

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

studijní program: N4106 Zemědělská specializace

studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

katedra: Katedra krajinného managementu

vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Návrh možností nového využití plochy vybraného brownfieldu

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jana Moravcová, Ph.D.**

Autor diplomové práce: **Bc. Simona Říhová**

České Budějovice, 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Simona ŘÍHOVÁ**
Osobní číslo: **Z14430**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Návrh možností nového využití plochy vybraného brownfieldu**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:


Zpracování literární rešerše vztahující se k tématu diplomové práce.
Výběr vhodné lokality brownfieldu.
Popis historie lokality a dřívějšího způsobu využití.
Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu.
Popis brownfieldu z hlediska technické a dopravní infrastruktury.
Analýza lokality brownfieldu z hlediska možného nového využití.
Popis jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné.
Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50 stran textu
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

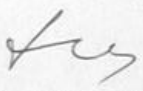
- DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M.,
MARTĚNEK, J. 2010. Metodický návod k provádění pozemkových úprav.
Praha: Ministerstvo zemědělství - Ústřední pozemkový úřad. 173 s. .
HLADÍK, J. 2005. Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy, Zpravodaj
Mze, č. 2. .
LEVY, J. M. 2009. Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson
Education. 435 s. ISBN978-0-13-602545-0. .
LÖW, J., MÍCHAL, I. 2003. Krajinový ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická
práce. 551 s. ISBN 80-86386-27-9. .
SKLENÍČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda
Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .
SÝKORA, J. 2002. Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké
učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8. .
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology,
Urbanismus, Pozemkové úpravy.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana MORAVCOVÁ, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 26. února 2015
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2016


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
ČESKÝCH BUDĚJOVIC
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studená 12
L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 30. března 2015

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích, 16. dubna 2016

.....

Bc. Simona Říhová

Poděkování:

Touto cestou bych chtěla poděkovat Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení práce, vstřícný přístup a cenné rady, které mi pomohly při psaní této práce. Zvláštní poděkování patří mojí rodině za podporu během studia.

Abstrakt:

Diplomová práce „Návrh možností nového využití plochy vybraného brownfieldu“ je rozdělena na dvě základní části. V literární rešerši je definován pojem brownfield a pojmy související. Dále je zde uvedena kategorizace brownfields, problémy provázející brownfields, ukotvení v dokumentech územního plánování, řešení brownfields a možnosti financování. Praktická část práce charakterizuje plochu vybraného vojenského brownfieldu. Analyzuje jeho historické využití, současný stav a příčiny vzniku brownfieldu. Navrženy jsou varianty nového využití, možnosti financování variant a výběr nejvhodnější varianty. Součástí je i srovnání s jinými realizovanými záměry.

Klíčová slova:

Brownfield, klasifikace brownfields, řešení brownfields, financování brownfields, revitalizace, Táborské kasárny Benešov

Diploma thesis „Proposals of new possibilities of use of selected brownfield locality“ is divided in two parts. In literature search, there are defined brownfield term and other related terms. Then there is the categorization of brownfields, problems accompanying brownfields, anchoring in urban planning documents, solutions of brownfields and funding possibilities. The practical part describes the selected area of military brownfield. It analyzes its historical use, current condition and causes of creation of brownfield. There are designed variants of the new usage possibilities, funding possibilities of these variants and selection of the most suitable variant. It also includes a comparison with other realized designs.

Key words:

Brownfield, categorization of brownfields, solution of brownfields, funding of brownfields, revitalization, Táborské barracks Benešov

Obsah

1 ÚVOD	9
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
2.1 Pojem brownfields	10
2.2 Kategorizace brownfields.....	12
2.2.1 Brownfields podle rozsahu.....	12
2.2.2 Brownfields podle původního využití či funkce	12
2.2.3 Brownfields podle ekologické zátěže	14
2.2.4 Brownfields podle možnosti nového využití	15
2.2.5 Brownfields z hlediska ekonomické atraktivity.....	15
2.2.6 Brownfields podle polohy	16
2.2.7 Brownfields dle CzechInvest	18
2.3 Negativní a pozitivní externality brownfields.....	19
2.4 Problematika brownfields	20
2.5 Brownfields v dokumentech územního plánování a regionální politiky	21
2.6 Řešení brownfields.....	24
2.6.1 Pozitiva a negativa regenerace brownfields ve srovnání s investicemi na „zelené louce“	25
2.6.2 Formy řešení brownfields	26
2.6.3 Překážky řešení brownfields	27
2.6.4 Problematika vlastnických vztahů	28
2.7 Možnosti financování brownfields.....	29
2.7.1 Program Nemovitosti	29
2.7.2 Operační program Životní prostředí (OPŽP)	30
3 METODIKA	31
3.1 Cíl práce	31
3.2 Materiál	31
3.3 Metody	33
4 VÝSLEDKY A DISKUZE	35
4.1 Základní charakteristika lokality.....	35
4.2 Původní využití areálu.....	38
4.3 Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu	38
4.4 Technická infrastruktura lokality	40
4.5 Dopravní infrastruktura lokality.....	43

4.6 Podmínky funkčního využití a uspořádání území areálu dle platného ÚP	46
4.7 Možnosti nového využití lokality.....	47
4.7.1 Varianta 1 – Regulační plán.....	48
4.7.2 Varianta 2 - Zachování urbanistické koncepce	50
4.7.3 Varianta 3 – Sportovně rekreační areál.....	54
4.8 Možnosti financování navržených Variant	57
4.8.1 Operační program Životní prostředí, Prioritní osa 3.....	57
4.8.2 Operační program Životní prostředí, Prioritní osa 4.....	57
4.8.3 Státní podpora sportu pro rok 2016.....	58
4.8.4 Oranžové hřiště	58
4.8.5 Program nemovitosti (2015)	58
4.8.6 IROP – Výzva č. 2 Územní plány, Výzva č. 3 Regulační plány	58
4.9 Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu	59
4.10 Příklady revitalizace jiných vojenských areálů.....	60
5 ZÁVĚR	63
6 POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE.....	65
7 SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A MAP	71
8 PŘÍLOHY	72

1 ÚVOD

Problematika brownfields je v dnešní době značně diskutovaným tématem zejména z důvodů budování staveb na zelené louce versus nové využití chátrajících areálů a budov. Se stále se rozmáhající zástavbou dochází k úbytku zemědělského půdního fondu. Navíc nevzhledné rozpadající se areály a objekty narušují estetický ráz volné krajiny i městských sídel.

V České republice se nachází velké množství brownfieldů. Jedná se především o bývalé zemědělské nebo průmyslové objekty a areály. Značnou plochu zaujímají i bývalé vojenské a armádní brownfieldy. Veškeré tyto lokality představují určitou „jizvu“ celkového rázu mnoha sídel.

Cílem práce bylo teoretické ukotvení problematiky brownfieldů v podobě literární rešerše, výběr vhodné lokality brownfieldu a představení možných variant nového využití tohoto území. Pod přídavným jménem „vhodné“ jsem si při výběru představila takovou lokalitu, kde budou nejenom nevyužívané objekty ve špatném technickém stavu, ale i plochy, takže bych ve své práci nebyla omezena „zdmi“ jedné budovy. Z těchto důvodů se jako nejvhodnější brownfield jevil areál bývalých vojenských kasáren ve městě Benešov u Prahy, který je z dlouhodobého hlediska nevyužíván a představuje velkou rozvojovou plochu města a ožehavé téma již po mnoho let. Dalším faktorem pro výběr byla již neaktuální dokumentace Územního plánu a Regulačního plánu sídla (již z roku 2009), která je však stále platná. Pro tvorbu variant možného řešení, které jsou důležitým cílem této práce, je proto také přihlíženo k regulativům a podmínkám, které z těchto dokumentů vycházejí. Jedna z navržených variant představuje vlastní tvůrčí řešení, které se neopírá o stávající ÚPD a které by mohlo představovat návrh na její změnu či aktualizaci. Nezbytným cílem, je také zhodnocení všech předložených variant, včetně výběru nejvhodnější z nich a zdůvodnění tohoto výběru. Pro toto rozhodnutí se práce opírá zejména o možné finanční zajištění projektu a jeho možné průchodnosti či realizace za současných podmínek.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Pojem brownfields

V českém právním systému neexistuje jednoznačná interpretace termínu brownfields, proto je jeho uchopení značně problematické. Určité definice lze nalézt u jednotlivých autorů a institucí, které se danou terminologií zabývají. Přesto se jejich pohledy toho, co si lze konkrétně pod pojmem brownfield představit, v mnoha ohledech odlišují a jednotlivě představují jen neúplné vymezení. Určité řešení této problematiky by představovala syntéza jednotlivých názorových proudů a zejména jasné a právně podložené vymezení daného pojmu.

Samotné anglické slovo „brownfields“ lze doslova přeložit jako „hnědé pole“ a bývá odvozováno od barvy opuštěných areálů a budov na leteckých snímcích. (Šimek 2012, Heřmanová 2014) Jeho různě pojaté definice jsou představeny v následujících odstavcích textu. Opozitum představují „greenfields“ („zelená pole či louka“), které lze definovat jako „pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány. “ Kromě těchto lze ještě narazit na pojem "**blackfields**" jakožto lokality s extrémní kontaminací půdy, povrchové nebo podzemní vody či ostatních složek životního prostředí, která brání jejich dalšímu využití. Zdrojem znečištění těchto lokalit je například těžba a zpracování nerostných surovin, skladování nebezpečných odpadů či průmyslová výroba. Náklady na odstranění takovéto ekologické zátěže jsou značně vysoké (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

Jak již bylo naznačeno, v českém právním prostředí neexistuje jednoznačný ekvivalent pojmu „brownfields“, natož jeho jasně daná definice. Ministerstvo pro místní rozvoj užívá termínu „deprimující zóny“ jakožto „všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité“ (Program: Výzkum pro potřeby regionů, 2004).

Ministerstvo životního prostředí se přiklání k pojmu „narušené pozemky“, což jsou „veškeré pozemky zásadně narušené činností člověka tak, že nemohou být racionálně (efektivně) dále využívány nebo s potenciálem poškození ŽP“ (Bláha, 2014).

Národní strategie regenerace brownfieldů (2008) pojem definuje jako nemovitost, která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a často kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek lidské činnosti. Může jít o aktivity zemědělské, průmyslové, rezidenční i vojenské. Nemovitostmi se v tomto smyslu rozumí pozemky, objekty i areály. Aby mohlo probíhat jejich efektivní využití, musí být vhodně regenerovány.

Jackson a kol. (2004) pojem definuje jako pozemky nebo budovy v urbanizovaném území, které již postrádají své původní využití. Často jde o ekologicky zatížené a zdevastované výrobní i jiné budovy.

Dle Interdisciplinárního nástroje zaměřeného na problematiku regenerace brownfields (2006) je třeba rozlišovat mezi americkým a evropským pojetím tohoto pojmu. Evropský brownfield představuje opuštěné, nedostatečně využitě nebo prázdné území, které může a nemusí mít ekologickou zátěž. Jejich předcházející užití již skončilo. V americkém pojetí je brownfield nejčastěji formulován dle Agentury pro ochranu životního prostředí (zkratka EPA) a je chápán jako nemovitost, jejíž znovuvyužití, sanace nebo další rozšíření může být ztíženo přítomností (případně potenciální přítomností) nebezpečných látek, které způsobují znečištění a kontaminaci. Investice do vyčištění chrání životní prostředí (EPA, 2015).

Obecně jde o plochy po bývalé průmyslové, zemědělské, stavební i jiné aktivitě, které byly touto činností zdevastovány případně kontaminovány a jsou znehodnoceny ekologickou zátěží. Tato devastace mohla být způsobena jak dlouhodobým působením nepříznivých vlivů, tak jednorázovou ekologickou havárií. Velikost a rozsah brownfieldů je rozmanitá. Může se jednat o rozlehlé areály, ale i jednotlivé budovy (Petruccová, 2007).

Dříve byly termínem označovány opuštěné průmyslové areály nebo skladovací prostory, postupně se definice začala rozšiřovat i na zdevastované a nevyužívané budovy administrativního nebo komerčního charakteru, obytné budovy, bývalé vojenské budovy a areály a další objekty a pozemky v urbanizovaném území. V současné době se tak označují i menší zpustlé areály a budovy jinak prosperujících

podniků, neupravené pozemky cizích vlastníků, neupravené okolí parkovišť bez stálé zeleně atd (Šilhánková, 2006).

2.2 Kategorizace brownfields

Stejně jako je nejednotná definice samotného pojmu, lze spatřit roztržitost i v jeho klasifikaci. Dle jednotlivých autorů lze brownfields typologizovat dle rozsahu, z hlediska polohy v urbání struktuře, podle původní funkce, z hlediska ekologické zátěže, dle možnosti nového využití. Tato kategorizace bude podrobněji rozebrána následujících odstavcích.

2.2.1 Brownfields podle rozsahu

- a) malé: do 1 ha
- b) středně rozsáhlé: kolem 10 ha
- c) velmi rozsáhlé: přibližně 100 a více ha
- d) obzvláště rozsáhlé: v řádech několika km² (Šilhánková, 2006)

2.2.2 Brownfields podle původního využití či funkce

a) zemědělské – patří sem zdevastované areály bývalé družstevní velkovýroby a neobhospodařované pozemky. Po roce 1989 došlo v zemědělském sektoru k četným změnám zahrnujícím především úpravy vlastnických vztahů. Zemědělské brownfieldy se často nacházejí ve volné krajině či na rozhraní zástavby obce a volné krajiny. Tyto stavby a areály jsou často na okraji zájmu z důvodů omezeného investičního potenciálu, který souvisí s jejich periferní polohou, malé velikosti (to se rovná malý problém), ve srovnání s armádními či průmyslovými menší ekologické zátěži a menšího zájmu odborné veřejnosti. Avšak pro rurální regiony představují závažnější problém, vezme-li se v úvahu velikost obce a její rozvojový potenciál (Skála et al., 2012).

b) průmyslové – jedná se o zdevastované a často z dlouhodobého hlediska nevyužité průmyslové zóny v urbanizovaném území. Jejich vznik je spojen se změnou orientace ve výrobě a odklonem od těžkého průmyslu směrem k výrobě spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky. V menších obcích a městech byl spojen krach hlavního podniku se zánikem subdodavatelské firmy (Šilhánková, 2006).

c) administrativní, komerční – v tomto případě se jedná především o budovy ve vnitřních zónách měst, na jejichž provoz nemá obec dostatek finančních prostředků nebo se pro ně nepodařilo najít nové majitele. Často jsou výsledkem rychlých urbanizačních změn v jádru měst, kdy dochází k přeměně bytových prostor na komerční a kancelářské, kterých je však v těchto lokalitách nadbytek, a naopak chybí síť drobných obchodů a právě bytových prostor. Zájem o tyto budovy jak pak velmi silně ovlivněn náklady na nájemné a automobilovou dopravu do centra. Roli hrají i velké investice do rozsáhlých administrativně komerčních center, které se nacházejí v okrajových částech města a případní zájemci se stěhují spíše do těchto lokalit. Vznik velkých obchodně komerčních center a řetězců je spojen i se zánikem malých živnostníků samoobslužných prodejen (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

d) obytné (rezidenční) - tento typ se nachází spíše v menších obcích a hospodářsky slabých regionech, které se potýkají s vysokou nezaměstnaností a odlivem produktivního obyvatelstva do měst za pracovními příležitostmi. Nemovitosti původních vlastníků jsou neprodejné z důvodu nedostatku zájmu o trvalé bydlení a slouží spíše k občasné rekreaci nebo zcela chátrají. Značných podíl tvoří i bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem, na jejichž rekonstrukci nemají majitelé dostatek finančních prostředků. V průběhu 90. let 20. století dochází ke změnám standardů bydlení. Roste zájem o bydlení ve „volné krajině“, které je protikladem „dehumanizované a denaturalizované architektury panelákových sídlišť ve velkých městech a pocit absolutního nedostatku soukromí“. Tyto změny jsou vyvolány především nárůstem čistých příjmů mnoha rodin. Rostou nároky na zábor zemědělské a lesnické půdy. Vznikají nové izolované obytné zóny. Četná panelová sídliště jsou na hraně životnosti a potýkají se nedostatkem finančních prostředků na jejich rekonstrukci. Důsledkem může být vznik nových brownfields ve vybydlených panelových sídlištích (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

e) armádní, vojenské - souvisejí s odchodem sovětské armády a rušením vojenských posádek. „Celkem ve třech etapách bylo odsunuto 73 500 vojáků, 39 911 rodinných příslušníků, 1 220 tanků, 1 218 děl a minometů, 146 bojových vrtulníků, 76 bojových letounů a blíže neurčené množství "speciální" munice – jaderných hlavíc.“ Zůstaly po nich použitelné vybydlené budovy, ale i objekty zcela zdevastované. Samostatnou položku tvoří vojenské prostory, které jsou

znehodnoceny kontaminací jednotlivých složek životního prostředí a přítomností nebezpečných látek. V druhé polovině devadesátých let docházelo k redukci počtu vojáků s cílem komplexní reformy ozbrojených sil a vytvoření profesionální armády. Tyto kroky souvisely se vznikem dalších brownfields. Ve výsledku se může jednat o vojenské výcvikové prostory, letiště, skladiště, kasárny, bunkry a opevnění, bojiště, továrny a sklady s výbušninami a municí, zařízení pro výrobu bojových chemických látek (Šilhánková, 2006).

f) dopravní – tvoří je zdevastované objekty a dlouhodobě nevyužité pozemky v majetku Českých drah a. Správy železniční a dopravní cesty. Největším problémem je, že tento majetek není zinventarizován a není dostatek finančních prostředků na jeho údržbu, proto postupně chátrá a jediným řešením se stává demolice. Pravděpodobný je i výskyt starých ekologických zátěží. Dá se předpokládat, že se tento typ brownfields nachází ve všech regionech republiky (Kadeřábková, Piecha, 2009).

g) důlní či těžební – u těchto brownfields jsou největším problémem vysoké investice na jejich sanaci a velmi dlouhodobá perioda přírodních procesů, které by obnovily přirozené ekosystémy a opětovně je začlenily do životního prostředí (Šilhánková, 2009).

h) ostatní – sem lze začlenit nemovitosti občanské vybavenosti (školy, zámečky, kulturní střediska) a objekty cestovního ruchu, lázeňství a hotely (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008).

2.2.3 Brownfields podle ekologické zátěže

a) s ekologickou zátěží – objekty a areály, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž

b) s předpokládanou ekologickou zátěží – objekty a areály, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ovšem zatím nepotvrzená ekologickými analýzami

c) s existující ekologickou zátěží – objekty a areály, u kterých byla ekologická zátěž již prokázána (Šilhánková, 2006).

2.2.4 Brownfields podle možnosti nového využití

Zde můžeme rozlišit pozemky, u nichž lze nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (zájem developerů), dále pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za podpory veřejných finančních prostředků a pozemky, pro které nové využití není možné a musí být rekultivovány (Šilhánková, 2006)

2.2.5 Brownfields z hlediska ekonomické atraktivity

Tato klasifikace vychází z Evropské projektu CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network). Je velmi podobná Národní strategii regeneraci brownfield používané v UK. Základem je rozdělení brownfields do tří základních kategorií A-B-C z hlediska jejich rozvojového potenciálu. (Doleželová et al., 2014)

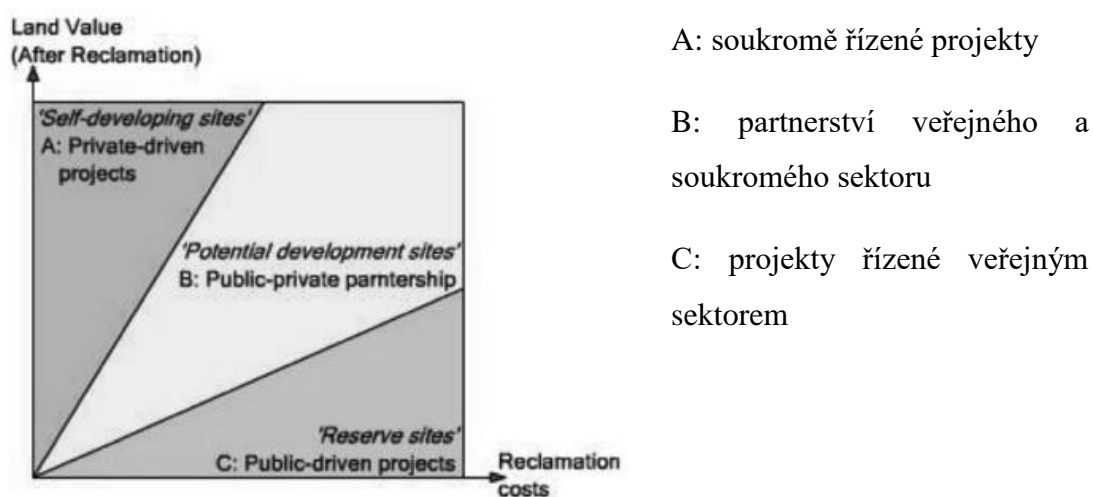
„A“ - samorozvojové plochy. Jedná se o atraktivní plochy pro potencionální investory. Jejich regenerace, nové využití, je realizována ve volném tržním hospodářství bez potřeby veřejného financování. Většinou jde o lokality v centrech velkých měst, které nejsou stíženy kontaminací (problematika kontaminace zde není dominantní). Největší roli zde hraje lokalita a momentální zájem investorů (Vráblík, 2009).

„B“ - rozvojový potenciál. Jsou to lokality se střední ekologickou zátěží nebo se vyskytují v méně atraktivních oblastech. V tomto případě se jedná o plochy, které vyžadují určitou formu veřejných investic (na odstranění ekologické zátěže). Z hlediska soukromých investorů jsou charakterizovány průměrným potenciálem rozvoje a představují určitý risk z pohledu návratnosti vynaložených nákladů (Doleželová et al, 2014).

„C“ -rezervní, nerozvojové lokality. Tyto plochy jsou z hlediska soukromých investic zcela neatraktivní, v mnoha případech silně kontaminované. Investování do nich se provádí v odůvodněných případech veřejnými prostředky (ochrana životního prostředí, bezpečnosti, na podporu trhu s nemovitostmi apod.) Nezájem soukromého sektoru o tyto plochy je způsoben pravděpodobnou nenávratností vynaložených nákladů, protože regenerace nezaručuje zvýšení hodnoty území, která by podpořila budoucí rozvoj (Vráblík, 2009).

V novějších studiích se může vyskytovat kategorie „D“ zahrnující trvale opuštěná místa nevyžadující žádné investice, ale k procesu regenerace u nich může dojít přirozenou sukcesí. V českých podmínkách se lze setkat se žertovným označením „samodestruktivní“ lokality. Obvykle se jedná o opuštěné budovy, které jsou postupně nelegálně rozebírány a zbytek samovolně zarůstá vegetací (Doleželová et al., 2014).

Obrázek 1: A-B-C model



Zdroj: Doleželová et al., 2014.

Znázorněný obrázek nám ukazuje, že větší hodnotu mají plochy A, které se často vyskytují ve velmi atraktivních lokalitách. Takové plochy vyžadují mnohem menší příspěvní veřejných prostředků a jsou řízeny především soukromými investicemi. Naproti tomu brownfieldy typu C, vyžadují mnohem větší náklady na obnovu a to zejména z veřejných zdrojů, přičemž hodnota a atraktivita těchto území je mnohem nižší. Jedná se spíše o rezervní plochy. Plochy typu B stojí mezi výše zmíněnými. Mají určitý rozvojový potenciál a pro jejich rozvoj je důležitá kooperace veřejných i soukromých investic.

2.2.6 Brownfields podle polohy

I v této klasifikaci lze u jednotlivých autorů spatřovat jisté rozdíly. Například Šilhánková (2006) ve své publikaci rozděluje brownfields dle polohy v urbání struktuře následujícím způsobem:

- a) zastavěné území měst: v centrální části, dále od centra

- b) příměstské zóny
- c) okrajové části malých obcí a vesnic
- d) mimo urbanizované území

Projekt COBRAMAN (mezinárodní projekt zabývající se problematikou nevyužitých brownfieldů a jejich revitalizací) v Příručce pro vlastníky brownfieldů (2012) vysvětluje polohu ze dvou hledisek: polohu dle typu obce a polohu brownfieldu z hlediska umístění v obci. Tento projekt pracuje s A-B-C modelem.

Poloha dle typu obce: (Příručka pro vlastníky brownfieldů, 2012).

- I. typ obce – jedná se o metropolitní střediska s nízkou mírou nezaměstnanosti, s významnou kulturní, sportovní či turistickou hodnotou, střediska správních, kulturních, vědeckých či vzdělávacích činností, se vzrůstajícími daňovými příjmy, vhodným demografickým složením obyvatelstva a pozitivním rozvojovým trendem. Zastávají pozitivní přístup k politice opětovného využití území.
- II. II. typ obce – tento typ již není součástí metropolitních oblastí, přírůstky obyvatelstva mají stagnující charakter, demografická struktura je nevhodná, oplývají vyšší nezaměstnaností, daňový růst a rozvojový trend je nevýrazný/stagnující. Stále se vyznačují sportovní, kulturní, turistickou či jinou hodnotou a jedná se o střediska správních a kulturních činností. Politika opětovného využití území je v tomto případě nevýrazná.
- III. III. typ obce – jsou vzdálena od metropolitních oblastí, dochází zde k úbytku obyvatelstva, demografické složení je nevhodné, vyznačují se vysokou mírou nezaměstnanosti, daňové příjmy a rozvojový trend má spíše klesající charakter, mají nepodstatnou kulturní, sportovní či jinou hodnotu, nejedná se o správní a kulturní střediska a politika podpory opětovného využití území zde zcela chybí.

Brownfield z hlediska polohy v obci:

I) vnitřní střed obce – zde se realizují nejvýznamnější záměry využití a naopak se omezuje průmyslové využití území. V obcích I. a II. typu se nachází brownfielddy kategorie A. V obcích III. typu jsou naopak lokalizovány brownfielddy typu B či C.

II) mimo střed obce a okolí výpadovek – v obcích I. a II. typu se často nacházejí historicky cenné brownfieldy kategorie B. V III. typu obce se nachází především kategorie C.

III) okrajové části obce – v I. a II. typu se nacházejí brownfieldy kategorie B a C. Pro jejich opětovné využití je nutná určitá míra veřejné podpory. V III. typu lze nalézt především kategorii C (Příručka pro vlastníky brownfieldů, 2012).

2.2.7 Brownfields dle CzechInvest

Mezi léty 2005 až 2007 vypracovala Agentura pro podporu a podnikání CzechInvest ve spolupráci s krajem Vyhledávající studii pro lokalizaci brownfieldů, jejímž výsledkem byl ucelený přehled brownfields v rámci celé České republiky. „Díky vyhledávací studii bylo celkem lokalizováno 2 355 lokalit, jejichž rozloha celkem činí 10 362 ha a plocha zastavěná objekty je 1 412 ha.“ Tato studie je podkladem pro Národní strategii brownfieldů a ucelenou databázi lokalit (Národní strategie regenerace brownfieldů 2008, s. 3). Přestože cílem nebylo zmapovat všechny lokality, z uveřejněných výsledků vyplývá, že nejčetnější jsou brownfieldy zemědělského původu a největší plochu zaujímají průmyslové brownfieldy. Další důležitou informací je, že u více než poloviny zkoumaných ploch nebyla zjištěna ekologická zátěž. Prokázána byla pouze o 7,5 % a u 38 % ploch se předpokládá. Z výsledků také vyplývá, že téměř 50 % brownfieldů se nachází v obcích do 2000 obyvatel a jen necelých 12 % v obcích nad 50 000 obyvatel. Necelých 73 % brownfieldů je v rukou soukromých vlastníků (Doleželová, Vejvoda, 2008).

Národní strategie brownfields předkládá přehled struktury brownfields z hlediska původního využití (četnost, plocha), budoucího využití (četnost), srovnání předchozího a budoucího využití, struktura podle velikosti obcí (četnost), podle druhu vlastnictví a ekologické zátěže (obojí četnost) (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008). Níže je uvedena tabulka struktury brownfields z hlediska původního využití

Tabulka 1: Struktura brownfields z hlediska původního využití

Původní využití	Četnost	%	Plocha (ha)	%
Zemědělství	821	34,9	1840,4	17,8
Průmysl	785	33,3	4 423,2	42,8
Občanská vybavenost	304	12,9	413,3	4,0
Armáda	151	6,4	2 394,1	23,2
Bydlení	95	4,0	88,3	0,9
Cestovní ruch	22	0,9	22,4	0,2
Jiné	177	7,5	1 144,6	11,1

Zdroj: vlastní zpracování dle Národní strategie regenerace brownfieldů (2008)

2.3 Negativní a pozitivní externality brownfields

Negativní externalitou (nákladem) se rozumí efekt, kdy dochází k nepříznivému působení na ekonomické subjekty, aniž by za to byly tyto subjekty jakkoliv odškodněny. Vznikají v případě neshody soukromých a společenských přínosů. Externality jsou projevem selhání funkce trhu. Existence těchto externalit je spojena s tzv. Coasovým teorémem, který říká, že trh bude dostatečně efektivní, pokud budou jasně rozdělena a definována vlastnická práva a transakční náklady nulové. Pokud tedy bude obec vlastnit brownfield, z kterého budou vyplývat určité negativní externality, jež lze ocenit, pak investice, která povede k převodu tohoto brownfield z obce do rukou soukromého subjektu může znamenat eliminaci nákladů (externalit). Určité řešení představuje internalizace negativních externalit v podobě zavedení například ekologických daní. Negativní externality mají v souvislosti s brownfieldy mnoho podob. Jedná se o škody ekologické, ekonomické, estetické, ale i sociální, vysoká kriminalita atd (Vráblík, 2009).

Pozitivní externalita naopak představuje efekt, kdy dochází ke kladnému ovlivňování ekonomického subjektu, aniž by za to musel platit. Konkrétní pozitivní externalitou

může být například pokles nezaměstnanosti a zvýšení kupní síly obyvatelstva pracujícím v bývalém brownfieldu. Toto může vést k oživení i dalších ekonomických aktivit. Důchody tohoto obyvatelstva budou zdaňovány a to povede k většímu přísunu prostředků do veřejného sektoru a zvyšování komfortu života v obci. V konečném důsledku může dojít až zastavení odlivu obyvatelstva z obce (Vráblík, 2009).

2.4 Problematika brownfields

Většina brownfield má negativní dopady na své okolí a to buď přímo v místě jeho výskytu nebo i nepřímo dopadem na rozvoj celého města či regionu. (Vráblík, 2009).

Problémy ekologické: nejvýznamnějšími problémy tohoto typu je kontaminace půdy a podzemních a povrchových vod. Toto znečištění má negativní vliv na životní prostředí ale i na zdraví obyvatel. Bez vyřešení ekologického znečištění a sanace je nové využití území prakticky nemožné. Přítomnost ekologických zátěží lze často předvídat, ale až podrobnější analýzy určí o jak drahé a náročné odstranění zátěže jde. Nutnost znovuvyužití nevyužitých ploch je pro obce poměrně vysoká, ale také velmi drahá záležitost. „Ekologické čištění se provádí na základě analýzy, která hodnotí rizika, jimž jsou nebo mohou být obyvatelé, živočichové a přírodní zdroje vystaveny“ (Šilhánková, 2006).

Problémy prostorové: hlavním problémem je zde nevyužití brownfieldů uvnitř měst, které často leží ladem, v kontrastu s výstavbou na zelené louce a záborem volné krajiny. V brownfieldech chátrá stávající infrastruktura, zatímco na greenfieldech dochází k nákladnému budování zcela nové. Území, na kterých se brownfields nalézají mají často strategickou polohu a značný potenciál pro zajištění základních městských funkcí. Investice do těchto lokalit jsou však negativně ovlivněny vysokými náklady na odstranění ekologických zátěží, složitými majetkoprávními vztahy a absencí ekonomicky proveditelných projektů (Vráblík, 2009).

Problémy ekonomické: Náklady na nové využití pozemků je zvýšeno o prostředky vynaložené na odstranění ekologických zátěží, chátrajících budov. Tímto se stávají neatraktivní pro případné nové investory, pozemek ztrácí hodnotu a přeneseně ji ztrácí i pozemky v jeho bezprostředním okolí. Nepřímo se jedná i cenu či náklady

obětované příležitosti (opportunity costs), protože stát ztrácí i daňové příjmy, které by z nového aktivního využití brownfieldu plynuly (Vráblík, 2009).

Problémy socio-ekonomické: Brownfields se hodnotí z mnoha aspektů (prostorové, stavebně-technické, ekologické hodnocení, atd.). Zároveň se hodnotí sociální a sociálně prostorová struktura prostředí, v němž se brownfield nachází. Dochází k hodnocení demografického (věková struktura obyvatel, počet dětí, velikost domácností), sociálně-ekonomického (vzdělanostní, profesní struktura, kvalita bytového fondu) a etnického (národnostní a etnické složení obyvatel, složení dle náboženského vyznání) statusu obyvatel. Součástí je i studie sociálně-patologických jevů (např. rozvodovost, potratovost, četnost neúplných rodin,...) „Studování procesů celkové, přirozené a migrační měny je dalším významným kritériem kvalitativního hodnocení. Tato hodnocení jsou účelná též při sledování vývojových změn v čase.“ Dřívější využití pozemků představovalo mnoho pracovních příležitostí, které s úpadkem činností zaniklo a přispělo tak ke zvýšení nezaměstnanosti. Vysoká nezaměstnanost je spojena i s nárůstem kriminality, místo se stává nebezpečným a lidé se stěhují (Šilhánková, 2006).

2.5 Brownfields v dokumentech územního plánování a regionální politiky

Jak již bylo v dřívějších kapitolách naznačeno, revitalizace brownfields, mnohokrát spojena i s odstraněním ekologické zátěže, je finančně náročnou akcí a mnoho investic je proto raději voleno na „zelené louce“. Tyto záměry však často zhoršují pozici stávajících brownfieldů a mohou zapříčinit i vznik nových. Přesto se proces obnovy nevyužitých ploch může vyplatit. Oživením ekonomických aktivit budov a objektů může přinést pozitivní efekt spojený s přílivem obyvatelstva, poklesem nezaměstnanosti a tím i větším přílivem daňových příjmů (Hurníková, 2009).

V České republice je územní rozvoj zakotven v zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti a dalších souvisejících předpisech. Dokumentem celorepublikového významu je Politika územního rozvoje (ve znění Aktualizace č. 1 2015), kterou schvaluje vláda a je závazným podkladem pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace (ÚPD) a pro rozhodování v území. V kapitole 2 „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“

je v odstavci 19 ukotvena jako jedna ze základních priorit „Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ Přesné vymezení brownfields v měřítku katastrální mapy lze nalézt v územně analytických podkladech (ÚAP) jednotlivých obcí s rozšířenou působností jakožto plochy určené k obnově nebo opětovnému využití území (Vyhláška č. 500/2006 Sb., Hurníková, 2009).

Územní plány, které představují stěžejní složku územně plánovací dokumentace, stanovují základní koncepce rozvoje území, uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury na úrovni jednotlivých obcí. Mimo jiné vymezuje rozvojové plochy (čili zastavitelné), plochy určené k přestavbě (obnově nebo opětovnému využití) a stanovuje podmínky pro jejich využití. Zastavitelné plochy představují kvantitativní rozvoj, nebo také hlavní směry příštího územního rozvoje města. Plochy přestavbové se často nacházejí v zastavěném území a jsou určeny k jinému než stávajícímu využití. Představují formu regenerace a revitalizace prostředí městských čtvrtí (kvalitativní rozvoj) (Územní plán města Benešov, 2009).

Současným trendem v územních plánech je však vymezování rozsáhlých zastavitelných ploch a ploch pro rozvoj měst a tím dochází k značnému rozrůstání měst, projevují se procesy suburbanizace a tzv. urban sprawl (Hurníková, 2009).

Suburbanizace je proces, při němž dochází k přesunu obyvatel, některých aktivit i funkcí (bydlení, obchod, skladování) z jádra města směrem do zázemí. Dochází k prostorovému rozpínání do volné venkovské krajiny. Suburbanizace v sobě nese nejen kvantitativní charakteristiky v podobě prostorového a populačního růstu, ale i kvalitativní znaky prostřednictvím přeměny podoby předměstských oblastí (Ouředníček, 2003). Vytvářejí se tzv. suburbia, která jsou charakteristická nízkou hustotou zalidnění než ve městech. Suburbia mohou mít podobu homogenních rezidenčních čtvrtí se samostatnými, řadovými i jednopodlažními domky s vlastní

zahradou. Může jít ale i rozsáhlá obchodní, komerční, administrativní a logistická centra budovaná v blízkosti významných dopravních uzlů a tahů na zelené louce (Sýkora, 2003).

Urban sprawl představuje formu suburbanizace, která je z ekonomického, sociální i environmentálního hlediska nežádoucí. Jedná se o nepromyšlené a kontrolovatelné rozlézání zástavby do volné krajiny. Lze ho definovat jako proces značně rozsáhlého rozpínání nemovitostí do krajiny, které má za následek nízkou hustotu zalidnění, roztroušení automobilové dopravy v závislosti na výstavbě, obvykle na periferiích, starších předměstí a upadajících městských center (Banai, 2014). Podle Jackson (2002) urban sprawl vzniká tlaky trhu zejména v okolí velkých měst a projevuje se vytvářením nové výstavby mimo existující kompaktní zastavěná území, v oblastech vlivu rozvoje metropolitních měst, v pásek okolo hlavních dopravních tahů a na křižovatkách dopravních tahů. Jedním z negativních projevů tak mohou být i vybydlená městská sídliště se zvýšenou kriminalitou.

V důsledku výše zmíněných jevů, se nebude dostávat dostatek finančních prostředků na obnovu městských center a přilehlé infrastruktury, bude docházet k vyliďňování měst, mnoho sídlišť bude chátrat, stanou se z nich ghetta se zvýšenou kriminalitou a vybydleným bytovým fondem. Rozpínání měst také zvyšuje náklady na dopravu jak pro běžné obyvatele, tak i například stavební náklady spojené s dopravou materiálu, náklady na technickou infrastrukturu atd. Dalším negativním jevem daných procesů je úbytek zemědělského půdního fondu ve prospěch výstavby. „Dle Agrární komory ČR u nás ročně ubývá okolo 4 500 hektarů zemědělské půdy!“ Vhodné a hospodárné se proto jeví navrhovat územní rozvoj tam, kde již infrastruktura existuje, tedy na území existujících brownfieldů (Hurníková, 2009).

Strategie regionálního rozvoje České republiky pro období 2014-2020 (SRR) je nástrojem regionální politiky, za kterou odpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Zabezpečuje provázanost národní a evropské regionální politiky a vycházejí z ní regionálně zaměřené rozvojové programy. Prioritními oblastmi v dokumentu jsou Regionální konkurenceschopnost, Územní soudržnost, Environmentální udržitelnost a bezpečnost a Veřejná správa a spolupráce. Právě oblast Environmentální udržitelnost se soustřeďuje na problematiku odstraňování ekologických zátěží a revitalizaci brownfields. Přesto se o nevyužitých plochách hovoří i v prioritní ose Územní

soudržnost, která je chápána jako „snaha o zajištění srovnatelných podmínek pro život obyvatel a vytvoření prostředí pro vyvážený rozvoj regionů a obcí“ V prostředí měst může územní soudržnost narušovat nevhodné využití a uspořádání území, nekvalitní městská zástavba včetně brownfields, devastace krajiny, nedostatek zelených ploch a jejich zastavování (Strategie regionálního rozvoje, 2014-2020).

Akční plán realizace SSR rozpracovává a konkretizuje cíle obsažené v SSR a je naplňován pomocí finančních nástrojů Evropských strukturálních a investičních fondů a národních dotačních programů. Akční plán pro období 2015-2016 byl schválen usnesením vlády ze dne 12. 10. 2015. V rámci priority 1 „Využití potenciálu rozvojových území“ je zásadní doplnění chybějících typů podnikatelské infrastruktury v podobě podpory rekonstrukce brownfields a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty. Podstatnou kapitolou je opatření v rámci priority 6 „Odstraňování starých ekologických zátěží, revitalizace brownfields a území po bývalé těžbě nerostných surovin“. Hlavním cílem je zdokumentovat co největší počet starých ekologických zátěží a jejich inventarizace v následné databázi. Nedílnou součástí je provedení průzkumových prací kontaminovaných ploch a vlastní sanační zásah. Revitalizace brownfields proběhne v návaznosti na střední a malé podniky, které prostory využijí pro rozvoj činností a služeb s ohledem na místní podmínky (Akční plán realizace SSR, 2015-2016).

2.6 Řešení brownfields

Hlavními prioritami pro řešení regenerace a revitalizace je omezení staveb na zelené louce a tím i zbytečných záborů půdy a naopak podpora nového využití území brownfields. Dalšími důvody k regeneraci jsou: efektivní využití ploch v rámci udržitelného rozvoje, zkrácení dopravní vzdálenosti, zvýšení kompaktnosti obce, šetrnější využití ploch pro lesnické a zemědělské účely, vyčištění starých ekologických zátěží a zlepšení kvality složek životního prostředí, podstatné zvětšení ploch veřejně přístupně zeleně na území obce, rozvoj podnikatelského sektoru, přírůstků pracovních příležitostí a poklesu nezaměstnanosti, vzrostou daňové výnosy obce, zvýší se kvalita života občanů (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

V současné době představuje problém chybějící jednotná strategie regenerace brownfields na regionální nebo národní úrovni, protože problematika brownfields v mnoha případech přesahuje možnosti obce i větších měst, přestože si takové strategie

rozvoje obce vypracovávají. Strategie by měla být samozřejmě součástí právních podkladů týkajících se územního plánování. Součástí strategie rozvoje je posouzení rozvojového potenciálu brownfields, protože mnohá lokalizační rozhodnutí jsou ovlivněna politikou vyšší úrovně. Analýza rozvojového potenciálu zahrnuje charakteristiky vnitřního území, funkčního vymezení ploch, zastavovaného území, sociálního, přírodního, právního prostředí, ekonomiky dané oblasti, vlastnické vztahy, velikost území, umístění ve struktuře města a jeho úloha, existující rozvojové strategie a širší územní vazby. Důležitým podklady pro strategie rozvoje a regenerace brownfields jsou veřejné databáze jakými jsou katastr nemovitostí, databáze kontaminace půdy, povrchových a podzemních vod, znečištění ovzduší atd. Samozřejmostí je i průzkum dopadů regenerace na širší okolí (Brownfields příručka, 2006).

2.6.1 Pozitiva a negativa regenerace brownfields ve srovnání s investicemi na „zelené louce“

Potencionální investoři se v České republice při řízení a rozhodování o investicích rozhodují prostřednictvím podrobných ekonomických analýz. Pobídkové programy podporují zejména přímé zahraniční investice, které vedou k rozsáhlé výstavbě výrobních závodů a komerčních komplexů v regionech. Z ekonomického hlediska je pozitivem příliv zahraničního kapitálu, zakázky pro tuzemské dodavatele. Zároveň však dochází k znevýhodňování českých podnikatelských subjektů, zejména středních podniků. Tyto subjekty nemohou konkurovat nadnárodním konglomerátům, které jsou motivovány investičními pobídkami. Ze sociálního hlediska investiční pobídky přinášejí pracovní příležitosti, „nevýhodou je pak kolaps lokálně specifických výrobních kapacit využívajících potenciál lidských zdrojů“. Dochází také k sociální segregaci a změně sociální struktury příchodem profesionální manažerské třídy. Z environmentálního hlediska u investičních pobídek převažují negativní aspekty. Jak již bylo několikrát v předcházejících kapitolách řečeno, ve většině případů jde o investice ve volné krajině (na zelené louce) s požadavkem dobrého napojení na hlavní silniční tahy. Mnoho z těchto komplexů leží na bonitních půdách s vysokou produkční schopností, narušuje se tak ekosystémy v dané lokalitě a z dlouhodobého hlediska se narušují přírodní zdroje v okolí výstavby (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

„Pro potenciálního investora je tedy investice „na zelené louce“ výhodná, relativně rychlá a u zasíťovaných a celkově připravených nových průmyslových zón také velmi levná, neboť značnou část nákladů na sebe převzal stát či příslušná obec. Další a nikterak nízké výdaje z obecního rozpočtu jsou spojeny se zajištěním dopravní obslužnosti pro zaměstnance nového podniku.“ (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

Aktivity s brownfieldy pro potenciální investory představují menší spektrum výhod, neboť v České republice neexistuje komplexní státní program podpory investic nevyužitých areálů a objektů. Výhodou je naopak, že lze využít již stávající infrastrukturu, výrobní objekty, kvalitní napojení na systém MHD, existující subdodavatelské prostředí a v blízkosti obytných zón a v MHD dostatek pracovních sil (Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, 2003).

2.6.2 Formy řešení brownfields

Jak již bylo naznačeno, mnoho brownfields nemusí být nutně odstraněno, ale díky vhodnému položení, zachovalosti technické a dopravní infrastruktury může být znovuvyužito, samozřejmě po aplikaci nezbytných ozdravovacích procesů, jejichž význam bývá často zaměňován a jejichž konečný výsledek bývá podobný. Těmito pojmy jsou obnova, revitalizace a rekonverze (Šilhánková, 2006).

Obnova bývá často spojována s mimořádnými situacemi a rozsáhlými změnami v důsledku válek a živelných pohrom, kdy docházelo k ničení rozsáhlých částí měst. V českých podmínkách docházelo k obnově po druhé světové válce. Zde je však spojována se socialistickou koncepcí výstavby. Docházelo k necitelným zásahům do urbanistické struktury historických center měst v podobě panelových staveb (Šilhánková, 2006).

Revitalizace je v českých poměrech novější pojem, který se hojněji vyskytuje až od poloviny devadesátých let. V městském prostředí bývá definován jako „proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a užití stanovených materiálů (analýz, plánů) povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí“ Jedná se tedy o znovuoživení funkcí přirozeně chátrajících objektů. Jelikož chátrání probíhá postupně, je i revitalizace rozdělena do několika druhů, podle míry zchátralosti daného objektu:

- modernizace – jedná se o obnovu a údržbu stavebního fondu s cílem zvýšení standardu bez změn funkcí a sociální struktury
- gentrifikace – proces, při němž dochází k vytlačování původního obyvatelstva a jeho nahrazení ekonomicky silnější vrstvou občanů. Dochází zejména ke změně sociální struktury oblasti.
- regenerace – obnova a údržba stávajícího stavebního fondu, která si klade za cíl dosažení určitých standardů ve starší zástavbě. V podstatě jde o očistění od nevhodného způsobu využití a naopak nalezení nového vhodnějšího způsobu užití
- dostavba – proces, při kterém dochází ke stavbě zcela nových objektů doplňujících stávající zástavbu
- přestavba – jedná se o radikální úpravu stávajícího stavebního fondu, kdy se mění fyzický vzhled celé oblasti, doplnění, případně úprava částí stávajících objektů. V rámci přestavby se řeší stav životního prostředí, doprava, sociální struktura, zeleň
- asanace – plošné změny zahrnující demolici stávajících objektů a celková změna půdorysné struktury, je spojena se změnou fyzického vzhledu lokality a úplnou výměnou obyvatelstva
- Rekonverze je zcela specifický termín v oblasti územního rozvoje. Anglický ekvivalent reconversion lze chápat jako návrat k původnímu stavu. V našich podmínkách ho lze vnímat jako nové využití objektů, které ztratily svou původní funkci. Charakteristické je, že rekonverze předem „nedefinuje stavební program, ale pracují se stávající urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou.“ (Šilhánková, 2006).

2.6.3 Překážky řešení brownfields

Vráblík (2009) rozděluje hlavní překážky v řešení brownfields do čtyř kategorií: překážky charakteru společensko-politického, ekonomického, legislativní a manažerského.

Překážky společensko-politického charakteru: Hlavním problémem je nedostatek stimulů k řešení. Brownfields jsou chápány především jako estetický problém a problematika negativních externalit spojená s jejich výskytem je zcela upozaděna. Další velkou obtíží je přeceňování potíží a rizik, která jsou spojena s jejich

regenerací (Brownfieldy, 2005). V dlouhodobém horizontu mohou být náklady na takovou regeneraci a odstranění případné ekologické zátěže nižší a ne tak závažné než je výstavba zcela nové investice na zelené louce se současným vybudování nové infrastruktury a dlouhodobé náklady spojené s dopravou a přepravou materiálu, zboží a obyvatelstva do dané lokality. Roli zde hrají především priority investora. Z politického hlediska je mnoho regenerací brownfieldů ovlivněno čtyřletým volebním obdobím, kdy se mnoho projektu za tuto dobu nestihne realizovat (Vráblík, 2009).

Překážky ekonomického charakteru: Národní hospodářství není zcela nakloněno různým způsobům regenerace brownfields, ale naopak stále dochází k masivní podpoře investic na zelené louce. V českých podmínkách existuje významná disproporce ve využití nástrojů veřejné podpory, nerozvinuté jsou i nástroje ekonomických pobídek, jakými jsou například dotace (Vráblík, 2009, Brownfieldy, 2005).

Překážky legislativního charakteru: V českých poměrech jde především o problematiku času. Dlouhá povolovací řízení a obtížná vymahatelnost práva související s vlastnickými vztahy (Brownfieldy, 2005). Velkým negativem je i právní neukotvení patřičné terminologie a strategie regenerací. Vyskytují se dva proudy řešení tohoto problému. Jedním je vytvoření zcela nového zákona o brownfieldech, druhý proud považuje současnou legislativu za dostatečnou, jen je třeba přikročit k určitým úpravám (Vráblík, 2009).

Překážky manažerského charakteru: „Zásadní rámcovou překážkou je nedostatečné institucionální zázemí (absence vhodných institučních modelů), které napomáhají neadekvátní zkušenosti a řízení procesů na vládní úrovni“ Velkou manažerskou chybou, která je ovlivněna politickými tlaky, je upřednostňování finančních nástrojů veřejné podpory před nefinančními (Vráblík, 2009).

2.6.4 Problematika vlastnických vztahů

Zahrnutí brownfieldů do ÚPD je jedním z nástrojů veřejné správy, kterou může podpořit regeneraci. Podmínkou pro zařazení do nabídky nemovitostí je souhlas vlastníka a jeho aktivní přístup. Aktivní vlastníci jsou obci známi, protože žádají o dotace či předložili svůj záměr obci. Největším problémem vlastnických vztahů z hlediska regenerace brownfieldů je mnohobodové spoluvlastnictví a zatěžování

nemovitosti pronájmy. Z Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů vyplývá, že více než 70 % je ve veřejném vlastnictví. Dále bylo zjištěno, že více než jednoho vlastníka měla přibližně čtvrtina lokalit. Představa, že nemovitosti ve veřejném vlastnictví lze snadněji regenerovat, se nepotvrzuje například z důvodu zdlouhavosti převodu armádního majetku. Naopak soukromé vlastnictví malých a středních podniků v oblasti výroby může znamenat jistou výhodu regenerace, protože tyto podniky o své nemovitosti pečují a věnují pozornost brownfieldům (Doleželová, Vejvoda, 2008).

2.7 Možnosti financování brownfields

2.7.1 Program Nemovitosti

Ministerstvo průmyslu a obchodu, jakožto řídicí orgán, v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost pro období 2014 - 2020 představuje Program podpory Nemovitosti. Zprostředkující funkci plní Agentura CzechInvest. Tento program je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). V rámci programu je podporována přeměna zastaralé infrastruktury nebo objektů brownfields na moderní podnikatelské objekty. Cílem je umožnit malým a středním podnikatelům modernizaci nebo rekonstrukci starých a nevyhovujících budov, případně jejich nahrazení budovami zcela novými. Předmětem programu není novostavba na zelené louce, ale investice a modernizace stávajících objektů. V rámci programu jsou představeny tři základní projekty:

- a) Projekt regenerace zóny – přeměna technicky nebo účelově nevyhovujícího areálu na podnikatelskou zónu
- b) Projekt rekonstrukce nájemního objektu – příjemcem podpory je základní územně samosprávný celek. V rámci projektu se jedná o rekonstrukci technicky nevyhovujícího objektu a objektu typu brownfield na podnikatelský objekt, který je určený k pronájmu.
- c) Projekt rekonstrukce objektu – dojde k rekonstrukci nevyhovujícího objektu typu brownfield na podnikatelský objekt (Program Nemovitosti, 2015).

Základními podmínkami pro realizaci je, že daný projekt se nachází na území ČR mimo hlavní město Praha. Žadatel musí prokázat vlastnická práva k pozemkům a

nemovitostem. Daná investice musí být zařazena v Národní databázi brownfieldů. Další nezbytnou podmínkou je, že investice musí v daném regionu zůstat minimálně pět let po její realizaci, v případě malých a středních podniků se jedná o roky tři (Program Nemovitosti, 2015).

Formy podpory

Forma podpory A – dotace. Dotace je poskytována v minimální výši 1mil. Kč, maximálně 200 mil. Kč. Procentní limity dotace na způsobilé výdaje jsou stanoveny pro malý podnik 45 %, pro střední podnik 35 %.

Forma podpory B – finanční nástroj. Představuje podporu ve formě zvýhodněného úvěru, kapitálové investice, půjčky, finančního příspěvku na pořízení projektové dokumentace a finančního příspěvku na úhradu úroků (Program Nemovitosti, 2015).

2.7.2 Operační program Životní prostředí (OPŽP)

Program pro období 2014-2020 navazuje na OPŽP 2007-2013. Řídícím orgánem je Ministerstvo životního prostředí, zprostředkujícími orgány jsou Státní fond životního prostředí ČR a Agentura ochrany přírody a krajiny v závislosti na podporované oblasti. Prioritními osami programu jsou:

- a) zlepšování kvality vod a snižování rizika povodní
- b) zlepšování kvality ovzduší v lidských sídlech
- c) odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika
- d) ochrana a péče o přírodu a krajinu
- e) energetické úspory

Otázky brownfieldů se bude týkat především třetí prioritní osa: odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika. V rámci tohoto programu jsou připraveny prostředky ve výši 458 milionů eur z Fondu soudržnosti a ERDF. Cílem je mimo jiné inventarizace starých ekologických zátěží s výstupem databáze kontaminovaných míst, realizace průzkumových prací, zpracování analýz rizik a sanace kontaminovaných míst. Žádosti mohou podávat kraje a obce, státní podniky a organizace, příspěvkové organizace, veřejné výzkumné instituce, veřejnoprávní instituce, vysoké školy a školská zařízení, nestátní neziskové organizace, církve a náboženské společnosti a jejich svazy, obchodní společnosti a družstva,

podnikatelské subjekty, fyzické osoby – podnikající. Maximální výše dotace je 85% z celkových způsobilých výdajů projektu (OPŽP, 2014-2020).

3 METODIKA

3.1 Cíl práce

Cílem bylo představení teoretického rámce dané problematiky a práce s odbornou literaturou, která tvoří kapitolu literární rešerše této práce. Hlavním cílem byl výběr plochy brownfieldu, popsání současného stavu areálu z hlediska dopravní a technické infrastruktury, nastínění historie plochy a hlavních příčin vzniku daného brownfieldu. Součástí hlavních cílů je i navržení nových variant možného využití vybrané plochy brownfieldu včetně jejich popisu a grafického znázornění. Pro tuto kapitolu byly využity dokumenty a podklady územně plánovací dokumentace města Benešov. Nedílnou součástí je i výběr nejvhodnější varianty řešení, včetně řádného odůvodnění daného výběru. Navržené možnosti řešení jsou podpořeny kapitolou o možnostech financování daných variant, které by mohly napomoci k fyzické realizaci předložených návrhů. Cílem práce bylo také srovnání s jinými již realizovanými projekty na obdobných plochách brownfieldů.

3.2 Materiál

Vybraný areál bývalých vojenských kasáren se nachází v jižní části města Benešov, okres Benešov, Středočeský kraj. Jedná se konkrétně o areál pod názvem „Táborské kasárny“, jehož celková plocha představuje přibližně 25 hektarů. Samotné město leží přibližně 40 km jihovýchodně od hlavního města Prahy. K 1. 1. 2015 bylo v sídle evidováno 16 573 obyvatel. Výhodou celé lokality je její poloha na významných dopravních tepnách, kterými jsou silnice E55 Praha – Mirošovice – Tábor – České Budějovice – Dolní Dvořiště a vlakový koridor Praha – České Budějovice - Dolní Dvořiště. Ve městě je také zavedena městská autobusová doprava. Díky výhodné dopravní poloze se v průběhu 20. století v sídle rozvíjel průmysl. Mezi nejvýznamnější podniky patří BAEST, a.s., Pivovar Ferdinand a.s., mlékárna Danone, a.s. (nyní spadá pod firmu Schreiber Foods) a reklamní společnost Quo, s.r.o. Ve městě se nachází jedna Vyšší odborná škola, 7 středních škol, 5 základních a 5 mateřských škol. Samotný areál kasáren je v severní části lemován silnicí Táborské ulice, na severovýchodě ohraničen areálem pivovaru Ferdinand, ve východní části na lokalitu navazuje čtvrť rodinných domů. Jižní a jihozápadní cíp

představuje územním plánem města navrženou plochu pro novou obvodovou komunikaci, severozápadní část je lemována železnicí. Přibližně 300 metrů od vjezdu do areálu se nachází železniční i autobusová stanice. 5 km od lokality leží vnitrostátní letiště Nesvačily (Risy.cz, 2009).

Mapa 1: Lokalizace zájmového území

LOKALIZACE BROWNFIEDU TÁBORSKÁ KASÁRNA, BENEŠOV



— Hranice zájmového území



3.3 Metody

Po zadání diplomové práce byl hlavní úkol prostudování veškeré dostupné literatury, která by tvořila teoretický rámec dané problematiky. Vlastní literatura byla hledaná jak v knihovním fondu, tak na internetových stránkách. Jelikož je problematika brownfieldů poměrně aktuální z hlediska mnohých investic na zelené louce, nepředstavovalo nalezení patřičných podkladů žádný problém. K dispozici byly knižní publikace, metodiky, články s příklady a příručky, které se zabývaly pojmem brownfield, jeho druhy, příčinami vzniku, častými problémy, které se k tématu vážou i způsoby jeho řešení a financování. Důležité bylo také prostudování veškerých platných dokumentů územního plánování a nalezení problematiky brownfield právě v těchto podkladech.

V době před vypracováním a v průběhu práce na literární rešerši došlo k výběru vhodné lokality. Hodnotícím kritériem pro výběr bylo umístění lokality v území, její rozsah a blízkost k mému místu bydliště z hlediska potřebných terénních průzkumů. Po konečném výběru průzkumy proběhly v letních a podzimních měsících. Průzkum byl omezen z důvodu dlouhodobé uzavřenosti areálu a tedy omezenému vstupu na jeho pozemky. Při terénním průzkumu došlo zejména k pořízení fotodokumentace, která prezentuje současný neutěšený stav území a předběžné „promyšlení“ možných návrhů řešení.

Dalším krokem bylo zpracování vlastního textu práce včetně návrhu možných řešení nového využití. Jako podklady sloužily platný územní a regulační plán, včetně všech grafických příloh, které jsou uveřejněny na webových stránkách města Benešov, internetové stránky místních deníků a zpravodajů, které průběžně informovaly o současném dění kolem lokality a rozhovory s osobami, které jsou s aktivitami kolem lokality seznámeny. Došlo ke zhodnocení veškerých podmínek a navržení tří variant možného řešení. Každá varianta byla důkladně rozebrána a na základě toho vybrána nejvhodnější z nich včetně odůvodnění daného výběru. Jako kritérium výběru sloužily finanční nástroje možnosti realizace daných záměrů, celkový charakter varianty a její potřebnost z hlediska současné zástavby města, včetně její zapojení do celkového koloritu sídla.

Součástí praktické části práce jsou i mapové podklady, které zobrazují současný stav území, jeho technické a dopravní zajištění a varianty nového využití. Tyto podklady

byly vytvořeny v prostředí programu ArcGIS. Zde byly využity aplikace ArcMap a ArcCatalog. Konkrétně v ArcCatalog byly vytvořeny potřebné bodové, liniové i plošné shapefile, pro veškeré mapové podklady. Všem těmto prvkům byl přiřazen Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), který je platným referenčním systémem České republiky. V ArcMap byly vytvořeny samotné mapy. Nejdříve bylo nutné připojit k aplikaci vybrané grafické přílohy, které jsou součástí ÚP a RP města. Pomocí internetového převaděče formátů, došlo k převedení pdf formátu těchto příloh na jpg a poté jejich přidání do aplikace. Aby bylo možné s těmito podklady dále pracovat, bylo nutné je georeferencovat pomocí příslušného nástroje, tedy zasadit do souřadného systému, kterým je již zmíněný S-JTSK. Jako podkladové vrstvy pro tento postup byly využity mapové podklady prohlížečské služby WMS serverů. Konkrétně se jednalo o Ortofotomapu, Základní mapu ČR 1:10 000 a Katastrální mapy, které jsou dostupné z Geoportálu ČÚZK. Pomocí vhodných vřícovacích bodů došlo k usazení podkladů jpg georeferencováním pro úkon digitalizace vybraných prvků infrastruktury. Poté byly do aplikace přidány vlastní vytvořené shapefile a pomocí nástroje Editace došlo k digitalizaci potřebných prvků. Materiálem, potřebným pro tento úkon, byly přílohy územně plánovací dokumentace, konkrétně: koncepce dopravy, zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, telekomunikace, zásobování plynem a teplem. Základem pro variantu řešení 2 byla georeferencovaná urbanistická koncepce za současného nahlížení do platných regulativů pro využití ploch. Výstupním podkladem veškerých map, byly již zmíněné Ortofotomapa, Základní mapa ČR 1:10 000 a Katastrální mapy. Pro veškeré výstupy bylo zvoleno takové měřítko, rozlišení a barevné provedení zobrazovaných prvků, aby byly přehledné, dostatečně čitelné a srozumitelné.

4 VÝSLEDKY A DISKUZE

4.1 Základní charakteristika lokality

Pro účely této práce byl vybrán samotný oplocený prostor Táborských kasáren, které se rozkládají v jižní části města o přibližné rozloze 25 hektarů. Celková plocha původního vojenského areálu byla větší (cca 35 ha) a zahrnovala i pozemky za hranicí označeného areálu (viz Příloha 4: Regulační plán). V současné době jsou na pozemcích mimo vymezené území dokončené již některé záměry, proto nejsou zahrnuty do mnou řešené plochy brownfieldu, která v podstatě kopíruje současné oplocení areálu.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem dopravních zařízení – železniční tratě č. 220 Praha – Benešov u Prahy – České Budějovice (IV. železniční tranzitní koridor) a č. 222 Benešov u Prahy – Trhový Štěpánov a dále ochranným pásmem systému odkanalizování města – kmenová kanalizační stoka DN 1600 nadmístního celoměstského významu (Regulační plán města Benešov, 2009).

V lokalitě se nevyskytují žádná velkoplošná ani maloplošná zvláště chráněná území, EVL, PO soustavy NATURA 2000, VKP, ani prvky ÚSES.

Areál je uzavřené, nevyužívané území a je klasifikován jako typický vnitroměstský brownfield, v němž převažují zastavěné plochy, ostatní plochy a trvalé travní porosty. V rámci nového využití plochy jsou vytipovány jen některé objekty k zachování a novému využití. Jedná se o objekt poblíž křižovatky ulic Táborské a Nádražní (O1), který původně sloužil jako kuchyně a jídelna a byl zde hlavní vchod do areálu. Jako vhodná se jeví rekonstrukce tohoto objektu, popřípadě přístavba v závislosti na plánovaném novém využití. Dále se jedná o rozsáhlou třípodlažní budovu bývalého hlavního ubytovacího objektu kasáren (O2), který je určen k rekonstrukci (RP 45). Budova má nová plastová okna a v současnosti je zakonzervována a uzavřena. Před objektem směrem k Táborské ulici se nachází prostor, který původně sloužil jako shromaždiště vojáků a v současnosti je využíván na parkování. Následuje výčet původního využití některých dalších budov. Jejich funkce byla určena na základě vlastního terénního průzkumu a webových stránek www.vojensko.cz (2007-2016).

OO – budova ošetřovny a knihovny

O3 – kotelna

O5- představuje skupinu přízemních objektů, kde se nacházel technický park VÚ 1675 - Protiletadlový oddíl a VÚ 1824 Protiletadlová baterie.

O6 – VÚ 6175 - budova Tankového praporu, poté VÚ 1824 budova Velitelské roty.

O7 – výstrojný sklad, výměnné středisko

O8 – budova dozorčího

O10 – původní areál VÚ 4293, poté VÚ 1824 - budova dílen Roty zabezpečení - logistiky

O13 – O16, O20 - O23 – haly pro garážování techniky, sklady, budova dílen oprav pásové a kolové techniky a výzbrojní dílna

O17, O19 – objekty čerpací stanice PHM

O18 - sklady

Objekty zde zmíněné, jsou ve špatném technickém stavu, neudržované, vyklizené, dochází k opadávání omítky, zdiva a některých konstrukcí. Některé jsou postiženy nájezdy vandalů a vykradačů kovů. Jejich případná rekonstrukce by byla příliš nákladná a jediné řešení představuje demolice veškerých objektů s výjimkou O0 – O2.

Centrální část objektu charakteristická značnou členitostí a četnými terénními zlomy v důsledku terénních úprav a vytvoření odstavných ploch pro vojenskou techniku.

Většina lokality je porostlá neudržovanými a nekosenými travními porosty, dřeviny jsou neprořezávané, došlo k nekontrolovanému rozšíření náletů.

V Příloze č. 1: Fotodokumentace lze nahlédnout na fotodokumentaci vybraných objektů a celého areálu.

Mapa 2: Označení objektů v zájmové lokalitě

OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ TÁBORSKÝCH KASÁREN, BENEŠOV



0 0,125 0,25 0,5 Km



O20 Označení objektu
— Hranice zájmového území

ŘÍHOVÁ Simona, 15. 3. 2016, Bystřice, S-JTSK

4.2 Původní využití areálu

Lokalita kasáren je nejvíce spojována s existencí 102. pěšího pluku (102. Böhmisches Infanterie-Regiment - 102 IR), kdy se roku 1882 velitelství rakousko-uherské armády rozhodlo rozšířit počet pěších pluků z 80 na 102. Jednalo se však o pouhou organizační změnu, protože celkový počet vojska nebyl navýšen. Do té doby každý pěší pluk tvořilo 5 praporů, po reorganizaci se jednalo o prapory 4. Základem pro vytvoření se stal vždy jeden prapor od pěších pluků č. 26, 69, 72 a 76 (www.vojenstvi.cz, 2002). Velitelství nové posádky bylo v Prešpurku (Bratislava) a poté se přesunulo do Prahy, kde setrvalo až do vypuknutí první světové války. V souvislosti s tím byla v Benešově roku 1883 zřízena pobočka, Doplňovací okresní velitelství Benešov (Ergänzungs-Bezirks-Commando Beneschau), kde měl sídlo jeden z praporů, a odkud se odváděli rekruti z okresů Benešov, Příbram, Sedlčany a Milevsko. Tento vojenský areál vznikl de facto na „zelené louce“. 102. pěší pluk byl během první světové války nasazován především na italskou a srbskou frontu (www.vyslouzilci.cz, 2011). Během dvacátého století se došlo v lokalitě k mnoha převelení praporů a vojenská posádka se stala neodmyslitelnou součástí profilu města. Pozitivní tvář si získal prapor díky své účasti v mírových misích na Balkáně, zejména v Bosně. V roce 2005 došlo ke zrušení zdejší posádky v rámci reorganizace armády Ministerstvem obrany a poté byl celý areál převeden do vlastnictví města. V roce 2011 a 2012 byly plochy kasáren využity pro konání letního festivalu Sázavafest, 2013 a 2014 festivalu Let It Roll. (Muzeum umění Benešov.cz, 2014). Roku 2014 se areál přeměnil na vojenský historický tábor při výroční vzpomínkové akci 100 let od spáchání atentátu v Sarajevu na Františka Ferdinand d'Este a jeho choť Žofii z Hohenbergu (benesov-city.cz, 2014). Po většinu času jsou však plochy a budovy zcela nevyužity, chátrají a čelí útokům zlodějů kovů a mladistvých delikventů, přestože je celý prostor veřejnosti po většinu roku nepřístupný.

4.3 Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu

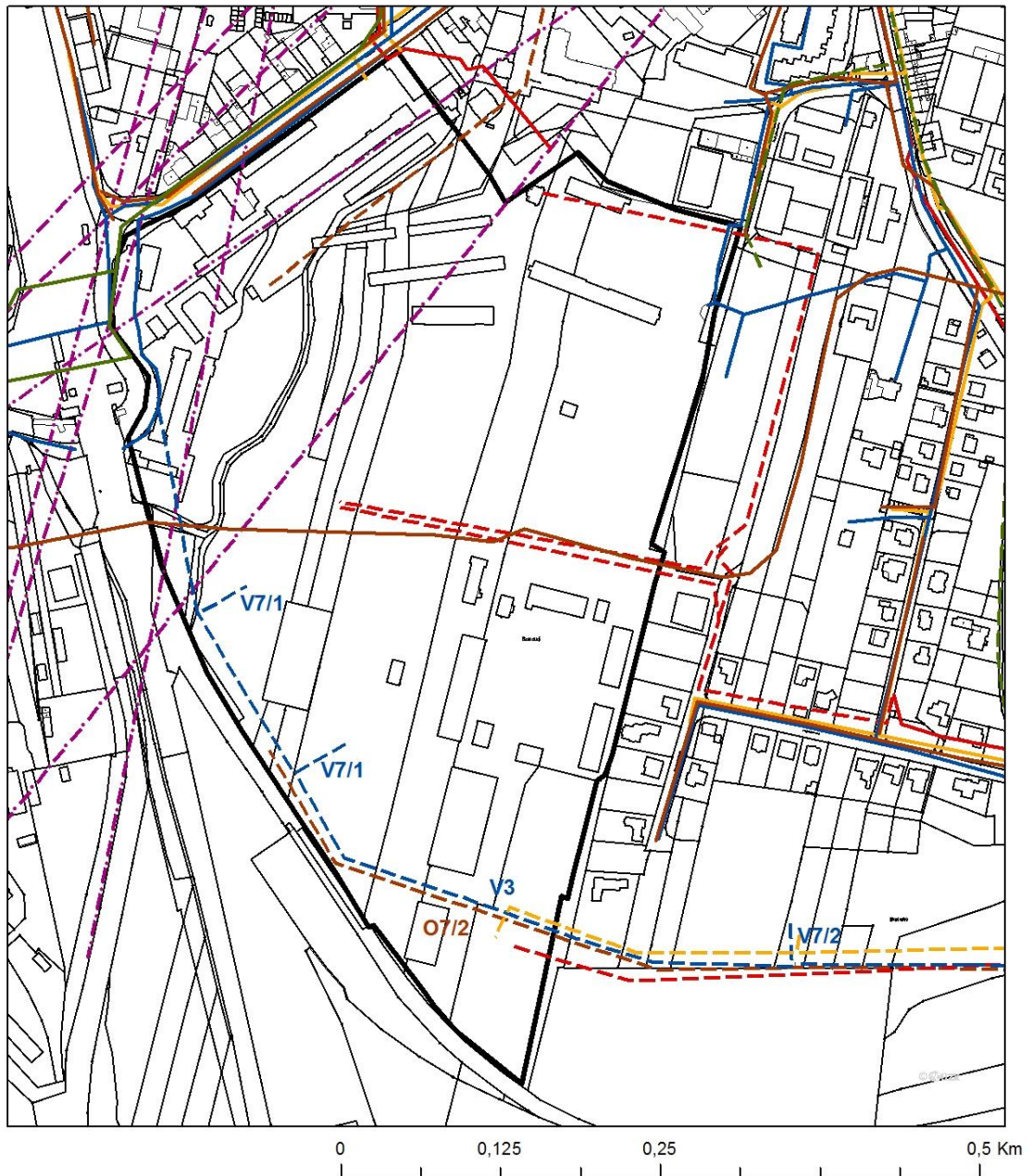
Základní vojenská služba byla v České republice zrušena k datu 31. 12. 2004 na základě předložení reformy tehdejšího Ministra obrany Jaroslava Tvrdíka. Cílem reformy bylo vytvoření plně profesionální armády do roku 2006. Důsledkem bylo rušení vojenských posádek v mnoha obcích. Zákonem č. 174/2003 Sb. „o převodu některého nepotřebného vojenského majetku a majetku, s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo vnitra, z vlastnictví České republiky na územní samosprávné

celky“ poté došlo formou darovacích smluv k převodu vybraného vojenského majetku do rukou obcí. Další převod vojenského majetku se uskutečnil v roce 2007. Tímto způsobem v daných letech získalo město Benešov předmětnou lokalitu. Již roku 2007 se hovořilo o plánu areál přeměnit na městskou čtvrť s byty, parkem i sportovišti. Architektonickou studii, která v té době již existovala, však brzdil starý územní plán, jehož aktualizovaná verze se měla schvalovat až následující rok. Hovořilo se například o přestěhování do jedné z budov Muzeum Podblanicka, kanceláře úředníků z některých odborů radnice či služebnu městské policie. Celá přeměna areálu byla plánovaná v horizontu 20-25 let. Mezitím město nechalo areál hlídat proti vandalům, bylo rozhodnuto některé z budov pronajmout, dokonce zde byla snaha soukromého subjektu zřídit v části areálu sportovní střelnici (www.novinky.cz, 2007). Veškeré plány s novým využitím lokality podpořilo i vydání regulačního plánu k roku 2009 s detailním rozvrhem komunikací a budoucích objektů a územního plánu k roku 2009. Do roku 2014 zde však proběhlo několik festivalů, byl vybudován jeden bytový dům (vpravo přes cestu od O3), několik objektů je využito na sklady a působí zde noclehárna pro lidi bez domova. Nutno podotknout, že veškeré využití areálu je v jeho severní části v budovách poblíž Táborské ulice, zbytek je zcela opuštěn a zarůstá vegetací (jedná se o objekty O0-O4) Hlavním důvodem je nedostatek zájmu ze strany investorů. Jistý čas se o lokalitu zajímal ruský investor s cílem výstavby hokejové báze. Nedošlo však k dohodě o transakci s městem a po čase jeho zájem opadl. Hlavní a největší budova kasáren (viz níže O2) má nová plastová okna. Jedná se však o jedinou finanční injekci do modernizace daného objektu a v současnosti je zakonzervován. Jistý čas se zde mluvilo o zřízení vysoké školy, ale zastupitelé města návrh soukromého subjektu zamítli. Původní záměr přestěhovat do jedné z budov strážníky městské policie v roce 2014 již nepřicházel v úvahu, protože město nemělo v plánu uvolnit na tento záměr potřebné finance (benesovsky.denik.cz, 2014). V minulosti bylo možné žádat o dotace na demolici a revitalizaci objektů a ploch v areálu bývalých vojenských kasáren, kterou město k roku 2012 získalo. Tato žádost však byla podána pro areál druhých kasáren, které se ve městě vyskytovaly – Pražské kasárny, které ležely v centru města a taktéž disponovaly budovami ve špatném technickém stavu. Z důvodu jejich lokalizace proto investice směřovala právě do tohoto areálu a nebylo již možné ji využít pro území Táborských kasáren (benesov-city.cz, 2012).

4.4 Technická infrastruktura lokality

Mapa 3: Technická infrastruktura

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TÁBORSKÁ KASÁRNA



Technická infrastruktura současný stav

- Elektrická energie
- Kanalizace
- Plynovod
- Telekomunikace
- Vodovod
- Radioreleové trasy

Technická infrastruktura návrh dle ÚP

- - - Elektrická energie
- - - Kanalizace
- - - Plynovod
- - - Telekomunikace
- - - Vodovod

— Hranice řešeného území



ŘÍHOVÁ Simona, 16. 3. 2016, Bystřice, Zdroj: ÚP Benešov

Vodovod

Vodovodní síť včetně veškerých souvisejících zařízení je v Benešově ve správě Vodohospodářské společnosti Benešov, s.r.o. (VHS). Benešov. Původně bylo město zásobováno přivaděčem DN 400 „Benešov – Javorník“ a kapacita tohoto potrubí byla dostatečná i pro uvažovanou výstavbu. Přesto představoval problém pro obce, které spadají do správního obvodu města. Stavbou významnějšího rozsahu navrženou v rámci VÚC okresu Benešov byla proto výstavba výstupního přivaděče V3 „Benešov – Sedlčany“, který byl dle ÚP navržen podél západní a jižní hranice řešeného území. Tento záměr se uskutečnil v posledních dvou letech a město se kompletně přepojilo na přivaděč Benešov – Sedlčany – Želivka. Problém představuje nedostatečný objem akumulace ve vodojemech Šiberna a Červené vršky a uvažuje se o rozšíření akumulace u daných vodojemů. Územní plán také počítá s rekonstrukcí stávajících řadů, které jsou v nevyhovujícím technickém stavu nebo za hranicí životnosti. ÚP také přímo počítá se stavbami, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v přestavbových lokalitách, mezi nimiž jsou Táborské kasárny, a to vybudování distribučních řadů v budoucích komunikacích. Případný nový vodovod by měl sloužit pro zásobování vodou i pro požární zabezpečení (Územní plán města Benešov, 2009).

Kanalizace

Kanalizační síť včetně veškerých zařízení je ve správě Vodohospodářské společnosti Benešov, s.r.o. (VHS). Kanalizace ve většině případů realizována jako jednotná, s dešťovými oddělovači. Odpadní vody jsou stokovou sítí odváděny na centrální městskou čistírnu odpadních vod. Dle platného ÚP města došlo k intenzifikaci ČOV, výstavbě dešťové nádrže a rekonstrukci stok, které svým technickým stavem či kapacitou nevyhovovaly. V případě Táborských kasáren se počítá s vybudováním jednotné kanalizace ve stávajících i jednotných komunikacích (ÚP města Benešov, 2009).

Elektrická energie

Dle platného ÚP se v rozvojových a přestavbových územích předpokládá realizace nových, respektive využití stávajících trafostanic po změně jejich charakteru z odběratelských na distribuční. Veškeré případně provedené akce jsou projednány s

ČEZ Distribuce, a.s.. Počítá se s vybudování několika transformačních stanic (ÚP města Benešov, 2009).

Plynovod

Plynovodní síť v Benešově a veškerou související zařízení jsou ve správě akciové společnosti Středočeská plynárenská. Město je zásobováno převážně středotlakou distribuční sítí ze dvou distribučních stanic VTL/STL. Kapacita stávající distribuční soustavy je dostatečná a disponuje rezervou 50%. Veškeré nové řešení sítě podléhá souhlasnému stanovisku STP a v případě odchýlného řešení je nutné stanovisko podniku do dokumentace zapracovat. Plyn je využíván pro vytápění, ohřev vody a přípravu pokrmů. Posílení středotlaké sítě je nutné pouze v jižní části města, tedy v oblasti přestavbové plochy Tábořských kasáren. Předpokládá se realizace nových STL plynovodních řadů v lokalitě (ÚP města Benešov, 2009).

Produktovod

„Ve správním území Benešova se nenacházejí a nejsou plánována zařízení zabezpečující dálkovou dopravu nebo distribuci kapalných látek a paliv (ropovody, produktovody)“ (ÚP města Benešov, 2009).

Telekomunikace

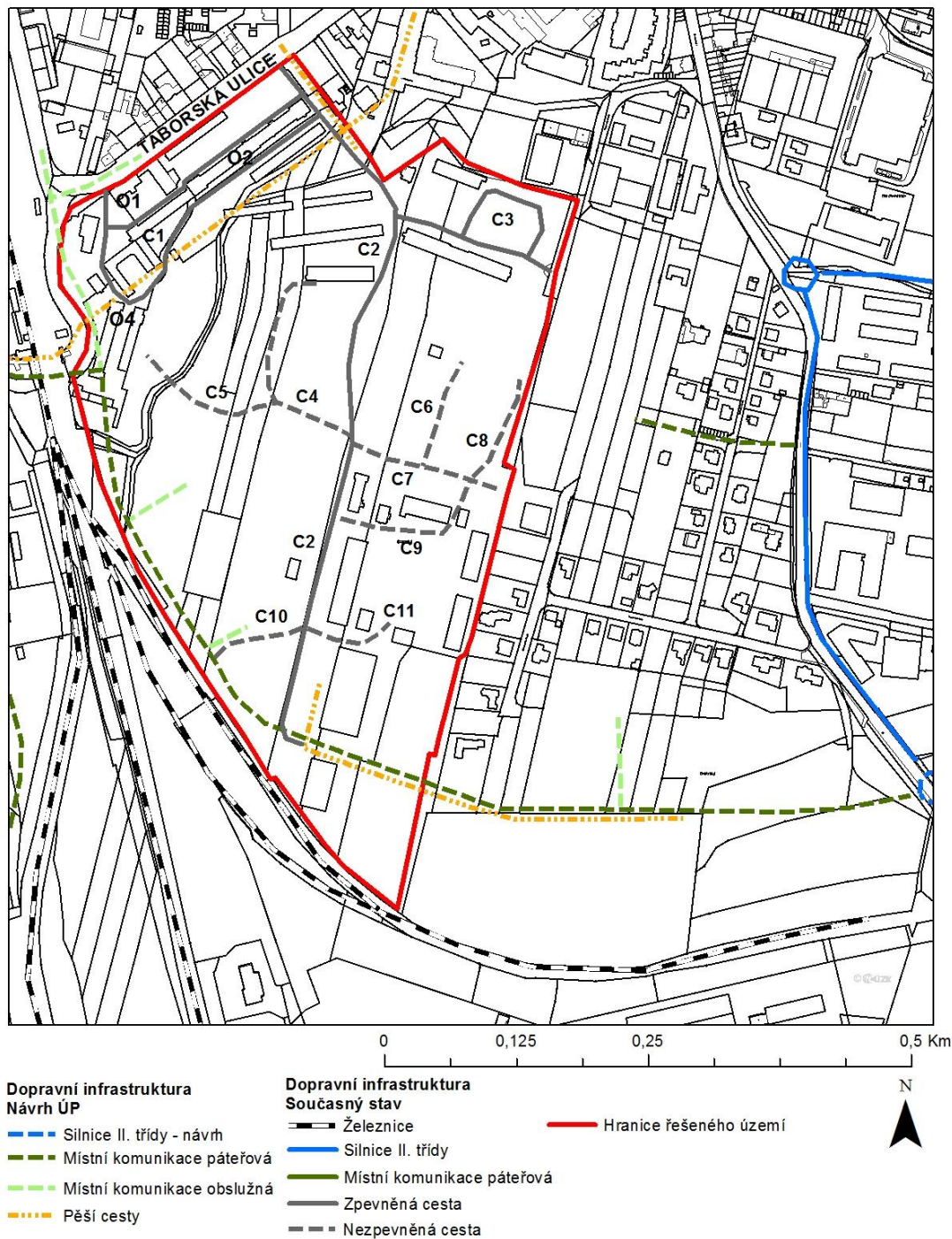
Veřejná telekomunikační síť je dostatečně dimenzovaná a poptávku po zřízení telefonních stanic v případě výstavby menšího a středního rozsahu bude shcopna pokryt. Předpokládá se napojení území Tábořských kasáren na telekomunikační síť Telefónica O2 CR a.s. Případná výstavba nových bytových domů, objektů občanské vybavenosti a rodinných domů by byla napájena ze stávajícího napájecího kabelu přímo u ústředny Benešov v Tábořské ulici. V případě kabelové sítě má město dohodu s firmou BOHEMIATEL a.s. a O2 CR a.s. (ÚP města Benešov, 2009).

Nutno podotknout, že stávající Územní plán města je poměrně zastaralý, již z roku 2009, a nezachycuje současnou podobu technické infrastruktury. Prozatím se ani neprojednává jeho změna či nové zpracování. V textu je proto nastíněn stav vybrané infrastruktury k roku 2016, který se liší od stavu zobrazeném v ÚP.

4.5 Dopravní infrastruktura lokality

Mapa 4: Dopravní infrastruktura

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - TÁBORSKÁ KASÁRNA



ŘÍHOVÁ Simona, 16. 3. 2016, Bystřice, S-JTSK, Zdroj: ÚP Benešov

Železnice

Územím města prochází dvoukolejná železniční trať č. 221 Praha - Benešov u Prahy a navazující trať č. 220 (Praha -) Benešov u Prahy - České Budějovice. Obě jsou zařazeny v kategorii celostátní dráhy. Trať IV. tranzitního železničního koridoru klade prioritní význam pro mezinárodní nákladní dopravu. Řešeného území se také dotýká jednokolejná železniční trať č. 222 Benešov u Prahy – Trhový Štěpánov. Jedná se o regionální koridor, který je respektován jako dlouhodobě stabilní. Obě posledně zmíněné trasy probíhají podél západní a jižní hranice řešeného území. Při případném novém využití řešeného území je proto nutné respektovat ochranné pásmo železničních tratí (60 m od osy krajní koleje nebo 30 m od hranice pozemku dráhy) (RP města Benešov, 2009).

Silnice a místní komunikace

Páteřní komunikací celého města je silnice I/3, která je osou dálkového charakteru a městem prochází ve směru sever – jih při jeho západním okraji. Významnou trasou je také silnice II. třídy II/110, která zajišťuje vazby města a jihovýchodního sektoru středočeského regionu k trase dálnice D1. ÚP respektuje převedení trasy úseku do jižní a východní obchvatové polohy města (viz modrá linie v přiložené mapě). Ta bude představovat obvodovou trasu města a bude se napojovat na I/3. Předpokládá se vybudování místní páteřové komunikace (tmavě zelená přerušovaná), která bude v severozápadní části areálu navazovat na Táborskou ulici, bude vedena podél západní hranice areálu a na jihovýchodě se napojí na úsek II/110. Tento úsek komunikace by měl být doplněn o osy obslužné místní komunikace (světle zelená přerušovaná) (ÚP města Benešov, 2009).

Komunikace v samotném prostoru kasáren se již velmi špatně identifikují z důvodu neudržovanosti, postupného rozpadu a zarůstání povrchu původních cest. V současnosti nejvyužívanější trasou je betonový prostor vedoucí kolem budov O1 a O2 s dvěma vjezdy směrem do Táborské ulice (v mapě označeno C1). Na tuto část navazuje další úsek zpevněné cesty (C2), která vede středem celého řešeného území od severu k jihu, kde končí u jedné ze skladových budov. Tato komunikace je tvořena panely a celková šíře činí 6 metrů, přestože v současnosti působí užším dojmem díky vegetaci. C3 je taktéž tvořena panely o šířce cca 2,5 metrů a představuje přístupovou cestu k budově velitele.

C4 a C5 byly původně panelové příjezdové cesty o šířce 3 metry. Jelikož mnoho z panelů v cestě chybí nebo je rozbito a povrch je rozježděný a zablácený, je cesta v mapě vedená jako nezpevněná. Povrch C9 je šterkový a pravděpodobná šířka byla 3,5 – 4 metry. Na některých z ostatních cest lze nalézt zbytky šterkového materiálu, většina však představuje pouze „vyjeté koleje“, jejichž povrch se v deštivých dnech mění na bahnitou kaluž. Nelze vyloučit, že některé cesty byly vysypány šterkem nebo vznikly při konání nejrůznějších kulturních akcích. Jejich šíře se pohybuje v rozmezí 2,5 – 3,5 metrů.

Obrázek 2: Páteří panelová cesta (C2)



Zdroj: Vlastní foto

4.6 Podmínky funkčního využití a uspořádání území areálu dle platného ÚP

Dle ÚP města Benešov (2009) jsou prostory Tábořské kasárny charakterizovány jako plochy přestavbové, čili určené k obnově nebo opětovnému využití, a předpokládá se u nich jiné než stávající využití.

Urbanistická koncepce města (2009) v zájmové lokalitě definuje následující funkční využití ploch:

- BH – bydlení hromadné
- BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské
- SM – smíšené využití území městského typu
- OV – veřejná vybavenost
- OK.2 – komerční vybavenost specifická
- OS – sport, tělovýchova
- PV – veřejná prostranství
- PV.1 – veřejná prostranství specifická
- ZS – sídelní zeleň
- VD – drobná výroba a výrobní služby

Regulativy pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití daných ploch, včetně stanovených podmínek, jsou podrobně charakterizované v Příloze č. 2: Regulativy této práce.

ÚP konkretizuje specifické podmínky využití:

- lokalita musí být napojena na síť místních a obslužných komunikací prostřednictvím komunikací, které odpovídají lokalitě pro trvalé bydlení a veřejnou vybavenost a návrh řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury musí navazovat na celoměstskou koncepci
- podmínkou je lokalizace nových trafostanic NTS
- uspořádání ploch s rozdílným využitím cíleně odcloní přilehlé zdroje hluku (železnice, páteřová komunikace)

- převážná část území je určena pro hromadné bydlení včetně veřejných prostranství, případně ke smíšenému využití – se zázemím sídelní veřejné zeleně a vybavenosti: školství, městská sportovní hala, východní a jihovýchodní část přestavbové plochy doplní lokalitu individuální zástavby rodinných domů.

Obrázek 3: Urbanistická koncepce zájmového území (výřez)



Zdroj: Urbanistická koncepce města Benešov (2009)

4.7 Možnosti nového využití lokality

Pro následující kapitoly je nutné podotknout, že vydaný Územní i Regulační plán jsou již z roku 2009 a z navržených záměrů do roku 2016 došlo k výstavbě pouze tří bytových domů na severu lokality, která je mimo mnou vymezené území nynějšího brownfieldu. V současné době neprobíhá žádná jiná aktivita v řešeném území, ani příprava na realizaci dalších záměrů a v nejbližší budoucnosti pravděpodobně ani nezapočne. Důvodem je nedostatek zájmu ze strany investorů. Po novém roce došlo

také k velkým personálním změnám ve vedení města a není vyloučeno, že se tyto změny dotknou i obou zmíněných dokumentů. Jelikož jsou však dané RP a ÚP stále platné, je třeba je respektovat. Proto byl vydaný Regulační plán (2009) Tábořských kasáren použit jako jedna varianta možného řešení vybraného brownfieldu. Pro druhou variantu slouží jako závazný podklad Urbanistická koncepce města (2009), bude však navrženo jiné řešení, než představuje RP. Poslední varianta představuje návrh zcela nového využití území, bez ohledu na stávající vydané ÚP a RP a mohla by sloužit jako podklad pro jejich aktualizaci či zcela nové zpracování.

4.7.1 Varianta 1 – Regulační plán

Hlavní výkres Regulačního plánu je Přílohou č. 4 této práce (zadní desky vazby).

Tento dokument řeší nové využití území o větší rozloze než je samotný oplocený prostor kasáren. Konkrétně zahrnuje plochu o celkové rozloze 34,5 ha. Veškerá parcelace je navržena s respektem ke stávající parcelaci a nové pozemky vznikaly prostým rozdělení původních parcel. Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb a územní rozhodnutí pro umístění staveb komunikací v řešeném území. Vzhledem k výše zmíněným skutečnostem je třeba vymezení pozemků uliční čarou považovat za závazné. Rozloha pozemků individuální obytné zástavby se pohybuje mezi 650 – 4000 m² s ohledem na charakter daného území (v průměru 900 m²). Systémy inženýrské infrastruktury jsou vedeny ve veřejných komunikacích a veškerá zařízení technické infrastruktury jsou situována na pozemcích města. Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou přizpůsobeny liniím podzemních tras inženýrské infrastruktury. Dopravní infrastruktura je navržena tak, aby došlo k napojení na hlavní městské obvodové komunikace (RP města Benešov, 2009).

Pro ochranu ovzduší je navržen způsob vytápění a ohřev vody zemním plynem. Území bude vytápěno plynovými kotelny v jednotlivých objektech, preferovány budou bezemisní nebo nízkoemisní způsoby vytápění. Oproti současnému stavu dojde k nepatrnému zvýšení emisí v důsledku vyvolané automobilové dopravy v okolních ulicích, nedojde však k překročení imisních limitů. Z hlediska hlukového zatížení budou v budoucích objektech tábořských kasáren okna se zvýšenými hodnotami hlukové neprůzvučnosti, předvěšené fasády, změny vnitřních dispozic objektů a odclonění objektů jinou funkční plochou. Pro ochranu čistoty vody bylo

navrženo odkanalizování jednotnou kanalizací s napojením na stávající kanalizaci a na centrální městskou ČOV (RP města Benešov, 2009).

V rámci RP jsou převážně navrženy stavby individuálního a hromadného bydlení a stavby veřejné vybavenosti:

- rodinné domy (izolované, případně dvojdomy)
- bytové domy (řadové, bodové) – možnost polyfunkčních domů se základní vybaveností v nebytových prostorech, zčásti objekty barierového typu
- viladomy
- správní administrativa (Městský úřad / Městská policie)
- základní (případně střední) škola včetně zázemí školní jídelny a družiny
- mateřská škola
- domy sociálních služeb (penzion pro seniory / dům s pečovatelskou službou)

Realizace izolovaných domů se týká nízkopodlažní individuální obytné zástavby (2 nadzemní podlaží, resp. Jedno podlaží s využitelným podkrovím). S řadovou zástavbou rodinných domů se nepočítá. Bytové domy hromadného bydlení nebo bodové bytové domy budou mít 4, 6, výjimečně 8 nadzemních podlaží, viladomy o 3 nadzemních podlaží (RP města Benešov, 2009).

V zájmové lokalitě budou také umístěny stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, případně městský mobiliář a drobná architektura jako vybavenost ploch veřejných prostranství: komunikace (městské páteřové, místní obslužné a propojovací,...), plochy pro pohyb pěších a cyklistů, plochy pro relaxaci a sport, veřejná městská zeleň, parkovací pásy a vjezdy na pozemky, vodovody, kanalizace, STL plynovody, kabelové rozvody VN a NN (včetně TS), veřejné osvětlení, sdělovací kabely – telekomunikace (RP města Benešov, 2009).

Bydlení hromadné (BH) dle RP představují objekty A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, F1, G1, G2, G3, H1, I1, I2, I3, I4, K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, L1, M1, M2, M3, N1, N2, N3, N4, O1, O2, O3. Bydlení individuální v rodinných domech – městské (BI) jsou dle RP pozemky rodinných domů a zahrad č. 1 až 27, 29 až 32, 37 až 49, 54, 63 až 69. Smíšené využití území městského typu jsou dle RP polyfunkční bariérové bytové domy E1 a J1 a dále pozemky rodinných domů

a zahrad č. 28, 33 až 36, 50 až 53, 55 až 62. Veřejnou vybavenost představují objekty V1, V2, V3, V4. (RP města Benešov, 2009).

V současné době jsou dokončeny nebo těsně před dokončením objekty hromadného bydlení A1 – A4 a B3, které jsou za hranicí mnou vymezeného území plochy brownfieldu. V této lokalitě nedošlo k žádným změnám dle RP a v nejbližší budoucnosti není plánovaná jejich realizace.

4.7.2 Varianta 2 - Zachování urbanistické koncepce

Tato varianta bude respektovat platnou urbanistickou koncepci města, včetně z ní vyplývajících regulativů, ale již bude představovat odlišné řešení nového využití území od stávajícího RP. Koncept napojení inženýrské a dopravní infrastruktury na městské sítě a trasy bude respektovat stávající ÚP, tedy i RP, který z ÚP vychází, a v tomto ohledu nebude odlišný od varianty 1.

Hlavní charakteristikou varianty 2 je, že se nejedná o plochu primární výstavby bytových domů. Toto řešení je zaměřeno na objekty občanského vybavení se sportovním zázemím, kde je kladen důraz na prvky veřejné zeleně. Veřejná zeleň je důležitým rysem i u varianty 1, ale ve variantě 2 jí byl dán větší prostor.

Navržená komunikace místní dopravní infrastruktury rozděluje území přibližně na čtvrtiny a napojuje se na plánovanou místní komunikaci páteřovou na jihu a východě území a dále v severní části na ulici Tábořskou. Komunikace je navržena se dvěma jízdnicemi pruhy 2x3,25m a vodícími proužky 2x0,25m, tedy o celkové šíři 7 m. Návrhová rychlost je stanovena na 50km/h. Ohraničena je zvýšenými obrubníky a nad nimi je místně veden chodník o šíři 3 m. S ohledem na charakter navrženého záměru se v lokalitě vyskytuje větší počet pěších stezek pro chodce. Ty jsou převážně navrženy v šíři 1,5m (2 x 0,75m) a všechny budou vysypány štěrkem (ČSN 73 6110). Samozřejmostí je vystavení veřejného osvětlení v celém prostoru areálu. Veškeré technické parametry komunikací se budou řídit platnou normou.

Navržené objekty:

B1 – B4 jsou objekty v plochách veřejné vybavenosti OV, budovy by byly využity pro občanskou vybavenost, především by zde bylo sídlo některých úřadů veřejné správy, základnu by zde měla městská policie a Muzeum Podblanicka, případně

kulturní zařízení divadla. Budova B4 by sloužila primárně jako ubytovací objekt a stravovací zařízení pro zaměstnance přilehlých zařízení.

B5 – budova vymezená ve smíšeném využití území SM. Jednalo by se zejména o zdravotnické a sociální zařízení, jehož zřízení je přípustné využití. Tato budova má význam zejména z hlediska blízkého umístění B7.

B7 - ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců) jakožto přípustné využití v plochách hromadného bydlení BH

B6, B10 – B13 – taktéž budovy v plochách hromadného bydlení BH. Představují zejména maloobchod (do 150 m² prodejní plochy) a stravovací služby, drobné lokální služby obyvatelům. Jsou umístěny podél komunikace v blízkosti strategických budov.

B8, B9 – v plochách hromadného bydlení BH navrženy jako bytové domy, případně viladomy.

B14 – plocha OS sport a tělovýchova. Navržena je stavba pro a zařízení pro sport a relaxaci

B15 – plocha OS sport a tělovýchova. Navržen je objekt služebních bytů pro zaměstnance přilehlých areálů

B16, B17 – objekty v plochách drobné výroby a výrobních služeb VD. Navržena jsou zde relaxační zařízení, fitcentra a školící zařízení, zejména s ohledem na navrženou okolní zástavbu sportovního charakteru.

P1, P2 – parkovací plochy k daným areálům

N1 – navrženo je veřejné prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců a veřejné prostory městských náměstí s úpravou parteru. Plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobné provozy a vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej – trhy.

V1 – dětské hřiště

V2 – plocha pro sport a tělovýchovu OS. Navržena je stavba a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály.

Jádro areálu tvoří rozsáhlejší plocha zeleně (Z1), kde budou vysázeny původní druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukované, případně zahradní formy vegetace. Navržené pěší stezky a celá lokalita budou vybaveny lavičkami pro odpočinek, odpadkovými koši a dalšími prvky zahradní architektury. Z2 je plocha veřejné zeleně, která slouží jako pásmo pro oddělení zástavby v areálu a přilehlé železnice. Slouží tak spíše jako protihlukové a protiprachové zařízení. Důležitým prvkem je takové liniová výsadba dřevin podél navržené komunikace. Ostatní prvky zeleně představují plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci

Hlavním rysem varianty je sportovně relaxační charakter, kde je kladen důraz na prvky veřejné zeleně. Ta má především funkci izolační před negativními vlivy dopravy, funkci estetickou a napomáhá zvýšit přirozené mikroklima lokality. Základem ozelenění lokality budou dlouhověkové dřeviny. Zájmová lokalita se nachází v geobotanické oblasti dubohabrových hájů a výsledná skladba dřevin by měla respektovat toto zařazení.

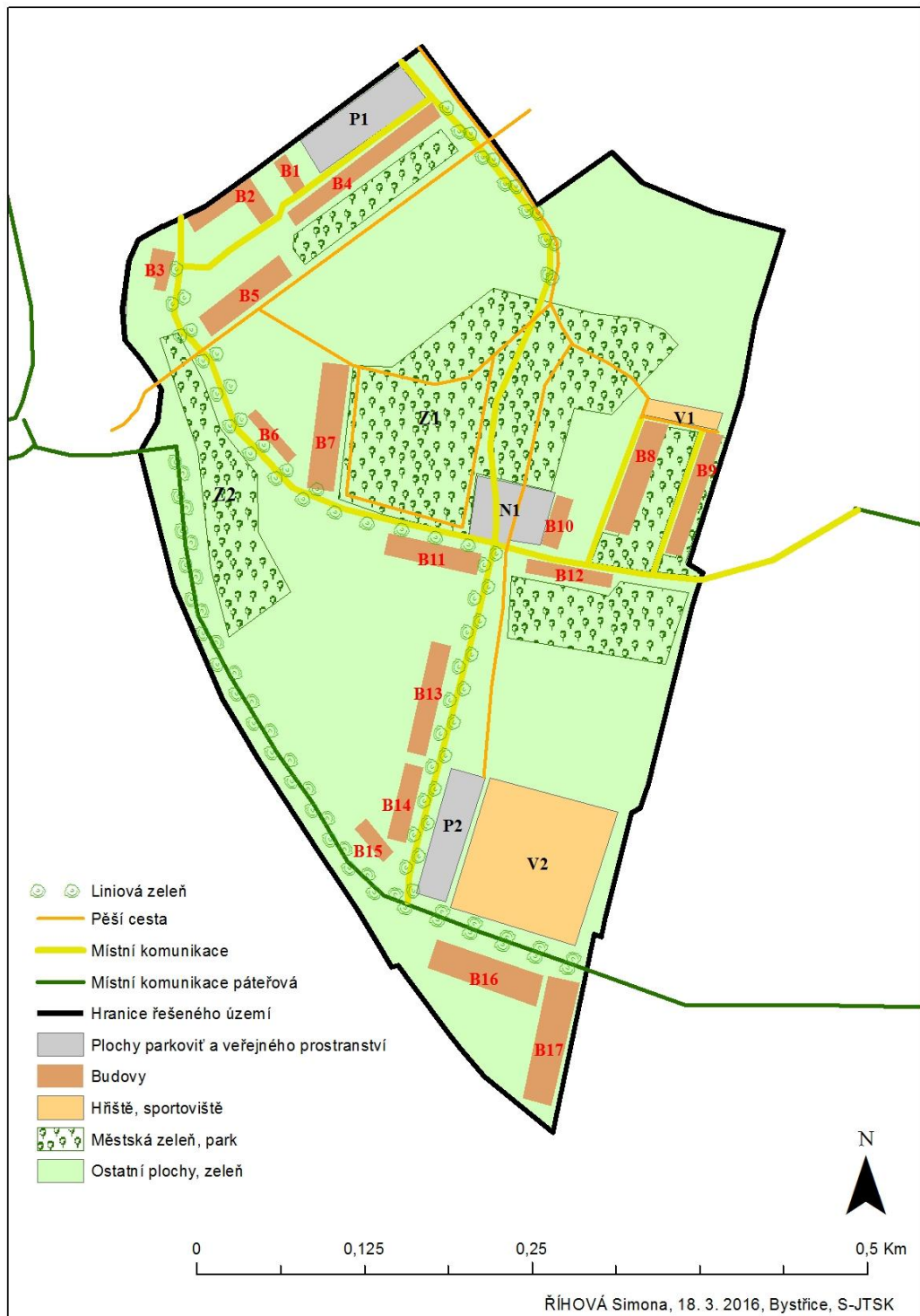
V druhové skladbě dřevin jsou navrženy: dub letní (*Quercus robur*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), habr obecný (*Carpinus betulus*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), javor mléč (*Acer platanoides*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), z jehličnanů jedle bělokorá (*Abies alba Mill*).

Keřové patro tvoří líska obecná (*Corylus avellana*), zimolez obecný (*Lonicera xylosteum*), hloh obecný (*Crataegus oxyacantha*), ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*), brslen evropský (*Euonymus europaeus*).

V navržených prvcích veřejné zeleně s výjimkou Z2 mohou být navrženy i okrasné druhy dřevin a květin. Navrženými liniovými dřevinami a keři jsou jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*), višně křovitá (*Prunus fruticosa*), třešeň pilovitá (*Prunus serrulata*). Samozřejmostí je pravidelná prořezávka a údržba všech dřevin a pravidelné sečení travních porostů.

Ostatní plochy areálu lze využít pro případné rozšíření ploch veřejné zeleně, občanské vybavenosti nebo budov hromadného ubytování.

VARIANTA 2 - TÁBORSKÉ KASÁRNY



4.7.3 Varianta 3 – Sportovně rekreační areál

Tento návrh se z pohledu funkčního využití ploch již neopírá o urbanistickou koncepci města ani o regulační plán. Jediným společným rysem bude případné napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající celoměstské sítě. Návrh vyplývá z nedostatku prostranství pro veřejné sportovní a rekreační vyžití ve městě.

Záměr se opírá o zachování dvou současných budov Tábořských kasáren. Funkčně by sloužily jako zázemí sportovně rekreačního areálu. Předpokládá se využití budovy číslo 2 jako recepce, společenské budovy nebo stravovacího zařízení a budovy číslo tři jako ubytovacího zařízení pro veřejnost i sportovní skupiny. Dané objekty potřebují pouze rekonstrukci a modernizaci. Předpokládá se i funkce zachování současného parkoviště (číslo 1), jeho kapacita je dostatečná a sloužilo by nejen návštěvníkům ubytovacího zařízení, ale i náhodným návštěvníkům areálu. Plocha potřebuje pouze úpravu povrchu, který je v některých místech popraskaný a rozpadá se, je nerovný a vyskytuje se na něm mnoho nečistot. Objekt číslo 8 bude zcela nově vybudován a bude představovat technickou budovu pro přilehlý stadion č. 10 (šatny, sprchy, wc, sklad sportovního náčiní). Tento stadion bude multifunkční a ideální pro konání nejrůznějších závodů. Číslo 6 je prostor venkovního divadla/kina – kulturního prostoru. Divadlo v přírodě se vyskytuje již v zámeckém parku nedalekého Konopiště, ale od centra města je poměrně vzdáleno a přístup do parku pro pěší je přes silnici I. třídy, která je značně frekventovaná. Navržený kulturní prostor bude menších rozměrů než obdobný v Konopišti. Pro pěší a místní bude snadněji přístupný, lokalizován bude nedaleko centra města a mohl by představovat ideální prostor pro konání nejrůznějších kulturních akcí menšího měřítka. Číslo 4 je navrženo jako dětské dopravní/cyklistické hřiště. Vhodné bude pro nejmenší při zdokonalování jejich cyklistických dovedností a znalostí. 5 představuje klasické dětské hřiště s pískovištěm, prolézačkami včetně sezení pro rodiče. V prostoru číslo 7 se předpokládá vybudování dvou nebo tří ploch stolního tenisu. Číslo 9 bude travnaté prostranství pro odpočinek a hry (např. frisbee). Na 11 se předpokládá vybudování volejbalového nebo tenisového hřiště, popřípadě jiné aktivity. Prostor čísla 12 bude vhodný spíše pro dospělé návštěvníky. Bude se jednat o venkovní fitpark, jehož obdoba se nachází v Balneoparku lázně Jeseník, nebo jako jedno ze zastavení na cyklostezce Via Verde v Novohradských horách (konkrétně Překážková dráha zdraví – Hirschenwies). Konkrétně by se jednalo o soustavu posilovacích

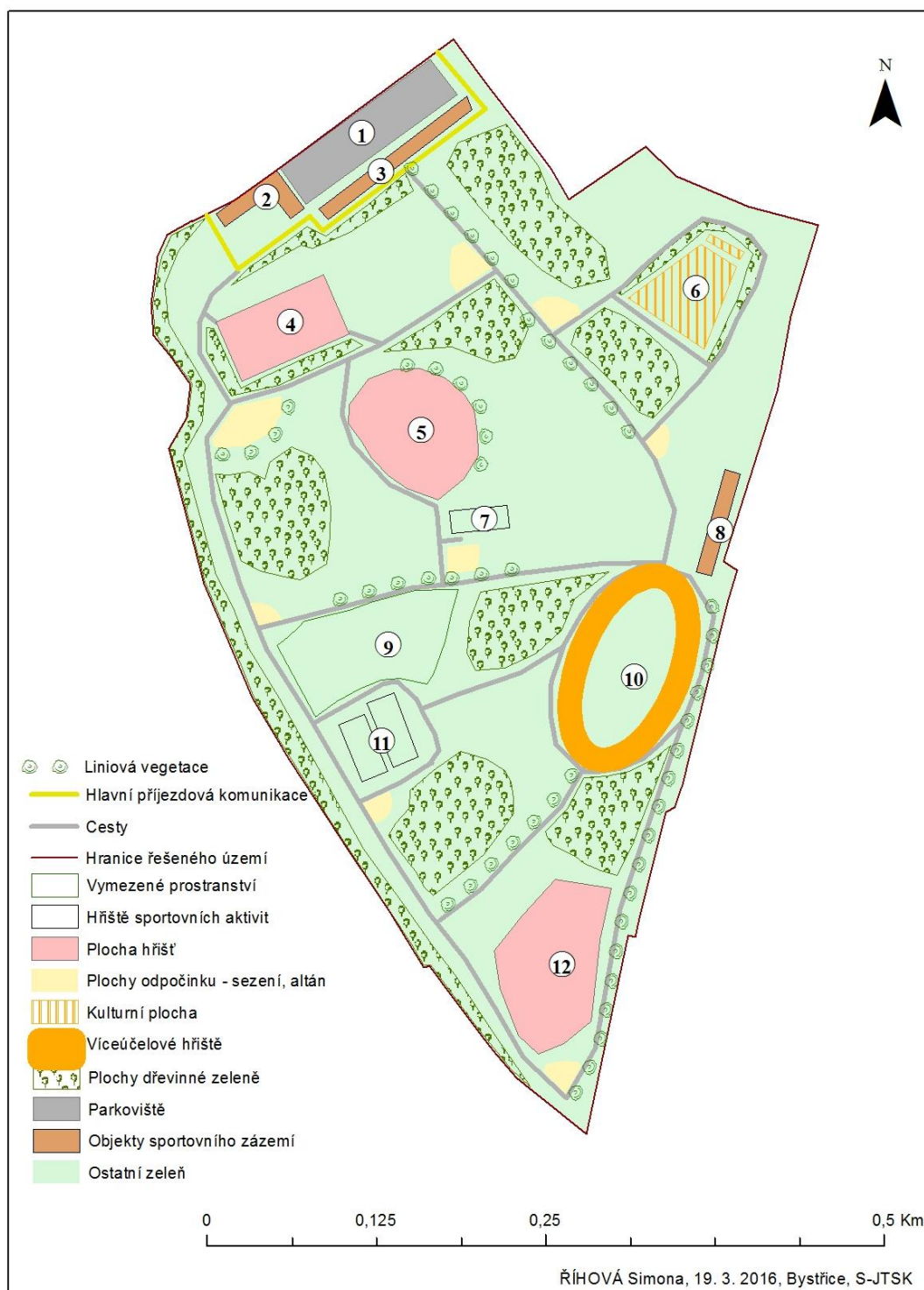
strojů a strojů a překážek na procvičení koordinace a motoriky celého těla (www.kicnovehrady.cz, 2016).

Navržená komunikace slouží jako příjezdová cesta k budovám a parkovišti a s ohledem na charakter záměru se vyskytuje pouze na severu lokality tak, aby nenarušovala celkový ráz lokality. Dle normy ČSN 73 6110 je komunikace navržena se dvěma jízdními pruhy o celkové šíři šest metrů: 2x2,75 m s vodíci pružky 2x0,25m a návrhovou rychlostí 30km/h. Konkrétní technické provedení komunikace se bude řídit výše zmíněnou normou. Stezky uvnitř areálu (šedá linie) budou vedeny jako nemotorové, asfaltové a primárně určeny pro in-line a pěší, nevylučuje se ani průjezd cyklistů. Bude zakázán průjezd jakýkoliv motorových vozidel s výjimkou vozidel technické obsluhy areálu a složek rychlého integrovaného zásahového systému. Jelikož pro in-line stezky neexistují jasně stanovené parametry, bude tato komunikace vybudována jako společná stezka pro chodce a cyklisty, podélně dělená: celková šířka 3,5 metrů (1,5 metrů pro chodce, 2,0 metrů pro in-line/cyklisty) (www.cyklistikakrnov.com, 2007).

V celém prostoru bude možnost venkovního posezení odpočinku v podobě parkových laviček. Navíc ve vymezených prostorech bude vybudováno posezení altánové typu s lavičkami a stolky, některé kryté otevřený přístřeškem.

Ostatní plochy areálu budou travnaté, vyplněny skupinami dřevin okrasnými i přirozenými (obdobně jako u varianty 2). Dřeviny podél celé západní hranice areálu a kolem kulturního prostoru (číslo 6) budou mít především izolační funkci kvůli hluku z blízké dopravy a případného kulturního dění a budou tvořeny stromovým i keřovým patrem. Plochy s dřevinami lze v průběhu realizace záměru rozšířit nebo zredukovat dle potřeby, nedoporučuje se tak učinit pouze v případě západní hranice areálu. Veškeré travnaté plochy budou pravidelně sečeny, aby se předcházelo zaplevelení. Péče v podobě pravidelné prořezávky a údržby bude věnována i veškerým dřevinám. V záměru je navržena i místní liniová výsadba podél stezek, kde se druhová skladba bude opět shodovat s variantou 2.

VARIANTA 3 - TÁBORSKÉ KASÁRNY



4.8 Možnosti financování navržených Variant

4.8.1 Operační program Životní prostředí, Prioritní osa 3

V zájmové lokalitě do dnešního dne neproběhly průzkumové práce, které by zjistily případnou ekologickou zátěž. Pro tyto potřeby je možné využít dotaci, zmíněnou již v kapitole 8.2 této práce, která se týká Prioritní osy 3 Zpracování odpadu, s konkrétní podporovanou aktivitou realizace průzkumových prací, analýza rizik a komplexní inventarizace všech kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných lokalit. Žádosti mohou podávat i obce a je poskytována maximálně do výše 85% způsobilých výdajů projektu. V současné době probíhá 36. výzva, která má konečný termín pro příjem žádostí 30. 6. 2016 (OPŽP, Prioritní osa 3, 2015).

4.8.2 Operační program Životní prostředí, Prioritní osa 4

Všechny uvedené varianty počítají s navržením významných prvků městské a veřejné zeleně, proto je vhodné využít dotační program pro tuto oblast.

V době od 30. 3. - 31. 5. 2016 probíhá 30. Výzva pro příjem žádostí o dotace z OP Životní prostředí. Žádost se týká Prioritní osy 4: Ochrana a péče o přírodu a krajinu. Žádat o dotace mohou zejména obce, města, kraje, dobrovolné svazky obcí, neziskové a příspěvkové organizace, atd. Pro účely této práce by se jednalo o podporovaný projekt 4.4 „Zlepšit kvalitu prostředí v sídlech“. Typem podporovaných projektů a aktivit je revitalizace funkčních ploch a prvků sídelní zeleně, opatření klade důraz na zakládání ploch a prvků veřejné zeleně (parků, zahrad, sadů, uličních stromořadí, alejí, lesoparků, remízů, průlehlů), tj. liniové, skupinové i solitérní výsadby, zatravněné plochy včetně druhově bohatých trávníků, apod. a realizace funkčních propojení přírodních ploch a prvků.

Dotace je poskytována maximálně do výše 85 % z celkových způsobilých výdajů projektu, u vybraných typů opatření až do výše 100 %. Zprostředkujícím subjektem je AOPK ČR, která zajišťuje příjem a hodnocení žádostí (OPŽP, Prioritní osa 4, 2015).

4.8.3 Státní podpora sportu pro rok 2016

Přestože je příjem žádostí o formu této podpory od 31. 1. 2016 již uzavřen, je pravděpodobné využití této podpory po vyhlášení v budoucích letech. Proto je zde předložena jako možnost financování s nastíněním podmínek dotace pro letošní rok.

Tato dotace je poskytována spolkům, územním samosprávným celkům – obcím, a resortním sportovním centrům Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra prostřednictvím MŠMT. Dotace je poskytována na podporu sportovní činnosti a sportovních staveb, kdy příjemce musí sportovní činnost v lokalitě provozovat nejméně 10 let (10 let od kolaudace). Podpora se netýká školních hřišť a tělocvičen. Vhodná je pro podporu materiálně technické základny sportovních organizací a reprezentací. Žádosti se podávají na stavby: rekonstrukce, modernizace a nové stavby. Po obce je poskytována podpora ze státního rozpočtu v maximální výši 50% (MŠMT, 2016).

4.8.4 Oranžové hřiště

„Grantové řízení Nadace ČEZ Oranžové hřiště je zaměřeno na podporu výstavby a kompletní rekonstrukce dětských, sportovních, víceúčelových a dalších hřišť. Podmínkou je veřejná přístupnost hřiště s výjimkou hřišť v areálech mateřských škol a zdravotních a sociálních zařízení.“ Žádost mohou podat pouze právnické osoby, tedy i obce. Termín podávání žádostí není v současnosti nijak omezen. Podmínkou je realizace záměru do 1 roku ode dne schválení žádosti. Maximální výše nadačního příspěvku není stanovena. Žádost se podává pouze prostřednictvím webového formuláře (www.nadacecez.cz, 2016).

4.8.5 Program nemovitosti (2015)

Tento program byl již představen v kapitole 2.7.1, kdy pro potřeby Tábořských kasáren se jeví jako nejvhodnější Projekt rekonstrukce nájemního objektu a Projekt rekonstrukce objektu.

4.8.6 IROP – Výzva č. 2 Územní plány, Výzva č. 3 Regulační plány

„Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyhlásilo v roce 2015 průběžnou výzvu k podávání žádostí o podporu z Integrovaného regionálního operačního programu, specifického cíle 3.3 – Podpora pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje (včetně zaměření na aktivitu regulační plány). Cílem je podpořit pořizování

dokumentů územního rozvoje a vytvářet předpoklady pro dlouhodobě stabilní a udržitelný rozvoj území s ohledem na komplexní přístupy k řešení území, reakce na potřeby území z hlediska veřejných zájmů, vývoje hospodářství, změn klimatu, povodňového nebezpečí a také na měnící se požadavky na veřejnou infrastrukturu.“ Oprávněným žadatelem je obec s rozšířenou působností (ORP) a příjem žádostí bude ukončen 31. 3. 2017 (IROP, Výzva č. 2, Výzva č. 3, 2015).

4.9 Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu

Varianta 1 představuje komplexní řešení areálu, které je navrženo v rámci RP města. V záměru se počítá s výstavbou bytových domů, domů rodinných, objektů občanské vybavenosti (školské zařízení, sociální služby). Není opomenuta ani složka veřejné zeleně, která je podstatným prvkem celkového rázu lokality. Tento dokument byl vydán již v roce 2009 a do roku 2016 byly vystaveny jen 4 bytové domy, které jsou mimo mnou řešené území. Varianta představuje „město ve městě“ s veškerou vybaveností přímo v areálu, nebo v jeho dosahu. Mohlo by tak dojít k vytvoření sociálně izolované lokality, kam by byl přístup určité části obyvatel „uzavřen“, což nepodporuje klidné společné soužití v městském prostředí. Ze záměru je patrná snaha města o podporu a rozvoj bytové a rodinné výstavby. Počítá se s nárůstem o více než 2000 obyvatel. Bohužel se však za dobu 7 let existence návrhu nenašlo dostatek investorů, zájem je minimální. Důvodem může být blízkost atraktivnějších lokalit v podobě pražských suburbií. Domnívám se, že nastavená bytová kapacita je přemrštěná a do budoucna se nepodaří naplnit ani polovinu plánovaného záměru. Pro tento záměr by bylo možné čerpat dotace na prvky veřejné zeleně a výstavbu hřišť.

Varianta 2 představuje spíše koncept doplnění chybějící nebo nevyhovující občanské vybavenosti s minimálními prvky bytové výstavby a s důrazem na rozsáhlejší plochy zeleně, které by kompenzovaly její nedostatek v městském zázemí. Součástí je i vybudování areálu školícího a rekreačního střediska včetně patřičného zázemí a přilehlého sportoviště, které ve městě také chybí. I pro tento záměr by bylo v současnosti možné čerpat dotace pouze na prvky veřejné zeleně a výstavbu sportovišť a hřišť. V ostatních případech je nutné spoléhat se na zájem investorů.

Varianta 3 je čistě sportovně rekreační záměr. Zvolen byl z důvodu zcela chybějícího obdobného areálu na území města. Velkou roli zde budou hrát i parkové úpravy a výsadba zeleně, která je ve městě taktéž zcela nedostatečná. Zcela chybí jakýkoliv

vnitroměstský park pro odpočinek obyvatel. V dnešní době je kladen velký důraz na čisté životní prostředí ve městech a volnočasové aktivity jeho obyvatelstva, proto lze nejvíce dotačních možností využít právě na tento záměr. Město by mohlo získat finance do městského rozpočtu z konání nejrůznějších sportovních akcí

Variantou, která v textu nebyla navržena, ale také přichází v úvahu, je přeměna lokality na podnikatelský areál. Tento záměr by byl i jistě podpořen z Programu nemovitosti. Důvodem pro její nezahrnutí do vybraných variant by byl předpokládaný nárůst automobilové dopravy spojené s případnou výrobou a tím i dopravního zatížení města. Navíc městská infrastruktura by byla pro takovýto nárůst zcela nedostatečná.

Z předložených argumentů vyplývá, že nejvhodnějším záměrem se v současnosti jeví Varianta 2 z důvodů zcela chybějícího zázemí podobného charakteru na území města a možnosti největšího čerpání dotací na vybudování navržených objektů. Zároveň tato varianta podporuje zdravé životní prostředí a výsadbu a oživení městské zeleně. Varianta 1 je méně vhodným řešením z hlediska nedostatku dotačních titulů a zájmu investorů, jedná se o velký projekt pro budoucí rozvoj města zejména v oblasti bytové výstavby, který se z mého pohledu v horizontu nejbližších 10-15 let nezdá zrealizovatelný.

Varianta 2 představuje střední cestu mezi oběma záměry. Kombinuje občanskou, bytovou výstavbu a prvky zeleně. Patrně by bylo možné získat některé z dotací, zejména na prvky zeleně, a z mého pohledu se jeví jako druhá nejvhodnější.

4.10 Příklady revitalizace jiných vojenských areálů

Kasárenský areál v Uherském Hradišti

Jedná se o 17 hektarů rozsáhlý areál, který se nachází v exponované a atraktivní části města. Místní vojenská posádka byla zrušena k roku 2001 po téměř sedmdesátileté historii a k roku 2002 areál přešel do vlastnictví města. Aby došlo k efektivnímu využití lokality, byly definovány hlavní principy budoucího využití, které mají preferovat aktivity s pozitivními dopady na ekonomický rozvoj města, a rozčlenění plochy na 3 základní části: obytná zóna, vzdělávací zóna a komerční zóna. Tyto vize byly realizovány v dokumentu urbanistické koncepce „Koncepce využití areálu bývalých kasáren v Uherském Hradišti“ a souběžně s ním vznikala i samotný územní

plán města. Celý areál se nachází v těsné blízkosti centra města a frekventované městské silniční radiále. Z tohoto pohledu lze nalézt značnou podobnost s areálem Tábořských kasáren. Dotčené území v Uherském Hradišti je obklopeno městskou bytovou zástavbou, lokalitou rodinných domů, nábřežím řeky Moravy a sportovním areálem. Nové civilní využití proto kladlo důraz na bydlení, občanskou vybavenost a nezbytné komerční funkce. V rámci Urbanistické koncepci byly definovány objekty k rekonstrukci (cca 14), k demolici (cca 37), nové dopravní řešení a koncepci technické infrastruktury. Jelikož se pro městský rozpočet jednalo o příliš rozsáhlý projekt, bude realizace probíhat za spoluúčasti soukromých investorů, případně prostředků regionální politiky či EU (Bičan et al., 2006).

První změny nastaly v části komerční zóny se vstupem soukromého investora. Město si v souvislosti s investicí v podobě menšího supermarketu kladlo podmínku vybudování dopravního napojení na stávající městské trasy a vybudování rozsáhlejšího parkoviště pro potřeby dané investice a sousedního areálu. Tento záměr tak byl realizován bez přímé finanční účasti města. Obytná zóna areálu obsahuje nejen objekty obytné, ale také občanské vybavenosti, případně administrativního využití. V obytné zóně došlo především k rekonstrukci stávajících objektů, kdy byly investice financovány městem za podpory prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení. Není mi známo, zda-li město Benešov o tuto podporu žádalo. V tomto sektoru mají být také vybudovány rodinné a bytové domy, pro které město hledá investora. Na zbytku nevyužité plochy byla v plánu revitalizace zeleně a její využití jako park rekreační zeleně. V centrální části areálu došlo k rekonstrukci a adaptaci objektů na vzdělávací zařízení pro vysoké školství (včetně kolejního ubytování), se souvisejícím centrem celoživotního vzdělávání, pro které bylo využito prostředků EU, města a státního rozpočtu. Město Benešov v jisté chvíli také uvažovalo o zřízení objektů vysokého školství v areálu kasáren. Pro tuto variantu je však negativním faktorem relativní blízkost hlavního města Prahy. V neposlední řadě došlo k demolici některých objektů a odstranění ekologické zátěže, zejména podzemních zásobníků pohonných hmot. Odstranění znečištěné zeminy a její likvidaci zajistilo MO ještě před předáním areálu (Bičan et al., 2006).

Návrh realizace záměru je k nahlédnutí v Příloze č. 3, Obrázek 10.

Kasárny Jana Žižky v Táboře

Jednalo se o sedmihektarový areál v centrální části města, který je obklopen především zástavbou rezidentního charakteru. V areálu se nacházejí budovy z třicátých let a nutné je i provedení komplexní asanace areálu. Jedním z nezbytných požadavků bylo nalezení dostatečně silného investora, který by byl schopný areál revitalizovat jako celek. Město proto vypsaló tendr se zcela jasně definovanými požadavky na funkční a prostorové využití a kritéria, podle kterých se uchazeč měl posuzovat. Hodnotícími kritérii tendru byly obsahová stránka projektu (40% váhového kritéria), forma spolupráce s městem (25 % váhového kritéria), garance a reference (20% váhového kritéria), forma prezentace a environmentální aspekty (15% váhového kritéria). Pro posuzování nabídek investorů byl klíčovým postupem pronájem s následným prodejem nemovitosti nebo prodej se zřízením předkupního práva. Uchazeči byli hodnoceni dále z hlediska počtu realizace podobných záměrů a obrátu firmy za jedno zdaňovací období (Jirovský, Hlavička, 2008). Vítězný návrh předložila firma Mane Holding a AZ Bydlení. Jejich projekt měl realizovat stovky bytů, obchody a služby, veřejnou zeleň i kulturní zařízení. Do roku 2015 se však realizoval pouze jediný bytový dům. Další postup byl zabrzděn neexistencí regulačního plánu. Radnice města se rozhodla konzultovat případné prodloužení smlouvy s Úřadem na ochranu hospodářské soutěže, který toto nedoporučil. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, ne tedy nájemní, dostala k posouzení i nezávislá advokátní kancelář, která prohlásila smlouvu za neplatnou. K roku 2016 tak došlo k ukončení vztahu města a investora a v současnosti dochází k finančnímu vyrovnávání (táborský.denik.cz, 2016).

Ukázka schématu realizace původního záměru je k nahlédnutí v Příloze č. 3, Obrázek 11.

Kasárny Čtyři Dvory v Českých Budějovicích

Tyto kasárny vznikly v letech 1915 – 1916 jako soukromá stavba statkáře Karla Plonera, který je pronajal armádě a v roce 1924 prodal za 7 milionů korun. Majetek přešel do rukou města v roce 2001. Do roku 2011 byl areál v rukou soukromých firem, které měly plochu v pronájmu za symbolickou cenu. Jelikož se jim nepodařilo najít investory, město převzalo celou lokalitu zpět do svých rukou, aby mohlo čerpat evropské dotace (Českobudějovický.denik.cz, 2013). Celý areál má rozlohu 18 ha a

nachází se mezi sídlišti Máj a Vltava. Mezi léty 2011-2013 zde probíhala rozsáhlá demolice bývalých vojenských objektů. V průběhu demoličních prací se ukázalo, že se v lokalitě nachází ekologická zátěž podobě podzemní nádrže na pohonné hmoty. V současné době v areálu stojí Hokejové centrum Pouzar, bytový dům a v druhé polovině roku 2014 byl na místě otevřen tříhektarový park (Idnes.cz, 2013). Zmíněný park má sloužit jako odpočinková zóna s plynulým přechodem do volné krajiny pro všechny generace, proto byly všechny budovy v rámci revitalizace strženy a zůstaly pouze vzrostlé stromy. Pro tento záměr byla využita i část tankodromu, kdy jeho nerovnosti byly ideální pro zázemí parku. V záměru nechybí skatepark, hřiště pro děti i dospělé - nášlapné dlaždice nebo flétny. Revitalizace této plochy stála 30 miliónů korun (www.ceskatelevize.cz, 2014).

Některé pozemky se město chystá nabízet k prodeji s tím, že bude striktně hlídáno, aby zde nevznikalo jen další nákupní centrum. Nejočekávanějším projektem byl tzv. „Rejnok“- Koncertní a kongresové centrum Antonína Dvořáka podle návrhu architekta Jana Kaplického za přibližně 2 miliardy korun. Tento záměr získal územní rozhodnutí v roce 2013, na konci 2014 byl však projekt českobudějovickou radnicí zastaven kvůli nejasnostem ohledně investora. Od první poloviny roku 2015 se mluví o obnově tohoto projektu, který má stále platné územní rozhodnutí. Na jeho realizaci bude žádáno o podporu z programu evropských dotací IROP (novinky.cz, 2015).

Ukázka vítězného návrhu parku Čtyři Dvory je k nahlédnutí v Příloze č. 3, Obrázek 12

5 ZÁVĚR

Cílem práce byl výběr lokality brownfieldu a nastínění variant možného řešení nového využití, včetně jejich zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty. Byla proto vybrána lokalita Tábořských vojenských kasáren v městě Benešov u Prahy, která přešla do rukou města formou darovacích smluv v roce 2007 na základě vojenské reformy, profesionalizace armády ČR a rušení mnoha vojenských posádek. Ihned po přechodu došlo k vypracování nového územního plánu města a regulačního plánu přímo pro lokalitu, který v areálu počítal s vybudováním zejména bytů hromadného bydlení, rodinných domů a potřebného občanského vybavení. Případné investice však brzdil a dodnes brzdí nedostatek soukromých investic a značné náklady na odstranění nevyhovujících budov. Dalším podstatným faktorem vzniku brownfieldu

hrála role přítomnosti ještě jiného vojenského areálu, který se nacházel přímo v sousedství centra města a narušoval jeho ráz. Z tohoto důvodu směřovaly získané dotace právě do onoho areálu a nebylo již možné získat finanční invence pro Táborské kasárny. Proto tento případ vzniku brownfieldu považuji za specifitější než je teoreticky nastíněno v kapitole 2.2.2

Proběhl průzkum lokality a studium veškeré dostupné dokumentace. Na základě toho byl vypracován podrobný popis lokality včetně všech přítomných objektů, zhodnocení dopravní a technické infrastruktury a možnosti napojení na městské sítě. Byly prostudovány dokumenty ÚPD a na základě všech dostupných informací byly navrženy 3 základní varianty možného nového využití areálu. První varianta je zachování regulačního plánu a návrhu v něm představeném, o které se hovoří již výše. Nutno podotknout, že tento dokument z mého pohledu navrhuje takovou formu výstavby, která by mohla vést k vytvoření samostatného a zcela izolovaného sídelního útvaru s veškerým potřebným zázemím. Navíc počítá s velkým nárůstem počtu obyvatel (až o 2000). Druhou variantou byl vlastní návrh na základě platné urbanistické koncepce. Tento návrh kombinuje dominantně prvky občanského vybavení a veřejné zeleně s menším zastoupením bytové výstavby. Součástí je i vybudování školícího a rekreačního střediska (například fitcentrum aj.) Z mého pohledu představuje doplnění chybějících prvků vybavenosti do zázemí města. Varianta třetí byl zcela nově vytvořený návrh bez ohledu na stávající platné dokumenty. Jednalo by se o zřízení sportovně rekreačního areálu, včetně významných prvků parkové zeleně. Obdobná lokalita v sídle zcela chybí. Město v současné době působí jako „betonová klec“. Návrh proto představuje ozelenění a oživení stávající zástavby. Na základě zhodnocení finančních možností a průchodnosti realizace záměrů za současných podmínek byla jako nejvhodnější zvolena varianta 3, pro kterou nyní existuje nejvíce dotačních možností. Naopak nejméně vhodnou je z mého pohledu varianta 1 – Regulační plán, která na mě působí příliš „megalomansky“ a její realizace je běh na dlouhou trať i z důvodů nedostatku investorského zájmu. Varianta 2 je „střední cestou“ zmíněných možností, naplňuje některé prvky ÚPD a zároveň přináší i nové rozdílné řešení. Tato práce by mohla představovat návrh na změnu stávající zastaralé a dle mého názoru nevyhovující okumentace a mohla by představovat alespoň hrubou inspiraci pro nové využití brownfieldu Táborských kasáren.

6 POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

Publikace a články

BANAI, Reza. Urban sprawl: Definitions, Data, Methods od Measurement, and Environmental Consequences. *Journal of Sustainability Education*. 2014, 7. ISSN 2151-7452.

BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. 1. Praha: IURS, 2004.

BIČAN, Jaroslav, Aleš HOLÝ a Pavel ŠUPKA. Revitalizace bývalého kasárenského areálu v Uherském Hradišti. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2006, IX(2). ISSN 1212-0855.

Brownfieldy 2005: situační zpráva pro JMK. Brno: RRAJM, 2005.

DOLEŽELOVÁ, Lucie, Michal HADLAČ, Milada KADLECOVÁ a Stanislav POLEDNIK. Redevelopment potential of brownfields: A-B-C classification and its practical application. *E M Ekonomie a Management*. 2014-6-11, XVII(2), 34-44. DOI: 10.15240/tul/001/2014-2-003. ISSN 12123609.

DOLEŽELOVÁ, Lucie a Ondřej VEJVODA. Brownfieldy: Pohled do strategií vlastníků lokalit. *Urbanismus a územní rozvoj*. Ústav územního rozvoje, 2008, XI(6). ISSN 1212-0855.

FERBER, Uwe. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*, 2006.

HURNÍKOVÁ, Jana. Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj*. Ústav územního rozvoje, 2009, XII(6). ISSN 1212-0855.

JACKSON, Jiřina. Urban sprawl. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2002, V(6). ISSN 1212-0855.

JIROVSKÝ, Martin a Josef HLAVIČKA. Revitalizace areálu kasáren Jana Žižky v Táboře: Funkční, prostorové a právní aspekty tendru. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2008, XI(5). ISSN 1212-0855.

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA: *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C. H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*. 2003, 39(2), 235-253. ISSN 0038-0288.

PETRUCCOVÁ, Aranka. Brownfields. In: *Vědeckotechnický sborník ČD*. Praha: Generální ředitelství Českých drah, 2007, s. 35-45. ISSN 1214-9047.

Projekt COBRAMAN: *Příručka pro vlastníky brownfieldů*. Ústí nad Labem. 2012

Revitalizace "brownfields" v obcích ČR: Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Praha: Ústav pro ekopolitiku, o. p. s., 2003.

SKÁLA, Jan, Radim VÁCHA, Jarmila ČECHMÁNKOVÁ a Viera HORVÁTHOVÁ. Zemědělské brownfieldy v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2012, XV(6). ISSN 1212-0855.

SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*. Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 2003, 39(2), 217-233. ISSN 0038-0288.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-719-4836-5.

VRÁBLÍK, Petr. *Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace*. Vyd. 1. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, 2009. ISBN 978-80-7414-197-3.

Legislativní a strategické dokumenty, operační programy

Benešov - Táborská kasárna: Regulační plán. Benešov. Vedoucí projektant: Ing. arch. Pavel Koubek, 2009.

CzechInvest: Agentura pro podporu podnikání a investic. *Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost: Program Nemovitosti* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nemovitosti-ci>.

CzechInvest: *Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů*. 2008 [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>.

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. 2006.

Evropská unie: Evropské strukturální a investiční fondy. *Operační program Životní prostředí: Prioritní osa 3* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/podporovane-oblasti/>.

Evropská unie: Evropské strukturální a investiční fondy. *Operační program Životní prostředí: Prioritní osa 4* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/podporovane-oblasti/>.

Ministerstvo pro místní rozvoj: *Akční plán realizace regionálního rozvoje ČR pro období 2015-2016*

Ministerstvo pro místní rozvoj: *Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1*. 2015.

Ministerstvo pro místní rozvoj: *Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 – 2020*. 2013.

Ministerstvo pro místní rozvoj: *Program: Výzkum pro potřeby regionů*. 2004

Ministerstvo průmyslu a obchodu: *Národní strategie regenerace brownfieldů*. CzechInvest. Praha, 2008.

Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy: *Státní podpora sportu pro rok 2016* [online]. [cit. 2016-04-05] <http://www.msmt.cz/sport-1/statni-podpora-sportu-pro-rok-2016>.

NADACE ČEZ: Vyhlašovaná grantová řízení. *Oranžové hřiště* [online]. 2016 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.nadacecez.cz/cs/vyhlasovana-grantova-řízení/oranzove-hriste.html>.

Strukturální fondy EU: IROP. *Výzva č. 3 Regulační plány* [online]. [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Vyzvy/Vyzva-c-3-Regulacni-plany>

Strukturální fondy EU: IROP. *Výzva č. 2 Územní plány* [online]. [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Microsites/IROP/Vyzvy/Uzemni-plany>

Urbanistická koncepce. Benešov. Vedoucí projektant: Ing. arch. Pavel Koubek, 2009.

Územní plán. Benešov. Vedoucí projektant: Ing. arch. Pavel Koubek, 2009.

Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. In: *Portál veřejné správy*. Praha: Wolters Kluwer ČR.

Zákon č 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. In: *Portál veřejné správy*. Praha: Wolters Kluwer ČR.

Internetové zdroje

Benešov: Oficiální stránky města. : *Žádost o dotaci na demolici objektů v areálu bývalých Pražských kasáren* [online]. 2012 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: http://benesov-city.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=219&id=6565&p1=1034

Benešov: Oficiální stránky města. *Mým národům 1914 – Benešov 2014* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: http://www.benesov-city.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=219&id=23257

BLÁHA, Karel. *Brownfields v České republice* [online]. 2014 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: http://contaminated-sites.sazp.sk/sites/contaminated-sites.sazp.sk/files/prilohy/23_Blaha_ZU_2014_BROWNFIELDS.pdf

Cyklistika Krnov: ZÁKLADNÍ PARAMETRY A TYPY CYKLISTICKÝCH TRAS [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.cyklistikakrnov.com/Cykloinformace/Zakladni-parametry-cyklistickych-tras.htm#Povrchova-uprava-a-usporadani-cyklistickych-tras-a-stezek>

Československé vojenství: *Vojenstvi.cz. : Vaše Dotazy* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: http://vojenstvi.cz/vasedotazy_11.htm

EPA -United States Environmental Protection Agency. *US Environmental ProtectionAgency* [online]. 2008 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.epa.gov/brownfields/brownfield-overview-and-definition>.

In: *Benešovský deník.cz: Tábořské kasárny v Benešově se k životu hned tak neprobudí* [online]. 2014 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://benesovsky.denik.cz/podnikani/taborske-kasarny-v-benesove-se-k-zivotu-hned-tak-neprobudi-20140227.html>

In: *Česká televize: Tanky vystřídala ve Čtyřech Dvorech nová hřiště* [online]. 2014 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1017068-tanky-vystridala-ve-ctyrech-dvorech-nova-hriste>

In: *Českobudějovický deník.cz: Kasárna ve Čtyráku úplně zmizí, první městskou investicí bude nový park* [online]. 2013 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: http://ceskobudejovicky.denik.cz/zpravy_region/kasarna-ve-ctyraku-uplne-zmizi-prvni-mestskou-investici-bude-novy-park-20130518.html3_131553_budejovice-zpravy_khr

In: *Idnes.cz: Budovy budějovických kasáren demolují bagry. Rodí se nové Čtyři Dvory* [online]. 2013 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: http://budejovice.idnes.cz/kasarna-ve-ctyrech-dvorech-se-meni-drl-/budejovice-zpravy.aspx?c=A130513_131553_budejovice-zpravy_khr

In: *Novinky.cz: Benešovská kasárna se promění v novou obytnou čtvrť* [online]. 2007 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/115190-benesovska-kasarna-se-promeni-v-novou-obytnou-ctvrt.html>

In: *Novinky.cz: Budějovičtí se opět snaží o výstavbu Kaplického Rejnoka* [online]. 2015 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/kultura/366553-budejovicti-se-opet-snazi-o-vystavbu-kaplickeho-rejnoka.html>

In: *Táborský deník.cz: Za vyrovnání ve Dvorcích má Tábor zaplatit 19,5 milionu* [online]. 2016 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: http://taborsky.denik.cz/zpravy_region/za-vyrovnani-ve-dvorcich-ma-tabor-zaplatit-19-5-milionu-20160301.html

Kulturní a informační centrum Nové Hrady: Via Verde [online]. 2016 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.kicnovehrady.cz/informacni-centrum/turistika/na-kole/9-informacni-centrum/na-kole/174-via-verde>

Muzeum umění Benešov: NÁŠ PLUK. *NÁŠ PLUK, Benešov – posádkové* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://muzeum-umeni-benesov.cz/cs/nas-pluk-benesov-posadkove-mesto-1882-2002>

RIS: Regionální informační systém. *Vyhledávače: Benešov - Tábořská kasárna* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/rozvojove-plochy/detail?IdRis=230>

ŠIMEK, Jiří a Eva HEŘMANOVÁ. Brownfields. In: *Arts Lexikon* [online]. 2014 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.artsllexikon.cz/index.php?title=Brownfields>

Vojensko.cz: Objekty ČSLA. *Kasárna VÚ 6175 - Benešov* [online]. [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <http://www.vojensko.cz/kasarna-vu-6175-benesov?image=81>

7 SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A MAP

Tabulka 1: Struktura brownfields z hlediska původního využití

Mapa 1: Lokalizace zájmového území

Mapa 2: Označení objektů v zájmové lokalitě

Mapa 3: Technická infrastruktura

Mapa 4: Dopravní infrastruktura

Mapa 5: Návrh řešení Varianty 2

Mapa 6: Návrh řešení Varianty 3

Obrázek 1: A-B-C model

Obrázek 2: Páteří panelová cesta (C2)

Obrázek 3: Urbanistická koncepce zájmového území (výřez)

Obrázek 4: Bývalý ubytovací objekt kasáren (O2)

Obrázek 5: Objekt kuchyně a jídelny (O1) a pohled na parkoviště před budovou O2

Obrázek 6: Vlevo: Objekty čerpací stanice PHM (O17, O19), vpravo: sklady (O18)

Obrázek 7: Objekty technického parku (O5)

Obrázek 8 Pohled na objekty O6 a O7 z jižní části areálu

Obrázek 9: Pohled na haly a sklady v jižní části areálu (zleva O11, 13, 14, 15)

Obrázek 10: Schéma situace areálu kasárny Uherské Hradiště

Obrázek 11: Ukázka projektu Park centrum Tábor

Obrázek 12: Vítězný návrh parku Čtyři Dvory, České Budějovice

8 PŘÍLOHY

8.1 Příloha č. 1: Fotodokumentace

Obrázek 4: Bývalý ubytovací objekt kasáren (O2)



Zdroj: Vlastní foto

Obrázek 5: Objekt kuchyně a jídelny (O1) a pohled na parkoviště před budovou O2



Zdroj: Vlastní foto

Obrázek 6: Vlevo:Objekty čerpací stanice PHM (O17, O19), vpravo: sklady (O18)



Zdroj: Vlastní foto

Obrázek 7: Objekty technického parku (O5)



Zdroj: Vlastní foto

Obrázek 8 Pohled na objekty O6 a O7 z jižní části areálu



Zdroj: Vlastní foto

Obrázek 9: Pohled na haly a sklady v jižní části areálu (zleva O11, 13, 14, 15)



Zdroj: Vlastn foto

8.2 Příloha č. 2: Regulativy (Zdroj: Územní plán města Benešov, 2009)

BYDLENÍ HROMADNÉ BH

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a viladomech;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť’);
- dětská hřiště;

Přípustné využití:

- maloobchod (do 150 m² prodejní plochy) a stravovací služby,
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- drobné lokální služby obyvatelům
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- sportovní a relaxační stavby a zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby pro administrativu,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým prachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) jsou lokálního významu - pro potřeby obyvatel lokality;
- parkování vozidel návštěvníků obslužných zařízení musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu

b) prostorové uspořádání

Dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby nových obytných celků: 4 až 6 nadzemních podlaží s využitelným podkrovím (resp. ustoupeným podlažím) v lokalitě Táborská kasárna. V případě vyššího počtu nadzemních podlaží platí vždy podmínka prověření kompozičních vztahů a zásahu do panoramatu města. U novostaveb investor zajistí parkování, resp. garážování přímo v objektu nebo ve vlastní hromadné garáži. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť’), dětská hřiště, sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality.

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – BI

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomcích, řadových domech),
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné

architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť);
- dětská hřiště.

Přípustné využití:

- maloobchod (do 150 m² prodejní plochy)
- penziony pro přechodné ubytování
- zařízení péče o děti
- lokální služby obyvatelům
- lokální zařízení sociálních služeb
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- lokální sportovní a relaxační zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým prachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebok tomu účelu určeném pozemku

b) prostorové uspořádání

Individuální rodinné domy – izolované, výjimečně dvojdomy, v Tábořských kasárnách o max. 2 nadzemních podlažích, resp. o 1 podlaží s využitelným podkrovím; v odůvodněných případech (dle kontextu zástavby) o 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objemové a architektonické ztvárnění objektu bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště;

SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ SM

a) využití plochy

Hlavní využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu,
- maloobchod (do 150 m² prodejní plochy) a stravovací služby,
- bydlení v bytových i rodinných domech v dosahu rušivých vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť);
- parkoviště pro potřeby zóny

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotnická a sociální zařízení
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ubytovací zařízení (penziony)
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým prachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastník (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby.

VEŘEJNÁ VYBAVENOST OV**a) využití plochy****Hlavní využití:**

- areály, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a veřejnou správu)

Přípustné využití:

- administrativa,
- stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely
- maloobchodní zařízení do 150 m² prodejní plochy,
- bydlení,
- stravovací služby,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace
- dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým prachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku

b) prostorové uspořádání

Účelové stavby a provozy podnikání nemají svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ PV

a) využití plochy

Hlavní využití:

- veřejná prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců, zpravidla dopravně zklidněné plochy;
- veřejné prostory městských náměstí s úpravou parteru;

Přípustné využití:

- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky městské drobné architektury,
- začlenění vodních prvků (kašny, vodní plochy)
- doprovodná a mobilní zeleň
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů
- vymezené plochy pro drobný stánkový prodej,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej - trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které vyvolávají riziko poškození úpravy parteru nebo které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím

Podmínky:

- při úpravě zpevněných ploch je nezbytné zajistit rychlý odtok dešťových vod, inženýrské sítě budou optimálně vedeny v kolektorech;

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ SPECIFICKÁ PV.1

a) využití plochy

Hlavní využití:

- veřejná prostranství s plochami zpevněnými pro vyšší frekvenci pohybu chodců, se zahrnutím

ploch pro dopravu v klidu;

- veřejné prostory městských náměstí s úpravou parteru;

Přípustné využití:

- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), plastiky a další prvky městské drobné architektury,
- začlenění vodních prvků (kašny, vodní plochy)
- doprovodná a mobilní zeleň,
- vymezené plochy pro předzahrádky restaurací, občerstvení a obdobných provozů
- parkoviště pro potřebu zóny,
- vymezené plochy pro drobný stánkový prodej,
- vymezené plochy pro příležitostný (mobilní) prodej - trhy,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které vyvolávají riziko poškození úpravy parteru nebo které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím

Podmínky:

- při úpravě zpevněných ploch je nezbytné zajistit rychlý odtok dešťových vod, inženýrské sítě budou optimálně vedeny v kolektorech;

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

KOMERČNÍ VYBAVENOST SPECIFICKÁ OK.2

a) využití plochy

Hlavní využití:

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- velkoplošný maloobchod - nad 150m² prod. plochy (supermarkety, hypermarkety, velkoplošný hobby-prodej, ...) se zázemím,
- služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro komerční administrativu,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřeby zóny.

Přípustné využití:

- vývojová pracoviště,
- velkoobchod, sklady,
- dvorany pro kulturní a sportovní podniky,
- sportovní a relaxační zařízení,
- areál HZS
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě lokalizace zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň- v případě výroby solární energie musí být solární články aplikovány přímo na stavebních objektech;

b) prostorové uspořádání

Nové objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby.

SPORT, TĚLOVÝCHOVA OS

a) využití plochy

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, sportovní areály.

Přípustné využití:

- klubovní a hygienické zařízení pro sportovní areál,
- stravovací a ubytovací zařízení,
- služební byt,
- specializovaná sportovně-turistická zařízení (po zohlednění specifických podmínek:

jezdecký areál, hipoturistika, cykloturistika, ...);

- nezbytné technické vybavení,
- parkoviště pro uživatele areálu;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

Podmínky:

- u sportovních zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě výroby solární energie výhradně pro vlastní spotřebu musí být solární články aplikovány přímo na stavebních objektech;

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby.

SÍDELNÍ ZELENĚ VEŘEJNÁ ZS

a) využití plochy

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně;
- plochy zeleně udržované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace;
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace.

Přípustné využití:

- mobiliář pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť) a další prvky zahradní architektury,
- zpevnění chodníků a cest,
- oplocování se připouští jen výjimečně vzhledem k veřejnému významu ploch,
- nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře
- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

DROBNÁ VÝROBA A VÝROBNÍ SLUŽBY VD

a) využití plochy

Hlavní využití:

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- sklady, výrobní i nevýrobní služby, servisy,
- maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- prodejní sklady, velkoobchod,
- relaxační zařízení, fitcentra.
- školící zařízení,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA".
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,

b) prostorové uspořádání

Účelové stavby a provozy podnikání nesmí svým objemem a provozem negativně ovlivňovat prostředí v obytných objektech souseda. Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolí. V rámci vlastního pozemku je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně.

8.3 Příloha č. 3: Ukázky zrealizovaných záměrů

Obrázek 10: Schéma situace areálu kasárny Uherské Hradiště



Zdroj: Urbanismus a územní rozvoj, č. 2/2006

Obrázek 11: Ukázka projektu Park centrum Tábor



Zdroj: <http://www.arch.cz/audesign/?1100330015110080050019048>

Obrázek 12: Vítězný návrh parku Čtyři Dvory, České Budějovice



Zdroj: <http://m.budejckadrba.cz/files/drba/images/page/1000x1000-1402041230-soucasny-pudorys-podle-ktereho-se-stavi.jpg>