

Ivana SOVIČOVÁ<sup>1</sup>

## STAV A MOŽNOSTI REVITALIZÁCIE AREÁLOV BROWNFIELDS S EMPIRICKÝM PRÍKLADOM MESTA PREŠOV

### Abstract:

The article deals with current brownfields (brownfield sites) conditions and re-development possibilities in specific area. For the empirical study we chose the brownfields in Prešov city. Although Prešov is not a traditional industrial city, there are some specific examples of unused or underused property land. This article analyzes several brownfield sites, their previous use, current condition, potential possibilities of their redevelopment and future use.

### Key words:

brownfields, revitalization, underused areas, redevelopment, Prešov city

### ÚVOD

*„Brownfields – jazvy na tvári mesta.“*

Rozvoj sídiel zahŕňa nie len proces rastu vo vertikálnom či horizontálnom smere, ale je predovšetkým prirodzenou regeneráciou sídelnej štruktúry v jej funkčnej i materiálnej podstate. Súčasťou týchto procesov je paralelná existencia štruktúr v rôznej fáze ich vývoja vrátane degradácie a následnej revitalizácie (Finka In URBANITA 2011). Na území mnohých miest je možné nájsť areály, ktoré stratili svoje pôvodné funkčné využitie a v súčasnosti sú nevyužívané alebo čiastočne využívané (*podvyužívané*, z *angl. underused*). Takéto areály označované ako *brownfields* (*brownfield sites*, niekde aj „hnedé polia, hnedé parky“) sú pozostatkami priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, dopravy, bývania, rekreácie a pod., teda akejkolvek socioekonomickej aktivity. Problémom sa stávajú v momente, keď je stav degradácie územia taký rozsiahly a hlboký alebo sa odohráva v takých nepriaznivých vonkajších podmienkach, že nie je možné realizovať revitalizáciu v rámci prirodzených procesov vnútornými silami. Závažnosť tohto problému zvyrazňuje nielen potreba intervencie na realizáciu fázy regenerácie z vonkajšieho prostredia (nie vždy to musí byť investičná intervencia), ale predovšetkým dosah degradácie na celú štruktúru sídla alebo krajiny s nebezpečenstvom negatívneho vplyvu až po úpadok sídla alebo regiónu ako celku (Finka In URBANITA 2011).

1 **Mgr. Ivana Sovičová**, Katedra geografie a regionálneho rozvoja FHPV PU v Prešove, Ul. 17. novembra 1, 081 16 Prešov, e-mail: ivana.sovicova@smail.unipo.sk



Hlavným cieľom príspevku je identifikácia, analýza a načrtnutie možností revitalizácie vybraných súčasných areálov brownfields na empirickom príklade mesta Prešov v jeho administratívnych hraniciach. V predkladanej štúdii sa v prvej časti zameriavame na polozenie teoretického rámca problematiky brownfields v slovenských podmienkach s dôrazom na vymedzenie daného termínu. Nosnou časťou príspevku bude identifikácia a analýza areálov brownfields v meste Prešov. V závere načrtneme možnosti revitalizácie vybraných areálov brownfields na empirickom príklade mesta Prešov.

Definovanému cieľu sme prispôbili aj teoreticko-metodologické nástroje. Základom pre načrtnutie teoretického rámca problematiky brownfields bola analýza textov a metóda generalizácie textu. Pre spracovanie boli využité odborné publikácie hlavne českej proveniencie s dôrazom však na použitie pre slovenské podmienky. Pri identifikácii a analýze areálov brownfields boli použité metódy terénneho výskumu, pozorovania, zberu fotodokumentácie, ktoré sme doplnili kvalitatívnym výskumom za použitia verbálnych metód – expertného rozhovoru, „*pri ktorom interviewovaný nie je zaujímavý ako „celá osoba“, ale ako expert na určitú oblasť*“ (Rochovská a kol. 2007, s. 339). Odborníci, ktorých sme oslovili boli: Ing. Marek Ungrady (regionálny manažér pobočky SARIO v Prešove), Ing. arch. Vladimír Nedelko (SAŽP Prešov), Ing. arch. Vladimír Ligus (hlavný architekt Mesta Prešov). Zber primárnych dát bol doplnený sekundárnymi dátami (územné plány, profil mesta, novinové články, mapy, televízne správy a pod.).

## TEORETICKÁ BÁZA BROWNFIELDS – DEFINÍCIA A TYPY

Vznik brownfieldov môžeme datovať do obdobia 60. – 70. r. 20. stor., kedy sa vplyvom procesov deindustrializácie a terciálizácie mestských ekonomík začali objavovať na území USA a Veľkej Británie. V USA dokonca už od 70. r., a neskôr v 80. r. aj v Európe prichádzali mestské rady s programami zameranými na regeneráciu vnútorných miest. Hlavným cieľom bolo pritiahnuť súkromné investície do upadajúcich lokalít, naštartovať ekonomický rozvoj a zlepšiť imidž zaostalých štvrtí (Temelová, Novák 2005).

Brownfieldy vznikajú zväčša v dôsledku dynamických spoločensko-ekonomických a politických zmien, reštrukturalizácie (priemyselných odvetví, regiónov, štátu), transformácie vlastníckych vzťahov a pod., v ktorejkoľvek krajine a v ktoromkoľvek čase (Jackson In Ferber a kol. 2006). Na Slovensku, ale aj v iných postsocialistických krajinách strednej a východnej Európy je taktiež možné nájsť množstvo areálov brownfields. U nás sa tento aspekt úpadku miest prejavoval už pred rokom 1989, najmä v dôsledku odchodu obyvateľov z centier do novovybudovaných panelových sídlisk. O výraznejšom vplyve môžeme hovoriť až po zmene politických systémov po roku 1989, kedy sa mnohé priemyselné odvetvia stali redundantnými. Medzi ďalšie príčiny vzniku brownfieldov na Slovensku je možné zaradiť okrem deindustrializácie, transformácie priemyselnej výroby a pomalého procesu terciálizácie najmä reštrukturalizáciu štátu (regiónov), prechod z plánovanej na trhovú eko-

nomiku, privatizáciu, ale v posledných rokoch sa výrazným spôsobom prejavujú tiež dopady svetovej hospodárskej krízy.

Pojem brownfields sa v relatívnej súvislosti prvýkrát použil 28. júna 1992 v priestoroch amerického Kongresu, kedy Americká agentúra pre ochranu životného prostredia (US EPA – U.S. Environmental Protection Agency,) označila Cuyahoga County (štát Ohio, USA) za historicky prvý brownfield (Vanheusden 2007, s. 559). Pri definovaní pojmu brownfields existujú rozdiely v definíciách medzi americkým a európskym poňatím. Termín brownfields je dokonca do rôznych národných jazykov prekladaný úplne odlišným spôsobom. Samotný preklad však môže mať podstatný vplyv na porozumenie pojmu rôznymi národmi. Napr. termín brownfield v poľskom jazyku „*teren poprzemysłowy*“ indikuje, že brownfieldy sú výhradne priemyselného pôvodu, hoci nie vždy to tak je. Predpokladáme, že generalizácia termínu vychádza z faktu, že najväčším zdrojom brownfieldov vo svete je baníctvo, chemický, ropný, železiarsky a oceliarsky priemysel, ďalej lodenice, prístavné doky a smetiská (Kyseľová 2010). Vystáva však otázka ako pomenovať a definovať iné ako priemyselné brownfieldy.

Definícia pojmu brownfield nie je ani v slovenských podmienkach doposiaľ zjednotená, a dokonca nemá v našom jazyku adekvátny ekvivalent. V strategických a taktických dokumentoch prijatých na Slovensku sa pracuje s definíciou, ktorá je v súlade s európskym ponímaním tohto pojmu. Za brownfield sa v prípade Národnej stratégie regionálneho rozvoja považuje „*opustené, nedostatočne využívané alebo prázdne územie, ktoré môže, ale nemusí mať ekologickú záťaž, na ktorom jeho predchádzajúce využitie skončilo a trh nebol schopný (bez nejakého druhu intervencie) dať impulz na jeho znovuvyužívanie. Za pomoci PPP projektov, či rôznych iných podporných aktivít zo strany štátu a EÚ je ho však možné pripraviť k ďalšiemu využitiu*“ (MVRRSR 2007, s. 40). Je však možné zdieľať názor, že v súčasnosti je badateľná absencia jasných vyhlásení v národnej politike, ktoré by mali definovať a podporovať ďalší rozvoj týchto areálov. Čo je a čo nie je brownfield tiež podstatne záleží na miestnych okolnostiach (Ferber a kol. 2006).

Pre potreby predkladaného príspevku a ďalšieho výskumu v oblasti brownfields predstavujeme syntetickú definíciu pojmu brownfield, ktorá je v súlade s európskym chápaním tohto pojmu, avšak prepája aj charakteristiky pochádzajúce z ostatných definícií (US EPA 2011, CABERNET 2012, CzechInvest 2010). Za brownfield preto považujeme územie (zónu, areál, nehnuteľnosť alebo jej časť), ktoré je opustené (*derelict*), zdevastované, prázdne (*vacant*), nevyužitá alebo podvyužitá (*underused*). Je lokalizované v mestských, ale aj vidieckych areáloch. Je pozostatkom akejkoľvek socioekonomickej aktivity, ktorá bola ukončená. Môže, ale aj nemusí mať reálnu alebo predpokladanú kontamináciu (ekologickú záťaž) a nevyhnutne potrebuje k svojmu redevelopmentu aktívnu intervenciu.

V odbornej literatúre je možné sa stretnúť s množstvom klasifikácií areálov brownfields. Hodnotiacim kritériom môže byť napr. typ predchádzajúceho (pôvod-



ného) využitia, ekonomická „atraktivita“, miera ekologickej kontaminácie, možnosti budúceho využitia či lokalita alebo poloha brownfieldu v rámci sídelného útvaru. Najrozšírenejšou je klasifikácia brownfields podľa ich predchádzajúceho využitia (historické hľadisko), preto sme ju využili aj v predkladanom príspevku. Klasifikácia je zameraná na analýzu pôvodného funkčného využitia a koordináciu budúceho využitia. Podľa tejto kategorizácie rozlišujeme (podľa Kadeřábková, Piecha a kol. 2009; Jackson In Ferber a kol. 2006; CzechInvest 2010):

- a) *priemyselné brownfields* – nevyužívané priemyselné zóny a objekty v urbanizovanom území;
- b) *vojenské brownfields* – bývalé armádne objekty (napr. mestské kasárne, kryty, sklady civilnej obrany, vojenské areály a cvičiská);
- c) *brownfields po bývalej povrchovej alebo hlbínnej ťažbe* – rozsiahle areály lomov a hald;
- d) *brownfields po dopravnej a technickej infraštruktúre* – prevádzkové a pomocné zariadenia dopravy (predimenzované nákladné stanice, vlečky, prekladiská, depá, lodenice a prístavy);
- e) *brownfields po skládkach odpadu* – nezrekultivované skládky s významnou kontamináciou;
- f) *poľnohospodárske brownfields* – rozpadajúce sa areály poľnohospodárskych podnikov a bývalých JRD;
- g) *inštitucionálne brownfields* – nevyužívané, nedostavané nemocnice, väznice, školy, úrady a pod.;
- h) *obchodné brownfields* – nákupné strediská, administratívne budovy;
- i) *kultúrne brownfields* – kultúrne domy, kiná, letné kiná;
- j) *rezidenčné brownfields* – neobývané a opustené obytné plochy, domy, bloky, štvrte a časti sídel;
- k) *rekreačné brownfields* – športové ihriská, štadióny, parky, voľné priestory;
- l) *iné* – územia opustených rozostavaných objektov, ktoré sa zatiaľ z rôznych dôvodov nedokončili a sú dlhodobo nevyužívané.

Stagnujúce brownfields a podvyužívané areály rôzneho pôvodu zostávajú opustené a stávajú sa miestami, ktoré na seba viažu množstvo fyzických, ekologických, ekonomických, ale aj sociálnych problémov. Tieto problémy sa netýkajú len daného územia, ale aj susedných areálov, štvrtí a okolia brownfieldu. „*Znovuvyužitie brownfields posilňuje nielen ich efektívny rozvoj v intraviláne, ale zároveň znižuje tlak na zmenu využívania poľnohospodárskych pozemkov („greenfields“) na okraji sídiel. Efektívne, hospodárne a udržateľné užívanie pozemkov tiež priamo podporuje konkurencieschopnosť regionálnej a národnej ekonomiky.*“ (Jackson In Ferber a kol. 2006. s. 9).

## BROWNFIELDS V MESTE PREŠOV A MOŽNOSTI ICH REVITALIZÁCIE

Mesto Prešov nepatrí do skupiny miest, ktoré sa môžu „popýšiť“ tradičnými architektonickými skvostami industriálnej éry (tzv. inudstriálmi), ktoré zväčša pochádzajú z ťažkého, hutníckeho priemyslu (ako napr. v českých mestách Ostrava, Brno, Praha). Je to spôsobené špecializáciou priemyslu mesta Prešov na ľahšie odvetvia a na priemysel spotrebný. Väčšina industriálnej architektúry mesta pochádza z neskoršieho obdobia 50. – 70. r. 20. stor. Výnimku tvorí areál „Nového Solivaru“ na Košickej ulici, ktorý pochádza z roku 1925.

Priemyselné podniky v meste Prešov sa sústreďujú do troch kompaktnějších priemyselných zón. Patria medzi ne – juhozápadná priemyselná zóna (Budovateľská – Jilemnického), južná priemyselná zóna (s priemyselnými areálmi rozvinutými pozdĺž ulíc Východná – Košická – Petrovianska – Jesenná) a severovýchodná priemyselná zóna (s kompaktnou areálovou zástavbou na katastrálnom území mesta Prešov – Širpo a obce Ľubotice – Šarišské Lúky). Menšie priemyselné areály sa nachádzajú v rozptyle mimo uvedených zón (podľa ÚPN-M Prešov 2011). Sú to areály v priestore starej tehelne a viaceré objekty v blízkosti železničnej trate do Sabinova – tlačiarne, liehovar, octáreň, mliekare a vojenský opravárenský podnik (dnes DELTA DEFENCE, a.s.). Na Sídlišku III. tvorí významnejšiu plochu areál bývalého VUKOV-u (dnes SPINEA, s.r.o.). Mesto Prešov dobudovalo aj klasický priemyselný park „greenfield“ na zelenej lúke – priemyselný park Záborské, ktorý je aktuálne jediným 100% pripraveným a skolaudovaným zeleným parkom v Prešove. Sídli v ňom Honeywell Turbo s.r.o, ako aj spoločnosť IPZ Prešov a.s., ktorá je správcovskou spoločnosťou priemyselného parku Záborské. Majiteľom priemyselného parku Záborské je Mesto Prešov (PREŠOV 2012). V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN-M Prešov 2010 sa k pôvodným rozvojovým plochám pre realizáciu priemyselných areálov (Prešov – juh Lominová – 16,5 ha, Široké – 24,0 ha, Tably – 20,0 ha) pridružujú doplnené lokality rozvojových plôch pre priemyselnú výrobu: Grófske 205 ha (k.ú. Nižná Šebastová a čiastočne k. ú. Kapušany) a Mesovo 61,14 ha (ÚPN-M Prešov 2011, s. 33).

Tradičné priemyselné zóny, ktoré sa postupne formovali na území mesta prechádzajú transformáciou funkčného využitia. Príkladom môže byť juhozápadná priemyselná zóna (Budovateľská – Jilemnického), kde sa v aktuálnom zozname zmien a doplnkov 2012 ÚPN-M Prešov navrhuje zmena plochy južne od Jilemnického ulice a západne a východne od Budovateľskej ulice z pôvodne priemyselných výrobných a skladovacích plôch na plochy polyfunkčné – plochy občianskej vybavenosti a výroby. Zmenu vo funkčnom využití je možné badať aj na ploche areálu bývalého hospodárskeho dvora na Zlatobanskej ulici, kde je návrh z pôvodne plôch a zariadení poľnohospodárskej a lesnej výroby (severná časť) a plôch priemyselných, výrobných a skladovacích (južná časť) na plochy polyfunkčné – s občianskou vybavenosťou a výrobou. Východne od tohto areálu je navrhovaná reklasifikácia z plôch záhradkárskeho osád a plôch poľnohospodárskej pôdy na obytné plochy rodinných domov. Severovýchodná priemyselná zóna (Širpo – Šarišské Lúky), v ktorej sa v minulosti



nachádzali objekty väčších priemyselných závodov taktiež postupne prechádza transformáciou, ktorá sa prejavuje procesom funkčnej fragmentácie (Matlovič 2000). Objekty boli samostatne popredané a v súčasnosti prebieha intenzívna rekonštrukcia, prestavba pôvodných, ale aj výstavba nových budov a objektov (NZaD ÚPN-M 2012).

Mesto Prešov však neeviduje samostatnú databázu (zoznam) brownfields areálov, preto identifikácia jednotlivých areálov prebiehala po konzultáciách s odborníkmi. V samotnom meste Prešov je možné nájsť viacero rozlohou menších areálov brownfields (viac v Tab. 1), ktoré podľa predchádzajúceho využitia spadajú do viacerých kategórií (od priemyselných brownfields, po kultúrne, rekreačné či nešpecifikované – iné). Areály sme na základe výskumu rozdelili do dvoch základných kategórií podľa intenzity ich opustenosti:

- a) *klasické areály brownfields* (ďalej *BF*) – ktoré predstavujú nevyužívané objekty alebo areály. Zaradujeme tu: areál Nového Solivaru, areál bývalého podniku ZASAP, stomatologické centrum na Sídlišku III., CO kryt na Sibírskej ulici a „detský park“ na Masarykovej ulici.
- b) *„underused“ (podvyužívané) areály* (ďalej *UU*) – na ktorých je využívaný minimálne jeden objekt alebo časť areálu. Do tejto skupiny patria: areály podnikov ZPA Křížik, VAP Prešov, areál bývalých Východoslovenských hydínarských závodov v Šalgovíku a areál prešovského amfiteátra.

Unikátom na Slovensku bola spoločnosť Solivary a.s., ktorá bola jediným závodom na ťažbu a spracovanie soli na Slovensku. Soľ sa na území mesta (mestskej časti Solivar) ťaží od 16.stor. Odparovaním sa získavala už od 13.stor. Spoločnosť sa orientovala na kozmetické, priemyselné a potravinárske výrobky na báze soli (Matlovič 1998). Po ukončení výroby v roku 2009 bol areál Nového Solivaru nevyužitý (Obr. 1). Súčasným majiteľom bývalého majetku firmy Solivary je súkromná spoločnosť Kolifaktor s.r.o., ktorá ho získala v dražbe v roku 2009. V územnom pláne došlo v prípade areálu k zmene z priemyselnej funkcie na obchodno-oddychovú a obytnú zónu (plochy občianskej vybavenosti), avšak so zachovaním deviatich objektov, ktoré sú národnou kultúrnou pamiatkou (areál, komín, výrobná čistej soli, baliareň, varňa, úpravňa soľanky, šatne a administratívna budova; rok výstavby 1925). Spoločnosť postupne začala s asanáciou a búracími prácami na objektoch, ktoré nie sú pamiatkovo chránené (napr. odparovacia stanica z roku 1992). Spoločnosť podala na Úrad hlavného architekta mesta Prešov vypracovanú štúdiu, ktorá v lokalite južne od súčasnej budovy HYPERTESCA smerom na juh, ale aj na severovýchod (kalové polia) plánuje vybudovať obchodné centrum. V priestore južne od HYPERTESCA by mal byť postavený nový obchodný dom reťazca BAUMAX, ktorý by mal mať dvojnásobne väčšiu plochu ako súčasný. Na ploche bývalých kalových polí je vypracovaný návrh výstavby retailových obchodov a parkovacích miest. Objekty, ktoré sú pamiatkovo chránené v štúdií figurujú ako tržnica, teda ako obchodné priestory.

**Obr. 1:** Areál Nového Solivaru, Prešov; Foto: I. Sovičová, 2012



V nadväznosti na tento významný areál brownfield sa smerom na juh, na druhom brehu Sekčova tiahne pozdĺž Košickej ulice ďalší brownfield – areál bývalého záhradníckeho a sadovníckeho podniku (ZASAP). Bývalý komunálny podnik, ktorý bol orientovaný na produkciu zeleniny a kvetín v prímestskom skleníkovom hospodárstve, bol po jednotlivých prevádzkach sprivatizovaný resp. daný do prenájmu, čím v roku 1995 prestal existovať (Matlovič 1998). Administratívne a účelové budovy v jeho areáli sú síce prenajaté (kvetinárstvo Floria s.r.o., občianske združenie Wild Horses, garáže), ale samotná záhradkárska plocha spolu so skleníkmi je opustená, nevyužitá a prerastá zeleňou. Potenciálna revitalizácia tohto areálu má však bariéru vo forme zložitých majetko-právnych vzťahov. Budovy sú síce v majetku mesta, avšak pozemok vlastní štát. Spravuje ho správa pozemkového fondu, pričom časť z neho patrí aj súkromným majiteľom. V územnom pláne figuruje toto územie ako plocha občianskej vybavenosti (návrh).

Vyššie spomenuté areály sa vyznačujú významnou polohou v rámci sídelnej štruktúry mesta, aj vzhľadom na dopravné napojenie, pretože sa nachádzajú na hlavnom ťahu diaľnice D1 z/do Košíc. Preto ich môžeme považovať za areály s veľkým potenciálom pre budúci redevelopment.

Po ukončení výroby a uzatvorení veľkých strojárnských a kovospracujúcich podnikov v Prešove (ZPA Křížik a.s., VAP Prešov) ostalo niekoľko pomerne rozsiahlych a podvyužitých areálov a nehnuteľností. V súčasnosti je však väčšina nehnuteľností prenajatá alebo predaná. V bývalom areáli ZPA Křížik sa nachádza niekoľko hál, ktoré sú v súčasnosti prenajaté alebo predané a čiastočne aj využívané (LEAR s.r.o., – výroba častí autosedačiek a. i., MODULAR – halové systémy). Za nevyužitú môžeme v tomto areáli považovať územie v západnej časti spolu s továrenským komínom. Toto územie bolo ešte pred krízou stredobodom pozornosti developerskej



spoločnosti ConvergenceCE, ktorá tu plánovala vybudovať maloobchodné a zábavné centrum s názvom Solivaria. Pri výstavbe sa plánovalo so zachovaním existujúceho komína, na ktorom by po jeho skrátení investor vybudoval vyhlídkovú kaviareň. Smelé plány a vízie investora zmarila kríza a toto územie naďalej ostáva nevyužitú. Po ukončení výroby v prevádzke VAP Prešov, ktorá sa špecializovala na výrobu valivých ložísk a ložiskových krúžkov je v súčasnosti podľa SARIO v areáli pripravená na investíciu hala s rozlohou až 8000 m<sup>2</sup>, ostatné objekty sú predané alebo prenajaté.

Okrem spomínaných priemyselných brownfieldov sa v meste Prešov vyskytujú aj areály z iných kategórií. Patria sem kultúrne a rekreačné brownfieldy. SARIO evidovalo amfiteáter v Prešove v oblasti Pod Táborom ako areál brownfield (rekreačno-kultúrny), ktorý 10 rokov nebol využívaný. Mesto Prešov však tento areál neevduje ako brownfield, pretože v súčasnosti ho spravuje pán M. Tásler, ktorému sa za pomoci dobrovoľníkov podarilo areál vyčistiť a zorganizovať v lete 2012 niekoľko kultúrnych akcií a Dobrý festival 2012. Preto sme ho zaradili k podvyužitým areálom. V minulosti prebehli rôzne návrhy a štúdie nového využitia tohto územia (byty, občianska vybavenosť, vedecko-technologický park a pod.). Boli tiež doručené štúdie, ktoré navrhovali úplné zakrytie amfiteátru s vybudovaním multifunkčného kultúrneho centra. Aj napriek týmto víziám sa doposiaľ nenašiel vhodný developer. Ak by sa aj našiel, jeho návrh by musel prejsť schvaľovacím procesom v mestskom zastupiteľstve, keďže amfiteáter je mestským majetkom. Pri súčasnej politickej situácii a podmienkach vidíme tento projekt ako nereálny. O ďalší rozvoj amfiteátra sa plánuje postarať súčasný nájomník, podľa slov ktorého by sa od mája 2013 malo pristúpiť k intenzívnejšej rekonštrukcii areálu a jeho častí (postavenie nového vstupu – brány, parkoviska, parku s chodníkmi v rámci areálu, zrekonštruovanie toaliet, zabezpečenie tečúcej pitnej vody a osvetlenia areálu). Okrem usporadúvania koncertov sa v amfiteátri Pod Táborom plánuje obnoviť aj premietanie filmov.

Medzi rekreačné brownfieldy v Prešove môžeme zaradiť aj bývalý park na Masarykovej ulici v Prešove, známy pod názvom „detský park“. Ing. arch. Ligus uvádza, že v minulosti šlo o štátny pozemok, ktorý bol v rámci reštitúcie vrátený dedičom pôvodných vlastníkov. Bývalý detský park sa tak dostal do rúk súkromnému vlastníkovi a následne bol predaný už niekoľkokrát. Mesto malo v minulosti záujem tento pozemok odkúpiť, avšak cena bola príliš vysoká (500 Sk/ m<sup>2</sup>) a mestské zastupiteľstvo návrh odkúpenia tohto pozemku neschválilo. Neskôr sa uvažovalo o návrhu na výmenu pozemkov. Avšak ani v tomto prípade nedošlo ku konsenzu a areál naďalej ostáva v rukách súkromného majiteľa. V územnom pláne figuruje táto plocha ako zelená zóna (plochy urbanistickej zelene, plochy občianskej vybavenosti), kde nie je povolená výstavba. Súčasný majiteľ ju nechal uzatvoriť a už viac než desaťročie chátra a zarastá zeleňou bez možnosti ďalšieho využitia. Majiteľ si dal neskôr vypracovať aj štúdiu na vybudovanie administratívneho centra (pozdĺž ulice Masarykovej), za ktorým by bol ponechaný pôvodný, avšak zrevitalizovaný park. Celý areál by zo zá-

padnej strany úplne uzatváral komplex bytových domov s podzemným parkovaním. Od realizácie tohto projektu sa však pre nás z neznámych príčin upustilo.

K špecifickým prípadom brownfields v Prešove patrí areál a nehnuteľnosť na ulici Antona Prídavka na Sídlišku III. Ide o rozostavaný objekt z roku 1980, nedokončený a nikdy nevyužívaný, v ktorom podľa plánov malo sídliť stomatologické centrum (pavilón) s celkovou úžitkovou plochou 5000 – 7200 m<sup>2</sup> (Obr. 2). Doposiaľ sa tak nestalo a areál tesne pred dokončením (v 80 % rozostavanosti) ostal opustený a nevyužitý napriek tomu, že má všetky inžinierske siete a pod. Záujem o nehnuteľnosť prejavila ešte v roku 2009 finančná skupina Slavia Capital, ktorá pripravovala pre túto nehnuteľnosť projekt výstavby senior centra pre 125 – 150 dôchodcov. Skupina rokovala s fakultnou nemocnicou o jej odkúpení, avšak k dohode nedošlo. Náklady na prestavbu a dobudovanie štvorpodlažného objektu odhadoval developer na 3 mil. EUR. Slavia Capital však podmieňovala tento projekt získaním finančných prostriedkov z eurofondov z oblasti pre sociálnu starostlivosť, ktoré mali poskytnúť až 95 % financií. V ideálnom prípade plánovala rekonštrukciu dokončiť v roku 2011. Malo ísť o rekonštrukciu, dostavbu a prípadnú nadstavbu existujúcej budovy nedostavaného stomatologického centra. Nehnuteľnosť má v súčasnosti 4 nadzemné a 1 podzemné podlažie a zastavanú plochu 1500 m<sup>2</sup> s napojením sa na infraštruktúru sídliska.

**Obr. 2:** Nedokončená stomatologická klinika, ulica Antona Prídavka, Prešov;

Foto: I. Sovičová, 2012



Za hlavné bariéry obnovy a následného zmysluplného využívania tejto nehnuteľnosti považujeme:

- a) majetko-právne vzťahy: nehnuteľnosť patrí štátu, v správe ju má Fakultná nemocnica s poliklinikou v Prešove, avšak vlastníkom pozemkov pod nehnuteľnosťou je Mesto Prešov;



- b) vysoké finančné náklady na nadobudnutie nehnuteľnosti a následne na jej revitalizáciu: konštrukčné a stavebné materiály boli v dobe výstavby na špičkovej úrovni, ale dnes po viac než 30 rokoch bez využívania a údržby tvoria veľké riziko pre budúceho majiteľa.

**Obr. 3:** Schátraný objekt CO krytu na Sekčove; Foto: I. Sovičová, 2012



K nevzhľadným, ale aj nebezpečným, nevyužívaným a opusteným areálom brownfields v meste Prešov patrí aj nedokončený kryt civilnej ochrany nachádzajúci sa priamo v hustej bytovej zástavbe na sídlisku Sekčov, medzi Sibírskou a Ďumbierskou ulicou (Obr. 3). Obyvatelia sídliska si na tomto mieste vedia predstaviť parkovacie miesta, ktorých je v súčasnosti na Sekčove nedostatok. Celý areál vyvoláva znepokojenie občanov, pretože nie je dostatočne zabezpečený, oplotený a je k nemu ľahký prístup. Zriadenie CO krytu na Sibírskej bolo na počiatku súčasťou komplexnej bytovej výstavby sídliska Sekčov. Investorom bolo Ministerstvo vnútra SR. Zámer vystavať dvojúčelový úkryt zo štátnych peňazí stroskotal. Mesto sa do roku 2000 pokúšalo získať na dostavbu od štátu peniaze, avšak márne. Keď hrozilo, že prostriedky sú v nedohľadne, mesto požiadalo o zmenu určenia objektu. Ministerstvo vnútra SR vyhovel rekvalifikácii na úkryt budovaný svojpomocne samosprávou. Mesto Prešov sa pokúšalo dať priestory do dlhodobého prenájmu, nakoniec bol tento objekt predaný s podmienkou, že budúci majiteľ kryt dobuduje a bude ho prevádzkovať ako parkovisko. Doposiaľ sa tak nestalo a areál chátra. Mesto Prešov za pomoci Mestskej

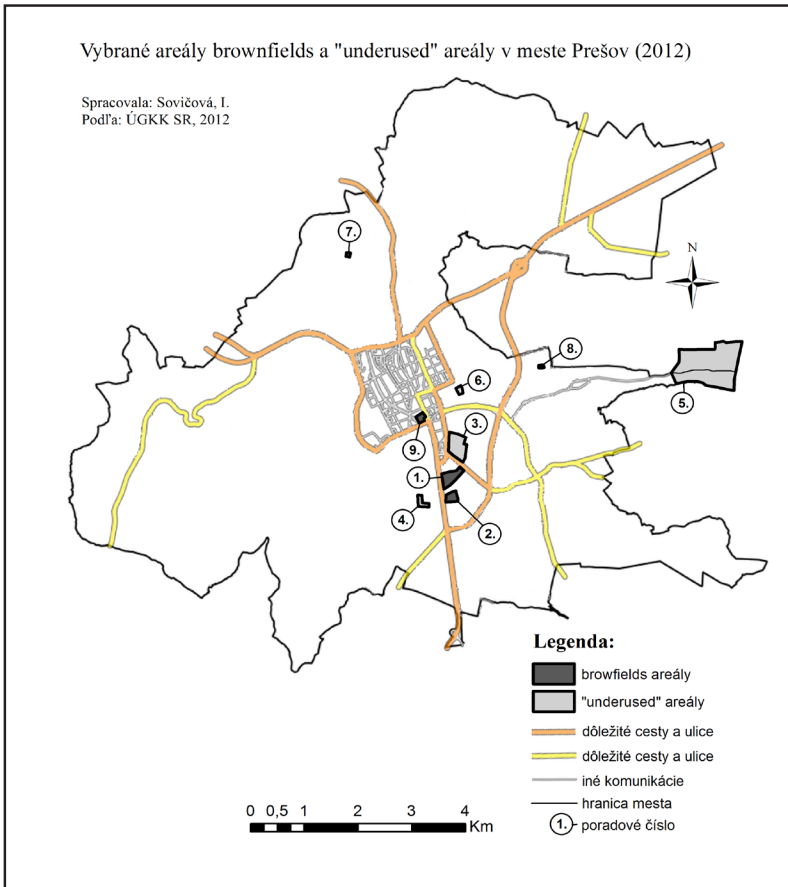
polície majiteľa už niekoľkokrát riešilo v priestupkovom konaní za nezabezpečenie pozemku pred vstupom nepovolaných osôb, pričom mu bolo uložených niekoľko pokút a aj primátorská pokuta, voči ktorej sa odvolal.

Okrem priemyselných, rekreačných, kultúrnych či nešpecifikovaných brownfieldov nájdeme v Prešove aj niekoľko plôch poľnohospodárskej výroby, ktoré už neplnia svoj účel a sú v Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-M Prešov redukované o plochy určené na zastavanie. Jedná sa najmä o plochy pre výstavbu rodinných domov v lokalitách Kráľova hora, Vydumanec, Pod Skalkou, Šalgovík a už spomínané územie východne od bývalého hospodárskeho dvora na Zlatobanskej ulici a pod. Intenzifikácia poľnohospodárskej výroby nie je v rámci katastrálneho územia mesta navrhovaná. Areály živočíšnej výroby v katastri mesta sú určené na dožitie (ÚPN-M Prešov 2011, s. 34).

Územím, ktoré stratilo svoju pôvodnú funkciu je areál bývalého hydinského závodu – v mestskej časti Šalgovík. V minulosti sa závod orientoval na chov sliepok a strieborných líšok na kožušinu. Po výrobe ostali rozsiahle nezastavané plochy s veľkým potenciálom. Časť nehnuteľností je v rukách súkromných majiteľov, niektoré sú prenajaté, iné na predaj. Pozemky pod nehnuteľnosťami však patria pod správu pozemkového spoločenstva obcí Vyšná Šebastová a Lobotice (Mapa č. 1), ktorej zástupcovia už mnohokrát žiadali a priali si lepšie a efektívnejšie využitie tohto areálu, napr. pre občiansku vybavenosť a pod. Na Úrad hlavného architekta mesta Prešov podali už niekoľko návrhov, ktoré sú zatiaľ len v rovine „zbožných prianí“, keďže doposiaľ nebola vypracovaná a predložená akákoľvek relevantná štúdia. Areál tak ešte nenašiel takého majiteľa, ktorý by dokázal zhmotniť potenciál daného areálu. Ak by sa však našlo vhodné využitie areálu a malo by dôjsť k zintenzívneniu využívania tohto územia, nastal by nesúlad s územným plánom. Problémom by v tomto prípade bola dopravná dostupnosť územia cez mestskú časť Šalgovík, ktorá nie je stavaná na tak výraznú tranzitnú dopravu. Riešením by bol východný obchvat mesta Prešov, ktorý však nie je reálny ani o niekoľko desiatok rokov.



Mapa č. 1:



## ZÁVER A DISKUSIA

Rozvoj miest predstavuje nie len proces rastu v horizontálnom a vertikálnom smere, ale je predovšetkým prirodzenou permanentnou regeneráciou sídelnej štruktúry v jej funkčnej i materiálnej podstate. Preto v mnohých mestách môžeme nájsť aj areály, ktoré sa v súčasnosti nachádzajú vo fáze degradácie, stratili svoje pôvodné funkčné využitie, sú opustené a môžu mať potvrdenú alebo predpokladanú kontamináciu. Fenomén brownfieldov a ich revitalizácie rezonuje v rôznych oblastiach verejného života a dokonca sa dostáva do povedomia obyčajných ľudí. Areály brownfields nepredstavujú pre mesto len ohrozenie, ale aj príležitosť. Naskytá sa široká

paleta rôznych možností revitalizácie areálov brownfields: od krajinárskych výstav, oblastí s rekreačnými funkciami (napr. parky, golfové ihriská), prestavby zdevastovaných objektov k úplne novému funkčnému využitiu (kultúrne zariadenia, bývanie a rezidenčné areály – tzv. „lofty“, sklady, inštitucionálne, obchodné a administratívne priestory, ale aj drobné priemyselné prevádzky), cez totálnu rekonštrukciu historických industriálnych stavieb.

Napriek tomu, že mesto Prešov nepatrí k tradičným priemyselným mestám, je možné aj na jeho území nájsť niekoľko menších areálov brownfields, ktoré sú pozostatkami po priemyselnej výrobe alebo po inej socioekonomickej činnosti. Medzi najvýznamnejšie areály brownfields v Prešove zaradzujeme areál bývalého Nového Solivaru, západnú časť areálu bývalého ZPA Křížik a.s., areál bývalých hydinárskych závodov Šalgovík, nedostavané stomatologické centrum na Sídlišku III. a kryt civilnej ochrany na sídlisku Sekčov. Možnosti revitalizácie týchto, ale aj iných lokalít zahŕňali pred vypuknutím hospodárskej krízy (2008 – 2009) smelé projekty, ktoré sa zväčša uberali komerčným smerom (obchodné a nákupné centrá, napr. Solivaria, Sekčov Park, nákupné centrum na ploche mestského úhoru západne od OD Tesco v centre mesta). Zrealizovať ich sa však nepodarilo a komerčná výstavba sa uskutocnila na zelenej lúke, v intraviláne mesta (Kaufland, nákupné centrum – ul. Arm. generála Svobodu). Solivary a areál bývalého záhradníckeho a sadovníckeho podniku ZASAP na Košickej ulici považujeme za areály s dobrou dopravnou dostupnosťou a s vysokým potenciálom pre ďalšiu revitalizáciu.



Tab. 1: Výbrané areály brownfields a „underused“ areály v meste Prešov (2012)

| P. č. | Názov lokality                                | Adresa          | Predchádzajúce využitie                                                                                         | Súčasný stav                                                                                  | (Budúce) využitie                                                                                                                            | Funkčné využitie plôch podľa ÚPN-M Prešov                                                                                                                                      | Ekologická záťaž (2008)                                                                            |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Nový Solivar                                  | Košická ulica   | ťažba a spracovanie soli                                                                                        | BF, prebieha rekonštrukcia, asanácia niektorých budov                                         | obchodno-oddychová a obytná zóna                                                                                                             | plochy priemyselnej, výrobné a skladovacie, plochy občianskej vybavenosti; podľa NZaD, ÚPN 2012 – plochy občianskej vybavenosti; južne od areálu – plochy urbanistickej zelene | skladovanie a skladovacie PHM a mazadiel – environmentálna záťaž so strednou prioritou, register A |
| 2.    | Areál bývalého ZASAP                          | Košická ulica   | produkcia zeleniny a kvetín v prímestskom skleníkovom hospodárstve                                              | BF, časť administratívnych a účelových objektov prenajatá                                     | nezistené                                                                                                                                    | návrh: plochy občianskej vybavenosti                                                                                                                                           | nepotvrdená EZ                                                                                     |
| 3.    | ZPA Křížik                                    | Solivar-ská 1   | vývoj, výroba a predaj elektromotorov, meracích transformátorov, ventilov a regulátorov, povrchová úprava kovov | UU, objekty prenajaté, predané                                                                | LEAR Comportion Seating Slovakia – výroba časti autosedačiek; MODULAR – halové systémy, a. i.                                                | návrh: plochy polyfunkčné, občianska vybavenosť + výroba                                                                                                                       | nepotvrdená EZ                                                                                     |
| 4.    | VAP Prešov                                    | Jilemnickáho 3  | výroba automobilového príslušenstva, dielcov a komponentov pre automobilový priemysel, povrchová úprava kovov   | UU, časť nehnuteľností predaná, prenajatá, zvyšok BF – hala (8000 m <sup>2</sup> ) nevyužitá  | FEVYLAN PLUS, s.r.o. – oceľové lána, HESITA spol. s r.o. – plastové okná a dvere, VIRBA s.r.o. – železniarsky tovar, spojovací materiál a i. | plochy polyfunkčné, výrobné a skladovacie                                                                                                                                      | environmentálna záťaž so strednou prioritou, register A                                            |
| 5.    | Východoslovenské hydri-nárske závody Šalgovík | Šalgovík        | hydina – chov stiepok a strieborných líšok                                                                      | UU, časť nehnuteľností predaná, prenajatá zvyšok BF: pozemky spol. Výšná Sebastová a Ľubotice | polyfunkčné plochy výroby a občianskeho vybavenia                                                                                            | nehnutelnosti: plochy polyfunkčné, občianska vybavenosť + výroba; zvyšný areál: les (bývalé ochranné pásmo, ochranná a izolačná zeleň)                                         | nepotvrdená EZ                                                                                     |
| 6.    | Amfiteáter                                    | Jána Holého     | kultúrny areál – premietanie filmov, kultúrne akcie, koncerty                                                   | UU, po 10 rokoch vyčistený od náletových drevín                                               | plánovaná revitalizácia, obnovenie premetania filmov, organizovania kul. akcií                                                               | plochy občianskej vybavenosti                                                                                                                                                  | nepotvrdená EZ                                                                                     |
| 7.    | Nedokončené stomatologické centrum            | Antona Pridavka | plánovaná stomatologická klinika, nikdy nedokončená                                                             | BF                                                                                            | nezistené                                                                                                                                    | plochy občianskej vybavenosti                                                                                                                                                  | nepotvrdená EZ                                                                                     |
| 8.    | CO kryt na Sibírskej ulici                    | Sibírska        | kryt civilnej ochrany                                                                                           | BF                                                                                            | nezistené                                                                                                                                    | plochy občianskej vybavenosti, obytné plochy bytových domov                                                                                                                    | nepotvrdená EZ                                                                                     |
| 9.    | Park Masarykova ulica                         | Masarykova      | bývalý „detický park“, zeleň                                                                                    | BF                                                                                            | nezistené                                                                                                                                    | plochy urbanistickej zelene, plochy občianskej vybavenosti                                                                                                                     | nepotvrdená EZ                                                                                     |

Zdroj: ÚPN-M Prešov 2011, NZaD ÚPN 2012, ENVIROPORTAL 2012, interview: Ing. arch. Lígus, Ing. Nedelko, vlastný terénny výskum  
Poznámky: BF – brownfield, UU – underused – podvyužitie, PHM – pohonné hmoty, EZ – environmentálna záťaž, NZaD ÚPN – Návrh zmien a doplnkov 2012 Územného plánu mesta Prešov

## LITERATÚRA:

- CZECHINVEST (2010): Národní strategie regenerace brownfieldů [online] Dostupné na: <<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>> cit. 21.11.2012
- CABERNET (2012): Definícia pojmu brownfield podľa CABERNET [online] Dostupné na: <<http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>> cit. 10.11.2012
- DOLEŽELOVÁ, L. JACKSON, J.B. (2004): Regenerace brownfields – zahraniční zkušenosti. IURS, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004, Projekt programu výzkumu MMR číslo 41/04 Revitalizace deprimujících zón pro veřejnou správu, část 9, 25 s.
- ENVIROPORTAL (2012): Webová mapová aplikácia IS EZ – Informačný systém environmentálne záťaže. Informačný portál rezortu MŽP SR. [online] Dostupné na: <<http://envirozataze.enviroportal.sk/Mapa/>> cit. 27.11.2012
- FERBER, U. a kol. (2006): Brownfields príručka. LEONARDO DA VINCI PILOT PROJECT CZ /04/B/F/PP-168014 S podporou Európskej komisie. 91 s, [online]. Dostupné na: <[http://fast10.vsb.cz/lepob/index4/handbook\\_sk\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index4/handbook_sk_screen.pdf)> cit. 4.7.2012
- FINKA, M. (2011): Brownfieldy – aktuálny problém priestorového rozvoja. In URBA-NITA Časopis o urbanizme a územnom plánovaní (2011): Brownfieldy. Bratislava: URBION – Inštitút urbanizmu a územného plánovania. Ročník 23, 2011, Bratislava, s. 6-9. ISSN 0139-5912, [online]. Dostupné na: <[http://www.urbion.sk/wp-content/uploads/2011/10/maketa\\_urbanita\\_311\\_web.pdf](http://www.urbion.sk/wp-content/uploads/2011/10/maketa_urbanita_311_web.pdf)> cit. 5.8.2012
- GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR. Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Praha. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2003. [online] Dostupné na: <[http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf)> cit. 18.9.2012
- JACKSON, J. B. (2006): Prehľad opakovaného rozvoja brownfields ako stimul pre ich plánovanie a vývoj. In FERBER, U. a kol. (2006): Brownfields príručka. LEONARDO DA VINCI PILOT PROJECT CZ /04/B/F/PP-168014 S podporou Európskej komisie. 91 s, [online]. Dostupné na: <[http://fast10.vsb.cz/lepob/index4/handbook\\_sk\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index4/handbook_sk_screen.pdf)> cit. 4.7.2012
- KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol. (2009): Brownfields. Jak vznikají a co s nimi. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-123-9 138 s.
- KYSELOVÁ, K. (2010): Projekty pre brownfields a ich mapovanie. Internetový článok In uzemneplany.sk. [online] Dostupné na: <<http://www.uzemneplany.sk/sutaz/projekty-pre-brownfield-a-ich-mapovanie>> cit. 15.12.2012
- MATLOVIČ, R. (1998): Geografia priestorovej štruktúry mesta Prešov. 1998. Geografické práce, VIII., 1, Prešov: KGaG FHPV PU Prešov, 1998, 260 s.
- MATLOVIČ, R. (2000): Transformačné procesy intraurbánnych štruktúr Prešova ako odraz celospoločenských zmien v ostatnom decéniu. In Matlovič, R. (ed.): Urbánny vývoj na rozhraní miléníí. Urbánne a krajinné štúdie Nr.3, FF PU Prešov, 2000, s. 27 – 38.

- MVRRSR (Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky) (2007): Národná stratégia regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. [online] Dostupné na: <<http://www.build.gov.sk/mvrrsr/source/news/files/003994a.pdf>> cit. 15.7.2012
- NOVÝ, A. (2004): Brownfields – šance pro budoucnost. Brno, FA VUT. 2004, 78 s.
- NZaD ÚPN-M Prešov (2012): Návrh zmien a doplnkov 2012 Územného plánu mesta Prešov Zoznam zmien a doplnkov. Prešov: Odbor hlavného architekta mesta Prešov. 2012, 13 s.
- OLIVER, L. FERBER, U. FRIMSKI, D. MILLAR, K. NATHANAIL, P. (2005): The Scale and Nature of European Brownfields. Conference paper. CABERNET, 8 s. [online]. Dostupné na: <<http://www.cabernet.org.uk/resourceefs/417.pdf>> cit. 15.12.2012
- PETRÍKOVÁ, D. (2011): Klasifikácia a hodnotenie možností regenerácie brown-fieldov. In URBANITA – Časopis o urbanizme a územnom plánovaní (2011): Brownfieldy. Bratislava: URBION – Inštitút urbanizmu a územného plánovania. Ročník 23, 2011, Bratislava, s. 10-13. ISSN 0139-5912, [online]. Dostupné na: <[http://www.urbion.sk/wp-content/uploads/2011/10/maketa\\_urbanita\\_311\\_web.pdf](http://www.urbion.sk/wp-content/uploads/2011/10/maketa_urbanita_311_web.pdf)> cit. 5.8.2012
- POPJAKOVÁ, D. (2001): Transformácia priemyslu v regióne Šariša. Geografické práce IX (1), Prešovská univerzita, Prešov, 240 s. ISBN 80-8068-033-7
- PREŠOV – oficiálna webová stránka mesta Prešov (2012): Priemyselné areály mesta Prešov. [online] Dostupné na: <<http://www.presov.sk/portal/?c=12&ctg=90>> cit. 29.7.2012
- ROCHOVSKÁ, A., BLAŽEK, M., SOKOL, M. (2007): Ako zlepšiť kvalitu geografie: o dôležitosti kvalitatívneho výskumu v humánnej geografii. In Geografický časopis. 2007, roč. 59, číslo 4, s. 323 – 358.
- SEDLÁKOVÁ, A. (2006): Urbánny a suburbánny priestor – k otázke konceptualizácie prímestskej zóny. In: VII. Vedecká konferencia doktorandov a mladých vedeckých pracovníkov. Nitra: Fakulta prírodných vied Univerzity Konštantína Filozofa v Nitre, 6.4.2006. ISBN 80-8050-960-3. s. 545 – 552.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2005): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie – Sborník České geografické společnosti 112 (3): 315-333.
- US EPA (2011): (United States Environmental Protection Agency. Brownfields definition. [online]. Dostupné na: <<http://www.epa.gov/brownfields/overview/glossary.htm>> cit. 10.11.2012
- ÚGKK (2012): Geoportál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR. [online]. Dostupné na: <<http://www.geoportal.sk/gp/>> cit. 18.12.2012
- ÚPN-M Prešov (2011): Územný plán mesta Prešov. Zmeny a doplnky 2010. Textová časť. Prešov: Odbor hlavného architekta mesta Prešov. 180 s.

- VANHEUSDEN, B. (2007): Brownfield Redevelopment in the European Union. In Boston College Environmental Affairs Law Review. Ročník 34, číslo 3, 559-575. [online]. Dostupné na: <<http://lawdigitalcommons.bc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1079&context=ealr>> cit. 10.8.2012
- ZaD VÚC PO (2009): Zmeny a doplnky Územného plánu veľkého územného celku Prešovského kraja 2009. Závazná časť. Úplné znenie, Prešov: Odbor regionálneho rozvoja, územného plánu a životného prostredia. 31 s. [online]. Dostupné na: <[http://www.presov.sk/file/16988/mat\\_2\\_navrh\\_zmien\\_a\\_doplnkov\\_2012\\_Upn\\_mesta\\_presov.pdf](http://www.presov.sk/file/16988/mat_2_navrh_zmien_a_doplnkov_2012_Upn_mesta_presov.pdf)> cit. 10.11.2012

### **Poznámka:**

Článok bol spracovaný aj v rámci projektu pod názvom „Letná univerzita: Vyšehrad a Ukrajina – Geografia a regionálna politika“ č. 21220209. Projekt bol spolufinancovaný medzinárodným Vyšehradským fondom ([www.visegradfund.org](http://www.visegradfund.org)) a grantového projektu č. GaPU 2/6/2012: výskum brownfields ako novej príležitosti rozvoja východoslovenského rozvojového pólu dvojice miest Košice a Prešov.

## **SUMMARY**

### **IDENTIFICATION OF BROWNFIELDS AND OPORTUNITIES FOR THEIR REVITALIZATION – EMPIRICAL STUDY OF PREŠOV CITY**

*On the territory of many cities around the world, there are the sites which have lost their previous functional use, and they are unused, or underused these days. These areas are known as brownfields (brownfield sites). Declined and underused sites of different origins remain abandoned and are related to the range of physical, ecological, economic, but also social and cultural problems. In this empirical study of Prešov city, the identification and analysis of revitalization opportunities for brownfield sites were carried out. Traditional industrial zones in Prešov (south-western zone: Budovateľská – Jilemnického; south zone: Východná – Košická – Petrovianska – Jesenná; north-eastern zone: Prešov – Širpo and Ľubotice – Šarišské Lúky) successively undergoing transformation of functional use. Prešov does not have any special register (database) of brownfield sites; therefore, our identification of particular brownfield sites was carried out based on consultations with field experts. Based on our field research, we can consider the complex of the old saltworks factory Solivar to be the largest and most significant brownfield site in Prešov city. The second relevant brownfield is the area of former gardening company (ZASAP). Both of these areas are situated on the territory, which is a few kilometres far from the highway D1. Because of this good location, we can consider them to be the areas with the greatest potential for the future redevelopment. Since there is already a prepared architectonic study*



*of shopping centre (BAUMAX, retail shops, market, etc.) and the owner (Kolifaktor s.r.o.) has already started with rehabilitation, the complex of Solivar has the best potential possibilities for future revitalization.*

Recenzovali: RNDr. Alena Lukáčová, PhD.  
Mgr. Richard Pouš, PhD.