

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

**Řešení revitalizace konkrétních ploch hospodářských a armádních
brownfieldů**

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

Autor diplomové práce: Bc. Veronika Číperová

České Budějovice, 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Veronika ČIPEROVÁ**
Osobní číslo: **Z15317**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Řešení revitalizace konkrétních ploch hospodářských a armádních brownfieldů**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Teoretická část.

Definice pojmu brownfield.

Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů.

Příčiny vzniku brownfieldů.

Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů.

Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování.

Praktická část.

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.

Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace a možnosti využití dotačních titulů.

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.,
MARTÉNEK, 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. Krajinný 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, Landscape Ecology,
Urbanismus, Pozemkové úpravy .

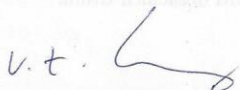
Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana MORAVCOVÁ, Ph.D.
Katedra krajinného managementu


Datum zadání diplomové práce: 14. března 2016

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentůvká 1668, 370 06 České Budějovice

L.S.


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


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2016

PROHLÁŠENÍ

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 odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích, dne 20. dubna 2017

.....

Bc. Veronika Číperová

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji paní Ing. Janě Moravcové, Ph. D. za odborné vedení mé diplomové práce, účinnou metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc a další cenné rady při zpracování.

Abstrakt

Tato diplomová práce je zaměřena na problematiku konkrétního hospodářského a armádního brownfields. V první části je vysvětlen pojem brownfield a s ním související ostatní pojmy. Dále jsou popsány jednotlivá rozdělení brownfields, důvody vedoucí k jejich vzniku, zapojení lokalit brownfields do procesu územního plánování, jaké jsou možnosti získání dotací na brownfields a výskyt brownfields na území Jihočeského kraje. Praktická část je zaměřena na konkrétní hospodářský a armádní brownfields na území Jihočeského kraje. Je popsána charakteristika vybraných brownfields, možnosti budoucího využití a zhodnocení finanční náročnosti revitalizace s možností využití dotačních titulů.

Klíčová slova

Brownfields, hospodářský, armádní, revitalizace, územní plánování

Abstract

This master thesis focuses on the issue of specific agricultural and military brownfields. In the first section, the term 'brownfield' and other related terms are explained. Furthermore, the thesis describes the classification of brownfields, the reasons leading to their creation, the involvement of brownfields in the urban planning process, what are the possibilities of obtaining grants for brownfields, and the occurrence of brownfields in the South Bohemian Region. The practical part is focused on specific agricultural and military brownfields in the South Bohemian Region. It describes the characteristics of selected brownfields, possibilities of their future use, and an evaluation of financial costs of revitalization with the use of subsidies.

Key words

Brownfields, agricultural, military, revitalization, urban planning

OBSAH

1. Úvod.....	9
2. Rešerše.....	10
2.1 Pojem brownfields.....	10
2.1.1 Pojmy greenfields a blackfields.....	11
2.2 Srovnání zahraničních přístupů k revitalizaci brownfields.....	12
2.3 Rozdělení jednotlivých typů brownfields.....	14
2.4 Vznik brownfields.....	18
2.5 Příčiny a důsledky existence brownfields.....	19
2.6 Revitalizace brownfields.....	21
2.6.1 Důvody revitalizace.....	21
2.6.2 Hlavní kroky v procesu revitalizace.....	22
2.6.3 Výhody revitalizace.....	24
2.7 Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování.....	24
2.8 Investice a dotace pro brownfields.....	25
2.9 Národní strategie regenerací brownfields.....	26
2.9.1 Brownfields v Jihočeském kraji.....	27
3. Cíl práce.....	29
4. Materiál.....	30
4.1 Charakteristika obce Štěkeň.....	30
4.2 Charakteristika obce Horní Stropnice.....	31
5. Metodika.....	33
6. Výsledky.....	35
6.1 Charakteristika zemědělské usedlosti – statek Štěkeň.....	35
6.1.1 Posouzení návrhu revitalizace zemědělské usedlosti Štěkeň.....	39
6.1.2 Zhodnocení finanční náročnosti rekonstrukce stávajícího objektu zemědělské usedlosti Štěkeň.....	41

6.1.3 Dotační tituly na rekonstrukci zemědělské usedlosti.....	50
6.2 Charakteristika areálu pohraniční stráže Dlouhá Stropnice	50
6.2.1 Celkový popis nemovitosti	51
6.2.2 Zhodnocení finanční náročnosti rekonstrukce stávajícího objektu pohraniční stráže Šejby	57
6.2.3 Dotační tituly na rekonstrukci areálu pohraniční stráže	77
7. Diskuze	78
8. Závěr.....	80
9. Použitá literatura.....	81
10. Seznam tabulek, grafů a obrázků	86
11. Seznam příloh.....	87
12. Přílohy	88

1. ÚVOD

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolila řešení revitalizace konkrétních ploch hospodářských a armádních brownfieldů. Brownfields představuje staré, opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území. Jednotlivé brownfields vznikly zánikem podnikatelských subjektů především v zemědělském nebo průmyslovém odvětví, ale také restrukturalizací armády s postupným zánikem vojenských posádek a následným odchodem z vojenských areálů. Příprava a realizace revitalizace brownfields představuje dlouhodobý proces, který se většinou neobejde bez problémů, jedná se například o nedořešené majetkoprávní vztahy, neochotu investorů investovat do oprav budov a areálů či nedostatek finančních prostředků. Brownfields tvoří překážku a často představuje i zásadní problém pro rozvoj měst a obcí směrem k udržitelnosti. V České republice se hojně vyskytují areály průmyslového, ale i neprůmyslového charakteru, které nejsou využívány nebo jsou využívány jen minimálně. Znovuvyužitím těchto opuštěných areálů je potřeba se zabývat i z pohledu ochrany životního prostředí, ochrany městské i mimoměstské krajiny, ale také kvality života.

V teoretické části se práce zabývá vysvětlením termínu brownfield a dalšími souvisejícími pojmy, rozdělením jednotlivých typů, vznikem a revitalizací brownfields, zapojením brownfields do procesu územního plánování a možnou dotací pro jejich revitalizace. V praktické části se budu zabývat řešením dvou konkrétních ploch vybraného hospodářského a armádního brownfields. První brownfield představuje zemědělskou usedlost v obci Štěkeň v okrese Strakonice. Tato zemědělská usedlost je považována za nemovitou kulturní památku. Druhý brownfield sloužil dříve pohraniční stráž v obci Šejby v okrese České Budějovice. Oblasti, ve kterých se vybrané brownfields nacházejí, jsem blíže popsala a charakterizovala. Objekty v areálech jsem podle místního šetření popsala a poté zhodnotila návrh nového možného využití včetně finančního propočtu pro rekonstrukci a demolici objektů.

2. REŠERŠE

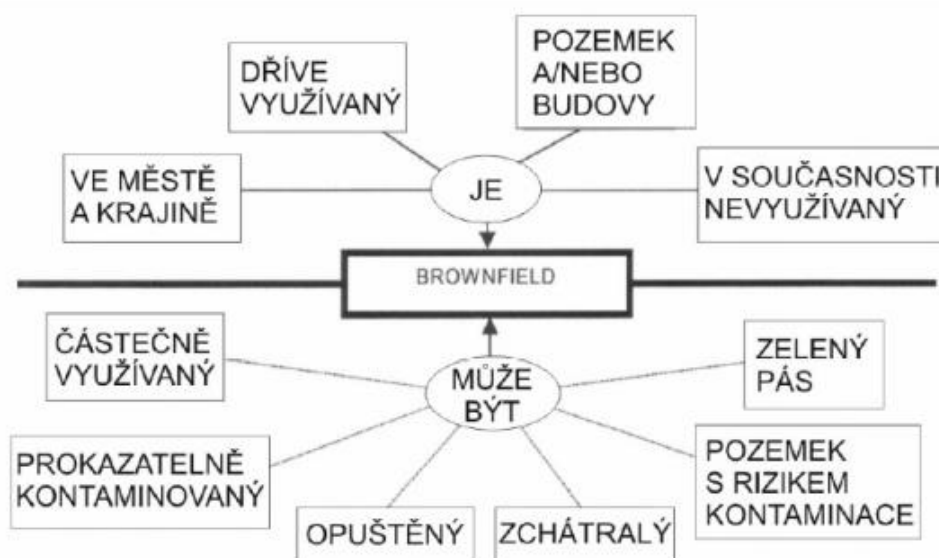
2.1 Pojem brownfields

Pojem „brownfields“, resp. „brownfieldsites“ je převzat z anglického jazyka a v České republice se používá již od roku 2000 [10]. Problematika brownfields bývá často veřejnosti neznámá, a to z důvodu neexistence výstižného českého ekvivalentu. V současné době není tedy český ekvivalent pojmu brownfields používán. Pro tento termín existuje řada definicí, které se vzájemně poněkud liší [22]. Pojem brownfields představuje staré, opuštěné a nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž [15]. Co je a co není brownfields, také záleží na místních okolnostech. Co je podle jedné normy považováno za brownfields, může být dle jiné normy slibný podnik. Je také důležité si uvědomit, že některý brownfields může být ještě stále v užívání. V případě, kdy území není po delší dobu užíváno, by jej vlastník klasifikoval jako brownfields, i když ostatní část pokračuje v produktivním užívání. Brownfields nalezneme prakticky všude – v průmyslových lokalitách, například v uhelných, ocelářských oblastech, v městských lokalitách a to z důvodu přemístění průmyslové činnosti z center do periferních částí na konci 19. století a ve venkovských oblastech, hlavně v lokalitách, které byly primárně svázány se zemědělskou činností a lesnictvím [10]. Zde je definice, která byla široce akceptována v evropském prostoru [15].

Brownfields jsou plochy, které:

- jsou dotčeny předchozím užíváním a užíváním okolních pozemků,
- jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané,
- mají skutečné nebo očekávané problémy s kontaminací,
- se vyskytují zejména v městských oblastech,
- vyžadují určitý zásah, aby mohly být vráceny zpět k prospěšnému využívání [15].

Pojem brownfields je rozšířený po celém světě, jak v zahraničí, tak i v České republice, a proto neexistuje jednotná definice, která by byla stanovená v zákoně [25]. Při užívání pojmu brownfields je třeba dbát na rozdíl, který má tento termín ve Spojených státech amerických a Kanadě, neboť v těchto zemích je kontaminace vždy přítomnou charakteristikou brownfields [10].



Obrázek č. 1. charakteristiky určující definici brownfields ve Velké Británii [48].

Poloha brownfields není až tak důležitá, brownfields může být jak v krajině, tak i ve městě. Obrázek č. 1 uvádí čtyři charakteristiky, jejichž přítomnost je nutná vždy, ale nejpodstatnější charakteristikou je opuštěnost. Je-li totiž plocha opuštěná, znamená to, že byla dříve využívána a v současnosti je nevyužívána.

2.1.1 Pojmy greenfields a blackfields

K pojmu brownfields se váží i pojmy greenfields a blackfields. Doslovný překlad pojmu greenfields je „zelená louka“. Tímto pojmem označujeme plochy nebo pozemky, který byly původně využívány k zemědělské činnosti, lesnictví či rekreaci a v důsledku změny územně plánovací dokumentace byl změněn účel jejich využití na komerční, rezidenční či průmyslovou zástavbu. Díky zástavbě dojde k vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých nebo veřejných

rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány. Pojem blackfields označuje objekty vyššího stupně, než je brownfields [33]. Jedná se o lokality s vysokými kontaminacemi půdy, podzemních a povrchových vod i jiných složek životního prostředí, které jsou hlavní překážkou pro jejich nové využití [9]. Jsou to především plochy bývalých průmyslových a těžebních podniků nebo prostorů pro skladování nebezpečných látek. Náklady na sanaci starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké, přičemž další odkládání revitalizace těchto ploch vede ke zvýšení celkových nákladů. Svým charakterem představují nejvíce problémové lokality brownfields [33].

2.2 Srovnání zahraničních přístupů k revitalizaci brownfields

V zahraničí se otázky brownfields řeší již několik desetiletí a to za pomoci kombinace ekonomických a administrativně právních nástrojů. Každá země má jiné prostředí, a proto není možné aplikovat ve všech zemích stejné nástroje na revitalizaci brownfields. Ve vyspělých průmyslových zemích západní Evropy a Severní Ameriky je problém brownfields řešen po delší dobu, než je tomu v České republice. Je tedy pravděpodobné, že tyto státy mají více zkušeností a znalostí, co se způsobu řešení týče, a dokáží tak rychleji a efektivněji tyto problémy odstraňovat a díky tomu se můžeme od zemí, jakými jsou například: Francie, Velká Británie a Německo poučit a získat informace v této oblasti [27].

Francie

Francie je po Německu a Velké Británii druhá až třetí země Evropy s největším rozsahem starých průmyslových a jiným způsobem nevyužívaných území (vojenské, nádražní, skladové a jiné podobné areály). Své zkušenosti z organizační přípravy, financování a následného využívání brownfields mohou francouzští odborníci prokázat zkušenostmi již od 70. let 20. století. Své programy mají vždy dobře připravené a vycházejí z analýz místních podmínek včetně dotazníkového šetření. Na Ministerstvu kultury byl zpracován v roce 1983 seznam nemovitých kulturních památek, čímž stovky těchto objektů byly zachráněny. Současně se o tyto stavby zvedl velký zájem na úrovni obcí, měst, zájmových i občanských sdružení, která se začala zabývat jejich možným využitím s ohledem na místní podmínky. Byla

vytvořena databáze nazývaná BASIAS, ve které bylo identifikováno 400 000 lokalit jako potenciálně kontaminované s ohledem na předchozí využití pozemků. Do roku 1997 byly provedeny sanační práce na 3 735 lokalitách, kde byla kontaminace plně nebo částečně odstraněna, v dalších lokalitách byly práce zahájeny. Vzhledem k tomu, že Francie má velký počet potenciálně kontaminovaných lokalit, lze tedy tvrdit, že má dostatečné zkušenosti v odstraňování ekologických zátěží [27].

Velká Británie

Velká Británie má vzhledem k její nejdelší průmyslové historii největší zkušenosti a nejpropracovanější strategie pro regeneraci průmyslových, skladových, bytových, těžebních a dalších nevyužitých objektů. Vždy se jednalo o kombinaci soukromých a veřejných investic s využitím Strukturálních fondů Evropské unie [27]. Problém opuštěných průmyslových ploch se začal objevovat již před druhou světovou válkou, ale předmětem státních politik se stal až koncem 70. let a začátkem 80. let. Velká Británie má databázi National Land Use Database (NLU), která registruje skupinu ploch označených jako Previously Developed Land (PDL), z nichž polovinu představují brownfields. Plochy jsou v databázi tříděny do kategorií podle druhu, stavu opuštěnosti a připravenosti k revitalizaci. Poslední data jsou z roku 2009, kde bylo registrováno 61 920 ha ploch, z toho 33 390 bylo označeno za nevyužité objekty, tedy skutečné brownfields [10].

Německo

Hlavním tématem revitalizace nevyužitých ploch a objektů je přeměna opuštěných vojenských prostorů, to souvisí se specifickým hospodářsko-politickým vývojem v této spolkové zemi. V dobách studené války a železné opony se předpokládalo, že řeka Rýn a její západní břeh bude hlavním nárazníkovým pásmem v případě útoků Sovětů na Německo, a proto bylo vybudováno mnoho základů a letišť zahraničních armád. Postupný odchod těchto vojsk proběhl v devadesátých letech díky politickým změnám ve východní a střední Evropě. Nastala tak nutnost rychlého a efektivního řešení problému nevyužitých rozsáhlých a opuštěných ploch bývalých kasáren, letišť a skladů. V zemi Porýní–Falc již od roku 1991 existuje vládní Komise pro konverzi. Skládá se ze zástupců zemských ministerstev hospodářství, dopravy, financí, vnitra,

sportu a ministerstva práce a sociálních věcí, zdravotnictví a rodiny. V souvislosti s přeměnou těchto objektů bylo přímo od roku 1991 do roku 2002 investováno přes 650 mil. euro. V roce 2003 byla zemskou vládou zřízena Rozvojová agentura země Porýní-Falc, která je zaměřena na metodickou pomoc a podporu regionálních a komunálních projektů. Pomáhá obcím a regionům volit optimální strategie a postupné kroky k získání finančních prostředků k dosažení co nejlepších cílů jak pro obec, tak i pro partnerského investora [27].

2.3 Rozdělení jednotlivých typů brownfields

Existuje mnoho hodnotících kritérií, dle kterých můžeme objekty brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Hodnotícím kritériem může být například míra ekologické zátěže, kontaminace, možnosti budoucího využití nebo lokalit, ve kterém se brownfields nachází, zda se nachází v oblasti intravilánu nebo extravilánu. Jako nejpřehlednější dělení se ukázalo z hlediska původního vzniku brownfields a rozdělení založené na jejich rozvojovém potenciálu [22].

Dělení z hlediska vzniku brownfields

Toto rozdělení je zaměřeno na původní funkční využití území a je korigováno na využití budoucí. Území, kde se brownfields nacházejí, jsou do jisté míry poznamenána historickým vývojem a lokalitou jejich výskytu. Oblast možností pro budoucí využití je z tohoto důvodu limitována. Poptávka po nových armádních, zemědělských a drážních objektech je velmi nízká a lze předpokládat, že tyto areály nebudou rekonstruovány za účelem svého původního využití. Stále více se klade důraz na občanskou vybavenost, tedy výstavbu nákupních center, objektů na bydlení a různých sportovních zařízení [22].

1. Nevyužívané průmyslové zóny

Ke vzniku průmyslového brownfields vedla zásadní změna v orientaci českého průmyslu po roce 1989, kdy nastal odklon od těžké průmyslové výroby k orientaci na produkci spotřebního zboží, automobilů, informační a komunikační techniky [24]. Ti, kteří se nedokázali přizpůsobit dané situaci nebo nezměnili výrobu a nezahájili novou konkurenceschopnou produkci, tak jejich areály ztratily svou původní funkci [43]. Mnoho průmyslových odvětví zmizí nebo jsou přesunuty do států s nižšími náklady na pracovní sílu [17].

2. Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

Tento typ představují budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a nepodařilo se pro tyto objekty najít nového majitele. Do této skupiny lze zařadit i brownfields, které vznikají při probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území [17].

3. Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravy cesty

Největší problém brownfields spadajících do této skupiny představuje skutečnost, že majetek státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty není dodnes kompletně zinventarizován a ohodnocen. Kvůli nedostatku finančních prostředků jsou objekty dlouhodobě nevyužívány, neudržovány a většinou jsou i ve špatném stavu, a měly by být určeny k demolici [43].

4. Nevyužívané objekty ozbrojených složek

Druh tohoto typu je spojen s odchodem sovětských vojsk z našeho území a zrušení vojenských posádek Armády České republiky, případně ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby. V červnu v roce 1991 byl dokončen odsun příslušníků bývalé Sovětské armády. Ve městech a obcích po odchodu Sovětské armády zůstaly zčásti použitelné a vybavené a zčásti vybydlené a zdevastované bytové domy. Samostatnou položku tvoří vojenské prostory, jejichž dalšímu využití dodnes brání nejen kontaminace jednotlivých složek životního prostředí, ale také přítomnost některých nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice. Dolejší, Janouš (2002) uvádějí, že od roku 2002 do roku 2006 došlo ke zrušení

7 vojenských posádek ve městech Prachatice, Rudolfov, Drhovice, Český Krumlov, Vráž u Písku, Týn nad Vltavou a Písek [43].

5. Nevyužívané zemědělské objekty

Velkým a stále podceňovaným problémem jsou zemědělské brownfields v podobě nevyužívaných a zdevastovaných objektů bývalé družstevní velkovýroby a zpustlých neobhospodařovaných pozemků. Blažek, Kubálek a Jech (2008) popisují násilnou kolektivizaci zemědělství v Československu, která znamenala až na pár výjimek likvidaci veškerého soukromého zemědělství. S likvidací středně velkých hospodářských sídel se začala objevovat řada případů chátrání výrobních i nevýrobních objektů, včetně staveb pro bydlení [1]. České zemědělství prošlo po roce 1989 řadou změn. Jednalo se například o úpravu vlastnických vztahů k půdě a vyrovnání se se zahraniční konkurencí na jednotném trhu Evropské unie. Mechanizační prostředky jsou zastaralé, není dostatek peněz pro rekonstrukci hospodářských budov a jejich maximální efektivní využití, stejně jako sanace starých ekologických zátěží na pozemcích i stavbách [20].

6. Pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby nerostných surovin

Rekultivace a opětovné začlenění důlních objektů do okolní krajiny jsou velmi dlouhodobou záležitostí, která je ovlivněna vysokými náklady na revitalizaci území a dlouhou periodou přírodních procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů [20].

Dělení z hlediska rozvojového potenciálu dle evropského projektu CABERNET

Evropský projekt CABERNET v roce 2005 vytvořil kategorizaci brownfields založenou na jejich rozvojovém potenciálu. Toto dělení je dáno několika faktory, a tím je umístění pozemků a velikost poškození objektu. Důležitý faktor představuje celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatel a možnost propagace lokality. Tyto projekty lze řešit s pomocí prostředků soukromých investorů či státu jako regulátora trhu [10].

Brownfields jsou rozděleny do tří skupin podle rozvojového potenciálu na kategorie A, B, C. Písmenem „A“ jsou označovány tzv. samorozvojové brownfields. Tyto plochy se nacházejí v atraktivní lokalitě zpravidla v centru velkých měst. Problém kontaminace zde není převládající a neodrazuje investory. Jejich regenerace je realizovatelná v rámci tržních podmínek bez potřeby veřejné podpory [10]. Kategorie „B“ označuje potenciálně rozvojové brownfields, které vyžadují nějakou formu veřejné podpory. Pohybují se těsně u hranice ziskovosti, proto jsou pro soukromé investory příliš rizikové. Jedná se o plochy, které jsou v méně atraktivních lokalitách nebo mají střední ekologickou zátěž. Kategorie „C“ označuje nerozvojové brownfields, jejichž regenerace znamená ztrátu. Tyto plochy jsou silně kontaminované, v lokalitách pro investory neatraktivní. Tyto lokality musí být pro své vlastnosti regenerovány z veřejných prostředků a často přímo veřejným sektorem, a to z důvodu veřejného zájmu [10].

Členění brownfields ve světě

Ne v každé zemi se používá stejné členění brownfields. Například v USA je členění rozděleno do tří kategorií podle své atraktivity pro investory a ekonomické návratnosti na:

1. Ekonomicky životaschopné

Jde především o plochy či areály s malými environmentálními riziky nebo s vysokou ekonomickou návratností, která převyšuje náklady spojené s regenerací a odstranění starých ekologických zátěží. Objekty jsou v dobré lokalitě v atraktivních oblastech.

2. Částečně návratné

Jde o plochy, které za stávajících ekonomických podmínek nebudou soukromými investory vyhledávány, protože návratnost investic nepokryje vynaložené náklady.

3. Nenávratné

Tyto plochy mají nadměrné množství environmentálních zátěží a velmi malé vyhlídky na přirozenou regeneraci. Jejich dekontaminace a revitalizace představuje poměrně vysoké náklady, jak pro soukromý, tak i pro veřejný sektor [22].

Jako další příklad bych uvedla klasifikaci, která se používá ve Francii:

- samostatně rozvojové – jsou to areály nebo plochy, které v krátkodobém nebo střednědobém horizontu samy naleznou nové využití,
- pasivně rozvojové – nové využití a rozvoj těchto lokalit je třeba plánovat a také z části zainvestovat z veřejného rozpočtu,
- nerozvojové – u těchto areálů nebo ploch není možné naleznout nové ekonomické využití. Strategií Francie je jejich rekultivace [22].

2.4 Vznik brownfields

Dle Vráblíka je vznik brownfields ovlivněn z důvodu strukturálních změn v ekonomice, vzhledem k drahému a obtížnému odstranění staveb a případných dekontaminací, časové náročnosti regenerace a komerční neatraktivnosti objektů vyžadujících zásah do veřejných finančních zdrojů. Problematika brownfields je významným tématem, které jednoznačně souvisí s rozvojem měst a se strategickým, územním i krajinným plánováním [22]. Některé země, jako jsou například USA, Velká Británie, Francie a Německo, mají dlouhodobé zkušenosti s problematikou brownfields. První základy představující vznik brownfields v České republice se datují na přelom 19. a 20. století v době rozvoje industrializace [17].

Dříve tento problém nebyl nijak řešen, i přesto, že se vyskytoval. Napomohlo tomu například období světové hospodářské krize v letech 1927–1933 nebo druhá světová válka. Brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne a je zapotřebí určitá forma veřejného zásahu. Každá technologická inovace má za cíl nové umístění výrobních aktivit v průmyslovém areálu, se kterými se podnik musí postupně vyrovnávat [22].

Brownfields představují daleko širší a složitější řadu problémů. Jejich existence přináší následující charakteristické průvodní jevy:

- ekonomickou retardaci,
- neschopnost oslovit nové investory,
- zvyšování míry nezaměstnanosti,
- negativní dopad na městský život,
- snižování daňových příjmů měst i státu,
- sociální konflikty,
- tlak na zábor přírodního prostředí.

Problém brownfields je problém multidisciplinární, a proto je potřeba přistupovat k jeho řešení [48].

2.5 Příčiny a důsledky existence brownfields

Příčina vzniku brownfields plyne přímo ze samotné definice brownfields, tedy z toho, že daný objekt již není v současné době využíván k účelu, pro který byl postaven, případně je využíván pouze velmi omezeně a budova chátrá [10]. Za hlavní příčinu vzniku brownfields považujeme restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů [29]. Je to jedním z důsledků radikálních změn sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární sféry - zemědělství, lesnictví a rybolov nejprve do sekundární sféry - průmysl, stavebnictví a v současné době převážně do terciární sféry - obchod, doprava, služby a veřejná správa sféry civilního sektoru národního hospodářství. Tyto změny se v České republice uskutečňovaly začátkem 90. let.

Jednou z příčin vzniku brownfields jsou například socioekonomické změny:

- změny výrobních procesů,
- vývoj novějších technologií,
- doprava a distribuce zboží,
- ceny surovin [10].

Důsledky brownfields a jejich dlouhodobé chátrání se projevují především na životním prostředí, tedy v ekologické oblasti. Základní problémy, které brownfields způsobují nebo negativně ovlivňují, jsou například:

- Ekonomické
 - zhoršení podnikatelské činnosti,
 - ztráta atraktivity území pro investory i pro obyvatelstvo a návštěvníky,
 - ztráta atraktivity území pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu).

- Finanční
 - pokles daňové výtěžnosti,
 - pokles výnosů z místních poplatků,
 - zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky.

- Územní
 - podporování nové výstavby.

- Ekologické
 - ekologické škody,
 - znečišťování podzemních vod,
 - znečišťování horninového prostředí,
 - kontaminace staveb a technické infrastruktury.

- Sociální aspekty
 - vyšší nezaměstnanost,
 - sociální degradace,
 - potřeba sociálních dávek,
 - zvýšení kriminality [10].

2.6 Revitalizace brownfields

Hlavním způsobem, jak aktivně zamezit postupující suburbanizaci, je dlouhodobý proces revitalizace brownfieldů. Suburbanizace je proces rozšiřování měst, přesun obyvatel, jejich aktivit a některých městských funkcí z jádrového města do zázemí [44]. Hlavním problémem vedoucím ke vzniku brownfields jsou jejich vlastníci. Neřešené brownfields, zpustlé plochy a zdevastované objekty v zástavbě jsou na obtíž společnosti, odrazují investory, snižují hodnotu okolního majetku a působí další pokles bezprostředního okolí. Znovuvyužití a revitalizace brownfields je komplexní a velmi náročný problém [15].

2.6.1 Důvody revitalizace

Hlavními důvody pro neodkladné řešení problému nevyužívaných a zdevastovaných objektů jsou:

- efektivní a dlouhodobé udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce,
- možnost dalšího využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům,
- zajištění zakázek pro místní podnikatelské subjekty při sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách brownfields,
- zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí po sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách brownfields,
- uvolnění prostoru pro nové investice, případně objektů pro potřeby obce,
- rozvoj podnikatelského sektoru, vytvoření nových pracovních příležitostí a pokles nezaměstnanosti,
- zhodnocení majetku – pozemků i nemovitostí jednotlivců i organizací v okolí revitalizovaných brownfields,
- pozitivní změna estetického vzhledu obce,
- zvýšení kvality života občanů obce [13].

2.6.2 Hlavní kroky v procesu revitalizace

Tento proces je na rozdíl od běžných projektů časově náročnější a nákladnější na přípravné fázi. Před zahájením realizace projektu je zapotřebí zhodnotit urbanistická, stavební a environmentální hlediska. Dalším krokem je analýza využití území, požadavků územního plánu a projektu na územní plán. Když je zhotovena potřebná analýza, probíhá oslovení a komunikace mezi dotčenými stranami ohledně možných rozvojových návrhů. Poté následuje sestavení předběžných rozvojových variant a časový návrh. Zhodnotí se finanční a investiční vyhodnocení. Poté se vybere nejvhodnější varianta pro odstranění ekologických zátěží, pokud se na daném území vyskytují a vybere se nejlepší návrh, který se dále detailně zpracovává do prováděcích dokumentů s detailnějším rozpočtem. Když jsou schváleny všechny potřebné dokumenty, je projekt ve fázi realizace regeneračních a stavebních prací [15].

Hlavní kroky	Postupnost
Benchmarking - stanovení srovnávacích kritérií a hodnot	1. Analýza problémů a potenciálu (SWOT analýza, problémy environmentálního, ekonomického a sociálního charakteru) 2. Analýza vlastníků
Vize	3. Analýza cílů a alternativ
Předvídání - plánování	4. Příprava plánů (společenské cíle, definování priorit, přípravy strategie)
Zpracování programu	5. Specifikace programu (definování činností, prostředků, předpokladů, vstupů)
Implementace	6. Implementace navržených opatření, realizace programových činností, koordinace činností)
Monitorování a úpravy	7. Monitoring a implementace programu (hodnocení procesu, strategické hodnocení vlivů na ŽP) 8. Posouzení udržitelnosti rozvoje 9. Úprava strategií vzhledem k získaným výsledkům

Tabulka č. 1. hlavní kroky v procesu regenerace brownfields [48], zdroj vlastní.

Rizika revitalizace brownfields jsou zejména celková deprivace oblasti, vznik ekologických zatížení a jejich složité odstraňování, nevyjasněné majetkoprávní vztahy, časová a finanční náročnost projektu revitalizace brownfields [9]. Starým ekologickým zátěží je zapotřebí věnovat velkou pozornost, neboť nám výrazně mohou snižovat ceny pozemků nebo komplikovat projekční práce. Tento problém je zapotřebí včas lokalizovat, aby se zabránilo nevhodnému, případně nežádoucímu budoucímu využití dané lokality. Kontaminovaná místa mohou být rozmanitého charakteru, mohou se vyskytovat na bývalých skládkách odpadů, dřívějších průmyslových a zemědělských areálech, sklady s nebezpečnými látkami, bývalé vojenské základny apod. Existuje systém evidence kontaminovaných míst [46].

Ministerstvo životního prostředí charakterizuje staré ekologické zátěže jako závažnou kontaminaci horninového prostředí podzemních či povrchových vod, ke které došlo nevhodným nakládáním s nebezpečnými látkami v minulosti. Jde například o ropné látky, pesticidy, těžké kovy apod. Zjištěnou kontaminaci považujeme za starou ekologickou zátěž v případě, že původce kontaminace již neexistuje nebo není znám [34]. Problémem starých ekologických zátěží neboli

kontaminovaných míst je metodická činnost, která by měla vyplývat ze zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR [48].

2.6.3 Výhody revitalizace

Výhody provádění revitalizace jednotlivých brownfields jsou stanoveny jak pro občana, tak pro investora a obec. Pro každou skupinu jsou výhody odlišné. Pro občana je hlavní výhoda především vznik nových pracovních míst, zvýšení kulturního využití a rozvoj nových služeb. Pro investora plyne výhoda z dostatku příležitostí pracovních sil. Výhody pro obce jsou například zatraktivnění sídla pro občany, zvyšování nejen pracovních příležitostí pro občany, ale také zvyšování a rozvoj aktivit v podnikatelské oblasti, udržení kulturního dědictví, pokud se jedná o regeneraci historicky významných objektů [48].

2.7 Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování

Plochy brownfields jsou vymezeny na celém území našeho státu v územně analytických podkladech obcí s rozšířenou působností v měřítku katastrální mapy. Územní plán, jakožto stěžejní územně plánovací dokumentace stanoví základní koncepci rozvoje území na úrovni obce, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a také plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a stanoví podmínky jejich využití. Zastavitelné plochy se mají vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území [22]. Při záměrech realizace revitalizací je potřeba zabezpečit dlouhodobou udržitelnost, citlivé zapojení do stávající struktury navazující zástavby, ochranu stávajících a navrhovaných hodnot [19]. Každý záměr je posuzován z hlediska platného územního plánu města, který patří k základním a závazným dokumentům pro územní rozvoj celého sídla [22].

Dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti [49].

2.8 Investice a dotace pro brownfields

Financování všech projektů revitalizace brownfields je velmi náročné a naše ekonomika na to nemá dostatek financí. I přesto, že existuje pomoc ze strukturálních fondů, tak ani tímto způsobem nelze vyřešit revitalizaci všech brownfields. Investiční prostředky lze rozdělit do tří skupin. První skupinu tvoří investiční prostředky soukromého sektoru. Druhá skupina tvoří investiční prostředky státu, určený pro ekonomicky neefektivní projekty. Třetí a nejvíce používaná skupina je kombinace obou předešlých skupin, jedná se o projekty tzv. Public Privatepartnership, které kombinují soukromé a státní finance. V tomto případě je vlastník ochoten realizovat i komplikovanější projekty, které jsou spojeny s odstraňováním ekologické zátěže [22].

Na revitalizaci brownfields lze použít obvyklé bankovní půjčky, kdy banka půjčí peníze na určité účely výměnou za splacení půjčky a dostatečné úrokové sazby [15]. Dalším možným způsobem financování jsou dotace ze strukturálních fondů Evropské unie. Tyto fondy byly vytvořeny za účelem podpory hospodářského růstu členských zemí a sociální soudržnosti v rámci Evropské unie [14]. Hlavním operačním programem umožňujícím revitalizaci brownfields je Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. Operační program uvádí, že nízký podíl inovativní výroby, který by měl do budoucna produkovat vyšší přidanou hodnotu, ovlivňuje zastaralá podnikatelská infrastruktura a nevyužitá průmyslové budovy.

Přímo pro podnikání je nejlepší zvolit program podpory Nemovitosti. Cílem tohoto programu je stimulovat vznik a rozvoj podnikatelské nemovitosti včetně související infrastruktury, a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitosti [19]. Cílem je podpořit rozvoj podnikatelských nemovitostí, jako jsou například rekonstrukce výrobní haly, technologická a výzkumná centra. Podmínkou tohoto programu je, že renovovaný brownfields musí být využit pro podnikatelské účely.

Dalším operačním programem je program Životního prostředí. Tento program má za cíl napomoci lokalitám, které jsou vážně kontaminovány, u nichž jsou prokázána rizika pro lidské zdraví a ekosystémy. Dalším doplňujícím programem je Program rozvoje venkova [35].

2.9 Národní strategie regenerací brownfields

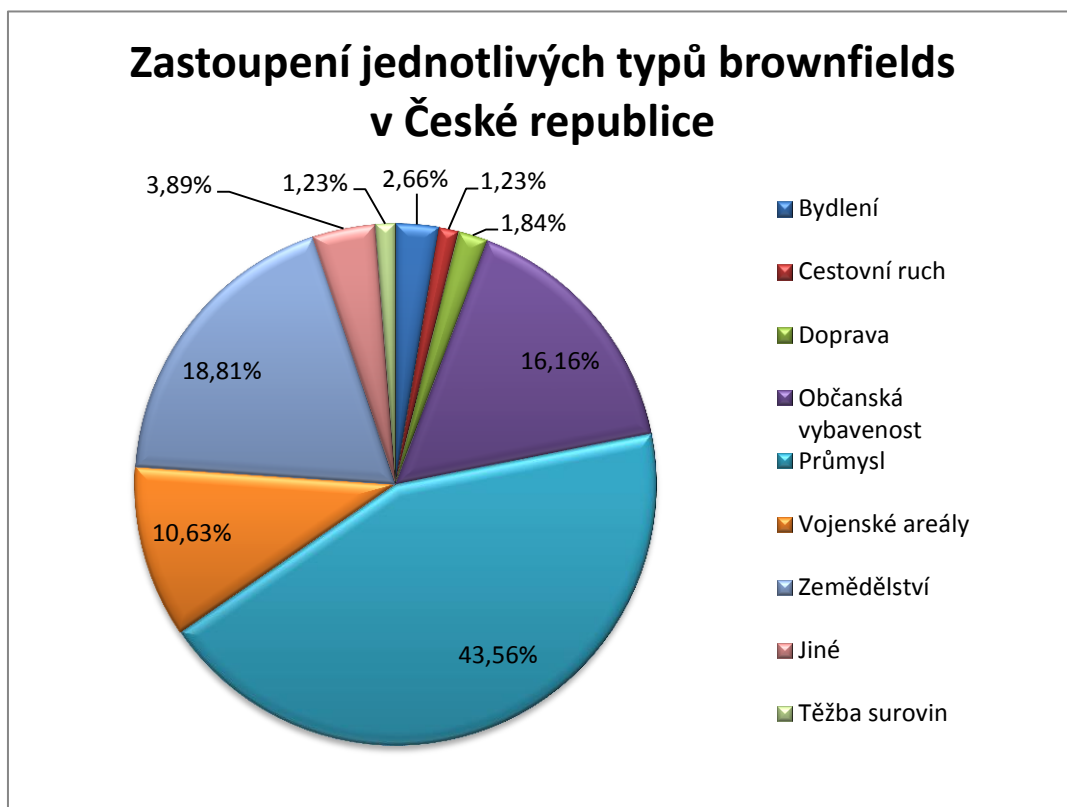
Hlavním úkolem této strategie bylo určení zodpovědnosti, kdo se tomuto problému bude komplexně věnovat, jelikož do této doby nebyl nikdo zodpovědný za komplexní problematiku brownfields. Dříve zodpovědným subjektem bylo určeno Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí, v současnosti se tímto problémem zabývá CzechInvest [19]. Cílem strategie je spravovat databázi brownfieldů, co nejvíce využívat dotačních titulů z Evropské unie, systematicky řešit co největší množství brownfieldů v České republice, stanovit priority procesu regenerace brownfieldů, zachovat historickou, urbánní a sociální hodnotu daných lokalit [4].

V roce 2005 Agentura CzechInvest započala ve spolupráci s jednotlivými kraji vyhledávací studii pro lokalizaci jednotlivých brownfieldů. Tento projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Díky této studii byl vytvořen ucelený přehled brownfieldů v celé České republice, který tvoří podklad pro vznik Národní strategie regenerace brownfieldů a ucelené databáze lokalit, ze které lze vybírat projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitostí pro developery a investory. Regenerace brownfields na území České republiky probíhá prozatím nesystémově, uplatňuje se především individuální přístup na úrovni obce, případně vlastníka [4].

Agentura CzechInvest se nezabývá pouze vyhledáváním a popisem jednotlivých brownfieldů, ale také se snaží hledat jejich budoucí využití na území kraje. Pro většinu lokalit je navrženo zaměřit budoucí využití na občanskou vybavenost.

Díky této studii bylo celkem lokalizováno 2 355 lokalit, jejichž rozloha představuje 10 362 ha a plocha zastavěná objekty tvoří 1 412 ha [39].

Nyní databáze CzechInvest eviduje celkem 489 lokalit s výskytem brownfields. Z grafu je patrné, že největší zastoupení v jednotlivých typech brownfields má průmysl (43 %), poté následuje zemědělství (19 %) a občanská vybavenost (16 %) [36].

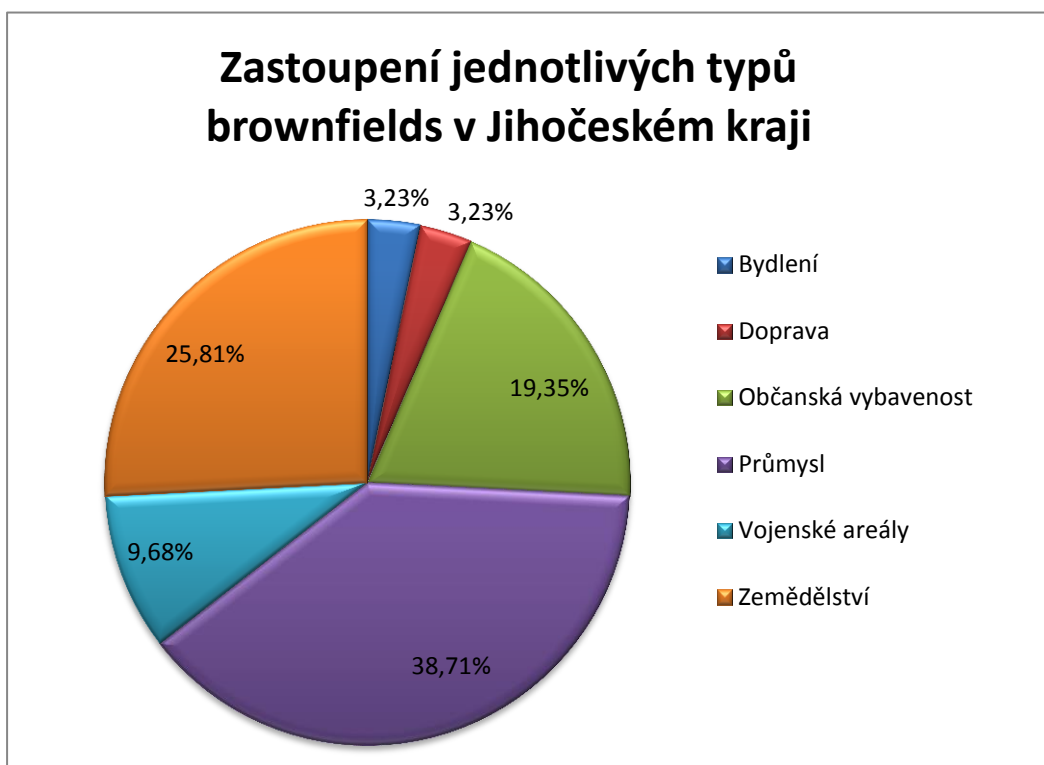


Graf č. 1. zastoupení jednotlivých typů brownfields v ČR [36], zdroj vlastní.

2.9.1 Brownfields v Jihočeském kraji

Ve spolupráci s agenturou CzechInvest vypracoval Jihočeský kraj vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields na území Jihočeského kraje. Zpracovatelem je krajský úřad, který na základě získaných údajů vytvořil krajskou databázi investičních příležitostí zahrnující objekty definované jako brownfields.

Na území Jihočeského kraje se nachází dle agentury CzechInvest 31 lokalit. Většina těchto lokalit byla v minulosti využívána především k průmyslové a zemědělské činnosti. Procentuální zastoupení předchozího využití brownfields v Jihočeském kraji vyjadřuje graf č. 2 [36].



Graf č. 2. zastoupení jednotlivých typů brownfields v Jihočeském kraji [36], zdroj vlastní.

3. CÍL PRÁCE

Cílem této práce bylo řešit revitalizaci konkrétních ploch hospodářských a armádních brownfields. Proto jsem si vybrala dva konkrétní brownfields na území Jihočeského kraje, snažila jsem se popsat jednotlivé objekty, které se v areálech vybraných brownfields nacházejí a snažila jsem se naznačit možná řešení, jak by tyto objekty mohly být v budoucnu znovu využívány. Po navržení možného využití jsem zhodnotila finanční náročnost revitalizace a možnosti využití dotačních titulů, neboť revitalizace těchto objektů je finančně velmi náročná.

4. MATERIÁL

4.1 Charakteristika obce Štěkeň

Štěkeň je starobylé městečko ležící v severozápadní části Jihočeského kraje, v okrese Strakonice. Štěkeň leží v půvabné zvlněné krajině Pootaví, na jihovýchodních svazích a úpatí poměrně výrazného zalesněného vrchu Brdo (508,2 m), zdvíhajícího se ze široké rovinaté říční nivy řeky Otavy [40]. Vesnice byla doložena roku 1318 jako majetek Buška ze Štěkně. Roku 1378 Štěkeň držel Mikuláš z Janovic a z Vimperka. Na počátku 15. století Štěkeň získal Oldřich Kavka z Říčan, jeho potomci pak statek drželi až do počátku 17. století. Roku 1612 panství koupila Anna Malovcová z Újezda. V roce 1622 byl majetek zkonfiskován Janu Malovcovi z Malovic a skládal se z městečka s pivovarem a čtyř vsí. Štěkeň značně utrpěla za třicetileté války. Roku 1654 zde bylo 15 usedlostí osazených a 11 pustých. V roce 1784 byla Štěkeň povýšena na Městys, navštívilo ji mnoho známých osobností, jako byl například císař František Josef I. Po vzniku republiky byl v rámci první pozemkové reformy velkostatek rozparcelován a byla zde provedena první pozemková reforma na šlechtickém majetku.

Jméno obce je odvozeno od mužského jména „Ščeken“, které je doloženo k roku 1052. V historických spisech je uvedeno, že první zmínky o tvrzi, která byla postavena na místě nynějšího barokního zámku, se datují k začátku 14. století. Dříve se v okolí Štěkně vyskytovala bohatá naleziště zlata, tento kraj byl osídlen i Kelty. Ti zde budovali svoje sídla a těžili zlato.

Na výběžku hory Brdo v západní části vsi stojí farní kostel sv. Mikuláše, zámek a pod ním budovy dvora. Vlastní zástavba je ulicovitá, velmi rozlehlá, situovaná na nízké terase nad nivou Otavy. Přibližně uprostřed vznikala rozšířením ulic nevelká svažité náves, vyrovnaná terasou. Druhotně se zástavba rozšířila podle přístupových komunikací na východní a jižní straně. Kostel sv. Mikuláše stojí o samotě na poměrně strmém návrší v nejvyšším místě vsi. Původně raně barokní stavba na středověkých základech byla přestavěna roku 1749. Druhou dominantou vesnice je zámek na vysoké terase nad přístupovou komunikací. Zámek je rozlehlá čtyřkřídla budova s vnitřním arkádovým dvorem, jedná se o původně raně barokní stavbu z let 1664 až 1665 [26]. Na zámku se uskutečňují prohlídky s výkladem.

Součástí zámku je památný pokoj Karla Klostermanna, šumavského spisovatele, který zde strávil posledních pár let svého života a roku 1923 na zámku zemřel. K zámku přiléhá velký anglický park, který je přístupný pro širokou veřejnost a zejména v jarních a letních měsících, kdy vše rozkvétá, je čas strávený v parku velmi příjemný. V parku můžeme spatřit památné téměř 300 let staré duby. Park protíná silnice, přičemž jeho druhá polovina, která se táhne až k řece Otavě, patří k méně udržovaným místům. Zámek nabízí možné ubytování se stravováním [31].

Štěkeň se rozkládá na pomezí Středočeské pahorkatiny a Šumavského podhůří asi 8 km východně od Strakonice. Autem je velmi dobře dosažitelná, jelikož leží v blízkosti silnice I. třídy č. 4 vedoucí z Prahy do Strakonice, silnice I. třídy č. 22 vedoucí ze Strakonice do Vodňan, silnice I. třídy č. 20 vedoucí z Písku do Sedlice a mezinárodní silnice E49. Obec je dostupná i veřejnými dopravními prostředky. Autobusové spojení je možné v pracovních dnech ze Strakonice a Písku [28].

V obci se vyskytuje následující občanská vybavenost: je zde základní a mateřská škola, pošta, ordinace praktického i zubního lékaře, obecní úřad, knihovna, kostel sv. Mikuláše, sbor dobrovolných hasičů, policejní služebna a další komerční, obchodní a pohostinské služby. Škola byla ve Štěkni pravděpodobně již v roce 1348, i když první písemné zmínky pocházejí až z roku 1741. Tehdy se nacházela v blízkosti zámku u veřejné komunikace vedoucí do Strakonice. Byla zde také od roku 1992 do roku 1949 v Ústavu anglických panen soukromá škola jazyků a hudby. V roce 1951 byl položen základní kámen nové školy [31].

4.2 Charakteristika obce Horní Stropnice

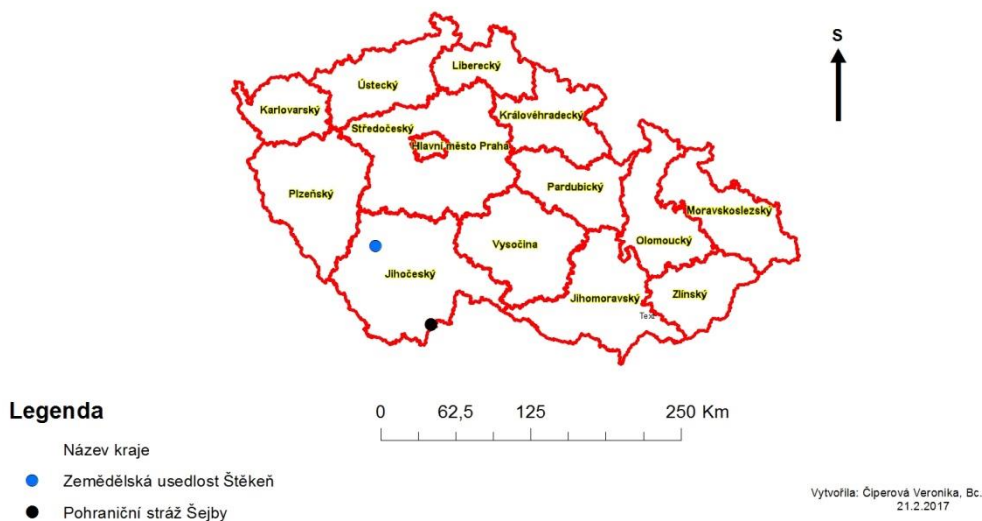
Horní Stropnice se nachází přibližně 12 km jihovýchodně od města Trhové Sviny v okrese České Budějovice. Hlavní část okolního území tvoří zejména Novohradské hory. Průměrná nadmořská výška je přibližně 809,9 m s převládající výškovou členitostí 200-400 m. Z geologického hlediska pokrývá dané území většinou moldanubika. Typy horniny jsou pararula a migmatit. Soustava je Český masiv - krystalinikum a prevarisképalaeo. Nedaleko se nachází hraniční přechod Šejby - Harbach pro pěší a cyklistiku. Řeka Stropnice dává na svém horním toku jméno osadám Dlouhá Stropnice a Horní Stropnice.

První zmínky o tomto místě se váží k listině z roku 1185, kdy bylo pánům z Kuenringu propůjčeno podkrají Vitorazské s přilehlými lesy mezi řekami Lužnicí a Stropnicí. Lze usoudit, že se jednalo o malé románské feudální sídlo neboli tvrz s vlastnickým kostelem, který zde můžeme naleznout i dnes. Jedná se o kostel sv. Mikuláše, jedinou církevní románskou stavbou z tohoto období zachovanou na území jižně od Českých Budějovic. Kostel prodělal v devadesátých letech 20. století kompletní rekonstrukci dnešního vzhledu.

Území ve správě Obecního úřadu Horní Stropnice je svou rozlohou druhé největší v okrese České Budějovice, je složeno z 12 katastrálních území – Bedřichov u Horní Stropnice, Dlouhá Stropnice, Dobrá Voda u Horní Stropnice, Hojná Voda, Horní Stropnice, Konratice, Meziluží, Paseky u Horní Stropnice, Rychnov u Nových Hradů, Staré Hutě u Horní Stropnice, Svěbohy a Šejby. Celková rozloha činí přibližně 80 km².

Centrum správy území je Obecní úřad Horní Stropnice, v obci se nachází pošta, základní a mateřská škola, nákupní centrum a autobusové nádraží. K dispozici jsou sportovní hala a koupaliště s tábořištěm. Pro turisty a návštěvníky je připravena řada turistických cest, jako je například historicko-naučná cyklostezka „Paměti Novohradská“. Základní okruh dlouhý asi 46 km spojuje 17 zastávek s panely informujícími o historii jednotlivých míst. Trasa vede převážně po zpevněné komunikaci s asfaltovým povrchem. Cestu lze rozdělit na 2 až 3 menší okruhy [18].

Řešené lokality vybraných brownfields



Obrázek č. 2. mapa řešených lokalit vybraných brownfields, zdroj vlastní.

5. METODIKA

Na začátku této práce byla nejprve detailně rozvržena podrobná osnova, která se týká problematiky brownfields. Jedná se především o upřesnění definice pojmu brownfields a s nimi související ostatní pojmy, rozdělení jednotlivých typů, důvody, proč nám vlastně tyto lokality vznikají a jaké jsou možnosti jejich obnovy či revitalizace s možností získání dotací. Zdrojem těchto údajů byly odborná literatura, časopisy, zákony, domácí i zahraniční periodika a internetové zdroje. Vybrané lokality konkrétních brownfields byly vyznačeny v mapě za pomoci programu geografický informační systém (GIS).

Praktická část diplomové práce se zabývá 2 konkrétními vybranými brownfields na území Jihočeského kraje. Brownfields byly nejprve vyhledány v Národní databázi CzechInvest a poté bylo provedeno místní šetření, kde byly lokality lépe prostudovány a byl vybrán vhodný brownfields. První brownfield představuje zemědělskou usedlost v obci Štěkeň v okrese Strakonice. Tato zemědělská usedlost je považovaná za nemovitou kulturní památku. Druhý brownfield sloužil dříve pohraniční stráž v obci Šejby v okrese České Budějovice. Oblasti, ve kterých

se vybrané brownfields nacházejí, byly blíže popsány a charakterizovány. Objekty v areálech byly podle místního šetření popsány a poté byl zhodnocen návrh nového možného využití. U zemědělské usedlosti je ponechána i nadále zemědělská usedlost s možností agroturistiky a u objektu pohraniční stráže je navrženo relaxačně rehabilitační centrum. U jednotlivých areálů byla zhodnocena finanční náročnost revitalizace. Výpočet ceny na rekonstrukci objektů je pouze orientační. Cena rekonstrukce byla určena dle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) pro rok 2016. Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je pouze teoretické. Každý objekt byl zařazen do své skupiny a poté byla určena konstrukčně materiálová charakteristika [3]. Plochy u jednotlivých objektů byly vypočítány pomocí programu CAD, veškeré použité výšky a údaje ve výpočtech byly převzaty z projektových dokumentací a ověřeny pomocí místního šetření. Z technických údajů byl poté vypočten obestavěný prostor. Vzhledem k tomu, že u objektů se neprovádí celková rekonstrukce, proto bylo z ceny odečteno procentuální zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů. Pro demolici objektu bylo zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítána v programu CAD při tloušťce obvodového zdiva 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena výška, předpokládaná obvyklá tloušťka nebo předpokládaná obvyklá hloubka a z toho byl vypočítán objem. Pro výpočet demolice byl u jednotlivých objektů vypočítán objem, který byl poté u všech stejných konstrukcí sečten (betonové konstrukce, zdivo, střecha, komunikace a terénní úpravy) a dle cenové soustavy ÚRS byly určeny bourací práce a přesun materiálu, které se budou v areálu provádět a jednotkovou cenu, za kterou budou práce prováděny [2]. Z těchto údajů byly spočítány ceny na rekonstrukce areálů a poté na demolice areálu, v závěru je shrnuto, které řešení je pro vybrané brownfields přijatelnější.

6. VÝSLEDKY

6.1 Charakteristika zemědělské usedlosti – statek Štěkeň

Jedná se o venkovskou usedlost ve východní části obce Štěkeň v Jihočeském kraji, okres Strakonice. Venkovská usedlost je památkově chráněna od 26. listopadu 1990. Usedlost byla postavena v první polovině 19. století jako klasicistní dům. Jde o uzavřenou usedlost s patrovým obytným stavením na západní straně. Areál tvoří patrový dům s valbovou střechou a kvádrováním. Na dům navazují chlévy, kolna a kolmo na ně stodola s kolnou. Na jihovýchodní straně se nachází sýpka s navazujícími chlévy. Východní strana areálu je ohraničena zdí. Mezi domem a sýpkou dříve bývala brána a dnes jsou tam plechová vrata [37].

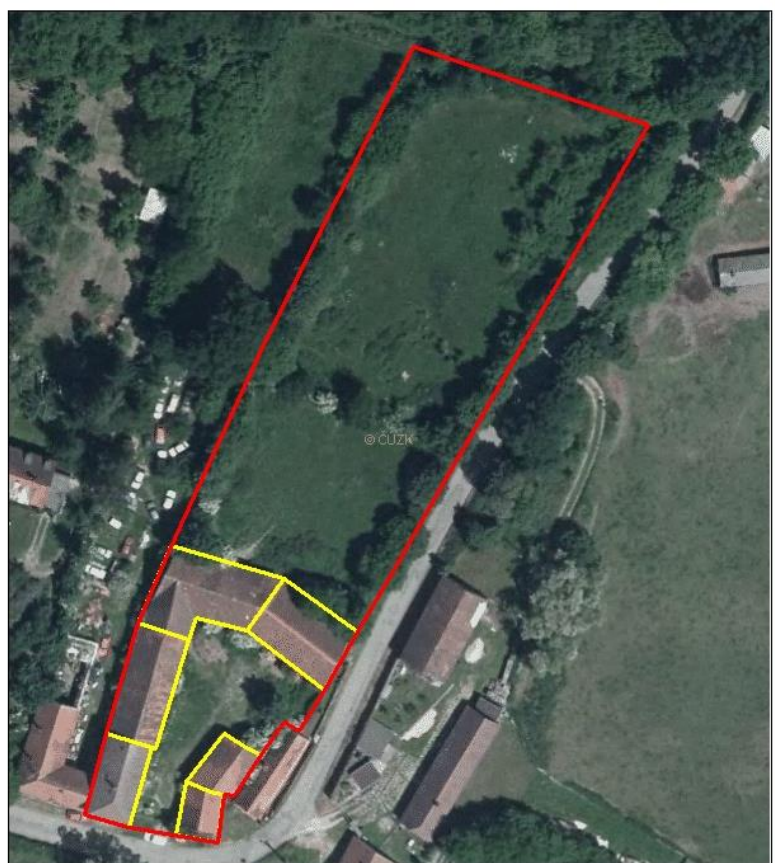
Celkový popis nemovitosti

Objekt areálu bývalé venkovské usedlosti v obci Štěkeň se nachází v katastrálním území Štěkeň, okres Strakonice. Objekt je zapsaný na listu vlastnictví č. 554. Jedná se o parcelu č. 54 o výměře 1 746 m² evidovanou jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí je stavba Štěkeň č.p. 28 evidovanou jako objekt sloužící pro bydlení. K objektu přináležejí současně PK parcely: parcela č. 94 o výměře 4 981 m² evidovaná jako zahrada a parcela č. 1061 o výměře 592 m² evidovaná jako ostatní plocha – ostatní komunikace. U parcely č. 94 se jedná o zemědělský půdní fond [8].

Přehled stavebních objektů



- a) Hlavní stavby
 - 1) Obytná část
 - 2) Kolny
 - 3) Hospodářský objekt – stodola
 - 4) Chlív
 - 5) Sýpka
- b) Studny
 - 1) Vrtaná studna
- c) Venkovní úpravy
 - 1) Zpevněné plochy ve dvoře
 - 2) Opěrná zeď
 - 3) Přípojka vody od vrtaných studní
 - 4) Přípojka elektrického kabelu
 - 5) Plot z vlnitého plechu
 - 6) Vrátko dřevěná
 - 7) Vrata plechová
- d) Část trvalých porostů
- e) Pozemkové parcely k.ú. Štěkeň

Zemědělská usedlost Štěkeň



0 0,025 0,05 0,1 Km

Legenda

-  Areál zemědělské usedlosti
-  Objekty zemědělské usedlosti

Vytvořila: Číperová Veronika, Bc.
21.2.2017

Obrázek č. 3. mapa areálu zemědělské usedlosti Štěkeň, zdroj vlastní.

Obytná část

Areál tvoří patrový klasicistní dům, obdélníkového půdorysu. Nosná konstrukce je z velké části z kamene, na některých místech se objevují i plné pálené cihly. Střecha je valbová, pokryta pálenými taškami. Fasáda je ve špatném stavu, z velké části opadaná. Okna jsou dřevěná, dvoukřídlová se zdvojeným otvíráním. V prvním nadzemním podlaží jsou skleněné tabule oken rozbity. Obytná část zahrnovala v přízemí vstupní halu se schodištěm a chodbou, dříve zde byly dva samostatné byty s kuchyní, obývací pokoj, sociální zařízení, komora pro uskladnění věcí, kotelna a uhelna. První nadzemní podlaží tvoří schodiště se vstupní halou, předsíň, sociální zařízení a čtyři samostatné ložnice.

Chlív

Tento objekt navazuje na obytnou část. Stavba je také obdélníkového půdorysu. Nosná konstrukce je z velké části z kamene, na některých místech se objevují i plné pálené cihly. Střecha je sedlová pokryta pálenými taškami. Vstupní vrata a okna jsou dřevěná. Fasáda je ve špatném stavu, z velké části opadaná.

Stodola - stáj

Na chlívky navazují stáje ve tvaru „L“ a stodola obdélníkového půdorysu. Nosná konstrukce je z velké části z kamene, na některých místech se objevují i plné pálené cihly. Střecha je sedlová, v horní části pod střechou se nacházejí dva otvory pro ventilaci. Objekt má velká vrata pro možnou manipulaci s technikou. Okna mají dřevěný rám s mřížkováním se skleněnou výplní, která je z velké části rozbita. Fasáda je ve špatném stavu, z velké části opadaná.

Sýpka

Tento objekt se nachází naproti obytné části. Zdivo je z velké části z kamene, na některých místech se objevují i plné pálené cihly. V horní části stavby je jednoduchý křídlový štít s průduchy. Střecha je sedlová, pokryta pálenými taškami. Vstupní dveře jsou dřevěné.

6.1.1 Posouzení návrhu revitalizace zemědělské usedlosti Štěkeň

Po bližším prostudování obce Štěkeň a jejího okolí jsem zjistila, že obec má dobrý potenciál cestovního ruchu. Obec Štěkeň i celá okolní krajina je turisticky přitažlivá a nabízí všem návštěvníkům rozmanité možnosti využití. Za vhodný návrh nového využití navrhuji ponechat v objektu zemědělský charakter s možností agroturistiky. Podnikat ve venkovském cestovním ruchu mohou nejenom pracovníci v zemědělství a majitelé farem, ale i lidé bydlící na venkově nebo lidé, kteří vlastní chalupu či zemědělskou usedlost určenou k rekreaci. Jedná se o specifickou formu venkovského cestovního ruchu. Provozuje ji podnikatel v zemědělské prvovýrobě a slouží buď jako hlavní nebo jako vedlejší zdroj k udržení nebo rozlišení hlavního podnikatelského programu, tj. výroba zemědělských produktů. Agroturistika umožňuje poskytnout zájemcům pobyt a stravu na venkovských statcích a možnost účastnit se prací souvisejících se zemědělskou výrobou či chovem zvířat [41]. Agroturistika na rodinné farmě spočívá v tom, že turista se volně pohybuje v provozním prostředí zemědělského podnikatele, kde je možnost seznámit se se vším, co tvoří zemědělskou usedlost. Jedná se zejména o domácí hospodářská zvířata a hospodářské objekty [32]. Ubytování je zpravidla poskytováno v zemědělské usedlosti (na rodinné farmě) nebo v rekreačních objektech ve vlastnictví nebo užívání zemědělského podnikatele (chaty, sruby nebo rekreační domky). Stravování v rámci agroturistiky nabízí široký prostor pro odbyt vlastních výrobků. Nabídka se většinou soustřeďuje na stravu a obvyčeje spojené s vesnicí a zemědělstvím [11].

Pro zemědělskou usedlost ve Štěkni není v současné době vypracovaná žádná studie o budoucím využití ani posudek se zhodnocením současného stavu. Vzhledem k tomu, že daná usedlost je dispozičně vyhovující, proto nejsou navrženy příliš velké úpravy. V obytné části je navržena rekonstrukce pokojů pro cca 12 lidí. Chlévy s kolnou navazující na obytnou část budou přestavěny také na obytnou část, ve které bude mít majitel svůj byt [5].

Návrh revitalizace

Hlavní budova – obytná část

V přízemní části je ponechána vstupní hala s chodbou, ve které je zřízená recepce. Dále se v přízemí ponechá a zrekonstruuje sociální zařízení, komory pro uskladňování věcí a pokoj pro 4 lidi včetně vlastního sociálního zařízení. V přízemní části je vybudovaná kuchyň včetně jídelní místnosti. V prvním nadzemním podlaží je ponecháno schodiště a chodba, ze které se bude vstupovat do jednotlivých pokojů. V celém prvním nadzemním podlaží je vybudováno ubytovací zařízení, jedná se o čtyřlůžkové a dvoulůžkové pokoje. Každý pokoj je vybaven vlastním sociálním zařízením. Na obytnou část navazuje chlév s kolnou, tyto prostory se přestaví a vybuduje se zde byt pro majitele.

Stodola

Stodola je zemědělská stavba, která navazuje na obytnou část. Stodola se pouze zrekonstruuje a ponechá se svému stávajícímu využití, k uskladňování objemových zemědělských produktů. Jedná se o velkou jednoduchou stavbu s dvojicí velkých vrat. Objekt navazující na stodolu se také zrekonstruuje a bude sloužit k uskladňování materiálu pro zvířata a zahradních potřeb.

Chlév

Jedná se o budovu, která poskytuje zvířatům ochranu proti povětrnostním vlivům. Chlév se zrekonstruuje a ponechá se svému stávajícímu využití, k chovu prasat, případně ustájení koní.

Sýpka

Je to budova, která navazuje na chlév a je určena k uskladňování zemědělských potřeb pro zvířata.

6.1.2 Zhodnocení finanční náročnosti rekonstrukce stávajícího objektu zemědělské usedlosti Štěkeň

Výpočet ceny na rekonstrukci objektu je pouze orientační. Cena rekonstrukce je určena dle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) pro rok 2016. Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je pouze teoretické. Každý objekt je zařazen do své skupiny a je u něho určena konstrukčně materiálová charakteristika. Vzhledem k tomu, že u objektů se neprovádí celková rekonstrukce, je proto z ceny odečteno procentuální zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů [3].

1. Obytná část se 2NP

Dle JKSO zařídění do skupiny 803 – budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 4 555,00 Kč/m³.

Technické údaje stavby

Plocha 148,00 m²

Výška stavby 4,50 m

Výška střechy 3,15 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(148 * 4,5) = 666,00 \text{ m}^3$

Střecha $(148 * 3,15)/2 = 233,10 \text{ m}^3$

Celkem $666,00 + 233,10 = 899,10 \text{ m}^3$

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$899,10 * 4 555,00 = 4 095 400,50 \text{ Kč}$

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 1,7

Základy 3,8

Svislé konstrukce 15,7

Vodorovné konstrukce 9,4

Celkem 30,6

$4\,095\,400,50 * 0,306 = 1\,253\,192,55$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$4\,095\,400,50 - 1\,253\,192,55 = 2\,842\,207,95$ Kč

2. Obytná část s 1NP

Dle JKSO zatřídění do skupiny 803 – budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 4 555,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 49,00 m²

Výška stavby 3,75 m

Výška střechy 3,15 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(49 * 3,75) = 183,75$ m³

Střecha $(49 * 3,15)/2 = 77,18$ m³

Celkem $183,75 + 77,18 = 260,93$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$260,93 * 4\,555,00 = 1\,188\,513,38$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 1,7

Základy 3,8

Svislé konstrukce 15,7

Vodorovné konstrukce 9,4

Celkem 30,6

$1\,188\,513,38 * 0,306 = 363\,685,09$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$1\,188\,513,38 - 363\,685,09 = 824\,828,28$ Kč

3. Obytný dům

Dle JKSO zatřídění do skupiny 803 – budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je $4\,555,00$ Kč/m³.

Technické údaje

Plocha $156,00$ m²

Výška stavby $3,75$ m

Výška střechy $3,15$ m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(156 * 3,75) = 585,00$ m³

Střecha $(156 * 3,15)/2 = 245,70$ m³

Celkem $585,00 + 245,70 = 830,70$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$830,70 * 4\,555,00 = 3\,783\,838,50$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 1,7

Základy 3,8

Svislé konstrukce 15,7

Vodorovné konstrukce 9,4

Celkem 30,6

$3\,783\,838,50 * 0,306 = 1\,157\,854,58$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$3\,783\,838,50 - 1\,157\,854,58 = 2\,625\,983,92$ Kč

4. Stodola

Dle JKSO zatřídění do skupiny 811.8 – haly pro výrobu a služby, haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 5 735,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 270,00 m²

Výška stavby 3,75 m

Výška střechy 3,15 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(270 * 3,75) = 1\,012,50$ m³

Střecha $(270 * 3,15)/2 = 425,25$ m³

Celkem $1\,012,50 + 425,25 = 1\,437,75$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$1\,437,75 * 5\,735,00 = 8\,245\,496,25$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy 6,3

Svislé konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,7

Celkem 28,6

$8\,245\,496,25 * 0,286 = 2\,358\,211,93$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$8\,245\,496,25 - 2\,358\,211,93 = 5\,887\,284,32$ Kč

5. Skladovací prostory

Dle JKSO zatřídění do skupiny 812.8 – budovy pro výrobu a služby, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 3 480,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 192,00 m²

Výška stavby 3,00 m

Výška střechy 3,20 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(192 * 3,00) = 576,00$ m³

Střecha $(192 * 3,20)/2 = 307,20$ m³

Celkem $576,00 + 307,20 = 883,20$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$883,20 * 3\,480,00 = 3\,073\,536,00$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 3,8

Základy 10,1

Svislé konstrukce 15,2

Vodorovné konstrukce 6,1

Celkem 35,2

$3\,073\,536,00 * 0,352 = 1\,081\,884,67$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$3\,073\,536,00 - 1\,081\,884,67 = 1\,991\,651,33$ Kč

6. Chlív

Dle JKSO zatřídění do skupiny 811.8 – haly pro výrobu a služby, haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 5 735,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 95,00 m²

Výška stavby 2,80 m

Výška střechy 2,50 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(95 * 2,80) = 266,00$ m³

Střecha $(95 * 2,50)/2 = 118,75$ m³

Celkem $266,00 + 118,75 = 384,75$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$384,74 * 5\,735,00 = 2\,206\,541,25$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy 6,3

Svislé konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,7

Celkem 28,6

$2\,206\,541,25 * 0,286 = 631\,070,80$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$2\,206\,541,25 - 631\,070,80 = 1\,575\,470,45$ Kč

7. Sýpka

Dle JKSO zatřídění do skupiny 812.8 – budovy pro výrobu a služby, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 3 480,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 66,00 m²

Výška stavby 2,50 m

Výška střechy 2,80 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obytná část $(66 * 2,50) = 165,00$ m³

Střecha $(66 * 2,80)/2 = 92,40$ m³

Celkem $165,00 + 92,40 = 257,40$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$257,40 * 3\,480,00 = 895\,752,00$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 3,8

Základy 10,1

Svislé konstrukce 15,2

Vodorovné konstrukce 6,1

Celkem 35,2

$895\,752,00 * 0,352 = 315\,304,70$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$895\,752,00 - 315\,304,70 = 580\,447,30$ Kč

8. Komunikace

V objektu je navržena komunikace pro pojezd s parkovacími možnostmi. Dle ČSN 73 610 projektování místních komunikací, jako skladební prvky šířkového uspořádání místních komunikací navrhuji šířku pruhu 3 m, vzhledem k funkci obslužné komunikace navrhuji jeden jízdní pruh [6]. Dle JKSO zatřídění do skupiny 822.5 – komunikace pozemní, plochy charakteru pozemních komunikací, kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků) Orientační cena pro tuto skupinu je 1 563,00 Kč/m².

Plocha komunikace je 445,00 m²

Celková cena za komunikaci

$445,00 * 1\,563,00 = 695\,535,00$ Kč

Komunikace pro pěší

Dle JKSO zatřídění do skupiny 822.2 – komunikace pozemní, kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků). Orientační cena pro tuto skupinu je 811,00 Kč/m².

Plocha komunikace je 94,00 m²

Celková cena za komunikaci

94,00 * 811,00 = **76 234,00 Kč**

Parkovací stání pro automobily

Dle JKSO zatřídění do skupiny 822.2 – komunikace pozemní, kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků). Orientační cena pro tuto skupinu je 811,00 Kč/m².

Plocha komunikace je 85,20 m²

Celková cena za komunikaci

85,20 * 811,00 = **69 097,20 Kč**

Objekt	Cena (Kč)
1. Obytná část se 2NP	2 842 207,95
2. Obytná část s 1NP	824 828,28
3. Obytný dům	2 625 983,92
4. Stodola	5 887 284,32
5. Skladovací prostory	1 991 651,33
6. Chlív	1 575 470,45
7. Sýpka	580 447,30
8. Komunikace	771 769,00
9. Parkovací stání	69 097,20
Celkem	17 168 739,75

Tabulka č. 2. celková cena rekonstrukce objektu Štěkeň včetně navržených komunikací [3], zdroj vlastní.

Cena rekonstrukce zemědělské usedlosti Štěkeň vyšla přibližně na 17 168 739,75 Kč, vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou kulturní památku, proto tuto usedlost nelze zdemolovat a je možná pouze její rekonstrukce.

6.1.3 Dotační tituly na rekonstrukci zemědělské usedlosti

Vlastník kulturní památky je povinen na vlastní náklady pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením či znehodnocením. Tuto povinnost má také ten, kdo užívá danou kulturní památku. Na zvýšené náklady spojené se zachováním nebo obnovou může vlastníkovi kulturní památky ze svých rozpočtů přispět obec, kraj nebo Ministerstvo kultury České republiky. Na kulturní památky lze získat finanční podporu prostřednictvím programů více ministerstev. Jedná se především o Ministerstvo kultury ČR (Programy odboru památkové péče, Státní fondy kultury ČR), dále v omezené míře Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (Program obnovy venkova a Regenerace – Program podpory podnikání v památkových rezervacích a zónách) a Ministerstvo životního prostředí ČR (Státní fond životního prostředí a Program péče o krajinu).

Pro tuto zemědělskou usedlost by se dal využít Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny. Tento program se zaměřuje především na podporu obnovy a zachování kulturních památek, zejména památek lidové architektury, například zemědělské usedlosti, chalupy, kapličky a boží muka apod., které se nacházejí v uvedených památkově chráněných územích. O příspěvek z tohoto programu mohou žádat všechny typy vlastníků.

Dalším vyhovujícím programem na rekonstrukci zemědělské usedlosti je Havarijní program. Tento program poskytuje finanční příspěvky na záchranu nemovitých kulturních památek, jako jsou například zemědělské usedlosti, chalupy, kostely, zámky, technické památky apod. Příspěvky z tohoto programu se poskytují zejména na jejich statické nebo celkové stavební zajištění a na opravy krovů a střech. O příspěvek z tohoto programu mohou zažádat všechny typy vlastníků, s výjimkou státu [45].

6.2 Charakteristika areálu pohraniční stráže Dlouhá Stropnice

Jedná se o areál původní pohraniční stráže u obce Dlouhá Stropnice 6. rota 1. praporu 15. brigády. Jedná se o bývalý vojenský areál o výměře 2,7 ha, který byl postaven v roce 1982. Tato lokalita byla dříve využívána jako vojenský areál, kasárny a střelnice. Pohraniční stráž (PS) byla ozbrojená složka, která vyplývala ze zákona o ochraně státních hranic ČSSR, která měla na starost ostrahu a kontrolu

státní hranice. Hlavním úkolem pohraniční stráže bylo zajistit uzavřenost hranic. Pohraniční stráž byla připravovaná k odražení určitých sil protivníka bez zásahu armády, používala také zvláště vycvičené služební psy [23].

Důvodem ke vzniku tohoto brownfields bylo rušení vojenských posádek Armády České republiky. Areál byl převeden darovací smlouvou na Obec Horní Stropnice, která objekt poté prodala soukromému vlastníkovi. V areálu se nachází několik budov: hlavní budova, garáže pro nákladní automobily, sklad pohonných hmot a mazadel, požární nádrž a zpevněné asfaltové plochy. V současné době je objekt zcela nevyužit, v objektu jsou prováděny pouze parkové úpravy [23].

6.2.1 Celkový popis nemovitosti

Objekt areálu bývalé roty Pohraniční stráže „Šejby“ se nachází v katastrálním území Dlouhá Stropnice v okrese České Budějovice. Objekt je zapsaný na listu vlastnictví č. 691. Jedná se o jinou stavbu na pozemku p. č. st. 154, stavbu na pozemku p. č. st. 155, objekt občanské vybavenosti na pozemku p. č. st. 156, objekt garáže na pozemku p. č. st. 157, stavbu na pozemku p. č. st. 158, zemědělskou stavbu na pozemku p. č. st. 159, objekt technické vybavenosti na pozemku p. č. 167. Dále jde o stavební pozemek p. č. st. 154 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, stavební pozemek p. č. st. 155 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, stavební pozemek p. č. st. 159 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, stavební pozemek p. č. st. 167 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemkovou parcelu p. č. 1862/2 evidovanou jako ostatní plochy – jiná plocha a pozemkovou parcelu p. č. 1862/3 evidovanou jako ostatní plochy – jiná plocha [8].

Areál původní pohraniční stráže je postaven samostatně za osadou Dlouhá Stropnice a tvoří ucelený celek, který je oplocen a napojen na vlastní zdroj vody a do vlastní čistírny odpadních vod. Na všech objektech je patrný zanedbaný stav údržbou. Objekty byly kolaudovány Hlavním stavebním úřadem Federálního ministerstva vnitra dne 5. ledna 1983.

Ubytovací objekt je hlavní stavbou celého komplexu budov. Hlavní budova v sobě zahrnuje část provozní, skladovací, jídelní a oddychovou část, včetně kuchyně a zázemí. V suterénu jsou kotelna, strojovna a úpravná vody. V nadzemní části se nachází ubytovací část a společné sociální zařízení. Budova je rozdělena na dvě části, jedna delší část je navržena třípodlažní, druhá kratší je dvoupodlažní.

Přehled stavebních objektů

a) Hlavní stavby

- 1) Ubytovací a provozní objekty „Šejby“
- 2) Garáže
- 3) Hospodářský objekt
- 4) Betonová rampa u muničního skladu
- 5) Venkovní požární nádrž
- 6) Betonová kanalizace po areálu
- 7) Čistírna odpadních vod
- 8) Komunikace v areálu

b) Vedlejší stavby

- 1) Sklad pohonných hmot a mazadel
- 2) Přístřešek u skladu pohonných hmot a mazadel
- 3) Zázemí pro chov psů
- 4) Sklad munice
- 5) Muniční kobka

c) Studny

- 1) Vrtaná studna

d) Venkovní úpravy

- 1) Hnojiště betonové
- 2) Zpevněná plocha u kotců
- 3) Sběrný žlábek
- 4) Opěrná zeď
- 5) Chodník u muničního skladu
- 6) Opěrná zeď u zpevněné plochy na dřevo
- 7) Výtlačný řád
- 8) Přípojka vody od vrtaných studní
- 9) Přípojka elektrického kabelu
- 10) Stožární trafostanice 160 kVA
- 11) Kanalizační šachta skružená
- 12) Plot z vlnitého plechu
- 13) Vrátko ocelová plechová
- 14) Vrata ocelová plechová

e) Část trvalých porostů



f) Pozemkové parcely k.ú. Dlouhá Stropnice [50].

Pohraniční stráž Šejby



0 0,025 0,05 0,1 Km

Legenda

-  Objekty areálu pohraniční stráže
-  Areál pohraniční stráže Šejby

Vytvořila: Číperová Veronika, Bc.
21.2.2017

Obrázek č. 4. mapa areálu pohraniční stráže Šejby, zdroj vlastní.

Hlavní stavby

Ubytovací a provozní objekt „Šejby“

V provozní části se nacházejí následující provozní a ubytovací části. Jedná se o ubytovnu, což je bytová jednotka včetně sociálního zařízení, úklidové komory, místnosti pro první pomoc, společenské místnosti, prostory pro kanceláře, umývárna, jídelna, centrální kuchyň s vybavením, prostorným skladovým zázemím a komunikační prostory. V technickém podlaží je prostorné skladové a provozní zázemí, dílny, prádelna, sušárna, kolárna, kotelna, chladírna potravin, prostor pro vzduchotechniku a ostatní provozní místnosti. V patře se nachází několik původních ubytovacích ložnic, prostorná umývárna se sociálním zařízením a komunikačními prostory. V patře jsou rozbitá okna, nelze zjistit funkčnost jednotlivých zařízení, je zde i patrné poškození izolace proti zemní vlhkosti.

Garáž

Objekt je postaven samostatně jižním směrem za hlavní provozně ubytovací budovou. Jedná se o zděnou stavbu s pultovou střechou a plechovou krytinou. Objekt se skládá z garážových boxů, montážní box s montážní jámou, dílnou, skladovým zázemím, kanceláří a sociálním zařízením. Je zde vidět dlouhodobé nevyužívání nemovitosti.

Hospodářský objekt

Tento objekt sloužil pro chov prasat a uskladňování hospodářských produktů. Jedná se o zděnou stavbu s plechovou střechou. Objekt je provozně rozdělen na část pro přípravu krmiva, část prostoru pro chov a část je určena jako skladovací zázemí.

Komunikace v areálu

Část zpevněných ploch používaná jako komunikace jsou z krytu tvořícího kamenivo prolévaného živící. Na komunikacích je patrné její dlouhodobé nevyužívání a v části prorůstá vegetace, což narušuje celistvost krytu.

Vedlejší stavby

Sklad pohonných hmot a mazadel (PHM)

Objekt byl původně využíván k uskladňování pohonných hmot a mazadel v sudech. Jedná se o zděnou stavbu s pultovou střechou s živičnou krytinou. Provozně je stavba rozdělena na tři samostatné prostory se vstupními vraty. V blízkosti objektu je přístřešek z ocelové konstrukce s plechovou krytinou.

Sklad munice a výbušnin

Jedná se o zděnou stavbu s plochou střechou a plechovou krytinou. Objekt je rozdělen na tři provozní prostory. Pro přístup je zde postavena zásobovací rampa.

Návrh revitalizace

Celá tato oblast z důvodu nepřístupnosti zůstala neporušena. Oblast je určena pro ekologickou turistiku, pěší turistiku, jízdu na kolech po turistických stezkách. Jako návrh nového využití areálu bych navrhla sportovně rehabilitační centrum.

Hlavní budova:

Přízemí

V přízemní části je vybudován základní prostor recepce, ze které je prováděno řízení veškerých částí celého zařízení, včetně počítačového finančního zázemí. Prostor kuchyně je zrekonstruován vzhledem k moderním technologickým zařízením a rozšířen o stravovací prostory. Bývalé zázemí klubu je nahrazeno malým barem, ve kterém je možné posezení. Byt pro správce je zrekonstruován a rozšířen tak, aby bylo možné jej celoročně obývat, a tím je současně vyřešena i ostraha objektu.

Rozšíření objektu je provedeno vybouráním příček, a tím se zvětšily prostory na dvě až tři učebny. Sociální zařízení je potřeba nově zrekonstruovat. Veškerá školící zařízení mají též potřebná zařízení pro invalidy. Ubytovací část obsahuje obytné buňky se sociálním zázemím s řešením i jako apartmány pro vícečlenné rodiny.

Nadzemní část

V celé nadzemní části je přestavěna ubytovací kapacita na ubytování se sociálním zařízením jako jedno, dvou, případně vícelůžkové ubytovací kapacity. Na každém patře je umístěna úklidová komora.

Suterén

Původně poměrně rozsáhlý prostor suterénu je určen pro technické zázemí, kotelnu, přípravnu vody, strojovnu, dílnu, prádelnu, sušárnu a dále na skladové prostory. Druhou část lze využít jako sportovně rehabilitační centrum. Jednotlivé původní sklady byly využity na fitcentra, která jsou vybavena různým sportovním zařízením. Vybouráním příčky je zvětšen prostor pro společná sportovní cvičení.

Třetí část je vysloveně rehabilitační, s vířivými vanami a masážní a rehabilitační místnostmi. Tím dosáhneme celoročního využití objektu.

Venkovní objekty

Celý areál je nutné dotvořit dalšími sportovními a společenskými objekty, při kterých je možnost použít a přestavět stávající objekty. Současný stav obslužných cest je možno plně využít a případně poupravit. Parkoviště je nově vybudováno ze zatravnovacích panelů u vstupní části. Přístupová vstupní část je uzavíratelná na fotobuňku, aby to zamezilo vjezdu nežádoucích vozidel. Parkoviště je možno v pozdější době zastřešit lehkou konstrukcí.

Na sportovištích je obnoven antukový kurt a před objektem garáží živičná plocha využita novým povrchem jako dva tenisové kurty s variabilitou na další sportoviště. V areálu je umístěna klidová zóna s altánkem s večerním krbovým zázemím. V objektu bývalých garáží je dostatečný prostor pro případné ustájení koní s možností vyjížděk po okolí.

Původní přístřešek PHM je využit jako sklad kol, kde je možno si pronajmout samostatnou kóji uzavíratelnou drátěným systémem pro jednu obytnou jednotku. Muniční sklad je zrekonstruován a jsou zde vybudovány skladovací prostory.

Hospodářský objekt slouží pro případné ustájení koní s možností vyjížděk po okolí.

Vedle hospodářského objektu je ponechaná kompostárna. Pro využití dešťové vody je vybudovaná jímka s využitím na zahradní zalévání. Venkovní požární nádrž je z požárního hlediska pro zabezpečení objektu zachovaná. Využitelnost objektu je možno postupně doplňovat a rozšiřovat dle nových možností a komerčních poznatků.

6.2.2 Zhodnocení finanční náročnosti rekonstrukce stávajícího objektu pohraniční stráže Šejby

Výpočet ceny na rekonstrukci objektu je pouze orientační. Cena rekonstrukce je určena dle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) pro rok 2016. Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je pouze teoretické. Každý objekt je zařazen do své skupiny a je u něho určena konstrukčně materiálová charakteristika. Vzhledem k tomu, že u objektů se neprovádí celková rekonstrukce, je proto z ceny odečteno procentuální zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů [3].

1. Relaxační centrum s ubytováním

Dle JKSO zatřídění do skupiny 801.7 – budovy pro společné bydlení a rekreaci, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků. Orientační cena pro tuto skupinu je 5 680,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 1 654,00 m²

Výška stavby 8,13 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor (1 654 * 8,13) = 13 447,02 m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

13 447,02 * 5 680,00 = 76 379 073,60 Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 1,7

Základy, zvláštní základy 3,6

Svislé a kompletní konstrukce 11,7

Vodorovné konstrukce 6,6

Úpravy povrchu, podlahy 4,0

Konstrukce truhlářské 4,0

Konstrukce zámečnické 4,0

Celkem 35,6

$76\,379\,073,60 * 0,356 = 27\,190\,950,20\text{Kč}$

Celková cena rekonstrukce

$76\,379\,073,60 - 27\,190\,950,20 = 49\,188\,123,40\text{ Kč}$

2. Retenční nádrž

Dle JKSO zatřídění do skupiny 811.4 – nádrže a jímky čistíren vod a ostatní pozemní nádrže, jímky, zásobníky, jámy – zásobníky a jámy pozemní pro zemědělství – svislá nosná konstrukce montovaná z betonových plošných dílců. Orientační cena pro tuto skupinu je 1 676,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 227,00 m²

Výška stavby 2,30 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor $(227 * 2,3) = 522,10\text{ m}^3$

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$522,10 * 1\,676,00 = 875\,039,60\text{ Kč}$

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 16,8

Základy, zvláštní základy 13,3

Svislé a kompletní konstrukce 26,1

Izolace tepelné 0,3

Izolace chemické 2,0

Elektromontáže 0,6

Celkem 59,1

$875\,039,60 * 0,591 = 517\,148,40$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$875\,039,60 - 517\,148,40 = 357\,891,20$ Kč

3. Garáže

Dle JKSO zatřídění do skupiny 811.5 – haly pro výrobu a služby, haly pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků. Orientační cena pro tuto skupinu je 5 005,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 528,00 m²

Výška stavby 4,60 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor $(528 * 4,60) = 2\,428,80$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$2\,428,80 * 5\,005,00 = 12\,156\,144,00$ Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy, zvláštní základy 6,3

Svislé a kompletní konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,6

Trubní vedení 0,1

Ostatní konstrukce bourání 4,0

Staveniště přesun hmot 4,0

Izolace tepelné 3,4

Izolace akustické a protiotřesové 0,1

Kotelny 5,4

Strojovny 0,7

Rozvod potrubí 2,7

Armatury 1,9

Otopná tělesa 0,6

Konstrukce sklobetonové 0,1

Konstrukce truhlářské 1,9

Podlahy povlakové 0,1

Podlahy ze syntetických hmot 0,2

Montáž ocelových konstrukcí 3,5

Ostatní práce montážní 0,3

Celkem 57,8

$12\,156\,144,00 * 0,578 = 7\,026\,251,23 \text{ Kč}$

Celková cena rekonstrukce

$12\,156\,144,00 - 7\,026\,251,23 = 5\,129\,892,77 \text{ Kč}$

4. Skladovací prostory

Dle JKSO zařídění do skupiny 812.8 – budovy pro výrobu a služby, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 3 480,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 50,00 m²

Výška stavby 3,17 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor (50 * 3,17) = 158,50 m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

158,50 * 3 480,00 = 551 580,00 Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy, zvláštní základy 6,3

Svislé a kompletní konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,6

Kotelny 5,4

Strojovny 0,7

Armatury 1,9

Konstrukce zámečnické 4,0

Celkem 40,5

551 580,00 * 0,405 = 223 389,90 Kč

Celková cena rekonstrukce

551 580,00 – 223 389,90 = **328 190,10 Kč**

5. Skladovací prostory

Dle JKSO zatřídění do skupiny 812.8 – budovy pro výrobu a služby, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 3 480,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 59,00 m²

Výška stavby 3,25 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor (59 * 3,25) = 191,75 m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

191,75 * 3 480 = 667 290,00 Kč

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy, zvláštní základy 6,3

Svislé a kompletní konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,6

Kotelny 5,4

Strojovny 0,7

Armatury 1,9

Konstrukce zámečnické 4,0

Celkem 40,5

$667\,290,00 * 0,405 = 270\,252,45$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$667\,290,00 - 270\,252,45 = 397\,037,55$ Kč

6. Sklad hospodářského materiálu

Dle JKSO zatřídění do skupiny 812.8 – budovy pro výrobu a služby, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 3 480,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 46,00 m²

Výška stavby 3,60 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor $(46 * 3,60) = 165,60$ m³

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$$165,60 * 3\,480,00 = 576\,288,00 \text{ Kč}$$

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy, zvláštní základy 6,3

Svislé a kompletní konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,6

Kotelny 5,4

Strojovny 0,7

Armatury 1,9

Konstrukce zámečnické 4,0

Celkem 40,5

$$576\,288,00 * 0,405 = 233\,396,64 \text{ Kč}$$

Celková cena rekonstrukce

$$576\,288,00 - 233\,396,64 = \mathbf{342\,891,36 \text{ Kč}}$$

7. Stodola

Dle JKSO zařídění do skupiny 811.8 – haly pro výrobu a služby, haly pro zemědělskou výrobu a chov živočichů, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků a jiných materiálů. Orientační cena pro tuto skupinu je 5 735,00 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha 202,00 m²

Výška stavby 3,79 m

Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor $(202 * 3,79) = 765,58 \text{ m}^3$

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$765,58 * 5\,735,00 = 4\,390\,601,30 \text{ Kč}$

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 2,9

Základy, zvláštní základy 6,3

Svislé a kompletní konstrukce 12,7

Vodorovné konstrukce 6,6

Kotelny 5,4

Strojovny 0,7

Armatury 1,9

Celkem 36,5

$4\,390\,601,30 * 0,365 = 1\,602\,569,47 \text{ Kč}$

Celková cena rekonstrukce

$4\,390\,601,30 - 1\,602\,569,47 = 2\,788\,031,83 \text{ Kč}$

8. Kompostárna

Dle JKSO zatřídění do skupiny 822.5 – komunikace pozemní, plochy charakteru pozemních komunikací, kryt montovaný betonový. Orientační cena pro tuto skupinu je $3\,105,00 \text{ Kč/m}^2$.

Plocha kompostárny je $103,00 \text{ m}^2$

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$$103,00 * 3\ 105,00 = 319\ 815,00 \text{ Kč}$$

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 19,2

Základy, zvláštní základy 7,6

Celkem 26,8

$$319\ 815,00 * 0,268 = 85\ 710,42 \text{ Kč}$$

Celková cena rekonstrukce

$$319\ 815,00 - 85\ 710,42 = \mathbf{234\ 104,58 \text{ Kč}}$$

9. Komunikace

V objektu je navrženo ponechání stávající komunikace, je navržena pouze její rekonstrukce. Dle JKSO zatřídění do skupiny 822.5 – komunikace pozemní, plochy charakteru pozemních komunikací, kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků). Orientační cena pro tuto skupinu je 1 563,00 Kč/m².

Plocha komunikace je 4 432,00 m²

Orientační cena bez odečtení procentuálního zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů

$$4\ 432,00 * 1\ 563,00 = 6\ 927\ 216,00 \text{ Kč}$$

Procentuální odečet

Vzhledem k tomu, že se nejedná o celkovou rekonstrukci, a některé části zůstanou zachovány, proto je v ceně zohledněn procentuální odečet struktur stavebních dílů a řemeslných oborů v %.

Zemní práce 21,2

Základy, zvláštní základy 0,9

Svislé a kompletní konstrukce 0,5

Vodorovné konstrukce 0,8

Trubní vedení 0,6

Komunikace 30,0

Celkem 54,0

$6\,927\,216,00 * 0,540 = 3\,740\,696,64$ Kč

Celková cena rekonstrukce

$6\,927\,216,00 - 3\,740\,696,64 = 3\,186\,519,36$ Kč

10. Parkovací stání pro automobily

Dle JKSO zatřídění do skupiny 822.2 – komunikace pozemní, kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků). Orientační cena pro tuto skupinu je 811,00 Kč/m².

Plocha komunikace je 160,00 m²

Celková cena rekonstrukce

$160,00 * 811,00 = 129\,760,00$ Kč

Objekt	Cena (Kč)
1. Relaxační centrum s ubytováním	49 188 123,40
2. Retenční nádrž	357 891,20
3. Garáže	5 129 892,77
4. Skladovací prostory	328 190,10
5. Skladovací prostory	397 037,55
6. Sklad hospodářského materiálu	342 891,36
7. Stodola	2 788 031,83
8. Kompostárna	234 104,58
10. Komunikace	3 186 519,36
11. Parkovací stání	129 760,00
Celkem	62 082 442,14

Tabulka č. 3. celková cena rekonstrukce objektu pohraniční stráže Šejby

[3], zdroj vlastní.

Cena rekonstrukce areálu bývalé pohraniční stráže vyšla přibližně na 62 082 442,14 Kč. Vzhledem k velikosti areálu a potřebné rekonstrukci je cena velmi vysoká, proto bych se k tomuto řešení příliš nepřikláněla.

Demolice areálu

1. Ubytovací objekt

Pro demolici objektu je zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítaná v programu CAD při tloušťce obvodové zdi 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena výška, předpokládaná obvyklá tloušťka nebo předpokládaná obvyklá hloubka a z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Půdorysná plocha (m²)	Výška (m)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m³)
Zdivo nosné, příčky	134,00	8,13			1 089,42
Základy	1 654,00		0,20		330,80
Základové pasy	147,40			1,00	147,40
Stropy 2x	1 654,00		0,20		661,60
Střecha	1 654,00		0,15		248,10

Tabulka č. 4. technické údaje ubytovacího objektu, zdroj vlastní.

2. Požární nádrž

U požární nádrže byla určena plocha v programu CAD a podle konstrukcí určena tloušťka a hloubka, z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Plocha (m ²)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m ³)
Likvidace betonových panelů	227,00	0,15		34,05
Závoz a zásyp nádrže	227,00		2,30	522,10

Tabulka č. 5. technické údaje požární nádrže, zdroj vlastní.

3. Garáže

Pro demolici objektu je zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítaná v programu CAD při tloušťce obvodové zdi 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena podle konstrukce výška, tloušťka nebo hloubka a z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Půdorysná plocha (m ²)	Výška (m)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m ³)
Zdivo nosné, příčky	44,83	4,60			206,22
Základy	528,00		0,20		105,60
Základové pasy	49,00			1,00	49,00
Stropy	528,00		0,20		105,60
Střecha	528,00		0,15		79,20

Tabulka č. 6. technické údaje garáže, zdroj vlastní.

4. Bývalý muniční sklad (skladovací prostory)

Pro demolici objektu je zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítaná v programu CAD při tloušťce obvodové zdi 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena podle konstrukce výška, tloušťka nebo hloubka a z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Půdorysná plocha (m ²)	Výška (m)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m ³)
Zdivo nosné, příčky	14,08	3,17			44,63
Základy	50,00		0,20		10,00
Základové pasy	15,50			1,00	15,50
Střecha	50,00		0,15		7,50

Tabulka č. 7. technické údaje muničního skladu, zdroj vlastní.

5. Bývalý sklad pohonných hmot a mazadel (skladovací prostory)

Pro demolici objektu je zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítána v programu CAD při tloušťce obvodové zdi 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena podle konstrukce výška, tloušťka nebo hloubka a z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Půdorysná plocha (m ²)	Výška (m)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m ³)
Zdivo nosné, příčky	14,25	3,25			46,31
Základy	59,00		0,20		11,80
Základové pasy	15,68			1,00	15,68
Střecha	59,00		0,15		8,85

Tabulka č. 8. technické údaje skladu pohonných hmot a mazadel, zdroj vlastní.

6. Bývalý psinec (sklad hospodářského materiálu)

Pro demolici objektu je zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítána v programu CAD při tloušťce obvodové zdi 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena podle konstrukce výška, tloušťka nebo hloubka a z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Půdorysná plocha (m ²)	Výška (m)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m ³)
Zdivo nosné, příčky	11,70	3,60			42,12
Základy	46,00		0,20		9,20
Základové pasy	13,00			1,00	13,00
Střecha	46,00		0,15		6,90

Tabulka č. 9. technické údaje psince, zdroj vlastní.

7. Bývalá hospodářská budova (stodola)

Pro demolici objektu je zapotřebí zjistit půdorysnou plochu objektu, která byla vypočítána v programu CAD při tloušťce obvodové zdi 600 mm. U jednotlivých konstrukcí byla určena podle konstrukce výška, tloušťka nebo hloubka a z toho byl vypočítán objem.

Název konstrukce	Půdorysná plocha (m ²)	Výška (m)	Tloušťka (m)	Hloubka (m)	Objem (m ³)
Zdivo nosné, příčky	27,36	3,79			103,69
Základy	202,00		0,20		40,40
Základové pasy	30,00			1,00	30,00
Střecha	202,00		0,15		30,30

Tabulka č. 10. technické údaje hospodářské budovy, zdroj vlastní.

8. Bývalé hnojiště (kompostárna)

U kompostárny je pro demolici zapotřebí odstranit betonovou plochu.

Plocha 103,00 m²

Tloušťka 0,20 m

Objem (103 * 0,20) = 20,60 m³

9. Bývalá mycí plocha (sportovní hřiště)

Na asfaltové ploše se nejprve odebere asfaltový kryt a poté štěrkořtř.

Asfaltový kryt

Plocha 1 140 m²

Tloušťka 0,12 m

Objem (1 140 * 0,12) = 136,80 m³

Štěrkořtř

Plocha 1 140,00 m²

Tloušťka 0,30 m

Objem (1 140 * 0,30) = 342,00 m³

10. Komunikace pro dopravní obsluřnost

Na asfaltové ploše se nejprve odebere asfaltový kryt a poté štěrkořtř.

Asfaltový kryt

Plocha 4 432,00 m²

Tloušťka 0,12 m

Objem (4 432 * 0,12) = 531,84 m³

Štěrkořtř

Plocha 4 432,00 m²

Tloušťka 0,30 m

Objem (4 432 * 0,30) = 1 329,60 m³

Výpočty pro demolici

Pro každý objekt je vypočítán jeho objem, který jsem poté u všech stejných konstrukcí sečetla (betonové konstrukce, zdivo, střecha, komunikace a terénní úpravy) a dle cenové soustavy ÚRS jsem si určila bourací práce a přesun materiálu, které se budou v areálu provádět a jednotkovou cenu, za kterou jsou práce prováděny [2].

Položka	Č.p.	Betonové konstrukce	Počet jednotek	Jednotková cena	Cena (Kč)
1	960321271	Bourání konstrukcí ze železobetonu (m ³)	2 261,83	8 252, 67	18 666 135,93
2	979012112	Svislé přemístění suti (t)	4 976,03	187,90	934 996,04
3	979083117	Vodorovné přemístění vybouraných hmot do 6000 m (t)	4 976,03	245,97	1 223 954,10
4	979083117	Příplatek ZKD 1 km - celkem 47 km na skládku (t)	4 976,03	292,74	1 456 683,02
5	171201201	Uložení na skládku (m ³)	2 261,83	15,30	34 606,00
6		Skládkovné - Envisan, Hůry (t)	4 976,03	100,00	497 603,00
		Celkem			22 813 978,09

Tabulka č. 11. výpočet pro demoliční práce - betonová konstrukce [2], zdroj vlastní.

Položka	Č.p.	Zdivo	Počet jednotek	Jednotková cena	Cena (Kč)
7	130901103	Bourání zděných konstrukcí cihly na maltu cementovou (m ³)	1 532,39	1 091,21	1 672 159,29
8	979012112	Svislé přemístění suti (t)	2 758,30	187,90	518 284,57
9	979083117	Vodorovné přemístění vybouraných hmot do 6000 m (t)	2 758,30	245,97	678 459,05
10	979083117	Příplatek ZKD 1 km (t)	2 758,30	292,74	807 464,74
11	171201201	Uložení na skládku (m ³)	1 532,39	15,30	23 445,57
12		Skládkovné - Envisan, Hůry (t)	2 758,30	100,00	275 830,00
		Celkem			3 975 643,22

Tabulka č. 12. výpočet pro demoliční práce – zdivo [2], zdroj vlastní.

Položka	Č.p.	Střecha	Počet jednotek	Jednotková cena	Cena (Kč)
13	712400831	Bourání krytiny střech do 30 stupňů (m ²)	2 539,00	90,37	229 449,43
14	979012112	Svislé přemístění suti (t)	685,44	187,90	128 794,18
15	979083117	Vodorovné přemístění vybouraných hmot do 6000 m (t)	685,44	245,97	168 597,68
16	979083117	Příplatek ZKD 1 km (t)	685,44	292,74	200 655,71
17	171201201	Uložení na skládku (m ³)	380,80	15,30	5 826,24
18		Skládkovné - Envisan, Hůry Směsné stavební a demoliční odpady (t)	685,44	160,00	109 670,40
		Celkem			842 993,63

Tabulka č. 13. výpočet pro demoliční práce – střecha [2], zdroj vlastní.

Položka	Č.p.	Komunikace	Počet jednotek	Jednotková cena	Cena (Kč)
19	113107222	Odstranění podkladu přes 200 m ² z kameniva drceného tl. 300 mm (m ²)	5 572,00	52,83	294 368,76
20	997221551	Vodorovná doprava suti ze sypkých materiálů na mezideponii do 5 km (t)	1 771,90	29,34	51 987,55
21	113107242	Odstranění podkladu nad 200 m ² , živičného tl.12 cm (m ²)	5 572,00	41,50	231 238,00
22	979099145	Skládkovné asfaltové povrchy (t)	220,64	223,00	49 202,72
23	979083117	Vodorovné přemístění vybouraných hmot do 6000 m (t)	1 771,90	245,97	435 834,24
24	979083117	Příplatek ZKD 1 km (t)	1 771,90	292,74	518 706,01
		Celkem			1 581 337,28

Tabulka č. 14. výpočet pro demoliční práce – komunikace [2], zdroj vlastní.

Terénní úpravy	Celková plocha	Jednotková cena	Cena (Kč)
Úprava pláň vyrovnaním výškových rozdílů v násypch v hornině tř. 1-4 se zhutněním (m ²)	8 441,00	7,00	59 087,00
Rozprostření a urovnání ornice v rovině nebo svahu do 1:5 pro tl. vrstvy 100 mm (m ²)	8 441,00	14,80	124 926,80
Založení trávníku osetím svahů do 1:1,5 a rovinných ploch (m ²)	8 441,00	7,80	65 839,80
Celkem			249 853,60

Tabulka č. 15. výpočet pro demoliční práce - úprava terénu [2], zdroj vlastní.

Poté byly všechny bourací práce a přesun materiálu sečten.

Demolice	Cena (Kč)
Betonové konstrukce	22 813 978,09
Zdivo	3 975 643,22
Střecha	2 605 301,85
Komunikace	1 581 337,28
Terénní úpravy	249 853,60
Celkem	29 463 805,81

Tabulka č. 16. celková cena demolice, zdroj vlastní.

Demolice areálu pohraniční stráže vychází na 29 463 805,81 Kč, je to mnohem levnější než rekonstrukce, proto bych se přikláněla k demolicí areálu, neboť budovy jsou často ve zchátralém stavu a těžko použitelné pro jakýkoliv jiný účel.

6.2.3 Dotační tituly na rekonstrukci areálu pohraniční stráže

Na rekonstrukci a demolici areálu lze využít operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost - aktuální výzva Nemovitosti. Podporovanými aktivitami jsou modernizace výrobních provozů, rekonstrukce stávající zastaralé infrastruktury a rekonstrukce objektů typu brownfields a jejich přeměna na moderní podnikatelské objekty. V rámci programu bude možné podpořit investice do stavebních úprav včetně demolice původních staveb a výstavby novostaveb [12].

7. DISKUZE

Problematika brownfields je velmi složitá. Jedná se o pozemky, areály nebo samostatné objekty většinou v zastavěném území, které ztratily své původní využití, chátrají a vrhají stín na celou lokalitu. V České republice se tímto problémem zabývá agentura pro podnikání a investice CzechInvest. V praktické části diplomové práce jsem navrhla revitalizaci a finanční zhodnocení vybraného hospodářského a armádního brownfields.

Hospodářských brownfields se na území Jihočeského kraje nachází celkem 8, po místním šetření jsem zvolila zemědělskou usedlost Štěkeň v okrese Strakonice. Většina hospodářských brownfields představuje areály, které dříve byly využívány například pro zemědělskou výrobu, chov drůbeže, kravíny apod. Já jsem si vybrala typickou zemědělskou uzavřenou usedlost, která je považovaná za Nemovitou kulturní památku. V tomto areálu jsem navrhla ponechání zemědělské usedlosti s možností agroturistiky. Po zhodnocení finanční náročnosti by revitalizace vyšla přibližně na 17 168 739,75 Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o Nemovitou kulturní památku, proto zde není možné navrhnout demolici.

Na území Jihočeského kraje se nachází pouze 3 armádní brownfields uvedené na seznamu. Při vybírání mě nejvíce oslovil brownfield bývalé pohraniční stráže Šejby v okrese České Budějovice. Vybraný brownfield bych porovnávala s kasárnami Vyšný, které se nachází necelé 2 km od historického centra města Český Krumlov a kasárnami Čtyři Dvory v okrese České Budějovice. Rozloha kasáren Vyšný je přibližně 22,25 ha, a objekt patří městu Český Krumlov [42]. Rozloha bývalých kasáren Čtyři Dvory má přibližně 18 ha a objekt je ve vlastnictví města České Budějovice [16]. Rozloha areálu pohraniční stráže Šejby má pouze 2,7 ha, a je ve vlastnictví soukromé osoby, proto jsem si pro svou práci raději zvolila menší území. Kasárny ve Vyšném byly znečištěny ropnými látkami, proto město provedlo odstranění ekologických zátěží a zdemolovalo část nevyužitých objektů [42]. Byl zdemolován skelet nedokončené budovy z armovaného betonu, dvě budovy bývalých skladů, ubytovna pro vojáky, zděná budova baterkárny, která původně sloužila k dobíjení akumulátorových článků, sklad PHM a nájezdová betonová rampa u vševojskového skladu. Po demolici těchto objektů byl celý prostor vyčištěn a povrch byl zarovnan do úrovně okolního terénu. V tomto areálu jsou určeny

k demolici ještě poslední tři objekty – budova bývalého skladu, stanice PHM s nadzemní a podzemní částí. Náklady na demoliční práce a likvidaci odpadů jsou velmi vysoké. Město v současné době hledá finanční prostředky na dokončení demoličních prací. Město žádalo o dotaci na demolici zbylých objektů, ale ta však městu přidělena nebyla. Celková výše demoličních prací I. etapy v kasárnách Vyšný vyšla přibližně na 13 000 000,00 Kč [7]. Dále jsem areál pohraniční stráže Šejby porovnála s bývalými kasárnami Čtyři Dvory. Tyto kasárny vznikly v roce 1915. V areálu se nachází celkem 11 objektů a postupně došlo k jejich demolici. Důvodem byl jejich velmi špatný stavebně technický stav i fakt, že už dávno neslouží svému účelu. Přibližně 18 ha bylo využíváno pro potřeby armády až do roku 1990, kdy jej vojsko postupně opustilo a areál začal postupně chátrat. Veškeré pozemky a objekty byly v roce 2001 bezúplatně převedeny na město. Byla zde provedena demolice a sanace části území o rozloze 9,4 ha. Byly zlikvidovány například objekt bývalého kina a tělocvičny, výměňkové stanice, dílny, garáže, ošetřovna i sklad. Suť byla rozdrčena na místě a byla použita na zarovnění terénu. Náklady na tuto demolici představovaly přibližně 5 210 507,00 Kč, z toho 75 % tvořily dotace z Ministerstva pro místní rozvoj [30]. Když jsem zhodnotila finanční náročnost pohraniční stráže Šejby, tak revitalizace celého areálu by vyšla přibližně na 62 082 442,14 Kč. Pokud by se budovy zdemolovaly a prostor by byl vyčištěn a zarovnan s okolním terénem, tak by to bylo mnohem levnější. Demolice areálu by vyšla na 29 463 805,81 Kč. Proto i já bych v tomto případě raději volila demolici areálu, neboť budovy jsou často ve zchátralém stavu a těžko použitelné pro jakýkoli jiný účel. V kasárnách Vyšný se původně počítalo se vznikem stovek bytových jednotek se zřízením služeb pro občany nebo prostorů pro komerční využití. Vzhledem k vysoké výši investičních nákladů se zatím nepodařilo získat vhodného investora. Kasárny Čtyři Dvory jsou již částečně zrekonstruovány a byl zde vybudován bytový dům a zábavný park. Vzhledem k tomu, že areál bývalé pohraniční stráže se nachází spíše na okraji, proto jsem navrhla v areálu vybudovat relaxačně rehabilitační centrum. Po konzultaci s majitelem areálu jsem zjistila, že majitel s areálem nemá žádné plány a je ochotný celý areál prodat.

8. ZÁVĚR

Předmětem této práce bylo seznámit čtenáře s řešením revitalizace konkrétních ploch hospodářských a armádních brownfields. Pro zpracování této práce byly vybrány dva konkrétní brownfields na území Jihočeského kraje. Jedná se o zemědělskou usedlost Štěkeň a pohraniční stráž Šejby. Oba objekty byly popsány a poté bylo navrženo možné řešení, jak by tyto objekty mohly být v budoucnu znovu využívány. Pro zemědělskou usedlost Štěkeň je navrženo ponechání zemědělské usedlosti s možností agroturistiky. Pro areál bývalé pohraniční stráže je navrženo relaxačně rehabilitační centrum. Pro oba návrhy jsem spočítala finanční náročnost na rekonstrukci a demolici areálů s možností využití dotačních titulů, neboť rekonstrukce těchto objektů je finančně velmi náročná. Cena na rekonstrukce zemědělské usedlosti Štěkeň byla vypočítána přibližně na 17 168 739,75 Kč, vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou kulturní památku, proto tuto usedlost nelze zbourat. Na kulturní památky lze získat finanční podporu prostřednictvím programů více ministerstev. Jedná se především o Ministerstvo kultury ČR (Programy odboru památkové péče, Státní fondy kultury ČR), dále v omezené míře Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (Program obnovy venkova a Regenerace – Program podpory podnikání v památkových rezervacích a zónách) a Ministerstvo životního prostředí ČR (Státní fond životního prostředí a Program péče o krajinu). Cena rekonstrukce areálu bývalé pohraniční stráže byla vypočítána přibližně na 62 082 442,14 Kč, cena demolice areálu je 29 463 805,81 Kč. Vzhledem k tomu, že tento areál je velmi rozsáhlý, byla by rekonstrukce příliš nákladná. Proto bych volila demolici celého areálu. Na rekonstrukci a demolici areálu lze využít operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.

9. POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BLAŽEK, Petr, Karel JECH a Michal KUBÁLEK. Akce "K": vyhnání sedláků a jejich rodin z usedlostí v padesátých letech: studie, seznamy a dokumenty. V Praze: Pulchra, 2010. Testis. ISBN 978-80-87377-05-5.
- [2] Cenová soustava ÚRS [online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <http://www.pro-rozpocety.cz/software-a-data/cenova-soustava-urs-cs-urs-/>
- [3] Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016 [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html
- [4] CZECHINVEST. Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha, 2005.
- [5] Časopis stavebnictví [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: http://www.casopisstavebnictvi.cz/financni-prispevky-na-obnovu-kulturnich-pamatek-ze-statniho-rozpocetu_N347
- [6] Česká technická norma, ČSN 73 6101, Projektování silnic a dálnic. Český normalizační institut, říjen, 2004.
- [7] Český Krumlov [online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: http://obcan.ckrumlov.info/docs/cz/projekt_demolice_objektu_kasarna.ml
- [8] Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2017-03-23]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [9] Člověk, stavba a územní plánování: sborník ke kolokviu. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra sídel a regionů, 2006. ISBN 978-80-01-04538-1.
- [10] DOLEŽELOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.
- [11] Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci vesnické turistiky a agroturistiky, včetně jejich klasifikačních znaků pro jejich zařazování do tříd. Praha: Institut výchovy a vzdělávání Ministerstva zemědělství ČR, 1995.

- [12] Dotační info. CYRRUS ADVISORY [online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <http://www.dotacni.info/tag/dotace-na-regeneraci-brownfields/>
- [13] Rešerše obdobných realizovaných projektů: Rozvojová strategie bývalého vojenského areálu Velká Hleďsebe Projekt MISTER, INTERREG IIIB, program. Karlovy Vary: STROHMER s. r. o., 2007.
- [14] Evropské a strukturální a investiční fondy [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy/OP-Podnikani-a-inovace-pro-konkurenceschopnost>
- [15] FERBER, Uwe, Paul NATHANAIL, a kol. Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. 2006.
- [16] Forum válka [online]. [cit. 2017 03 22]. Dostupné z: <http://forum.valka.cz/topic/view/114032/Ceske-Budejovice-Kasarny-Ctyri-Dvory>
- [17] FRANTÁL, Bohumil, BrynGreer WOOTTEN, Petr KLUSÁČEK, Tomáš KREJČÍ, Josef KUNC a Stanislav MARTINÁT. Exploringspatialpatternsofurbanbrownfieldsregeneration: The case of Brno, Czech Republic., 9-18.
- [18] Klub českého pohraničí [online]. [cit. 2017 03 04]. Dostupné z: <http://www.klub-pohranici.cz/pohranicni-straz/>
- [19] Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů: sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2008. ISBN 978-80-86684-56-7.
- [20] JACKSON, Bergatt. Brownfields snadno a lehce. VŠB-TU Ostrava, FAST: IURS Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s, 2004.
- [21] Jihočeský kraj: Investuj v Jihočeském kraji [online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <http://invest.kraj-jihocesky.cz/cz/page/orp-strakonice/steken-statek-c.p.28>
- [22] KADERŤÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C. H. Beck, 2009. C. H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [23] Klub českého pohraničí [online]. [cit. 2017 03 04]. Dostupné z: <http://www.klub-pohranici.cz/pohranicni-straz/>

- [24] KOUTSKÝ, Jaroslav. Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje. V Ústí nad Labem: Univerzita J. E. Purkyně, 2011. ISBN 80-741-4440-0.
- [25] KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. Brownfield Topic in the Czech Legislation. 2016, 290-293.
- [26] KUČA, Karel. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku: vesnické památkové rezervace, zóny a ostatní památkově hodnotná vesnická sídla v Čechách. Praha: Libri, 2008. ISBN 978-80-7277-041-0.
- [27] KYSELKA, Igor, Zdeněk SZCZYRBA, František KUDA a Irena SMOLOVÁ. Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji: Případová studie zahraničních zkušeností k problematice brownfields. Olomouc, 2006.
- [28] Mapy [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://mapy.cz>
- [29] MARTINAT, Stanislav, Petr DVORAK a Bohumil FRANTAL, a kol. Sustainable urban development in a city affected by heavy industry and mining? Case study of brownfields in Karvina, Czech Republic. 2016, 78-87.
- [30] Město České Budějovice [online]. [cit. 2017-03-22]. Dostupné z: <http://www.cbudejovice.cz/cz/zivotni-prostredi-bydleni-doprava/aktuality/stranky/v-arealu-byvalych-ksaren-se-zacne-bourat.aspx>
- [31] Městys Štěkeň [online]. [cit. 2017 03 04]. Dostupné z: <http://steken.cz/obec/historie/>
- [32] MIKULA, Pavel. Agroturistika v nápadech. Praha: Institut výchovy a vzdělávání Ministerstva zemědělství ČR, 1995. ISBN 80-710-5099-7.
- [33] Ministerstvo průmyslu a obchodu. Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha, 2008.
- [34] Ministerstvo životního prostředí [online]. [cit. 2017 03 02]. Dostupné z: http://www.mzp.cz/cz/stare_ekologicke_zateze
- [35] Moravskoslezský kraj [online]. [cit. 2017 03 04]. Dostupné z: <http://www.msk.cz/cz/podnikani/moznosti-ziskani-dotaci-na-revitalizaci-brownfieldu-v-aktualnim-programovem-obdobi-65194/>

- [36] Národní databáze brownfieldů [online]. [cit. 2017 03 04]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/?BCCD88E8-44C2-4E03-AE1481ED1C3B97A4>
- [37] Národní památkový ústav [online]. [cit. 2017 03 04]. Dostupné z: <http://pamatkovykatalog.cz>
- [38] Obec Hůry [online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <http://www.hury.cz/sberny-dvur-envisan-gem/ds-1033>
- [39] OSMAN, Robert, Bohumil FRANTÁL, Petr KLUSÁČEK, Josef KUNC a Stanislav MARTINÁT. Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. 2015, 309-316.
- [40] PEŠTA, Jan. Encyklopedie českých vesnic: vesnické památkové rezervace, zóny a ostatní památkově hodnotná vesnická sídla v Čechách. Praha: Libri, 2004. ISBN 80-727-7149-3.
- [41] POUROVÁ, Marie. Agroturistika. Praha: Credit, 2002. ISBN 80-213-0965-2.
- [42] Projekt Krumlovia [online]. [cit. 2017 03 08]. Dostupné z: <http://krumlovia.eu/a-real-vysny/>
- [43] Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Praha, 2003.
- [44] Slovník [online]. [cit. 2017 03 02]. Dostupné z: <http://www.suburbanizace.cz/slovnicek.htm>.
- [45] Stavební úpravy energií, technická zařízení budov [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/10411-cerpani-dotacnich-programu-v-ramci-cr-a-eu-obnova-kulturnich-pamatek>
- [46] VAISHAR, Antonín. Staré zátěže a brownfieldy v prostoru Brno-východ. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2012. ISBN 978-80-7375-694-9.
- [47] Vojensko [online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <http://www.vojensko.cz/6-rps-ejby?image=2>
- [48] VRÁBLÍK, Petr. Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace. Ústí nad Labem: Univerzita J. E. Purkyně v Ústí nad

Labem, Fakulta životního prostředí, 2009. ISBN 978-80-7414-197-3

[49] Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu

[50] Znalecký posudek Policie České republiky

10. SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Tabulka č. 1. Hlavní kroky v procesu regenerace brownfields

Tabulka č. 2. Celková cena rekonstrukce objektu Štěkeň včetně navržených komunikací

Tabulka č. 3. Celková cena rekonstrukce objektu pohraniční stráže Šejby

Tabulka č. 4. Technické údaje ubytovacího objektu

Tabulka č. 5. Technické údaje požární nádrže

Tabulka č. 6. Technické údaje garáže

Tabulka č. 7. Technické údaje muničního skladu

Tabulka č. 8. Technické údaje skladu pohonných hmot a mazadel

Tabulka č. 9. Technické údaje psince

Tabulka č. 10. Technické údaje hospodářské budovy

Tabulka č. 11. Výpočet pro demoliční práce - betonová konstrukce

Tabulka č. 12. Výpočet pro demoliční práce – zdivo

Tabulka č. 13. Výpočet pro demoliční práce – střecha

Tabulka č. 14. Výpočet pro demoliční práce – komunikace

Tabulka č. 15. Výpočet pro demoliční práce - úprava terénu

Tabulka č. 16. Celková cena demolice

Graf č. 1. Zastoupení jednotlivých typů brownfields v ČR

Graf č. 2. Zastoupení jednotlivých typů brownfields v Jihočeském kraji

Obrázek č. 2. Mapa řešených lokalit vybraných brownfields

Obrázek č. 3. Mapa areálu zemědělské usedlosti Štěkeň

Obrázek č. 4. Mapa areálu pohraniční stráže Šejby

11. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1. Pohled na obytnou část ze silnice, Štěkeň

Příloha č. 2. Obytná část s chlévy - pohled ze dvora, Štěkeň

Příloha č. 3. Pohled na stodolu ze dvora, Štěkeň

Příloha č. 4. Sýpka - pohled ze silnice, Štěkeň

Příloha č. 5. Pohled na zahradu a stodolu ze zadní strany, Štěkeň

Příloha č. 6. Pohled na celý areál pohraniční stráže Šejby

Příloha č. 7. Bývalý ubytovací objekt, přední strana, Šejby

Příloha č. 8. Bývalý ubytovací objekt, zadní strana, Šejby

Příloha č. 9. Bývalé garáže, přední strana, Šejby

Příloha č. 10. Bývalé garáže, boční strana, Šejby

Příloha č. 11. Bývalý psinec, Šejby

Příloha č. 12. Návrh rekonstrukce zemědělské usedlosti Štěkeň

Příloha č. 13. Bývalé uspořádání areálu pohraniční stráže Šejby

Příloha č. 14. Návrh rekonstrukce areálu pohraniční stráže Šejby

12. PŘÍLOHY

Příloha č. 1. pohled na obytnou část ze silnice, Štěkeň [21].



Příloha č. 2. obytná část s chlévy pohled ze dvora, Štěkeň [21].



Příloha č. 3. pohled na stodolu ze dvora, Štěkeň, zdroj vlastní.



Příloha č. 4. sýpka pohled ze silnice, Štěkeň, zdroj vlastní.



Příloha č. 5. pohled na zahradu a stodolu ze zadní strany, Štěkeň, zdroj vlastní.



Příloha č. 6. pohled na celý areál pohraniční stráže Šejby [47].



Příloha č. 7. bývalý ubytovací objekt, přední strana, Šejby [47].



Příloha č. 8. bývalý ubytovací objekt, zadní strana, Šejby, zdroj vlastní.



Příloha č. 9. bývalé garáže, přední strana, Šejby, zdroj vlastní.



Příloha č. 10. bývalé garáž, boční strana, Šejby, zdroj vlastní.



Příloha č. 11. bývalý psinec, Šejby, zdroj vlastní.



Příloha č. 12. návrh rekonstrukce zemědělské usedlosti Štěkeň, zdroj vlastní.

