väzbe na súčasnú ekonomickú situáciu a možnosti kúpischopnosti obyvateľov obce pre cieľovú skupinu - investori (nielen regenerácia a oživenie brownfields-ov).

Posúdením vplyvov charakteristík sledovaných atribútov brownfields, ktoré sú dané, resp. existujúce v rámci vymedzeného katastrálneho územia samospráv môžeme objektívne (objektívnosť sa zvyšuje s kvantitou vstupov posudzovanej oblasti, tzn. atribúty a ich charakteristiky, tzv. jemnosť posúdenia) porovnať alebo vyhodnotiť komparované samosprávy. S láskavým dovolením autorov Novosák a Bednár budú brownfieldsové atribúty sledované z pohľadu ich publikácie – hodnotenie rozvojových predpokladov brownfields. Samotné hodnotenie bude upravené pre potreby danej obce - Beluša.

Obec Beluša nemá vytvorenú žiadnu databázu o charakteristike/ách a počte brownfields-ov. V nasledujúcom sa zameriam na jej vytvorenie. Metodika vyhodnotenia vlastností, resp. charakteristík posudzovaných kategórií atribútov bude principiálne tvorená:

Vyššia hodnota danej vlastnosti, resp. charakteristiky brownfields = vyššie predpoklady pre jeho obnovu a regeneráciu; numerická hodnota

Do kategórie brownfields môžeme zaradiť v obci Beluša spoločne 15 lokalít, ktoré sa dajú sledovať z rôznych aspektov.

### **4.1 Sledované atribúty brownfields**

Každá brownfields-ová lokalita má svoje špecifiká, ktorými sa odlišuje od ostatných lokalít. Novosák a Bednár (2011, s. 20-23) poukazujú na variabilitu rôznorodostí posudzovaných atribútov a možností ich variabilit / ity (napr. na nevyjasnenosť vlastníckych vzťahov, sociálny status obyvateľstva, stupeň zastavanosti a mnohé iné); Niektoré atribúty však nie sú vhodné pre použitie takých typov lokalít, ktoré sa nachádzajú v obci Beluša.

#### 4.1.1 Vlastnícke vzťahy

Množstvo vlastníkov na danej parcele, resp. k danému objektu je dôležitým ukazovateľom atraktivity daného brownfieldu pre investorov, pretože vlastnícke vzťahy sú jedným zo základných bariér pri kúpe alebo predaji nehnuteľností.

Kategorizácia vlastníckych vzťahov:

Vlastnícke vzťahy	Počet vlastníkov (PV)	Body
Nekomplikované	$PV < 3$	3
Komplikované	$3 \leq PV \leq 5$	2
Veľmi komplikované	$PV > 5$	1

- Nekomplikovaná vlastnícka štruktúra – počet vlastníkov objektu je menší ako 3;
- Komplikovaná vlastnícka štruktúra – ide o počet vlastníkov v rozmedzí od 3 do 5;
- Veľmi komplikovaná vlastnícka štruktúra – viac ako 5 vlastníkov k danému objektu; (Novosák, Bednár, 2011, s. 26)

#### 4.1.2 Dopravná dostupnosť

Priradenie hodnoty atribútu Poloha vzhľadom k dopravnej sieti jednotlivým lokalitám bolo založené na týchto vlastnostiach:

Dopravná dostupnosť / Poloha	Napojenie lokality	Body
Vyhovujúca	diaľnice a rýchlostné komunikácie do 2 km	3
Stredne vyhovujúca	priame napojenie na cesty 1. triedy	2
Nevyhovujúca	priame napojenie na cesty 2. a 3. triedy	1

- Priame napojenie lokality na diaľnice a rýchlostné komunikácie do 2 km;
- Priame napojenie lokality na cesty 1. triedy;
- Priame napojenie lokality na cesty 2. a 3. triedy;

Lokality majú narastajúci potenciál pre ich ďalšie napredovanie, rozvoj, využitie a rast so nižším rádiusom dosahu na diaľnice alebo rýchlostnej komunikácie. (Novosák, Bednár, 2011, s. 27)



### 4.1.3 Ekologické zaťaženie

V súvislosti s brownfields je práve ekologické zaťaženie jednou z najväčších prekážok ich ďalšieho využitia, pretože práve ekologické zaťaženie so sebou nesie zdrojovú viacnákkladovosť, vnímanú predovšetkým finančne a časovo, čo môžeme zakategorizovať ako:

Ekologické zaťaženie	Pôvod záťaže / predchádzajúce pôsobenie priemyslu	Body
Nízke ekologické zaťaženie	obchod a služby	4
Stredné ekologické zaťaženie	poľnohospodárstvo, ťažba nerastných surovín, textilný, papierenský priemysel, stavebníctvo, doprava, vojenské využitie	3
Vysoké ekologické zaťaženie	chemická a koksárenský priemysel, hutný, strojársky	2
Extrémne ekologické zaťaženie	existencia záťaže bez ohľadu predchádzajúceho využitia	1

- Nízke ekologické zaťaženie – obchod a služby;
- Stredné ekologické zaťaženie – poľnohospodárstvo, ťažba nerastných surovín, textilný, papierenský priemysel, stavebníctvo, doprava, vojenské využitie, odstraňovanie odpadových vôd, ako predchádzajúci typ využitia;
- Vysoké ekologické zaťaženie – chemický a koksárenský priemysel, hutný, strojársky, výroba a rozvod elektriny, plynu ako predchádzajúci typ využitia lokality;
- Extrémne ekologické zaťaženie – existencia ekologickej záťaže v lokalite bez ohľadu na predchádzajúci typ využitia; (Horáková et. Al., 2004)

### 4.1.4 Doba trvania opustenosti

Ide o dobu (časový bod), kedy v danej lokalite došlo k strate svojho pôvodného zámeru využitia. Atribút opustenosti, tzn. strata pôvodného využitia objektu alebo lokality, je spätý s dobou 90. rokov 20. Storočia vo väzbe na najväčší rozsah a kvantitu vzniku brownfields vôbec.

<b>Strata využitia / opustenost'</b>	<b>Body</b>
Po roku 2005	3
Po roku 1989	2
Do roku 1989	1

- Opustenie do roku 1989;
- Opustenie po roku 1989;
- Opustenie až po roku 2005; (Novosák, Bednár, 2011, s. 28-29)

## **4.2 Brownfields na území obce Beluša**

Obec Beluša nemá spracovanú databázu opustených a nevyužívaných lokalít, ktoré by slúžili nielen pre potreby obce, ale najmä pre potencionálnych investorov, ktorí do obce smerujú alebo sú v ich hľadáčkiku. Preto investori, ktorí majú záujem prísť, prípadne tí, ktorí už v obci realizujú svoju činnosť alebo ju rozširujú, neexistenciou informácie o takejto možnosti (nevytvorená databáza), využívajú nezastavané plochy - lúky a pasienky, poľnohospodársku pôdu. Avšak, v samotnej samospráve obce sa nachádza mnoho lokalít, ktoré vznikli, resp. vznikali vplyvom postupného zvyšovania finančnej náročnosti produkcie a znižovania potrieb produktu ako takého. Tieto lokality budú vždy niť nižšiu mieru nákladov vo väzbe na vznik nového domova spoločnosti vzhľadom na rôznorodosť a časovú náročnosť plnenia potrieb zákazníkov (cieľovej skupiny konzumentov). Tieto lokality nesú status výrobné.

V obci sa však súčasne nachádzajú aj tzv. nevýrobné brownfields. Ich potencionálny charakter využitia môže byť pretavený napr. do nových polyfunkčných objektov, domovov sociálnej starostlivosti, obchodov, bytových jednotiek, teda potrieb, ktorých plnenie nie je zastrešené produkčnou činnosťou. Hovoríme o tzv. nevýrobné brownfields.

Kategóriu objektov, ktoré ostali opustené postupným upadaním kúpeľného centra obce – Belušských Slatín budem definovať ako rekreačné brownfields.

Pre identifikované brownfields v Beluši bude rozdelenie lokalít na výrobné, nevýrobné a rekreačné zásadné, predovšetk z reálno – realizačného hľadiska.:

#### 4.2.1 Výrobné lokality

##### *Kovo*

Za železničným prístupom sa nachádza areál bývalých závodov Kovo Beluša o rozlohe 44 246 m<sup>2</sup>, ktoré boli špecializované na výrobu kolies pre bojové vozidlá, takže možno túto oblasť zaradiť do kategórie ťažkého priemyslu. V areáli sa spoločne nachádza 8 hál, kde len 3 z nich sú využívané. Spoločnosť Gold-pack, ktorá sa zameriava na výrobu polyetylénovej fólie vykonáva svoju činnosť v dvoch halách. Ďalšia časť je sídlom spoločnosti Metal-form, ktorá sa zameriava na výrobu kovových výrobkov. Celý areál prešiel po roku 1989 do vlastníctva jednej spoločnosti, ktorá sa ho od tohto roku snaží predať, tri haly z ôsmich sa jej podarilo odpredať ako haly pre výrobné spoločnosti, kde prebieha aj samotná výroba. Výhodou je počet vlastníkov a usporiadané vlastnícke vzťahy, tak ako aj udržiavaný areál. V neposlednom rade môžeme považovať za výhodu aj dobrý stav vozoviek v rámci areálu, nakoľko tie sú udržiavané kvôli fungujúcim spoločnostiam. Výhodou je ďalej aj blízkosť železničnej stanice, ktorá sa nachádza vo vzdialenosti 500 metrov od areálu. Priamo je napojená na cestu 3 triedy a vjazd na diaľnicu D1 je vzdialený 1,8 km. Súčasťou prednej časti areálu sa nachádzajú 2 bývalé administratívne budovy - murované, v zadnej časti 3 skladiská, taktiež murované a 2 železné montované haly.

*Tabuľka 3. Bodové hodnotenie - Kovo (autor, 2013)*

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
<b>Vlastnícke vzťahy</b>	Nekomplikované	3	3	<b>9</b>
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
<b>Dopravná dostupnosť</b>	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
<b>Ekologické zaťaženie</b>	Nízke	4	0	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	2	
	Extrémne	1	0	
<b>Opustenosť</b>	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

### ***Obal'ovačka***

Nachádza sa za železničnou traťou v smere na Vážský kanál v areáli bývalého závodu na výrobu zemiakových lupienkov, ktorý fungoval do roku 1989. Po tomto roku bolo len pár hál prenajímaných, no o udržiavaní a fungovaní areálu sa nedá hovoriť. Areál je vybudovaný na prenajatých pozemkoch, kde je veľký počet spoluvlastníkov, čo môže znamenať veľký problém pri predaji, resp. regenerácií. V areáli sa nachádzajú 4 haly, každá o rozlohe 320 m<sup>2</sup>. Vzdialenosť od diaľničného výjazdu, resp. vjazdu na D1 je 2,5 km. Lokalita bola po ukončení výroby lupienkov využívaná ako skladové priestory, čo znamená nízke ekologické zaťaženie.

*Tabuľka 4. Bodové hodnotenie - Obal'ovačka (autor, 2013)*

<b>Sledovaný atribút</b>	<b>Stav</b>	<b>Body</b>	<b>Hodnotenie</b>	<b>Spolu</b>
<b>Vlastnícke vzťahy</b>	Nekomplikované	3	0	<b>7</b>
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	1	
<b>Dopravná dostupnosť</b>	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
<b>Ekologické zaťaženie</b>	Nízke	4	0	
	Stredné	3	3	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
<b>Opustenosť</b>	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

### ***Kovo výroba***

Len 400 m od samotného centra obce sa nachádza lokalita brownfields o rozlohe 5 691 m<sup>2</sup>. Vzdialenosť od diaľnice D1 je 3,1 km. V minulosti využívaná ako výroba kovových zliatin (napr. zvonov) Sn, Zn, Cr, Cu, Fe. Vlastnícke vzťahy sú čiastočne komplikované, pretože jednotlivé haly sú vo vlastníctve rôznych s.r.o.

Tabuľka 5. Bodové hodnotenie - Kovo výroba (autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	0	7
	Komplikované	2	2	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	0	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	2	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

### Tehelňa

Areál bývalej tehelne s objektovou rozlohou– 958m<sup>2</sup>sa nachádza v dosahu 400 m od vjazdu na diaľnicu D1, čo poukazuje na jeho ideálnu dopravnú dostupnosť. Táto zóna obce je určená na výrobu a priemysel, čo poukazuje na predmetnú vhodnosť areálu pre výrobnú spoločnosť. Majiteľom je jedna právnická osoba so štatútom s.r.o. Pozemky pod tehelnou sú vysporiadané.

Tabuľka 6. Bodové hodnotenie - Tehelňa (autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	10
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	0	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	3	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

### *Pol'nohospodárske družstvo Hloža*

Toto družstvo je ešte stále v určitej miere využívané na chov ošípaných, avšak z 3 veľkoplošných hál a z rozľahlého zastavaného územia, je využívaná menej ako polovica, o bolo dôvodom začlenenia do databázy. Hloža je síce obytnou časťou, no práve toto družstvo sa nachádza v tesnej blízkosti Vážskeho kanálu a teda v oblasti poľnohospodárskej výroby. Plošná veľkosť je 30 316m<sup>2</sup>, keďže sa nedá presne určiť koľko je využívaných fungujúcim družstvom - všetky pozemky má v prenájme, budeme pracovať s presnou polovicou, tzn. 15 158 m<sup>2</sup>. Komplikovanosť vlastníckej štruktúry čo sa samotných hál týka je priaznivá, nakoľko tie sú všetky vo vlastníctve jednej s.r.o., aj keď svoju činnosť realizuje len v 2 zo 6 hál. Problémom však je, že areál ako taký stojí na prenajatých pozemkoch, ktoré sú veľmi rozrobené a dá sa hovoriť o viac ako 100 vlastníkoch. Pri rozhodovaní o investovaní do týchto objektov, je dôležité uvedomiť si, že ide o nájomné zmluvy s veľmi veľa ľuďmi, čo môže prinášať mnohé komplikácie. Poloha vzhľadom k dopravnej sieti - objekt je napojený na cestu tretej triedy, ktorá je však v zime udržiavaná avšak v nevyhovujúcom stave, vzdialenosť k ceste D1- vjazd Ladce je 2,9 km, priradené body 1. Doba opustenia je do roku 1989, ekologické zaťaženie - ide o bývalé poľnohospodárske družstvo, ktoré považujeme za menej ekologicky škodlivé, avšak sú predpokladané vyššie náklady na regeneráciu a odvoz odpadu.

*Tabuľka 7. Bodové hodnotenie - Pol'nohospodárske družstvo Hloža (autor, 2013)*

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
<b>Vlastnícke vzťahy</b>	Nekomplikované	3	0	<b>7</b>
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	1	
<b>Dopravná dostupnosť</b>	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
<b>Ekologické zaťaženie</b>	Nízke	4	0	
	Stredné	3	3	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
<b>Opustenosť</b>	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

### *Areál poľnohospodárskeho družstva Podhorie*

Samotný areál družstva sa nachádza odľahlej časti Podhoria, avšak táto zóna nie je poľnohospodárska. V rekreačnej, prípadne obytnej zóne výskyt poľnohospodárskeho družstva nepatrí medzi žiadúce. Plošná veľkosť je 11 866 m<sup>2</sup>. Vlastnícke vzťahy považujeme za mierne komplikované - objekt je vo vlastníctve 4 majiteľov. Poloha vzhľadom k dopravnej sieti - vzdialenosť k diaľnici D1 vjazd Ladce je 2,9 km. Napojenie na cestu tretej triedy je priame, ktorá je v zime udržiavaná, ale nemožno hovoriť o vyhovujúcom stave vozovky (atribút = 1 bod). Doba opustenia je do roku 1989, preto bol k brownfieldu priradený 1 bod. Hodnota ekologického zaťaženia je 3, tzn. považujeme ho za menej škodlivé, čo naznačuje zvýšené predpokladané náklady na regeneráciu a odvoz odpadu. V areáli sú 4 murované haly v dobrom stave, ktoré nie sú využívané.

*Tabuľka 8. Bodové hodnotenie- Poľnohospodárske družstvo Podhorie (autor, 2013)*

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
<b>Vlastnícke vzťahy</b>	Nekomplikované	3	0	<b>7</b>
	Komplikované	2	2	
	Veľmi komplikované	1	0	
<b>Dopravná dostupnosť</b>	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	1	
<b>Ekologické zaťaženie</b>	Nízke	4	0	
	Stredné	3	3	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
<b>Opustenosť</b>	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

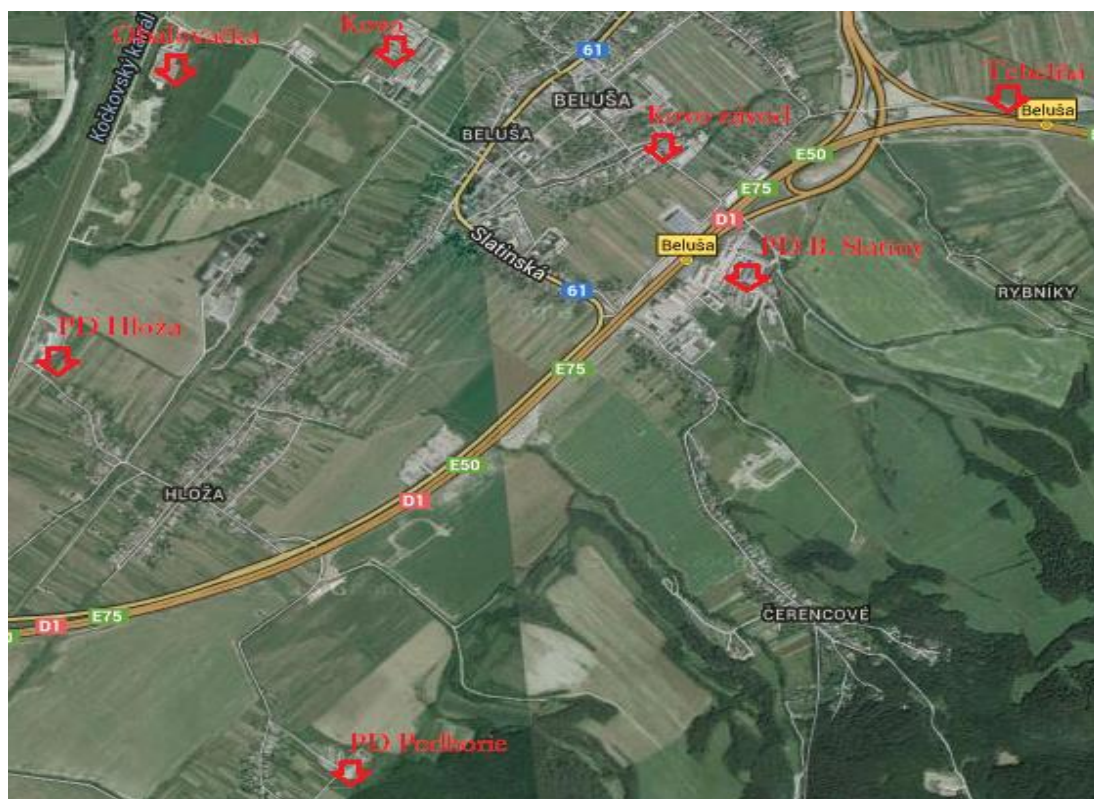
### *Poľnohospodárske družstvo Belušké Slatiny*

Tak ako v predchádzajúcich častiach aj táto zóna obce je do práce zahrnutá aj napriek tomu, že jedna jej časť je využívaná ako pneuservis a čerpacia stanica. Avšak vo veľkej miere sa v tomto areály nachádzajú haly, ktoré sú nevyužívané a od roku 1989 chátrajú. Preto nebudeme uvažovať o časti, kde je sídlo pneuservisu, ale o zadnej časti. V tejto zóne o rozlohe 73 590 m<sup>2</sup> sa nachádza 11 skladov a 8 kravínov. Samozrejmosťou sú aj iné menšie objekty, ktoré slúžili ako menšie skladiská, prípadne ako administratívne budovy. Nevýhodou je však prístup, ktorý je z lepšie dostupnej siete dopravných komunikácií (cesta 2. triedy) nemožný nakoľko táto časť areálu je vo vlastníctve spomínaného pneuservisu. Z protihľadnej strany areálu je prístupová cesta, ktorá je napojená na cestu 3. triedy a vo vzdialenosti 5,1 km na vjazd diaľnice D1 Bratislava - Žilina. Problémom v tomto prípade ostáva podjazd, ktorý je vo výške nezodpovedajúcej možnosti prejazdu viacozmerných nákladných automobilov. V prípade záujmu investora o vytvorenie výrobnjej organizácie, kde je nákladná doprava nevyhnutnosťou, vznikne komplikácia s logistikou. Poloha družstva hraničí s malým prienikom rekreačnej oblasti Belušké Slatiny, kompenzácia polohy je bezprostredná vzdialenosť od diaľnice D1. Všetky haly a sklady sú využiteľné pre poľnohospodárstvo (najmä zadná časť polohy). Predná časť na priemysel, tzn. pre výrobné spoločnosti. Preto je v tomto smere pridelený plný počet bodov. Vlastnícke vzťahy nie sú až tak veľmi komplikované, nakoľko takmer každá hala je vo vlastníctve iného podnikateľského subjektu, prípadne fyzickej osoby, ale pozemky pod halami sú vysporiadané, čo možno považovať za výhodu. Opäť ide o bývalé poľnohospodárske družstvo, ktoré nepovažujeme za ekologicky náročné, avšak haly sú v zlom stave nakoľko využívanie týchto objektov bolo pred rokom 1989. Výhodou je aj fakt, že pozemky pod halami sú vysporiadané. Avšak mnoho hál bolo odkúpených po zmene režimu a chátrajú, nakoľko majitelia nemajú záujem o ich ďalšie využitie, čo môže predstavovať prekážku pri následnej regenerácii ako celku.



Tabuľka 9. Bodové hodnotenie – Poľnohosp. družstvo Belušké Slatiny (autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	9
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	0	
	Stredné	3	3	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	



Obrázok 2. Lokalizácia výrobných brownfields (autor, 2013)

#### 4.2.2 Nevýrobné lokality

##### *Mlyn*

4 podlažná stavba v centre obce, nachádzajúca sa niekoľko metrov od rímskokatolíckeho kostola je nevyužívaná už viac ako 20 rokov. Mlyn je vo vzdialenosti 1,5 km od vjazdu na D1. Výhodou je jeho poloha v centre, ako aj možnosti parkovania v okolí. Nachádza sa vo vedľajšej ulici, ktorá je charakteristická rodinnými domami, takže pôvodné výrobné využitie je nerelevantné. Celková plocha je 546m<sup>2</sup>, budova tvorí 377m<sup>2</sup>, čo by dávalo priestor na zmenu statusu z výrobného na nevýrobný.

Tabuľka 10. Bodové hodnotenie- Mlyn (autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	<b>10</b>
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	0	
	Stredné	3	3	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	1	

##### *Motorest Zákruta*

Z dopravného hľadiska ide o objekt s najzaujímavejšou polohou. Vjazd na diaľnicu D1 je vo vzdialenosti 200 m od tohto objektu. Čo sa môže zdať byť výhodou bolo nakoniec jeho koncom, nakoľko po vybudovaní diaľničného úseku Považská Bystrica-Beluša stratil svoju bývalou strategickou polohou význam motorestu. Diaľničná spoločnosť vybudovala 2 odpočívadla priamo na diaľnici a Motorest prišiel o klientelu. Aj dnes ide o budovu, ktorá

nesie strategické znaky polohy, ale v súčasnom chátrajúcom stave je nevyužiteľná. Lokalita má rozlohu 862m<sup>2</sup>, z čoho daná budova tvorí 289 m<sup>2</sup>. Je vo vlastníctve 1 s.r.o. a doba opustenosti je od roku 2000.

*Tabuľka 11. Bodové hodnotenie – Motocest Zákruť (Autor, 2013)*

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	<b>10</b>
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	4	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	2	
	Do roku 1989	1	0	

### *Požiarňa zbrojnica*

Tak ako väčšina spomínaných brownfields aj táto stratila svoj význam po roku 1989. Budova o rozlohe 906m<sup>2</sup> je súčasťou lokality okolo obecného úradu, kde sú všetky pozemky vo vlastníctve obce. Zastavanosť je teda 100% , avšak obec by pri vlastnom projekte regenerácie , ako aj pri predaji vedela odčleniť potrebnú časť pozemku. Skladá sa z troch poschodí a je majetkom obce Beluša. Od spomínaného roku 1989 je budova nevyužívaná. V minulosti sa tu nachádzali garáže požiarneho zboru v podzemí, a ostatné 2 podlažia boli využívané na prevádzku požiarneho zboru.

Tabuľka 12 Bodové hodnotenie – Požiarna zbrojnica (Autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	12
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	4	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	2	
	Do roku 1989	1	0	

### *Bývalá základná škola*

Základná škola je taktiež nevyužívaná od roku 1989 a je taktiež vo vlastníctve obce Beluša. Obec sa ju síce počas týchto rokov snažila využiť na rôzne účely. V jednom čase bola sídlom textilnej spoločnosti, ktorá mala v objekte svoje sklady. Neskôr sa v škole zriadilo Gymnázium, avšak po pol roku bolo zrušené. Vzdialenosť od diaľnice je 2 km. Dnes už možno povedať, že budova je predaná prostredníctvom verejného obstarávania bola predaná v sume 45 000 eur. Ide o budovu o rozlohe 800 m<sup>2</sup>, ktorá sa skladá z troch poschodí. a je taktiež súčasťou lokality okolo obecného úradu, kde sú všetky pozemky vo vlastníctve obce. Zastavanosť je teda 100%, avšak v bodovom hodnotení budeme uvádzať najvyššiu hodnotu a to číslo 3, nakoľko obec by pri vlastnom projekte regenerácie, ako aj pri predaji vedela odčleniť potrebnú časť pozemku. Čiže hovoríme o 2400m<sup>2</sup> úžitkovej plochy v centre obce. Podľa investičného zámeru by mala byť budova využitá ako polyfunkčné centrum obce, kde budú v spodnej časti vybudované obchodné priestory a v zvyšných dvoch poschodiach bytové jednotky.

Tabuľka 13. Bodové hodnotenie – Bývalá základná škola (autor, 2013)

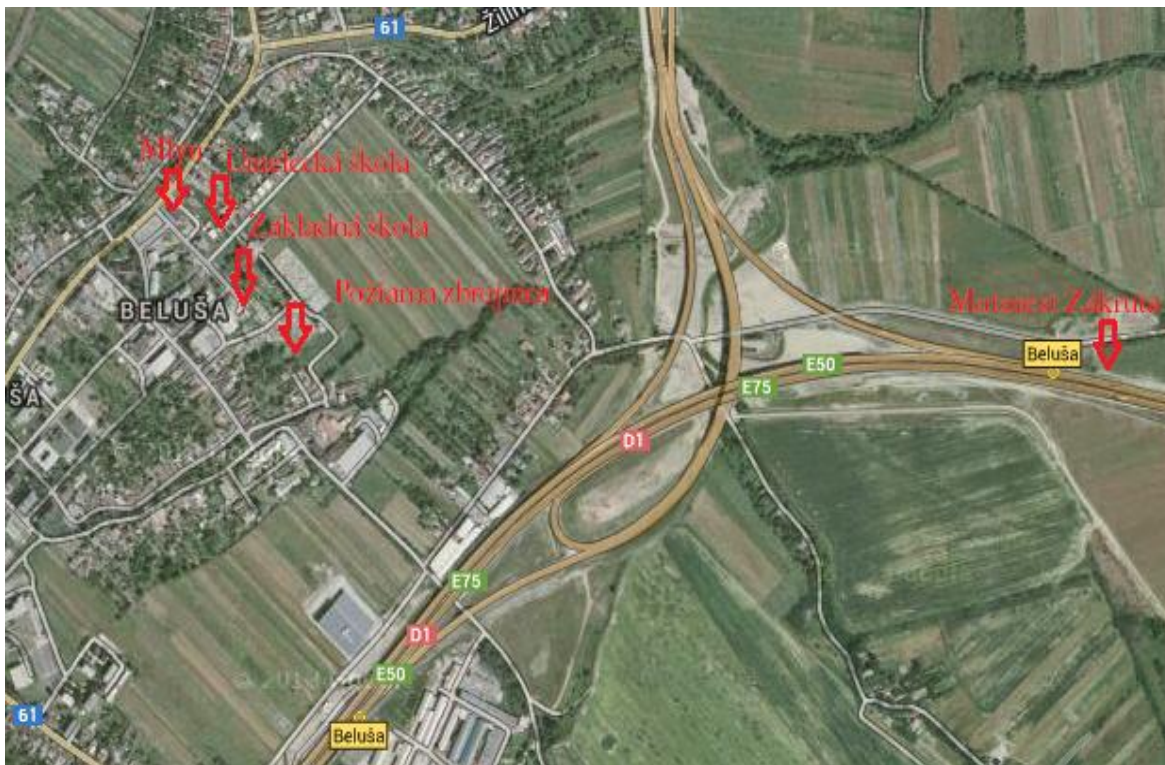
Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	13
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	4	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	3	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	0	

#### *Bývalá umelecká škola*

Budova rozlohy 200 m<sup>2</sup>, sa nachádza na pozemku o veľkosti 823m<sup>2</sup> v centrálnej časti obce, na ulici Farskej. Postavená bola v roku 1929. Ide o nepodpivničenú jednopodlažnú budovu, spojenú z bočnej časti s druhou budovou. Objekt sa nachádza v ochrannom pásme národnej kultúrnej pamiatky Kostol sv. Alžbety Uhorskej a Kaplnka sv. Anny v Beluši.

Tabuľka 14 Bodové hodnotenie – Bývalá umelecká škola (Autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	13
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	4	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	3	
	Po roku 1989	2	0	
	Do roku 1989	1	0	



Obrázok 3. Lokalizácia nevýrobných brownfields (autor, 2013)

#### 4.2.3 Rekreačné lokality

Miestna časť Belušské Slatiny je rekreačnou časťou obce, ktorá je využívaná v menšej miere aj ako individuálna rodinná zástavba, avšak počíta sa s jej využívaním najmä ako chatová oblasť a rekreačná oblasť obce Beluša. Oblasť bola do roku 1989 skutočne rekreačnou zónou, nakoľko sa tu nachádzali fungujúce kúpele s 3 vonkajšími bazénmi, termálnymi prameňmi a bohatým spoločenským a kultúrnym dňaním. Necelých 10 km od Belušských Slatín sa nachádza lyžiarske stredisko Mojtín, takže tieto ubytovacie zariadenia boli využívané v zimnom období ako ubytovacie zariadenia práve pre toto stredisko. Avšak po roku 1989 sa situácia rapídne zmenila a táto oblasť upadla do zabudnutia. V oblasti sa nachádza 6 veľkokapacitných ubytovacích zariadení. Chata Cementár je vo vlastníctve neďalekých cementárni Ladce, ktoré ju dodnes využívajú ako oddychové firemné centrum. Hotel Thermál je v súkromnom vlastníctve a sporadicky je využívaný pre školské výlety a tábory. Hotel Pošták je vo vlastníctve Slovenskej pošta, ktorá ho taktiež využíva pre firemné účely. Pre nás sú však zásadné zostávajúce tri objekty a to :

### *Hotel Slatina*

Hotel s celkovou 17 945 m<sup>2</sup> sa skladal z jednej hlavnej budovy a pätnástich samostatných chatiek. Hlavná budova o výmere 1048 m<sup>2</sup>, jednotlivé bungalovy o rozlohe 120m<sup>2</sup> v počte 15, ide teda o 1800m<sup>2</sup>, spolu 2 848m<sup>2</sup>. Výjazd na diaľnicu D1 je vzdialený 4.6 km. Hotel fungoval do roku 2000 a bol vo vlastníctve obce, ktorej sa ho v roku 2004 podarilo predať za symbolickú cenu súkromnému investorovi, ktorý predložil investičný zámer na vybudovanie aqua parku a zábavného centra Beluše. Projekt mal byť realizovaný v časovej lehote 5 rokov. V roku 2011 však hlavná budova doposiaľ z neznámych príčin zhorela a areál so základmi hlavnej budovy a 15-timi bungalovmi ostal nevyužívaný. Medzi brownfields bol zaradený z dôvodu chátrajúceho stavu viac ako 10 rokov. A nejasného zámeru investora o jeho budúce využitie.

*Tabuľka 15. Bodové hodnotenie – Hotel Slatina (autor, 2013)*

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	12
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	3	
	Stredne vyhovujúca	2	0	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	4	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2	2	
	Do roku 1989	1	0	

### *Hotel Alžbetín*

Nachádza sa vo vzdialenosti 6,1 km od diaľnice D1. Celková rozloha je 13 576 m<sup>2</sup>, budova s rozlohou 524m<sup>2</sup> tvorí necelé 4% z rozlohy územia. Hotel je vo vlastníctve občianskeho združenia. Využívaná v minulosti ako rekreačný dom, neskôr odkúpená už spomínaným OZ, ktoré tu umiestňovalo matky s deťmi. Dnes už nie je známe, či združenie funguje, ale

každopádne v Beluši ostal zabudnutý veľmi pekne vybudovaný hotel, ktorý je nevyužívaný a nakoľko sa nachádza v odľahlej časti, sú na ňom aj viditeľné znaky vandalizmu.

*Tabuľka 16. Bodové hodnotenie – Hotel Alžbetín (autor, 2013)*

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
<b>Vlastnícke vzťahy</b>	Nekomplikované	3	3	<b>10</b>
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
<b>Dopravná dostupnosť</b>	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
<b>Ekologické zaťaženie</b>	Nízke	4	4	
	Stredné	3	0	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
<b>Opustenosť</b>	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2		
	Do roku 1989	1	1	

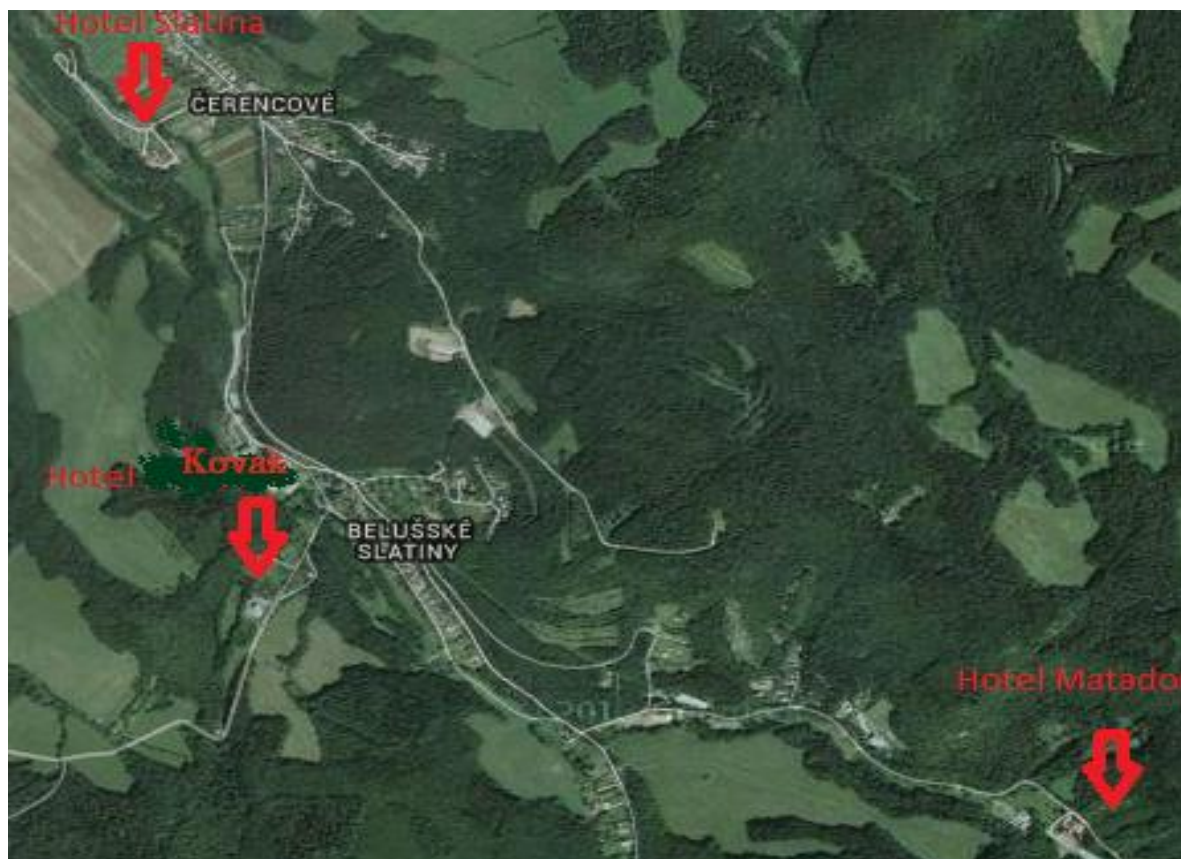
### *Hotel Matador*

Hotel Matador bol pred rokom 1989 využívaný ako školiace stredisko závodu Matador, ktorý sa nachádza asi 10 km od objektu. Avšak po tomto roku spoločnosť Vzďialenosť od výjazdu na diaľnicu D1 je 8,3 km. Toto stredisko o rozlohe 14 100m<sup>2</sup> je vynikajúcou možnosťou pre investorov na vybudovanie nového školiaceho strediska, alebo väčšieho hotelového komplexu vo veľmi kľudnej zóne, nakoľko príjazdová cesta je vybudovaná práve po tento objekt. Objekt je vo vlastníctve jednej s.r.o.



Tabuľka 17. Bodové hodnotenie – Hotel Matador (autor, 2013)

Sledovaný atribút	Stav	Body	Hodnotenie	Spolu
Vlastnícke vzťahy	Nekomplikované	3	3	10
	Komplikované	2	0	
	Veľmi komplikované	1	0	
Dopravná dostupnosť	Vyhovujúca	3	0	
	Stredne vyhovujúca	2	2	
	Nevyhovujúca	1	0	
Ekologické zaťaženie	Nízke	4	4	
	Stredné	3	3	
	Vysoké	2	0	
	Extrémne	1	0	
Opustenosť	Po roku 2005	3	0	
	Po roku 1989	2		
	Do roku 1989	1	1	



Obrázok 4. Lokalizácia rekreačných brownfields (autor, 2013)

### 4.3 ZHRNUTIE POZNATKOV O BROWNFILEDS NA ÚZEMÍ OBCE BELUŠA

Podľa uvedenej štúdie sme zistili, že na území obce sa nachádza dokopy 15 lokalít brownfields. V rámci sledovaných atribútov každému z nich bolo pridelené bodové hodnotenie. Nakoľko v prípade zamýšľaných investícií do výroby, nie je žiaduce pre daného investora zaoberať sa rekreačnými, alebo nevýrobnými lokalitami, je v práci delenie jednotlivých brownfields rozčlenené na výrobné, nevýrobné a rekreačné. V zmysle tohto delenia budeme pracovať aj pri zhrnutí poznatkov o brownfields nachádzajúcich sa v obci Beluša.

#### 4.3.1 Výrobné lokality

Investorovi, ktorý chce v obci umiestniť priemyselnú výrobu, budú predložené len tie lokality, ktoré sú na takúto činnosť vhodné a spĺňajú kritéria pre takéto využitie.

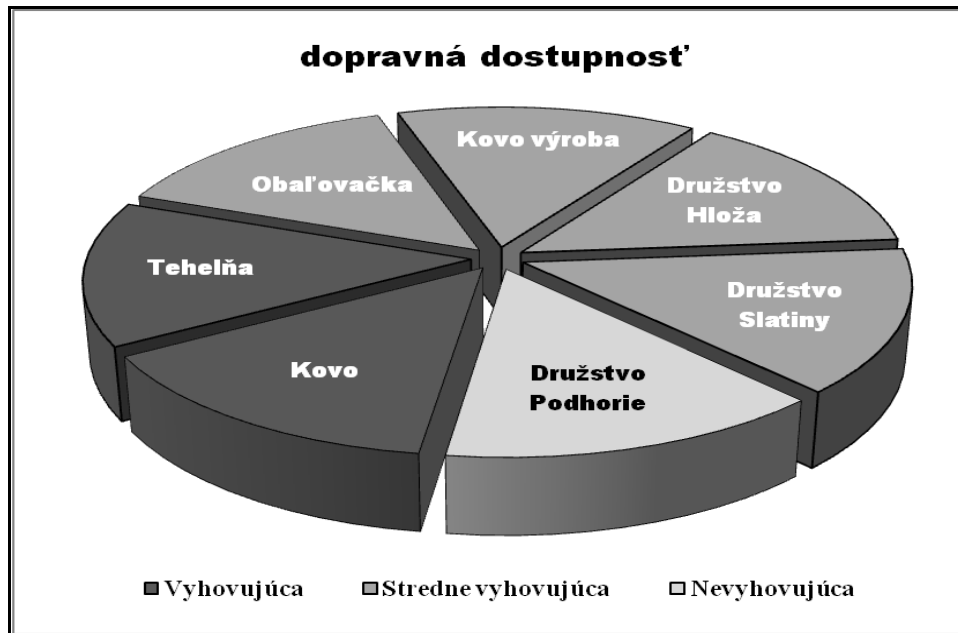
- Vlastnícke vzťahy boli hodnotené v zmysle kapitoly 4.4.1 Vlastnícke vzťahy. Z analýzy 7 lokalít vyplýva, že 3 majú nekomplikovanú vlastnícku štruktúru, 2 majú komplikovanú vlastnícku štruktúru. Veľmi komplikovanú vlastnícku štruktúru majú 2 lokality. Jednotlivé lokality sú podľa ich komplikovanosti označené a pomenované v grafe.



Graf 4. Vlastnícka štruktúra VL (autor, 2013)

- Dopravná dostupnosť je v prípade výrobných lokalít brownfields hodnotená v zmysle vzdialenosti od napojenia sa na diaľnicu D1, cestu 1.2, alebo 3. triedy.

V tomto smere možno hovoriť o dvoch lokalitách, ktoré sa nachádzajú vo vzdialenosti do 2 km od vjazdu na diaľnicu D1, 4 lokality považujeme v zmysle dopravnej dostupnosti za vyhovujúce. Družstvo Podhorie považujeme za nevyhovujúce v tomto atribúte, nakoľko vozovka je v zlom stave a v dlhšej vzdialenosti v porovnaní s ostatnými lokalitami.



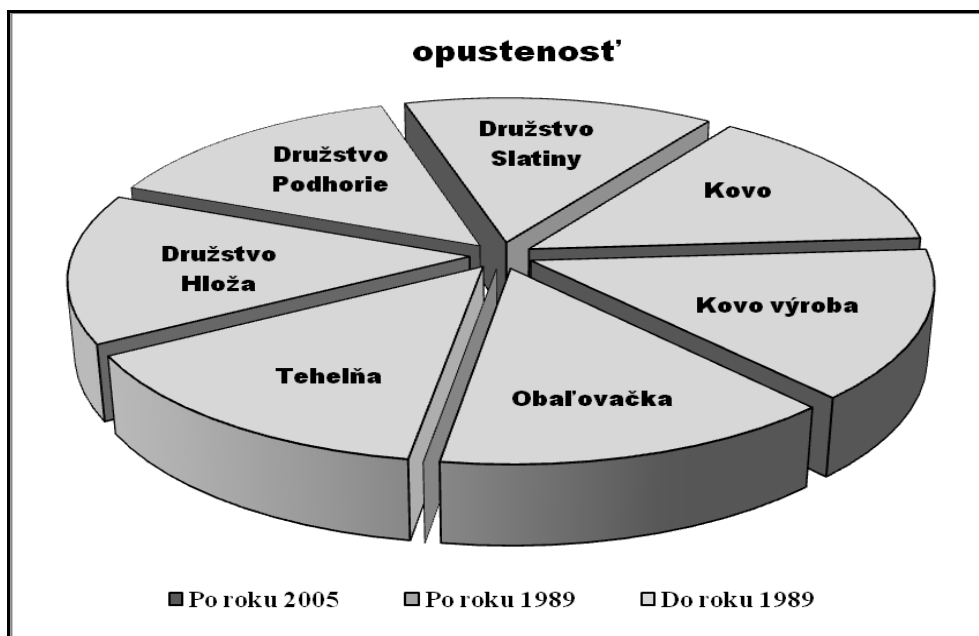
Graf 5. Dopravná dostupnosť VL (autor, 2013)

- Ekologické zaťaženie stredného stupňa pozorujeme u 5 brownfields, nakoľko u nich ide o predchádzajúce využitie v poľnohospodárstve, potravinárskom priemysle, alebo stavebníckej výrobe. Vysoké zaťaženie sa týka oboch strojárnských spoločností. Nízke ekologické zaťaženie, ale ani extrémne ekologické zaťaženie v rámci výrobnjej sféry nie je.



Graf 6. Ekologické zaťaženie VL (autor, 2013)

- Doba trvania opustenosti je v prípade výrobných brownfields u všetkých rovnaká, nakoľko po reforme v roku 1989 bola či už poľnohospodárska výroba, alebo priemyselná zastavená a lokality ostali bez využitia.



Graf 7. Doba trvania opustenosti (autor, 2013)

V rámci bývalých priemyselných lokalít má najvyšší potenciál na skorú regeneráciu bývalá tehelňa, vďaka jej bezprostrednej blízkosti k vjazdu na D1, ako aj menšej rozlohe a výbornej polohe. Následne na to, areál Kovo je na dobrej ceste k pokračovaniu odpredaja

a vytvorenia fungujúceho priemyselného parku. Obaľovačka spolu s Kovo výrobou majú menej výhodnú polohu v rámci priestorovej štruktúry obce.

Celkové bodové hodnotenie a databáza výrobných lokalít brownfields je potom nasledovná:

*Tabuľka 18. Výrobné lokality (autor, 2013)*

<b>P.č.</b>	<b>Brownfields-výrobné lokality</b>	<b>Body</b>
1.	Tehelňa	10
2.	Poľnohospodárske družstvo B.Slatiny	9
3.	Kovo	9
4.	Poľnohospodárske družstvo Podhorie	7
5.	Kovo výroba	7
6.	Obaľovačka	7
7.	Kovo výroba	7

### **Modelový príklad**

#### Požiadavky

Po uvážení strategickej polohy obce a dobrej dopravnej dostupnosti sa zahraničný investor rozhodol pre vybudovanie novej výrobnéj spoločnosti v blízkosti obce Beluša. Obrátil sa na obec s požiadavkou odkúpenia obecných pozemkov, nachádzajúcich sa v blízkosti diaľnice D1, ako aj železničnej stanice, nakoľko budú potrebné neustále dodávky materiálu. Ide o pozemok o rozlohe 5000 m<sup>2</sup>, kde je plánovaná výstavba 3 hál, každá o rozlohe 500m<sup>2</sup>.

#### Riešenie

V tomto prípade ide o investíciu smerovanú do výrobnéj sféry, aj keď sa investor obrátil na obec s požiadavkou o odkúpenie pozemku, obec má spracovanú databázu o nevýrobných lokalitách brownfields a je v jej záujme, aby boli v prvom rade využité tieto lokality a tým zabránenie výstavby na tzv. „greenfields“. Podľa daných kritérií investora prichádzajú do úvahy lokality s najlepšou dopravnou dostupnosťou a s vyhovujúcou rozlohou.

V rámci dopravnej dostupnosti, ako aj vysporiadaných vlastníckych vzťahoch a dostatočnej rozlohy sú investorovi ponúknuté 2 lokality a to areál Kovo Beluša a Kovo závod. Avšak po zvážení všetkých rizík spojených s 3 smennou prevádzkou a neustálym zásobovaním ,

bol Kovo závod vylúčený, nakoľko sa nachádza v blízkosti centra obce a zásobovanie, ako aj expedícia by smerovali cez stred obce.

V areáli Kovo sú všetky inžinierske siete, nachádzajú sa tu administratívne budovy ako aj haly, ktoré sú síce vo väčšom počte, ako sú požiadavky investora, avšak majiteľ sa nebráni prispôbiť a predať len časť z areálu. Sídli tu už 2 výrobné spoločnosti, okrem toho sa areál nachádza v tesnej blízkosti železničnej stanice. Investor sa po vytvorení štúdie a rozpočtu na výstavbu, alebo na regeneráciu Kovo rozhodol pre umiestnenie výroby práve do tejto lokality.

#### 4.3.2 Nevýrobné lokality

Ak majú podnikateľské subjekty, alebo jednotlivci záujem o vytvorenie bytových jednotiek, polyfunkčných budov, centier občianskej vybavenosti, obchodu a služieb sú pre ich potreby dané lokality zaradené do nevýrobnej sféry.

- Vlastnícke vzťahy vo všetkých 5 lokalitách brownfields majú nekomplikovanú vlastnícku štruktúru. Práve toto je jeden z dôvodov, prečo je proces regenerácie týchto objektov viacej atraktívnym a využívaným v obci.



Graf 8. Vlastnícka štruktúra NL (autor, 2013)

- Dopravná dostupnosť je v pri nevýrobných lokalitách brownfields hodnotená v zmysle vzdialenosti od centra, ako aj možností pre zásobovanie a tvorbu parkovacích miest, čo býva v častiach občianskej vybavenosti jeden z najväčších problé-

mov pre prevádzku jednotlivých typov využitia. Keďže 3 z týchto lokalít sa nachádzajú v centrálnej časti obce kde je výborná dopravná dostupnosť a možnosti pre predaj okolitých pozemkov, v hodnotení im boli pridelené 3 body. Motocest Zákru- ta sa nachádza v okrajovej časti a Mlyn v širšom centre obce.



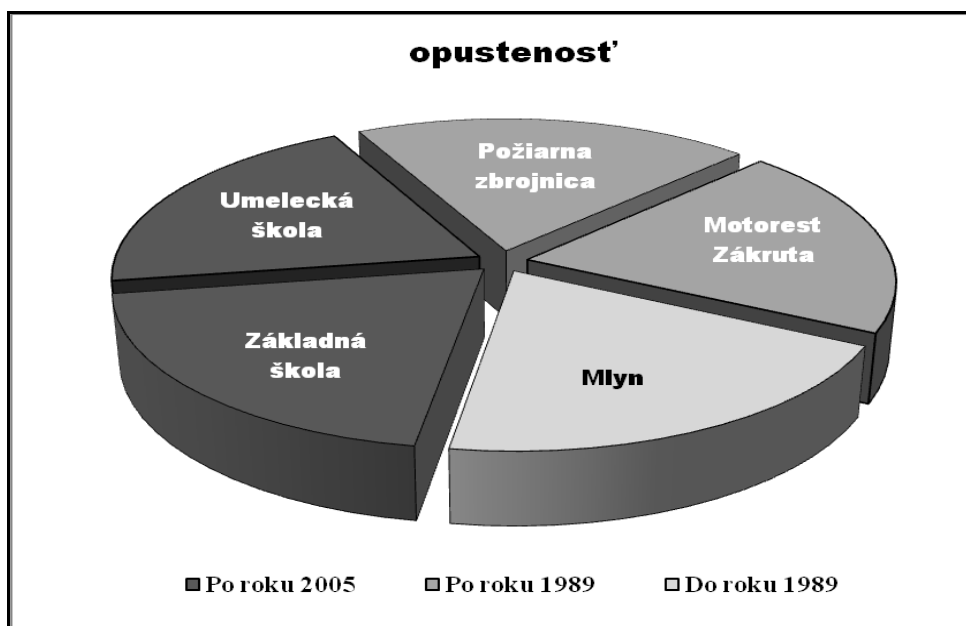
Graf 9. Dopravná dostupnosť NL (autor, 2013)

- Ekologické zaťaženie stredného stupňa pozorujeme u len u 1 brownfields, a to pri starom mlyne, ostatné boli využívané na občiansku vybavenosť, školstvo , alebo ako stravovacie zariadenie, kde je minimálne ekologické zaťaženie.



Graf 10. Ekologické zaťaženie NL (autor, 2013)

- Doba trvania opustenosti je v nevýrobnej sfére rôzna a to z toho dôvodu, že v Základnej i Umeleckej škole bola vyvíjaná činnosť až do roku 2007, avšak obec počas tohto obdobia do objektov neinvestovala a tak aj napriek čiastočnému využívaniu budovy chátrali a neplnili svoju funkciu. Po roku 1989 časom stratili svoj význam aj Motorest a Požiarna zbrojnica. Mlyn patril k tým lokalitám, ktoré boli zasiahnuté zmenou režimu a prechodom trhové hospodárstvo.



Graf 11. Ekologické zaťaženie NL (autor, 2013)

Polyfunkčné budovy v obci majú najvyššie hodnoty, pretože vytvorenie polyfunkčných objektov a spoločenských či obytných zón je stále najviac využívanou formou investovania. Nakoľko väčšinou ide o menšie projekty s návratnosťou do niekoľko rokov. V bodovom hodnotení sa odrazilo najmä nekomplikované vlastníctvo a výborná poloha.

Tabuľka 19. Nevýrobné lokality (autor, 2013)

P.č.	Brownfields-nevýrobné lokality	Body
1.	Umelecká škola	13
2.	Základná škola	13
3.	Požiarna zbrojnica	12
4.	Zákruť	11
5.	Mlyn	10



## **Modelový príklad**

### Požiadavky

Do obce prišiel investor, ktorý chce vybudovať polyfunkčné centrum oddychu, služieb a nových bytových jednotiek. Jeho požiadavky sú, aby sa objekt nachádzal v centre obce, kde je dobrá občianska vybavenosť a vysoká frekvencia ľudí, nakoľko v objekte majú byť umiestnené predajne, ako aj kaviarenské zariadenie.

Pozemok o rozlohe minimálne 1000m<sup>2</sup>, aby bolo možné vybudovať parkovacie miesta pre bytové jednotky, ako aj návštevníkov polyfunkčnej budovy.

### Riešenie

Keďže ide o podnikateľský zámer, ktorý je zameraný na občiansku vybavenosť a služby, bude sa pracovať s lokalitami, ktoré sú zaradené do nevýrobnej sféry. Jeho kritériám podľa hodnotiacich atribútov použitých v tejto práci sú pre neho vhodné tieto objekty:

Keďže Motorest Zákruta sa nachádza v okrajovej časti obce, investor túto lokalitu ihneď vylúčil, tak ako lokalitu Mlyna, aj keď sa nachádza v blízkosti centra jeho poloha je v tichej ulici a taktiež sú tu možné zvýšené náklady na jeho regeneráciu, nakoľko ide o stredne ekologicky zaťaženú lokalitu brownfields.

Pre investičnú činnosť podľa požiadaviek investora je najvhodnejšia budova Umeleckej školy, nakoľko jej umiestnenie a rozloha najviac zodpovedá predstave investora.

Budova je vo vlastníctve obce a po zhotovení znaleckého posudku v sume 45 700 eur, nie je možný priamy predaj, ale predaj prostredníctvom verejného obstarávania.

### **4.3.3 Rekreačné lokality**

V prípade zamýšľaných investícií do rozvoja cestovného ruchu, vytvorenie nového hotela, školiace strediska, centra voľného času, športoviska a iných činností budú investorovi predložené len tie lokality brownfields, ktoré sa na danú činnosť hodia, tzn. v týchto miestach bola takáto činnosť realizovaná, alebo sú v danej lokalite vhodné podmienky pre takéto využitie.

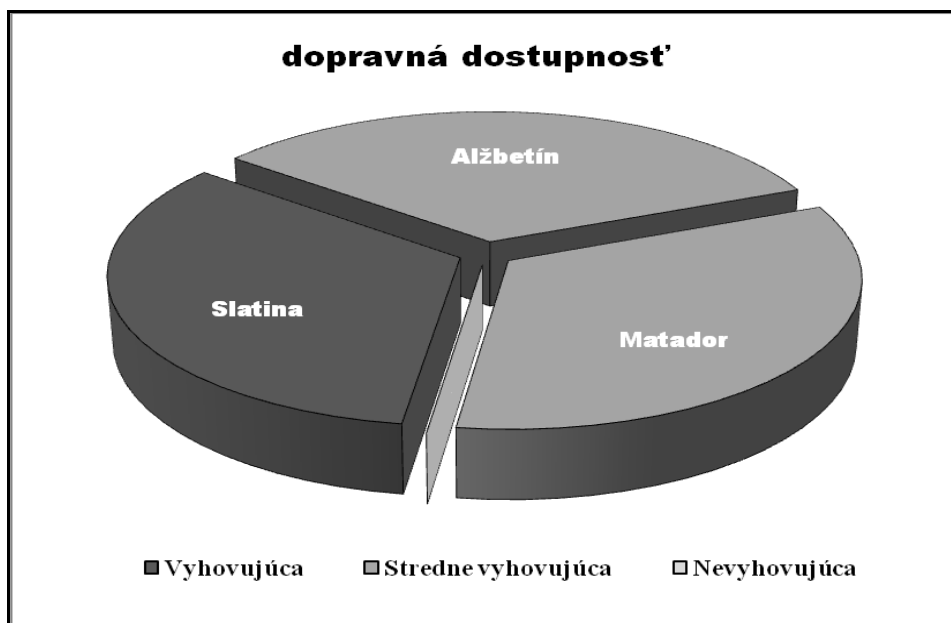
- Vlastnícke vzťahy vo týchto 3 lokalitách brownfields majú nekomplikovanú vlastnícku štruktúru. Nakoľko objekty buď ostali vo vlastníctve spoločností, ktoré ich

prevádzkovali, alebo boli odkúpené do osobného vlastníctva, avšak bez investícií a ich následného využívania chátrajú.



Graf 12. Vlastnícka štruktúra RL (autor, 2013)

- Dopravná dostupnosť je pri rekreačnej sfére hodnotená aj vzhľadom na stav infraštruktúry, nakoľko sú všetky umiestnené v odľahlých častiach. Výbornú polohu má však Hotel Slatina, pretože sa nachádza vo vzdialenosti 200 metrov od cesty 3. triedy v smere Beluša- Mojtín.



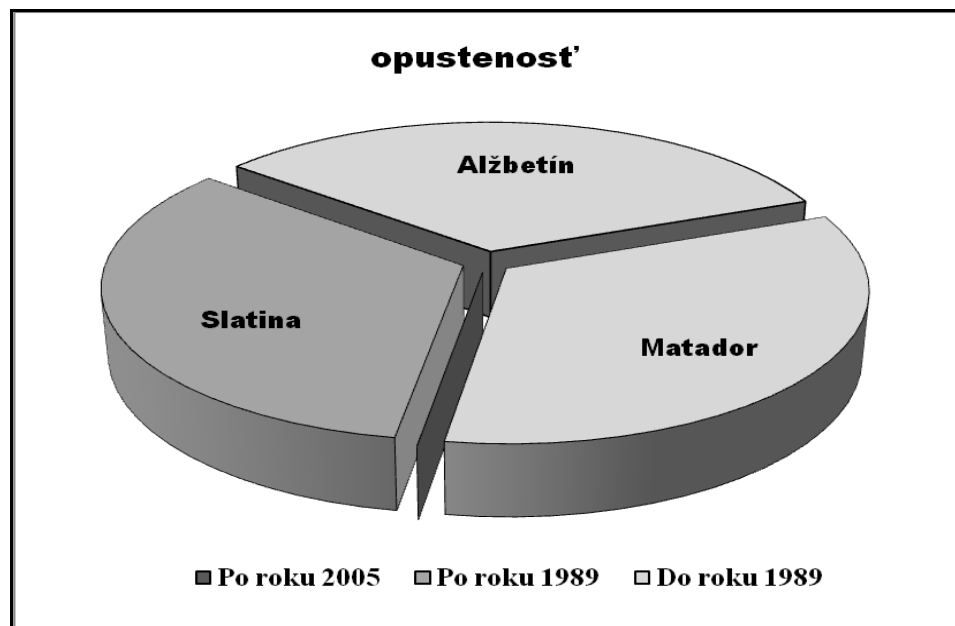
Graf 13. Dopravná dostupnosť RL (autor, 2013)

- Ekologické zaťaženie v rekreačnej oblasti obce, ako aj jednotlivých posudzovaných lokalít brownfields sa považuje za nízke.



*Graf 14. Ekologické zaťaženie RL (autor, 2013)*

- Doba trvania opustenosti je opäť kritérium, kde vidieť, že po zmene režimu ostali opustené nielen výrobné lokality, ale aj rekreačné, nakoľko v oblasti Belušských Slatín boli vybudované zariadenia pre podniky, ktorých činnosť sa buď zrušila, alebo vo veľkej miere znížila.



*Graf 15. Doba trvania opustenosti RL (autor, 2013)*

Rekreačné objekty sa všetky nachádzajú v rekreačnej zóne obce a to v časti Belušké Slatiny. Hotel Slatina má ideálnu polohu, preto má v bodovacom hodnotení najvyšší počet bodov. Avšak v tejto časti je dôležité o aký zámer ďalšieho využitia bude mať investor záujem.

Tabuľka 20. Rekreačné lokality (autor, 2013)

P.č.	Brownfields-rekreačné lokality	Body
1.	Hotel Slatina	12
2.	Hotel Alžbetín	10
3.	Hotel Matador	10

### Modelový príklad

#### Požiadavky

Trenčiansky samosprávny kraj uvažuje o zriadení nového domova sociálnych služieb, ktorý by slúžil obyvateľom v dôchodkovom veku. Jeho požiadavky sú, aby sa objekt nachádzal v tichom a horskom prostredí s dobrou dopravnou dostupnosťou o minimálnej rozlohe 6000m<sup>2</sup>. Zámerom je vybudovanie takéhoto centra pre 120 obyvateľov. Vyzval obce v rámci svojej územnej pôsobnosti o ponuku objektov, ktoré spĺňajú dané kritéria.

#### Riešenie:

Obec Beluša na základe spracovanej databázy odporúča z troch rekreačných lokalít brownfields, lokalitu hotela Slatina z nasledovných dôvodov.

Hotel má vynikajúcu dopravnú dostupnosť – 3 km vzdialenosť od centra obce, kde sa nachádza občianska vybavenosť – lekárne, obchody, zdravotnícka starostlivosť, ako aj vzdialenosť od diaľnice D1 4,6 km.

AJ keď rozlohovo požiadavkám viacej vyhovujú ostávajúce 2 lokality brownfields obec sa s TSK dohodla na predaji časti pozemku – ide o pozemky kde sú vybudované bungalovi a ostatná časť bude regenerovaná v spolupráci s obcou a vytvorený park, ktorý bude nielen pre dôchodcov umiestnených v domove sociálnych služieb, ale pre všetkých obyvateľov obce, ako odpočinková a kľudová zóna.

## **5 PROJEKT REGENERÁCIE VYBRANEJ LOKALITY CHARAKTERU BROWNFIELDS V OBCI BELUŠA**

Pri nevýrobnej lokalite bol použitý reálny modelový príklad, preto sa budeme zaoberať budovou bývalej umeleckej školy. Keďže ide o budovu vo vlastníctve obce, ohodnotenú znalcom na sumu 45 700,00 €, nie je možný priamy predaj, ale predaj prostredníctvom verejného obstarávania.

### **5.1 Umelecká škola Beluša**

Ide o skutočný a reálny predaj, preto vychádzame z okolností v blízkej minulosti, ktoré súvisia s odpredajom tejto nehnuteľnosti. Ponúkaná budova bola ohodnotená znaleckým posudkom na hodnotu vyššiu ako 40 000,00 €, - v súlade so - Zákon č. 138/1991 o majetku obcí; §9a) „Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu 22 d) presiahne 40 000,00 €.“ (Zákon č. 138/1991 o majetku obcí)

Obec postupovala v súlade s týmto paragrafom a vyhlásila verejnú obchodnú súťaž.

Verejná obchodná súťaž

Dňa 11.02.2013 bola starostom obce Beluša vyhlásená obchodná verejná súťaž -

Tak ako je spomenuté v predchádzajúcej kapitole, išlo o budovu bývalej umeleckej školy, ktorá je však v súčasnosti nevyužívaná. Minimálna kúpna cena bola stanovená na 45 700 €. V zmysle územného plánu a odpredaja budovy, nachádzajúcej sa v centre obce v tejto obchodnej súťaži boli zahrnuté aj podmienky využitia budovy v znení:

Investor má predložiť projektový zámer súčasťou, ktorého má byť aj časový a investičný zámer následného využívania budovy.

Umiestnenie budovy je v centrálnej zóne obce Beluša s funkčným využitím plôch občianskej vybavenosti (to je využitie pre maloobchod a služby, výchovu a vzdelanie, cestovný ruch a verejné stravovanie, administratívu, kultúrne využitie... ) - možnosť polyfunkčného využitia objektu s doplnkovou funkciou bývania, ale s prevládajúcou funkciou využitia objektu občianskej vybavenosti.

Nepripustné využitie: poľnohospodárska výroba, priemyselná a stavebná výroba, skladovanie a distribúcia, služby s dopadom na životné prostredie. (UPN,2012)

Špecifické požiadavky na reguláciu využitia:

„Rešpektovať obmedzenia vyhláseným ochranným pásmom nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok - Rímsko-katolíckeho kostola a Rímsko-katolíckej kaplnky sv. Anny v súlade s rozhodnutím Pamiatkového úradu SR č. PÚ-06/46-9/1666/KOW zo dňa 14. 2. 2006.

V projektovom zámere uviesť predpokladaný termín zahájenia realizácie projektu a taktiež odhadované finančné náklady zámeru a spôsob finančného krytia celého investičného zámeru. „(UPN,2012)

## **5.2 Projektový zámer**

Jednou z najdôležitejších súčastí súťažnej ponuky bolo vytvorenie projektového zámeru s časovým a investičným návrhom využitia.

Polyfunkčný objekt Beluša

### Umiestnenie navrhovanej činnosti

Miesto realizácie zámeru :

Trenčiansky kraj

Okres Púchov

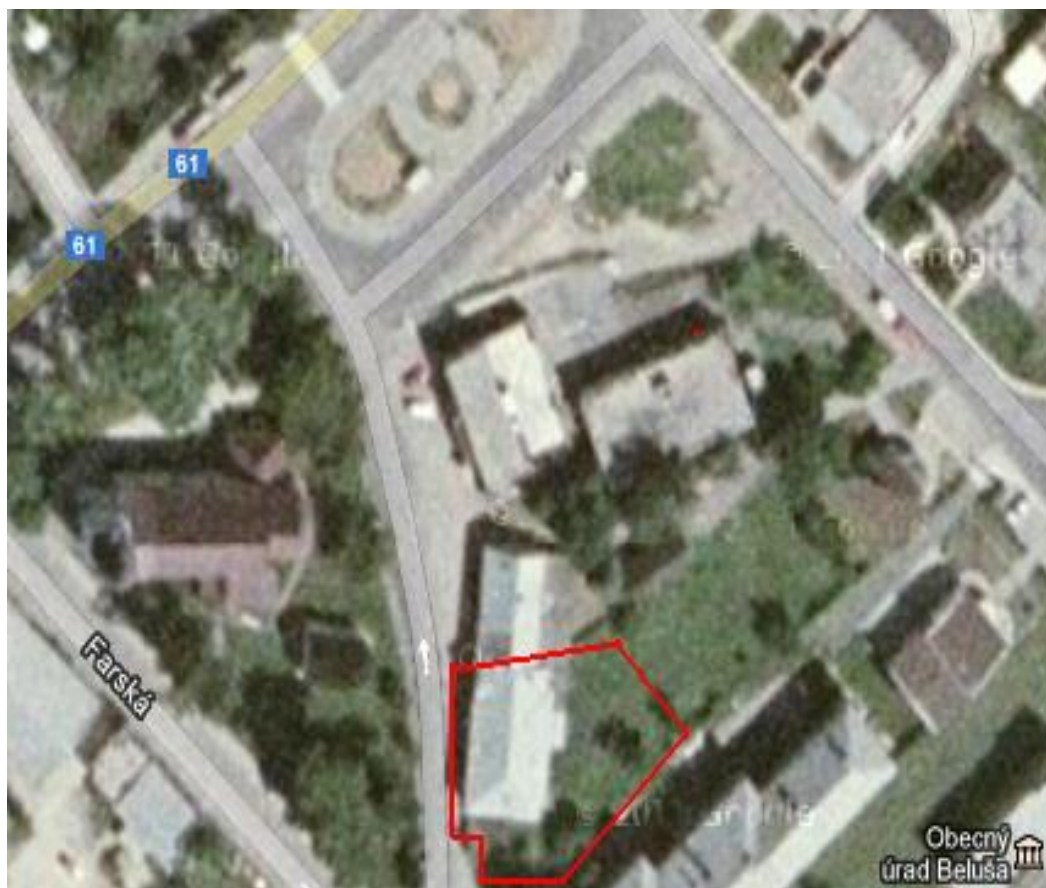
Obec Beluša

Budova súp. č. 1042 na parc. KN C 10/1 v k.ú. Beluša

A pozemok parcela KN C 10/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 823 m<sup>2</sup>

Predmetné nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností Obce Beluša zapísané na LV č. 1, vo vlastníctve Obce Beluša. Miesto realizácie investičného zámeru je zastavané územie v centre obce Beluša. Pozdĺž Farskej ulice v blízkosti rímskokatolíckeho kostola, obecného úradu a pošty. Plocha týchto parciel je vyčlenená v územnom pláne obce ako polyfunkčné plochy, objekty občianskej vybavenosti a plochy určené k bývaniu. V súlade s územným plánom je práve projekt regenerácie tejto budovy vytvorením polyfunkčného objektu.

Celková plocha pozemku je 823 m<sup>2</sup> z toho zastavaná plocha je v súčasnosti 200m<sup>2</sup>, po prístavbe plánovanej v projekte pôjde o 300m<sup>2</sup> zastavanej plochy a 523 m<sup>2</sup> zelené plochy a nádvorcia.



*Obrázok 5. Lokalizácia Umeleckej školy (autor, 2013)*

### **5.2.1 Urbanistické aspekty**

Polyfunkčný objekt bude pristavený v tvare L čím vytvorí v zadnej časti veľkoplošný priestor s kľudovou zónou vhodnou na oddych s možnosťou využitia na verejné spoločenské podujatia, prípadne terasu a detské ihrisko. V zadnej časti tejto plochy bude vyhradený priestor pre parkovanie obyvateľov nájomných bytov (v prípade odpredaja pre majiteľov bytov – cca 8 parkovacích miest).

Toto námestie v zadnej časti zaručuje súkromie, pokoj a kľud návštevníkom, nakoľko nebudú rušení cestou, ktorá je pred samotnou budovou. Keďže sa jedná o jednu polovicu budovy, byty nebudú negatívne ovplyvňovať existujúcu scenériu, narúšať výškové parametre, aby nebol poškodený historický a estetický význam budovy a dokonponujú svojimi pôdorysnými tvarmi nevyužitý priestor v centre obce. Novovzniknutý polyfunkčný objekt s prepojením na historický kostol sa stane prirodzenou súčasťou centra obce, v ktorom budú zabezpečené všetky potrebné služby na bezstarostný život novým, ale aj súčasným obyvateľom Beluše.

## **Urbanistické aspekty – doprava**

Územie je prístupné z Farskej ulice, ktorá sa nachádza z prednej strany budovy. Majitelia bytov a nájomníci budú mať k dispozícii parkovacie miesta v zadnej časti dvora. V tejto časti je komunikácia navrhnutá tak, aby bola zabezpečená potrebná logistika jednotlivých prevádzok.

Budova nachádza v jednosmernej ulici, kde je nedostatok parkovacích miest, bude tu vyhradený priestor v minimálnom počte 8 pre parkovacie miesta. Z bočnej časti budovy je navrhnuté jedno parkovacie miesto pre ľudí so zníženou telesnou funkčnosťou.

### **5.2.2 Architektonické riešenie**

Polyfunkčný objekt bude dvojpodlažný, v prednej časti sa zachová sedlová strecha. Zadná časť strechy bude plochá, aby bolo možné v podkroví umiestniť navrhované bytové, resp. kancelárske priestory. Fasáda bude v zadnej časti mierne členitá s balkónmi a loggiami. Prvé nadzemné podlažie ako aj predná časť budú v súlade s členitosťou druhej časti budovy, ktorá je vo vlastníctve rímsko-katolíckej cirkvi.

### **5.2.3 Dispozičné riešenie**

Vstupný parter je tvorený vstupmi do nebytových častí a jednotlivých prevádzok - z ulice Farskej. Zo dvora je situovaný vchod pre obyvateľov bytov, kde sa v zádverí nachádzajú poštové schránky, schodisko a priestory pre zásobovanie.

### **5.2.4 Účel využitia**

Účelom investičného zámeru je využitie budovy a príslušného pozemku je rozšírenie poskytovania služieb a priestorov, prevádzkovaných právnymi subjektami a užívanými obyvateľmi obce. Rekonštrukcia spojená s prístavbou budovy pre občiansku vybavenosť je predmetom rozšírenia priestorových kapacít a podkrovných priestorov pre bytovú výstavbu.

Cieľom je vytvorenie polyfunkčnej budovy v centre obce Beluša, ktorá bude spĺňať kritéria a požiadavky centra obchodu, oddychu a služieb, pri zachovaní kultúrnej a historickej hodnoty budovy vo väzbe na jej polohové umiestnenie v blízkosti Rímsko-katolíckeho kostola.



Ide o rekonštrukciu a modernizáciu tohto objektu na polyfunkčnú budovu, v ktorej nájdú svoje miesto nielen právne subjekty, ale najmä zákazníci a občania.

V spodných priestoroch, ktoré by mali dosiahnuť v priemere 200 m<sup>2</sup>, sú plánované minimálne 4 priestory so zámerom prenájmania.

Zaručiť najvyšší komfort nielen nájomníkom, ale taktiež ich budúcim zákazníkom je jedným z kľúčových prvkov využiteľnosti tohto objektu. Dôležité je, aby v tejto budove sídlili právne subjekty poskytujúce služby, ktoré v súčasnosti plnohodnotne nenapĺňajú potreby, alebo absentujú.

Zámeré a predmetné oslovenie pre naplnenie a využitie kapacít:

1. právne subjekty, ktoré v budove sídlia (Beka);
2. telekomunikačných spoločností (O2, T-Mobile, Orange);
3. banky, poisťovne;
4. kaviareň, reštaurácia;
5. maloobchod, služby;
6. kancelárske priestory.

### **5.2.5 Charakter navrhovanej činnosti**

Budova v centre obce, ktorá bude neoddeliteľnou súčasťou reprezentácie obce, poskytujúca priestory a potrebnú kapacitu pre služby, umožňujúcu zvýšenie komfortu potrieb občanov ich a oddych.

Nachádza v tesnej blízkosti autobusovej zastávky, kde je vysoká migračná frekvencia nielen občanov Beluše, je dôležité, aby bolo priestorové využitie plánované a dimenzované aj z pohľadu tejto cieľovej skupiny.

Zámerom je aj vytvorenie malej kaviarne s terasou v zadnej časti dvora pre možnosť oddychu s rodinou. V podkroví vybudovanie bytov, ktoré budú podľa záujmu určené na predaj, alebo prípadný prenájom (dopyt bytov na prenájom v obci je vysoko prevyšujúci ponuku).

### **5.2.6 Zdôvodnenie potreby navrhovanej činnosti v danej lokalite**

Vybudovanie polyfunkčného domu pre takú veľkú obec akou je Beluša a neustály dopyt po bytových jednotkách je jednou z najväčších devíz tejto budovy.

Vyčlenenie miesta pre obchod a služby sa prispeje k skvalitneniu života terajších a nových obyvateľov obce.

Budova sa nachádza v centre obce v blízkosti obecného úradu a rímsko-katolíckeho kostola. Samotný pozemok je rovinatého charakteru a tým umožňuje jeho plnohodnotné využitie.

Realizáciou zámeru sa vytvorí priestor pre podnikanie, obchod, služby a bývanie, s vysokou estetickou a funkčnou hodnotou.

Navrhovaný zámer bude napojený na všetky druhy existujúcich inžinierskych sietí a počas jeho výstavby ako aj prevádzky budú dodržiavané všetky platné legislatívne normy v oblasti životného prostredia a tiež platné normy v oblasti bezpečnosti, technického prevedenia a pod.

Navrhovaná rekonštrukcia je v súlade s platnou územne – plánovacou dokumentáciou obce Beluša.

### **5.2.7 Obmedzenia pri rekonštrukcii**

Keďže sa objekt nachádza v ochrannom pásme nehnuteľných kultúrnych pamiatok bude investor postupovať v súlade s § 32 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a to podaním žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území

„K žiadosti o rozhodnutie o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území alebo v ochrannom pásme priloží vlastník zámer úpravy nehnuteľnosti. Žiadosť spracováva vlastník v zmysle § 32 pamiatkového zákona.

Súčasťou žiadosti podľa § 32 ods. 6

Zámer úpravy nehnuteľnosti, ktorý obsahuje:

- údaje o nehnuteľnosti,
- majetkovoprávne údaje o nehnuteľnosti,
- plánované využitie nehnuteľnosti,
- špecifikáciu predpokladaných plošných a priestorových zmien.

KPÚ v rozhodnutí určí prípustnosť zámeru a podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území a v ochrannom pásme, najmä:

- zásady objemového členenia, výškového usporiadania,
- architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti,
- či úpravy nehnuteľnosti možno vykonať iba na základe prípravnej a projektovej dokumentácie“; (Zákon č. 49/2002 Z. z.)

#### **Termín začatia a ukončenia rekonštrukcie a prevádzky navrhovanej činnosti**

Predpokladaný začiatok rekonštrukcie: 05/2013

Predpokladané ukončenie rekonštrukcie: 05/2014

Predpokladaný začiatok prevádzky: 06/2014

## 5.2.8 Rozpočet projektu

KRYCÍ LIST ROZPOČTU										
Název stavby	Prístavba - Polyfunkčný objekt Beluša					JKSO				
Název objektu						EČO				
Název časti						Miesto	Beluša			
Objednávateľ	Anna Staňová , Kpt. Nálepku 435/12 018 61 Beluša					IČO				
Projektant						IČ DPH				
Zhotoviteľ										
Rozpočet číslo	Spracoval					Dňa	28.2.2013			
Merné a účelové jednotky										
Počet	Náklady / 1 m.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.					
0	0	0	0	0	0					
Rozpočtové náklady v EUR										
<b>A</b>	Základné rozp. náklady			<b>B</b>	Doplnkové náklady			<b>C</b>	Veďfajšie rozpočtové náklady	
1	HSV	Dodávky	0	8	Práca nadčas	0	13	Zariad. staveniska	0,00%	0
2		Montáž	64 941	9	Bez pevnej podl.	0	14	Mimostav. doprava	0,00%	0
3	PSV	Dodávky	36 478	10	Kultúrna pamiatk.	0	15	Územné vplyvy	0,00%	0
4		Montáž	28 053	11		0	16	Prevádzkové vplyvy	0,00%	0
5	"M"	Dodávky	0				17	Ostatné	7,00%	5 500
6		Montáž	0				18	VRN z rozpočtu		0
7	ZRN (r. 1-6)		129 472	12	DN (r. 8-11)		19	VRN (r. 13-18)		5 500
20	HZS			21	Kompl. činnosť	0	22	Ostatné náklady		
Projektant				Pečiatka			<b>D Celkové náklady</b>			
Dátum a podpis				Pečiatka			23	Súčet 7, 12, 19-22		134 972,00
Objednávateľ				Pečiatka			24	20 %	16 698,10 DPH	26 994,40
Dátum a podpis				Pečiatka			25	Cena s DPH (r. 23-24)		161 966,40
Zhotoviteľ				Pečiatka			<b>E Prípochty a odpočty</b>			
Dátum a podpis				Pečiatka			26	Dodávky objednávateľa		0
							27	Kízavá doložka		0
							28	Zvýhodnenie + -		0

## 5.2.9 Spôsob financovania a doba návratnosti investície

Vychádzajúc z výsledkov zostaveného rozpočtu a nákladov na projekt sa **naša spoločnosť** uchádza o úver vo výške 150 000 €, investícia vo výške 60 000 eur je krytá z vlastných zdrojov. Podmienky hypotekárneho úveru:

- Úroková miera 4,20% p.a.;
- Dĺžka splácania 20 rokov;
- Anuitný spôsob splácania;
- Čerpanie úveru k 01.06.2013;
- Splácanie úveru odložené o jeden kalendárny rok – tzn 01.06.2014;

*Tabuľka 21. Príjmy z investičnej činnosti (autor, 2013)*

<b>Príjmy (mesačné)</b>	<b>Množstvo</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Suma</b>
Prenájom podnikateľských priestorov (50m <sup>2</sup> )	4	300	1200
Prenájom bytov (45m <sup>2</sup> )	4	280	1120
Prenájom bytov (80m <sup>2</sup> )	2	350	700
Prenájom kaviareň (200m <sup>2</sup> )	1	1500	1500
<b>Príjmy spolu:</b>			<b>4 520 €</b>

*Tabuľka 22. Náklady investičnej činnosti (autor, 2013)*

<b>Náklady (mesačné)</b>	<b>Suma</b>
Splátka úveru	739
Energie a teplo - spoločné priestory	560
Ostatné prevádzkové náklady (dane, údržba)	200
<b>Náklady spolu</b>	<b>1 449 €</b>

Na základe horeuvedených tabuliek (Tabuľka 21 a Tabuľka 22) hovoríme o mesačných príjmoch vo výške 4 520 €. Pri rekonštrukcii počas prvého roka – t.j. druhý pol rok 2013 a prvá polovica roka 2014, nepočítame s nákladmi na splátku úveru (bankou bol schválený odklad splátok na dobu jedného roka). (Kráľovič, 2006, s.89)

Tabuľka 23. Doba návratnosti investície (autor, 2013)

Rok	Mesiace	Príjmy(ročné)	Kumulované	Náklady	Čistý príjem
2014	7	31640	31640	10143	21 497
2015	12	54240	85880	17 388	68 492
2016	12	54240	140120	17 388	122 732
2017	12	54240	194360	17 388	176 972
2018	12	54240	248600	17 388	231 212
<b>2019</b>	<b>12</b>	<b>54240</b>	<b>302840</b>	<b>17 388</b>	<b>285 452</b>
2020	12	54240	357080	17 388	339 692

Z tabuľky (Tabuľka 23) vyplýva, že doba návratnosti tejto investície je určená na rok 2019, tzn. 7 rokov.

Príklad regenerácie tejto budovy je špecifický v relatívne nízkej dobe návratnosti investície v porovnaní s dobou návratnosti väčšiny brownfields-ových lokalít, ktoré sú podstatne časovo náročnejšie – dlhšie, čo je jedným z ťažiskových dôvodov nezáujmu investovania do ich oživovania, resp. regenerácie. Je dôležité si uvedomiť, že pre každý typ lokality brownfields existuje možnosť využitia vplyvom napredovania doby vo väzbe na zvyšovanie rôznorodosti potrieb. Úlohou obcí by tak v prvom rade malo byť vytvorenie databáz o možnostiach takýchto lokalít na jednej strane a na strane druhej, úlohou investorov, prípadne samotných majiteľov lokalít brownfields, by malo byť hľadanie a dopytovanie vhodných investičných kreatívnych zámerov s inovatívnymi prvkami. Obec Beluša napreduje týmto smerom, preto projekt je už vo fáze realizácie, čím sa naplňajú vytýčené trendy rastu a rozvoja samosprávy, nevynímajúc prehĺbovanie spokojnosti obyvateľov v komplexnosti plnenia ich očakávaní a potrieb.

## ZÁVER

Pri písaní diplomovej práce nebolo v mojom záujme podať vyčerpávajúci výklad definícií brownfields. Pri študovaní materiálov možno zhodnotiť, že univerzálna definícia pri týchto lokalitách neexistuje. Tak ako neexistuje jej jednotné názvoslovie. Brownfields, skôr urbanizované územia, územia poškodené, územie pre nové urbanistické využitie je len časť názvov používaných pre tieto lokality. Existuje mnoho odborníkov, ktorí sa takéto lokality snažia zdefinovať, avšak subjektívny pohľad možno brať pozitívne. To čo sa niekomu zdá staré a chátrajúce, môže v očiach iného predstavovať symbol minulosti, ktorý treba uchovať pre ďalšie generácie. Takýmto projektom bola napríklad rekonštrukcia Vaňkovky v Brne, kde je vybudované obchodné centrum v bývalom priemyselnom areály.

Pri skúmaní príčin vzniku týchto lokalít sme dospeli k záveru, že na našom území ostalo najviac opustených lokalít po zmene režimu. Nejde len o brownfields s predchádzajúcim využitím v priemysle, ale aj o nevýrobné lokality. Nové trendy života v prímestských častiach, zníženie stavu populácie, zníženie tuzemského cestovného ruchu sú dôvody pre vznik lokalít brownfields. V Západnej Európe sa problematika opustených a nevyužitých lokalít rieši už dlhšiu dobu a preto je dôležité nazrieť sa ako s touto problematikou pracujú štáty s väčšími skúsenosťami. Paradoxom je, že po zoznámení sa s fungovaním regenerácie brownfields vo vyspelých krajinách sme dospeli k záveru, že nie dostatok finančných prostriedkov je zárukou pre obnovu krajiny. Na príklade Holandska sme pochopili, že aj napriek dostatku peňažných prostriedkov z fondov EU sa nepodarilo zachovať industriálne prvky regenerovaných lokalít a tým Holandsko stratilo veľa zo svojho historického dedičstva. Na príklade Anglicka možno vidieť, že správne nastavená stratégia a jednotlivé programy sú vhodným nástrojom pri regenerácii krajiny.

Za najväčšie prekážky pri vytvorení vhodného systému obnovy krajiny možno považovať nedostatočnú informovanosť verejnosti o tejto problematike, ako aj neexistenciu jednotnej databázy brownfields, ktorá by poskytovala údaje o lokalitách brownfields a možnostiach ich následného využitia. Na tento problém sme narazili hneď v úvode praktickej časti. Neexistencia úpravy problematiky brownfields v územnom pláne obce, ako aj neexistencia hodnotiacich kritérií bola dôvodom vytvorenia si vlastného postupu pri určení a hodnotení jednotlivých lokalít v obci. Každdej lokalite brownfields, boli pridelené body podľa hodnotiacich atribútov.

Podľa charakteristiky modelového územia obce možno konštatovať, že obec Beluša je atraktívnym územím pre investorov, nakoľko v obci je dobre vyvinutá infraštruktúra, priemysel a za najväčšiu výhodu je považovaná jej dobrá dopravná postupnosť. Po vyhodnotení lokalít brownfields, boli tieto rozdelené do troch kategórií. Pri tvorbe databázy bolo toto delenie zásadným, nakoľko v prípade záujmu investora investovať do rekreačných objektov nepovažujeme za vhodné ponúkať databázu priemyselných parkov alebo budov v centre obce. Kategórie boli spracované na základe územného plánu a tým sa docielilo, aby rozvoj obce bol v súlade s platnými predpismi v oblasti architektúry, práva, ale aj ochrany životného prostredia.

Projekt regenerácie lokality brownfields je názornou ukážkou z praxe, že aj investičné zábery menšieho rozsahu môžu mať na rozvoj obce pozitívny vplyv a to najmä pre obce s menšou rozlohou a menším počtom obyvateľov akou bez pochyb obec Beluša je. Dôležité postavenie tu mala aj obec samotná, nakoľko predmetná budova bola v jej vlastníctve a tým, že obec stanovila podmienky verejnej obchodnej súťaže na vybudovanie polyfunkčného objektu zamedzila, aby budova aj po odpredaji ostala nevyužitá.

Cieľom práce bolo navrhnutie projektu regenerácie brownfields v obci Beluša, po zistení, že obec (tak ako mnohé iné obce) nemá základný prehľad o lokalitách určených pre investičnú činnosť bolo nevyhnutné vytvorenie databázy, ktorá je prvým krokom pri riešení tejto problematiky. To je aj dôvod prečo je v práci zahrnutá aj časť s návrhmi pre pokračovanie činnosti a riešenia danej problematiky.

Názorným príkladom regenerácie bolo dokázané, že na brownfields netreba nazerať ako na hrozbu, alebo komplikáciu, ale ako na nové možnosti a príležitosti pre jednotlivé obce.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] BEDNÁŘ, Pavel a NOVOSÁK, Jiří, 2011. *Hodnocení rozvojových předpokladu brownfields*. 1. vyd. Žilina: GEORG, 2011, 94 s. ISBN 80-89401-49-9.

[2] BERGATT JACKSON, Jiřina a Lucie DOLEŽELOVÁ, 2004a. *Regenerace brownfields-zahraniční zkušenosti: prosinec 2004 Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9* [online]. 2004, [cit. 2013-07-30]. 25 s. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/zahranicni-pristupy-2005.pdf>

[3] BERGATT JACKSON, Jiřina a Lucie DOLEŽELOVÁ, 2004b. str 7 – 11. Dostupné na: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/zahranicni-pristupy-2005.pdf>

[4] HORÁKOVÁ, J. et al, 2004. Příprava projektu regenerace opuštěných průmyslových ploch. 1 vyd. Ostrava: FAST VŠBTU,2004,56s. ISBN 80-248-0701-7.

[5] JACKSON, J. B., 2004b. str 7 – 10. Dostupné na: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/zahranicni-pristupy-2005.pdf>

[6] JACKSON, J. B., 2004a. *Brownfields snadno a lehce, Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí* [on-line]. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2004. 38 s. [cit. 20 december 2005]. Dostupné na: <http://www.brownfields.cz/publikace/Brownfields.pdf>  
<http://www.uzemneplany.sk/sutaz/projekty-pre-brownfield-a-ich-mapovanie>

[7] JÁČ, Ivan et al., 2006. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

[8] LEONARDO DA VINCI, 2006. *brownfield prirucka*. Pilotproject CZ /04/B/F/PP-168014. Dostupné na: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

[9] RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA, 2006. *Regenerace brownfields - studie proveditelnosti* [online]. Vyd. 1. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 47 l., [79] l. [cit. 2013-07-30]. ISBN 80-239-7245-6. Dostupné z: [http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Regenerace\\_brownfields.pdf](http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Regenerace_brownfields.pdf)

[10] SEDLÁČKOVÁ, H.a BUCHTA, K., 2006. *Strategická analýza*. Vyd. 2. Praha: C.H. Beck. 121 s. ISBN 80-7179-367-1

### ***Internetové zdroje***

[11] CABERNET, ©2013. *Brownfield Definition* [online] 8. červenec 2013. [cit. 2013-07-15]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134> str.

[12] CZECHINVEST, ©2008. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. In: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

[13] PLANETA, ©2007 [online]. č.3 [cit. 23.06.2013]. ISSN 1801-689. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3\\_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)

[14] BELUŠA, ©2012. Dostupné na: <http://www.belusa.sk/info/index.php/uradna-tabua/41>

[15] BELUŠA, ©2012. *Beluša: oficiálna stránka obce Beluša* [online]: sekcia- Samospráva obce-ostatné.- návrh územný plán obce, str.11 [cit. 2013-23.07.] Dostupné na WWW: <http://www.belusa.sk/info/index.php/samosprava-obce/ostatne/uzemny-plan-obce-belua>

## ***Zákony***

[16] SLOVENSKO. Zákon č. 49 zo dňa 19. decembra 2002 *o Ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov*; Dostupný na: [http://www.pamiatky.sk/content/data/obrazky/File/zakladne\\_dokumenty/VADEMECUM.pdf](http://www.pamiatky.sk/content/data/obrazky/File/zakladne_dokumenty/VADEMECUM.pdf)

[17] SLOVENSKO. Zákon č. 543 zo dňa 25. júna 2002. *o Ochrane prírody a krajiny v znení neskorších*; Dostupný na: [www.zbierka.sk/sk/predpisy/543-2002-z-z.p-6708.pdf](http://www.zbierka.sk/sk/predpisy/543-2002-z-z.p-6708.pdf)

[18] SLOVENSKO. Zákon č. 13 zo dňa 20. marca 1991. *o Majetku obcí v znení neskorších predpisov*; Dostupný na: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1991-138>

## SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CI	CzechInvest.
ČR	Česká republika.
ČSR	Československá republika.
E	Vyst'ahovaní obyvatelia
EP	English Partenrship
EPF	Pozemkové banky vo Francúzsku
EU	Európska únia
CHKO	Chránená krajinná oblasť
I	Prist'ahovaní obyvatelia
IURS	Inštitút pre trvalo udržateľný rozvoj sídel
KN	Kataster nehnuteľností
MS	Migračné saldo
MŽP	Ministerstvo životného prostredia
NL	Nevýrobné lokality
RL	Rekreačné stredisko
RIS	Regionálne informačné stredisko
REGDAT	Databáza regionálnej štatistiky
PLD	Previously Developed Land
SR	Slovenská republika
s.r.o.	spoločnosť s ručením obmedzením
ÚPN	Územne plánovací návrh
k.ú	katastrálne územie

## SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázok 1. Funkčné využitie a priestorové usporiadanie .....</i>	<i>29</i>
<i>Obrázok 2. Lokalizácia výrobných brownfields (autor, 2013) .....</i>	<i>48</i>
<i>Obrázok 3. Lokalizácia nevýrobných brownfields (autor, 2013) .....</i>	<i>53</i>
<i>Obrázok 4. Lokalizácia rekreačných brownfields (autor, 2013) .....</i>	<i>56</i>
<i>Obrázok 5. Lokalizácia Umeleckej školy (autor, 2013).....</i>	<i>70</i>

## SEZNAM TABULEK

<i>Tabuľka 1. Podnikateľské subjekty v obci.....</i>	<i>33</i>
<i>Tabuľka 2. SWOT analýza (autor, 2013).....</i>	<i>37</i>
<i>Tabuľka 3. Bodové hodnotenie - Kovo (autor, 2013).....</i>	<i>42</i>
<i>Tabuľka 4. Bodové hodnotenie - Obaľovačka (autor, 2013).....</i>	<i>43</i>
<i>Tabuľka 5. Bodové hodnotenie - Kovo výroba (autor, 2013).....</i>	<i>44</i>
<i>Tabuľka 6. Bodové hodnotenie - Tehelňa (autor, 2013).....</i>	<i>44</i>
<i>Tabuľka 7. Bodové hodnotenie - Poľnohospodárske družstvo Hloža (autor, 2013).....</i>	<i>45</i>
<i>Tabuľka 8. Bodové hodnotenie- Poľnohospodárske družstvo Podhorie (autor, 2013).....</i>	<i>46</i>
<i>Tabuľka 9. Bodové hodnotenie – Poľnohosp. družstvo Belušské Slatiny (autor, 2013).....</i>	<i>48</i>
<i>Tabuľka 10. Bodové hodnotenie- Mlyn (autor, 2013).....</i>	<i>49</i>
<i>Tabuľka 11. Bodové hodnotenie – Motorest Zákruta (Autor, 2013).....</i>	<i>50</i>
<i>Tabuľka 12Bodové hodnotenie – Požiarna zbrojnica (Autor,2013).....</i>	<i>51</i>
<i>Tabuľka 13. Bodové hodnotenie – Bývalá základná škola (autor, 2013).....</i>	<i>52</i>
<i>Tabuľka 14Bodové hodnotenie – Bývalá umelecká škola (Autor,2013).....</i>	<i>52</i>
<i>Tabuľka 15. Bodové hodnotenie – Hotel Slatina (autor, 2013).....</i>	<i>54</i>
<i>Tabuľka 16. Bodové hodnotenie – Hotel Kovak (autor, 2013).....</i>	<i>55</i>
<i>Tabuľka 17. Bodové hodnotenie – Hotel Matador (autor, 2013).....</i>	<i>56</i>
<i>Tabuľka 18. Výrobné lokality (autor, 2013).....</i>	<i>60</i>
<i>Tabuľka 19. Nevýrobné lokality (autor, 2013).....</i>	<i>63</i>
<i>Tabuľka 20. Rekreačné lokality (autor, 2013).....</i>	<i>67</i>
<i>Tabuľka 21. Príjmy z investičnej činnosti (autor, 2013).....</i>	<i>76</i>
<i>Tabuľka 22. Náklady investičnej činnosti (autor, 2013).....</i>	<i>76</i>
<i>Tabuľka 23. Doba návratnosti investície (autor, 2013).....</i>	<i>77</i>

## SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1. Vývoj počtu obyvateľov.</i> .....	30
<i>Graf 2. Veková štruktúra obyvateľstva</i> .....	30
<i>Graf 3. Nezamestnanosť</i> .....	32
<i>Graf 4 Zamestnanosť podľa odvetvia.</i> .....	33
<i>Graf 5. Vlastnícka štruktúra VL (autor, 2013)</i> .....	57
<i>Graf 6. Dopravná dostupnosť VL (autor, 2013)</i> .....	58
<i>Graf 7. Ekologické zaťaženie VL (autor, 2013)</i> .....	59
<i>Graf 8. Doba trvania opustenosti (autor, 2013)</i> .....	59
<i>Graf 9. Vlastnícka štruktúra NL (autor, 2013)</i> .....	61
<i>Graf 10. Dopravná dostupnosť NL (autor, 2013)</i> .....	62
<i>Graf 11. Ekologické zaťaženie NL (autor, 2013)</i> .....	62
<i>Graf 12. Ekologické zaťaženie NL (autor, 2013)</i> .....	63
<i>Graf 13. Vlastnícka štruktúra RL (autor, 2013)</i> .....	65
<i>Graf 14. Dopravná dostupnosť RL (autor, 2013)</i> .....	65
<i>Graf 15. Ekologické zaťaženie RL (autor, 2013)</i> .....	66
<i>Graf 16. Doba trvania opustenosti RL (autor, 2013)</i> .....	66

# PŘÍLOHA P I: ROZPOČET POLYFUNKČNÝ OBJEKT

## ROZPOČET

stavba: Polyfunkčný objekt Beluša

Časť:

Objednávateľ: Anna Staňová, Kpt. Nálepku 435/12 018 61 Beluša

Zhotoviteľ:

EČO:

Spracoval:

Dátum: 28.02.2013

P.Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množstvo celkom	Cena jednotková	Cena celkom	Hmotnosť celkom
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>HSV Práce a dodávky HSV</b>						<b>37 363,19</b>	<b>63,029</b>
<b>1 Zemné práce</b>						<b>1 920,00</b>	<b>0,000</b>
1	122101101	Odkopávka a prekopávka, spevnenie, vývoz sute	m3	48,000	40,00	1 920,00	0,000
<b>2 Zakladanie</b>						<b>5 872,04</b>	<b>50,782</b>
8	271521111	Vankúše zhutnené pod základy z kamňa hrubého drevného, frakcie 16 - 125 mm	m3	20,000	37,12	742,40	27,537
9	273321117	Zakladové dosky z betónu železového tr.C 25/30	m3	40,000	128,24	5 129,64	23,245
<b>3 Zvislé a kompletné konštrukcie</b>						<b>11 200,80</b>	<b>10,929</b>
10	311231511	Murivo z tehál pálených POROTHERM PTH 30 Akustik P20	m3	40,000	280,02	11 200,80	10,777
<b>6 Úpravy povrchov, podlahy, osadenie</b>						<b>12 600,00</b>	<b>1,275</b>
12	612421637	Vnútorná omietka vápenná alebo vápenocementová v podlaží a v schodisku stien štuková	m2	400,000	7,00	2 800,00	1,072
13	622481121	Potiahnutie vonkajších stien pleťvom TAHOKOV v ploche alebo v pruhoch bez nástrebov	m2	350,000	5,00	1 750,00	0,034
14	625252004	Zatepľovací systém Terrasil a Terratherm hr. 80 mm bez povrchovej tenkovrstvej omietky	m2	350,000	23,00	8 050,00	0,169
<b>9 Ostatné konštrukcie a práce-búranie</b>						<b>2 980,35</b>	<b>0,043</b>
15	941941042	Montáž lešenia ľahkého pracovného radového s podlahami šífkami nad 1,00 do 1,20 m a výšky 10-30 m	m2	200,000	1,50	300,00	0,000
17	962032231	Búranie muriva nadzákladového z tehál pálených, vápenopískových, cementových na maltu -1,905 t	m3	150,000	17,87	2 680,35	0,006
<b>99 Presun hmôt HSV</b>						<b>2 790,00</b>	<b>0,000</b>
19	998011001	Presun hmôt pre budovy JKSO 801,803,812,zvislá konštr z tehál trámcov z kovu výšky do 6 m	t	310,000	9,00	2 790,00	0,000
<b>PSV Práce a dodávky P SV</b>						<b>40 987,52</b>	<b>6,470</b>
<b>711 Izolácie proti vode a vlhkosti</b>						<b>2 245,00</b>	<b>0,002</b>
21	711113001	Izobola proti zemnej vlhkosti podlahov penetračným náterom za studena	m2	350,000	0,70	245,00	0,001
22	711471051	Izobola proti tekovej vode termoplastami vodorovne fóliou PVC položenou voľne	m2	400,000	5,00	2 000,00	0,001
<b>762 Konštrukcie tesárske</b>						<b>1 800,00</b>	<b>2,382</b>
23	762333150	Montáž krovu z reziva	m2	200,000	9,00	1 800,00	0,000
<b>764 Konštrukcie klampiarske</b>						<b>9 535,52</b>	<b>2,048</b>
28	764422670	Zhotovenie strechy Bonnský šindel na debnenie	m2	200,000	13,50	2 700,00	0,000
32	6114113700	Plastové okno SALAMANDER Jednokrídlové otváracovsklopné výšky/šífky 1200/1200 mm	ks	8,000	225,69	1 805,52	0,074
33	6114113908	Plastové okno Salamander Flx 2000*1200	ks	4,000	354,20	1 416,80	0,000
34	6114113909	Plastové okno Salamander fk 3500*1200	ks	6,000	602,20	3 613,20	0,000
<b>766 Konštrukcie stolárske</b>						<b>852,00</b>	<b>0,013</b>
35	766411131	Montáž obloženia stien palubkami na pero a drážku do 1m2 z tvrdého dreva, šífkami nad 40 do 60 mm	m2	600,000	14,20	8 520,00	0,013



# PŘÍLOHA P II: KRYCÍ LIST ROZPOČTU 1

<b>KRYCÍ LIST ROZPOČTU</b>					
Název stavby	Přístavba - Polyfunkční objekt Beluša			JKSO	
Název objektu				EČO	
Název části				Město	
Objednatel	Anna Stařová, Kpt. Nálepku 435/12 018 61 Beluša			IČO	IČ DPH
Projektant					
Zhotovitel					
Rozpočet číslo	Spracoval				Dňa
				28.2.2013	
Merné a účelové jednotky					
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.
0	0	0	0	0	0
Rozpočtové náklady \ EUR					
A	Základné rozp. náklady	B	Doplňkové náklady	C	Vedľajšie rozpočtové náklady
1	HŠV Dodávky 0	8	Práca nadčas 0	13	Zaríad. stavebnícka 0,00% 0
2	Montáž 37 983	9	Bez pevnej podl. 0	14	Mimostav. doprava 0,00% 0
3	PŠV Dodávky 22 978	10	Kultúrna pamiatka 0	15	Územné vplyvy 0,00% 0
4	Montáž 18 010	11		16	Prievádzkové vplyvy 0,00% 0
5	"M" Dodávky 0			17	Ostatné 7,00% 2 000
6	Montáž 0			18	VRN z rozpočtu 0
7	ZRN (r. 1-6) 78 351	12	DN (r. 8-11)	19	VRN (r. 13-18) 2 000
20	HZS	21	Kompl. činnosť 0	22	Ostatné náklady
Projektant			D Celkové náklady		
Dátum a podpis			Pečiatka		
Objednávateľ			23 Súčet 7, 12, 19-22 80 351,00		
Dátum a podpis			24 20 % 16 698,10 DPH 16 070,20		
Zhotoviteľ			25 Cena s DPH (r. 23-24) 96 421,20		
Dátum a podpis			E Prípochty a odpochty		
Dátum a podpis			26 Dodávky objednávateľa 0		
Dátum a podpis			27 Kľúčová doložka 0		
Dátum a podpis			28 Zvýhodnenie +- 0		

## PŘÍLOHA P III: KRYCÍ LIST ROZPOČTU 2

<b>KRYCÍ LIST ROZPOČTU</b>								
Název stavby	Prístavba - Polyfunkčný objekt Beluša			JKSO				
Název objektu				EČO				
Název časti				Miesto		Beluša		
Objednávateľ	Anna Staňová , Kpt. Nálepku 435/1201861 Beluša			IČO				
Projektant				IČ DPH				
Zhotoviteľ								
Rozpočet číslo		Spracoval		Dňa	28.2.2013			
<b>Merné a účelové jednotky</b>								
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.			
0	0	0	0	0	0			
<b>Rozpočtové náklady \ EUR</b>								
<b>A</b>	<b>Základné rozp. náklady</b>	<b>B</b>	<b>Doplnkové náklady</b>	<b>C</b>	<b>Vedľajšie rozpočtové náklady</b>			
1	HSV Dodávky	0	8 Práca nadčas	0	13 Zariad. stavebnícka	0,00%	0	
2	Montáž	27 578	9 Bez pevnej podl.	0	14 Mimoslav. doprava	0,00%	0	
3	PŠV Dodávky	13 500	10 Kultúrna pamiatka	0	15 Územné vplyvy	0,00%	0	
4	Montáž	10 043	11	0	16 Prevádzkové vplyvy	0,00%	0	
5	"M" Dodávky	0			17 Ostatné	7,00%	3 500	
6	Montáž	0			18 VRN z rozpočtu		0	
7	ZRN (r. 1-6)	51 121	12 DN (r. 8-11)		19 VRN (r. 13-18)		3 500	
20	HZS		21 Kompl. činnosť	0	22 Ostatné náklady			
Projektant			Pečiatka			<b>D Celkové náklady</b>		
Dátum a podpis						23 Súčet 7, 12, 19-22		54 620,63
Objednávateľ			Pečiatka			24 20 % 16 698,10 DPH		10 924,13
Dátum a podpis						25 Cena s DPH (r. 23-24)		65 544,76
Zhotoviteľ			Pečiatka			<b>E Prípochy a odpočty</b>		
Dátum a podpis						26 Dodávky objednávateľa		0
			27 Kľúčová doložka		0			
			28 Zvýhodnenie +-		0			

## PŘÍLOHA P III: KRYCÍ LIST ROZPOČTU 3

<b>KRYCÍ LIST ROZPOČTU</b>							
Název stavby	Přístavba - Polyfunkční objekt Beluša			JKSO			
Název objektu				EČO			
Název části				Město	Beluša		
Objednatel	Anna Staňková , Kpt. Nálepku 435/12 018 61 Beluša			IČO			
Projektant				IČ DPH			
Zhotovitel							
Rozpočet číslo			Spracoval				
				Dě	28.2.2013		
Merné a účelové jednotky							
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.		
0	0	0	0	0	0		
Rozpočtové náklady \ EUR							
A	Základné rozp. náklady	B	Doplňkové náklady	C	Vedľajšie rozpočtové náklady		
1	HSV Dodávky	0	8 Práca nadčas	0	13 Zariad. stavebníka	0,00%	0
2	Montáž	64 941	9 Bez pevnej podl.	0	14 Mimosťav. doprava	0,00%	0
3	PŠV Dodávky	36 478	10 Kultúrna pamiatka	0	15 Územné vplyvy	0,00%	0
4	Montáž	28 053	11	0	16 Prevádzkové vplyvy	0,00%	0
5	"M" Dodávky	0			17 Ostatné	7,00%	5 500
6	Montáž	0			18 VRN z rozpočtu		0
7	ZRN (r. 1-6)	129 472	12 DN (r. 8-11)		19 VRN (r. 13-18)		5 500
20	HZS		21 Kompl. činnosť	0	22 Ostatné náklady		
Projektant				<b>D Celkové náklady</b>			
Dátum a podpis				23 Súčet 7, 12, 19-22			
Objednávateľ				24 20 %			
Dátum a podpis				25 Cena s DPH (r. 23-24)			
Zhotoviteľ				<b>E Prípochy a odpočty</b>			
Dátum a podpis				26 Dodávky objednávateľa			
				27 Kľúčová doložka			
				28 Zvráhodnenie +-			



## PŘÍLOHA P IV: FOTODOKUMENTÁCIA, PROJEKT REGENERÁCIE

Pohľad predný



Pohľad zadný



Pohľad bočný



Pohľad 1.poschodie – byty



Pohľad prízemie – polyfunkcia

