

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Agroekologie – Péče o krajinu
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Analýza možností nového využití plochy vybraného brownfieldu

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.
Autor: Bc. Barbora Müllerová

České Budějovice, 2018

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Barbora MÜLLEROVÁ**
Osobní číslo: **Z16567**
Studijní program: **N4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Agroekologie - Péče o krajinu**
Název tématu: **Analýza možností nového využití plochy vybraného brownfieldu**
Zadávající 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.

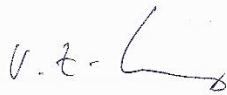
Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **60 stran textu**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

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. .
SKLENIČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .
SÝKORA, J. 2002. Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8. .
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology, Urbanismus, Pozemkové úpravy .


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

Datum zadání diplomové práce: **13. března 2017**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2018**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní ocelový št.
Studentů 1660, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Opdr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

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 elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 15. 4. 2018

.....
Bc. Barbora Müllerová

Chtěla bych touto cestou poděkovat Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a konzultace, dále Ing. arch. Daně Vilhelmové z Městského úřadu Beroun za její ochotu, poskytnutí informací a možnosti konzultace navrhovaných záměrů. A v neposlední řadě mým blízkým za jejich trpělivost, názory i připomínky v průběhu mé tvorby práce.

MÜLLEROVÁ, B. (2018): Analýza možností nového využití plochy vybraného brownfieldu. Diplomová práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, Katedra krajinného managementu, 121 s. + 24 s. příloh

Abstrakt:

Tématem této diplomové práce jsou revitalizace brownfieldů – tedy znovuvyužití opuštěných, nevyužívaných či zdevastovaných ploch a objektů. Hlavním cílem je popis lokality vybraného brownfieldu a analýza možností jeho nového využití. Následuje vlastní návrh využití lokality, vytvořený na základě předchozí analýzy návrhů na využití brownfieldu. V práci jsou uvedeny příklady úspěšných revitalizací jiných brownfieldů.

Teoretická část práce zahrnuje informace získané z odborné literatury, monografií, časopisů, sborníků z konferencí a internetových zdrojů v českém a anglickém jazyce. Jedná se o obecnou problematiku brownfieldů (jejich vymezení, typologie, vznik a důvody vzniku brownfieldů, existující databáze, legislativa související s daným tématem i možnosti revitalizace brownfieldů a financování revitalizací).

Praktická část práce se zabývá již konkrétním řešeným územím, jeho popisem a především analýzou dvou návrhů na jeho nové využití. Zahrnuje charakteristiku oblasti Berounska i samotného areálu, SWOT analýzu, územní studie a analýzu návrhů nového využití brownfieldu. Předmětem zájmu je brownfield areálu bývalé společnosti TIBA a.s., který se nachází ve městě Beroun. V práci jsou dále uvedeny i podmínky funkčního využití dané lokality, které byly zohledněny v analyzovaných návrzích i ve vlastním návrhu.

Klíčová slova:

brownfield, typologie brownfieldů, revitalizace brownfieldů, financování revitalizací, Beroun, TIBA, textilní továrna

MÜLLEROVÁ, B. (2018): Analysis of possibilities of new use of selected brownfield locality. The diploma thesis. University of South Bohemia in České Budějovice, Faculty of Agriculture, Department of Landscape Management, 121 p. + 24 p. of annexes

Abstract:

The topic of this diploma thesis is revitalization of brownfields - reuse of abandoned, unused or devastated areas and objects. The main objective is to describe the location of the selected brownfield and to analyze the possibilities of its new use. Following objective is own site design, based on a previous analysis of brownfield usage suggestions. There are examples of successful revitalization of other brownfields in this thesis.

The theoretical part of the thesis includes information obtained from specialized literature, monographs, journals, conference proceedings and Internet sources in Czech and English. This is a general issue of brownfields (their definition, typology, the origins and reasons for creating brownfields, existing databases, legislation related to the topic, opportunities for revitalization of brownfields and financing of revitalization).

Practical part of the thesis deals with specific choosed territory, its description and it especially analyses two suggestions for its new use. It includes the characteristics of area of Beroun and the choosed site, SWOT analysis, spatial studies and analysis of new site usage suggestions. The subject of interest is the brownfield site of the former TIBA a.s. company located in Beroun. The thesis also respects the conditions for the functional use of the site, which were taken into account in the analyzed proposals as well as in the own proposal.

Key words:

brownfield, typology of brownfields, revitalization of brownfields, financing of revitalization, Beroun, TIBA, textile factory

OBSAH

1. ÚVOD	13
2. LITERÁRNÍ PŘEHLED	14
2.1 VYMEZENÍ POJMU „BROWNFIELD“	14
2.2 TYPOLOGIE BROWNFIELDŮ	15
2.2.1 Brownfieldy dle jejich předchozího funkčního využití.....	15
2.2.2 Brownfieldy z hlediska míry ekologické zátěže	18
2.2.3 Brownfieldy z hlediska ekonomické atraktivity	19
2.2.4 Brownfieldy z hlediska polohy	23
2.2.5 Brownfieldy z hlediska rozsahu	25
2.2.6 Brownfieldy z hlediska vlastní struktury areálu.....	27
2.2.7 Brownfieldy z hlediska stavebně-technického stavu nemovitosti ...	27
2.2.8 Brownfieldy z hlediska vlastnických vztahů.....	28
2.2.9 Brownfieldy z hlediska období jejich vzniku.....	29
2.3 VZNIK A VÝVOJ BROWNFIELDŮ A DŮVODY VEDOUCÍ K JEJICH VZNIKU	29
2.4 DŮSLEDKY EXISTENCE BROWNFIELDŮ	35
2.5 DATABÁZE A MAPOVÁNÍ BROWNFIELDŮ.....	37
2.6 PŘEMĚNA A NOVÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ	41
2.6.1 Důvody revitalizace brownfieldů, jejich výhody i problémy.....	43
2.6.2 Možnosti revitalizace brownfieldů.....	45
2.6.3 Aktéři revitalizace	47
2.7 LEGISLATIVA TÝKAJÍCÍ SE PROBLEMATIKY BROWNFIELDŮ	50
2.8 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REVITALIZACÍ.....	53
3. CÍLE PRÁCE	56
4. METODIKA	57
4.1 MATERIÁL	57
4.1.1 Charakteristika zájmového území Beroun	57
4.1.1.1 Přírodní podmínky	57
4.1.1.2 Kulturně-historický vývoj	59
4.1.2 Diferenciace území.....	60

4.2	METODY	62
4.2.1	Hodnocení krajinného rázu	63
4.2.2	Vypracování SWOT analýzy	65
4.2.3	Určení koeficientu zeleně.....	65
5.	VÝSLEDKY	67
5.1	HISTORIE AREÁLU TIBA BEROUN.....	67
5.2	SOUČASNÝ STAV AREÁLU.....	70
5.2.1	Podmínky funkčního využití a uspořádání území areálu dle platného územního plánu	72
5.3	KRAJINNÝ RÁZ BEROUNA	73
5.3.1	Kompoziční vztahy a dominanty města	74
5.4	SWOT ANALÝZA	75
5.4.1	Možné strategie do budoucna.....	81
5.5	ÚZEMNÍ STUDIE	84
5.5.1	Využití ploch dle starého územního plánu.....	84
5.5.2	Využití ploch dle nového územního plánu	85
5.6	ANALÝZA NÁVRHŮ VYUŽITÍ BROWNFIELDU	90
5.6.1	Obchodní centrum Beroun, polyfunkční dům Plzeňská	91
5.6.2	Bytový komplex	93
5.6.3	Posouzení uvedených návrhů.....	96
5.7	VLASTNÍ NÁVRH VYUŽITÍ BROWNFIELDU	97
5.7.1	Popis navrhovaného využití území	97
5.8	VLIV ZÁMĚRŮ NA KRAJINNÝ RÁZ BEROUNA	100
6.	DISKUZE.....	102
7.	ZÁVĚR.....	106
8.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	108
8.1	MONOGRAFIE	108
8.2	INTERNETOVÉ ZDROJE	114
8.3	LEGISLATIVNÍ PŘEDPISY	117
8.4	DALŠÍ POUŽITÉ ZDROJE	119
9.	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ.....	120

PŘÍLOHY	122
PŘÍLOHA I – REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMNÍCH PLOCH VE STARÉM ÚZEMNÍM PLÁNU	123
PŘÍLOHA II – REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMNÍCH PLOCH V NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU	125
PŘÍLOHA III – FOTODOKUMENTACE BROWNFIELDU	135
PŘÍLOHA IV – VLASTNÍ NÁVRH VYUŽITÍ BROWNFIELDU	143

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AUÚP	Asociace pro urbanismus a územní plánování
CABERNET	Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network <i>(Cílená činnost k řešení zanedbaných brownfields a vytváření sítě jejich ekonomické regenerace)</i>
ČD	České dráhy
ČIŽP	Česká inspekce životního prostředí
ČNR	Česká národní rada
ČSÚ	Český statistický úřad
ČVUT	České vědecké učení technické
DVS	Deník veřejné správy
EU	Evropská unie
EIA	Environmental Impact Assessment <i>(Posuzování vlivů na životní prostředí)</i>
IREAS	Institut pro strukturální politiku
IURS	Institut pro udržitelný rozvoj
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas <i>(Společná evropská podpora udržitelných investic do městských oblastí)</i>
JZD	jednotné zemědělské družstvo
KZ	koeficient zeleně
MěÚ	městský úřad
MF	Ministerstvo financí
MHD	městská hromadná doprava
MK	Ministerstvo kultury
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MZe	Ministerstvo zemědělství
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OP PIK	Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
RIS	Regionální informační servis
SEKM	Systém evidence kontaminovaných míst

SESEZ	Systém evidence starých ekologických zátěží
SEZ	staré ekologické zátěže
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VCPD	Výzkumné centrum průmyslového dědictví
VÚMOP	Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy
VÚV	Výzkumný ústav vodohospodářský
ZPF	zemědělský půdní fond
ŽP	životní prostředí

1. ÚVOD

Brownfieldy, tedy zčásti nebo zcela nevyužívané, opuštěné, zchátralé objekty a areály, které mohou být navíc kontaminované, zatěžují své okolí z ekonomického, sociálního, prostorového i environmentálního hlediska. Komplikují rozvoj obcí a způsobují, že daná lokalita degraduje nejen vizuálně, ale rovněž sociálně.

Brownfieldy jsou relativně mladým tématem. Západní země se jimi začaly podrobněji zabývat až v 70. letech 20. století, kdy ekonomické změny vedly k nárůstu počtu brownfieldů. V České republice se tento jev objevil v 90. letech jako důsledek ekonomických a politických změn. V návaznosti na zvýšení množství brownfieldů začaly země vytvářet různé politiky a strategie, jak řešit problematiku brownfieldů.

Politiky a strategie České republiky ještě neřeší tuto problematiku zcela komplexně, jednotlivé resorty často řeší jen část problému bez potřebné spolupráce s dalšími resorty. Od roku 2000, kdy se začaly prosazovat revitalizace brownfieldů, došlo k velkému posunu. Problematika brownfieldů a jejich revitalizací byla začleněna do regionálního rozvoje, především na lokální úrovni. Některé obce se aktivně zapojují do řešení těchto problémů a snaží se nalézt způsob, jak s brownfieldy naložit.

V České republice je existencí brownfieldu poznamenána téměř každá obec. Často se jedná o zemědělské brownfieldy v menších sídlech s počtem obyvatel do 2 tisíc. Největší plochu však zaujímají brownfieldy vzniklé po ukončení průmyslové činnosti, které se mnohdy nachází uvnitř zastavěného území. Jejich opětovné průmyslové využití tak již nebývá žádoucí a je nutné pro ně nalézt jiné využití a vhodný způsob, jak je začlenit do dynamické struktury města.

Po krachu společnosti TIBA a. s. došlo k postupnému vzniku brownfieldů po ukončené textilní výrobě v různých městech České republiky (např. Beroun, Česká Skalice, Dvůr Králové nad Labem,...). Tato práce se zabývá opětovným využitím brownfieldu, který je důsledkem ukončení činnosti společnosti TIBA a. s. v Berouně.

2. LITERÁRNÍ PŘEHLED

2.1 VYMEZENÍ POJMU „BROWNFIELD“

Význam slova „brownfield“ lze neodborně přeložit jako „hnědé pole“ (z angl. brown = hnědý, field = pole), ovšem tento doslovný překlad není správný. V českém jazyce pro brownfield neexistuje odborný český ekvivalent, je tedy stále používáno anglické označení. Naopak pro pojem „greenfield“ (z angl. green = zelený, field = pole) v českém jazyce existuje odborný překlad „stavba na zelené louce“ (SKLENIČKA, 2003).

Odborné vysvětlení pojmu brownfield může mít v českém jazyce takovéto znění: *„Jedná se o území dříve urbanizovaná, v současnosti opuštěná či nedostatečně využívaná, která mohou být v některých případech i svým způsobem poškozená.“* (BERGATT et al., 2004).

Používání anglického pojmu brownfield je vhodné, jelikož v české terminologii se stále vyskytují rozdílná vysvětlení tohoto pojmu, což může být zavádějící. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) definuje na svém portálu RIS brownfielddy jako *„pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a podvyužité, často mají ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy“* (RISY, 2016a). Mohou to být nejen bývalé průmyslové areály, ale také nevyužívané komerční, administrativní nebo obytné objekty, zemědělské nebo vojenské objekty či areály mimo zastavěné území měst. MMR souhrnně označuje tyto objekty jako „deprimující zóny“, jelikož takovéto objekty a plochy jsou deprimující především pro své okolí a nejsou atraktivní pro obyvatele ani pro potenciální investory (DVS, 2007). Ministerstvo životního prostředí (MŽP) používá mimo označení „brownfields“ rovněž označení „narušené plochy“ a definuje je jako *„nevyužívané zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině“* (MŽP, 2007). Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu (MPO), vymezuje brownfielddy jako *„nevyužívané nemovitosti (území, pozemky, objekty, areály), které jsou zanedbané a mohou být i kontaminované“*. Dle agentury vznikají následkem ukončení průmyslových, zemědělských, rezidenčních, vojenských či jiných aktivit. Pro jejich opětovné efektivní využití je nutné provést regeneraci těchto nemovitostí (CzechInvest, 2017).

Obecně lze za brownfieldy považovat opuštěné, nevyužívané plochy, jejichž dřívější využití je v současnosti ovlivňuje a lze u nich předpokládat kontaminaci či ekologickou zátěž. Aby bylo možné takovéto plochy opět smysluplně využívat, je nutný zásah „zvenčí“ a aktivní snaha o jejich znovuvyužití. Není však podmínkou, že musí sloužit stejnému účelu, k jakému byly původně vybudovány (BERGATT et al., 2006; VOJVODÍKOVÁ, MIHOLA, 2011). Stejným způsobem definuje brownfieldy i evropský projekt CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network = *Cílená činnost k řešení zanedbaných brownfields a vytváření sítě jejich ekonomické regenerace*), který navíc dodává, že brownfieldy se vyskytují převážně v urbanizovaném území (CABERNET, 2013).

2.2 TYPOLOGIE BROWNFIELDŮ

Klasifikace brownfieldů je velice důležitá pro jejich evidenci a vytvoření statistik, nalezení vhodného způsobu jejich revitalizace a s tím i související nalezení investora, určení míry veřejné podpory uskutečňovaným projektům, apod. (SKLENIČKA, 2003). Brownfieldy je možné klasifikovat několika způsoby, například podle předchozího funkčního využití (BERGATT et al., 2006; LEVY, 2017), komerčního využití, ekonomické atraktivity (CABERNET, 2013), z hlediska jejich rozsahu a míry ekologické zátěže, polohy nebo období jejich vzniku atd. (BERGATT et al., 2004; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Ucelený přehled o situaci brownfieldů v České republice poskytuje Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR (dále jen „Vyhledávací studie“), kterou v letech 2005 – 2007 zpracovala Agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji ČR. Tato studie následně posloužila jako podklad pro Národní strategii regenerace brownfieldů, kterou rovněž zpracovává Agentura CzechInvest (CzechInvest, 2007).

2.2.1 Brownfieldy dle jejich předchozího funkčního využití

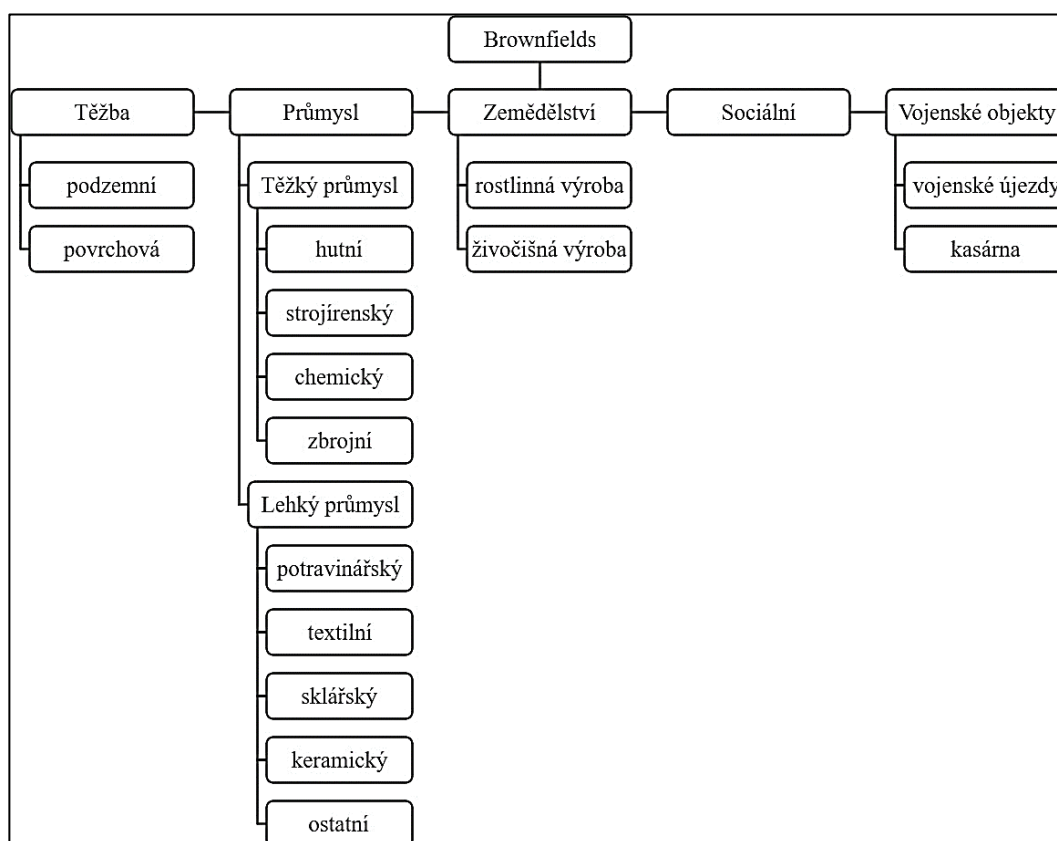
Autoři zabývající se problematikou brownfieldů nevymezují brownfieldy podle původního využití jednotně, někteří z nich vymezují několik základních kategorií (GAŠPAR, 2005), jiní uvádí velice podrobnou typologii (STALMACHOVÁ et al., 2012). V podstatě u všech autorů nalezneme vymezení

brownfieldů průmyslových, zemědělských a vojenských, velká část z nich také vymezuje brownfieldy občanské vybavenosti a sportovně-rekreační brownfieldy.

BERGATT et al. (2006) ve své práci uvádí dělení brownfieldů podle jejich předcházejícího využití na: průmyslové, vojenské, železniční a dopravní (např. nevyužívané objekty Českých drah), institucionální (školy, nemocnice, věznice), obchodní (nákupní střediska, úřady), kulturní (kulturní domy, kina), rekreační (sportovní hřiště, parky, volné prostory). DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al. (2016) vymezuje ještě kategorii „ostatní“, do které řadí nevyužívané administrativní budovy, budovy občanské vybavenosti a objekty cestovního ruchu a lázeňství.

STALMACHOVÁ et al. (2012) uvádí pět hlavních kategorií brownfieldů, které dále podrobněji člení (viz Obrázek č. 1). Nádražní brownfieldy vyčleňuje jako samostatnou specifickou kategorii.

Obrázek č. 1 – Schéma kategorií brownfieldů

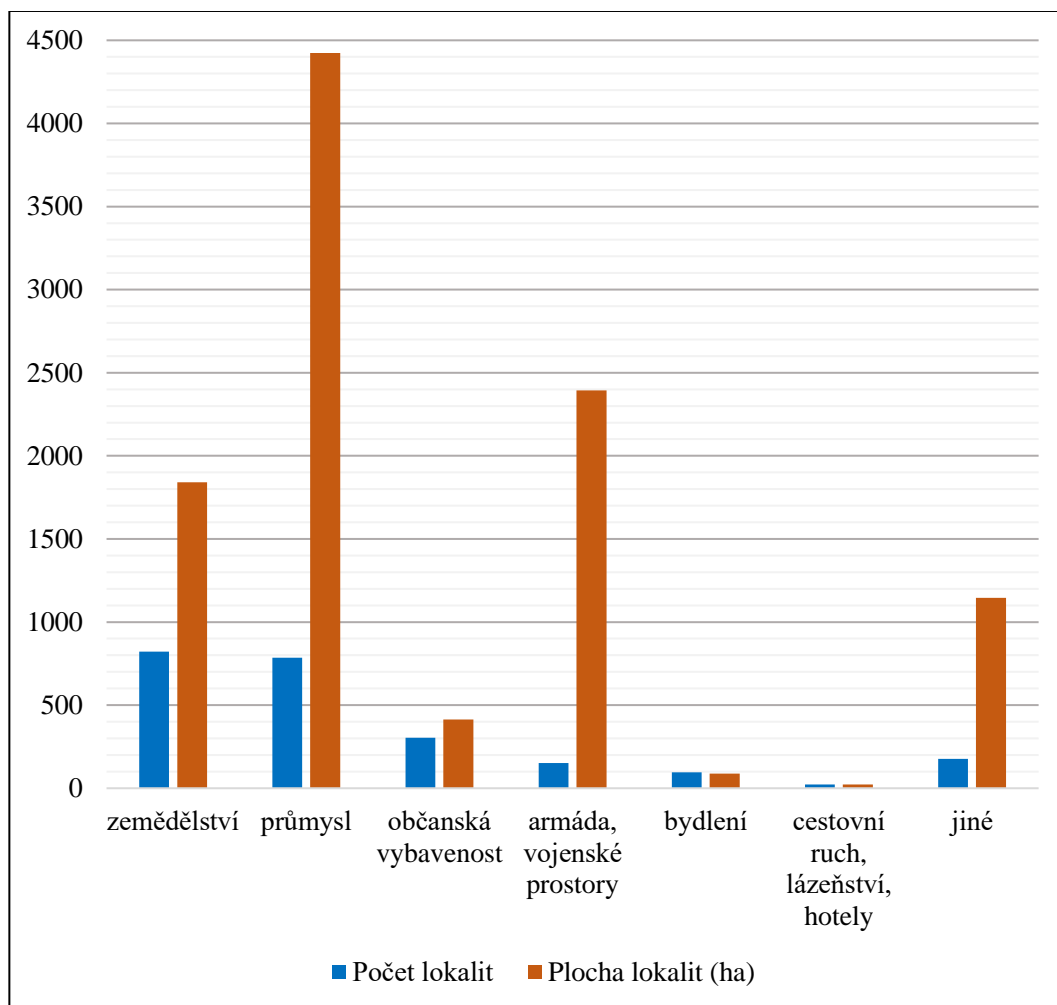


Zdroj: STALMACHOVÁ et al. (2012); zpracování: vlastní

Mezi nejvíce zastoupené kategorie brownfieldů patří plochy dříve využívané v zemědělství, průmyslu a k vojenským účelům, s čímž jsou spojeny

i objekty občanské vybavenosti. Tyto typy předchozího využití tvoří více než 80 % ploch brownfieldů v ČR (CzechInvest, 2007; OSMAN et al., 2014). Nejpočetnější je kategorie zemědělských brownfieldů, naopak největší plochu zauímají brownfieldy průmyslové a vojenské (viz Graf č. 1) (CzechInvest, 2007; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Graf č. 1 – Struktura brownfieldů dle původního využití



Zdroj: CzechInvest (2007); zpracování: vlastní

Tabulka č. 1 – Struktura brownfieldů dle původního využití

Předchozí převažující využití lokality	Počet lokalit	%	Plocha lokalit (ha)	%
zemědělství	821	34,9	1840,4	17,8
průmysl	785	33,3	4423,2	42,8

občanská vybavenost	304	12,9	413,3	4
armáda, vojenské prostory	151	6,4	2394,1	23,2
bydlení	95	4	88,3	0,9
cestovní ruch, lázeňství, hotely	22	0,9	22,4	0,2
jiné	177	7,5	1144,6	11,1

Zdroj: CzechInvest (2007); zpracování: vlastní

2.2.2 Brownfieldy z hlediska míry ekologické zátěže

Ekologická zátěž ve většině případů pochází z činnosti člověka (např. průmyslové, zemědělské, apod.) v dané lokalitě a zasahuje do všech složek přírodního prostředí (půda, voda, vzduch, atd.). Konkrétně se může kontaminace vyskytovat například v zeminách, povrchových, podzemních i odpadních vodách či ve stavebních konstrukcích. Ve stavebních konstrukcích se může jednat o asbest, různé nátěry a impregnace, do zemin a vod se mohou škodlivé látky dostat mnoha různými způsoby, např. nárazově při haváriích nebo pozvolně kvůli špatnému nakládání se škodlivými látkami (BERGATT et al., 2004, 2006).

Při plánování nového využití brownfieldu je nutné vzít v potaz tato rizika a podle toho připravovat realizaci nového záměru. O ekologické zátěži by měla existovat dokumentace, která ovšem často bývá neúplná nebo není příliš spolehlivá. Pro investora představuje ekologická zátěž další náklady a rizika, se kterými se musí vypořádat v případě, že se rozhodne daný brownfield regenerovat. Na místě je tedy podpora takovýchto projektů ze strany veřejné správy, která může mít podobu administrativní, legislativní či finanční (BERGATT et al., 2004, 2006).

Ve Vyhledávací studii Agentura CzechInvest dělí brownfieldy do 3 kategorií (CzechInvest, 2007). Stejným způsobem dělí brownfieldy podle výskytu ekologické zátěže i DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al. (2016), a to následovně:

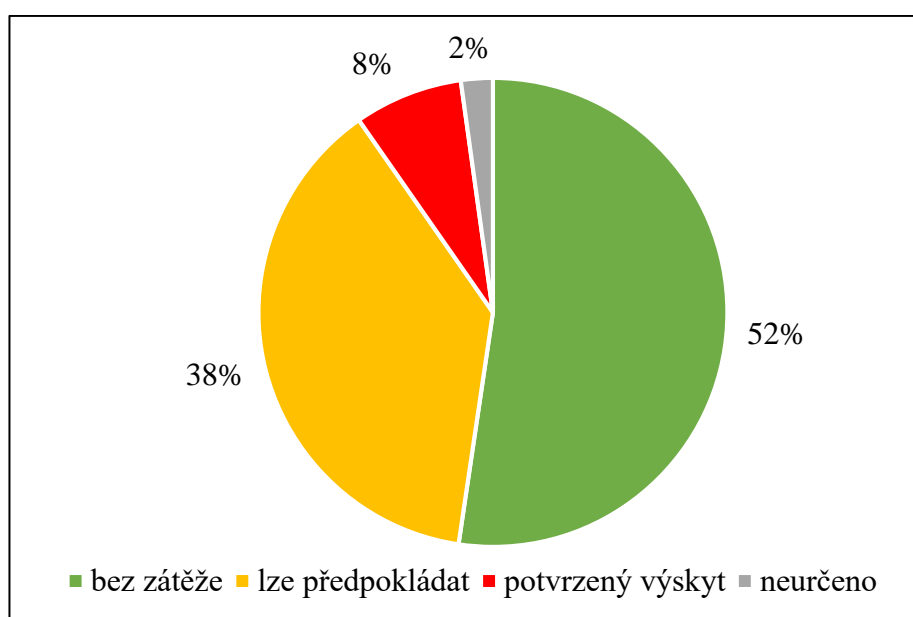
- bez ekologické zátěže – u těchto objektů průzkum nezjistil koncentraci kontaminantů přesahující povolené limity (např. administrativní a rezidenční budovy)
- s předpokládanou ekologickou zátěží – u těchto objektů zatím nebyl proveden průzkum, ale předpokládá se zde vysoká ekologická zátěž

(např. objekty průmyslové výroby, zemědělství, objekty sloužící těžebním či vojenským účelům)

- s existující ekologickou zátěží – u těchto objektů průzkum prokázal výskyt ekologické zátěže

Agentura CzechInvest uvádí strukturu brownfieldů podle jejich ekologické zatíženosti u celkem 2 355 brownfieldů zkoumaných v průběhu let 2005 – 2007 (CzechInvest, 2007).

Graf č. 2 – Struktura brownfieldů dle jejich ekologické zatíženosti



Zdroj: CzechInvest (2007); zpracování: vlastní

2.2.3 Brownfieldy z hlediska ekonomické atraktivity

Při kategorizaci brownfieldů dle jejich ekonomické atraktivity je nutné zohlednit atraktivitu území v dané oblasti, míru poškození či ekologické zátěže brownfieldu a náklady potřebné k odstranění těchto zátěží a obnovení funkčnosti území. Dalšími faktory, ovlivňujícími atraktivitu brownfieldu, jsou sociální úroveň a stupeň vzdělání obyvatel v dané oblasti. Dohromady tato kritéria ovlivňují rozdělení finančních prostředků určených k regeneraci brownfieldů, které pocházejí od soukromých investorů, státních institucí nebo kombinovaně z obou zdrojů (KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, 2009).

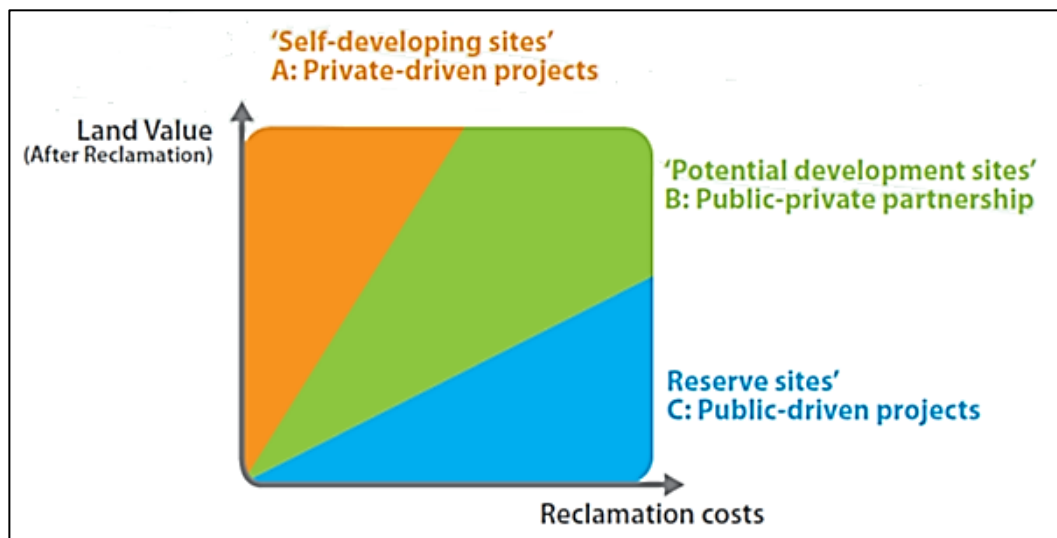
KADERÁBKOVÁ, PIECHA (2009) dělí projekty regenerace brownfieldů z hlediska ekonomické atraktivity v České republice následovně:

- Projekt s nulovou bilancí
Tyto brownfieldy zpracuje trh sám, a to především díky jejich výhodné poloze. Podpora veřejného sektoru (např. v podobě dotací) není u těchto projektů potřebná.
- Projekt s mírnou podporou
Do této kategorie jsou řazeny brownfieldy, které se nacházejí v méně žádaných lokalitách. Pro takovéto projekty je podpora veřejného sektoru v mnohých případech nutná, aby došlo k realizaci projektu.
- Nekomerční projekty
Tato kategorie zahrnuje brownfieldy, kde jsou realizovány projekty cílené na ochranu životního prostředí nebo jsou cíleny na sociální aspekty. Takové projekty se neobejdou bez silné podpory veřejného sektoru.
- Nebezpečné projekty
Brownfieldy řazené do této kategorie jsou často v havarijním stavu, který ohrožuje lidské zdraví či životní prostředí. V případě, že není znám původ nebo odpovědná osoba, postará se o zajištění bezpečnosti objektu stát z veřejných prostředků.
- Ostatní projekty
Mnoho brownfieldů nelze zařadit do žádné z předchozích kategorií. Jedná se o brownfieldy, které se nacházejí v nekomerčních oblastech, jsou dlouhodobě nevyužívané a není pro ně navrženo žádné nové funkční využití (a s velkou pravděpodobností bude dlouho trvat, než se nové využití najde). Existence velkého množství brownfieldů spadajících do této kategorie je způsobena vyšší nabídkou a nízkou poptávkou.

V rámci projektu CABERNET jsou brownfieldy klasifikovány systémem A-B-C, který je rozděluje podle pravděpodobnosti jejich znovuvyužití. Tento koncepční model pracuje s rozvojovým potenciálem brownfieldů, poměřuje hodnotu (resp. atraktivitu) regenerovaných brownfieldů vzhledem k množství

finančních prostředků potřebných k uskutečnění regenerace takovýchto areálů (BERGATT et al., 2006; CABERNET COORDINATION TEAM, 2006).

Obrázek č. 2 – A-B-C model



Zdroj: CABERNET COORDINATION TEAM (2006)

Land Value (After Reclamation) = Hodnota pozemku (po rekultivaci)

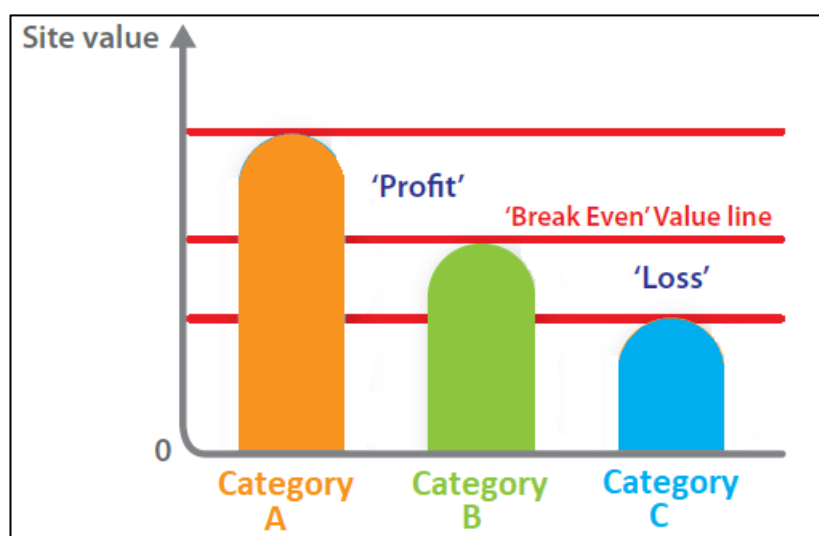
Reclamation Costs = Náklady na rekultivaci

- Kategorie A – rozvojové: Private-driven projects
Tyto projekty jsou označovány jako rozvojové. Jsou ekonomicky životaschopné a velice často jsou financované neveřejným sektorem. Pro soukromé investory jsou takové projekty atraktivní.
- Kategorie B – potenciálně rozvojové: Public-private partnership
Tyto projekty se nacházejí na hranici ziskovosti. Disponují rozvojovým potenciálem, zároveň však i různými riziky. Často bývají financovány prostřednictvím kooperace veřejného a soukromého sektoru. Ideální spolupráce dle GLUMAC et al. (2013) by měla vypadat tak, že soukromý sektor poskytne kapitál a ponese s tím spojená rizika, a veřejný sektor podpoří takový projekt po stránce legislativní (např. právní předpisy, příznivé nastavení politiky využívání půdy, apod.).
- Kategorie C – nerozvojové: Public-driven projects
Tyto projekty nemají předpoklad k tomu stát se po regeneraci ziskovými. Pro soukromé investory nejsou takové lokality

atraktivní. Regenerace těchto lokalit závisí na projektech řízených veřejným sektorem a na veřejném financování. Vzhledem k tomu, že jejich rozvoj není v dané situaci prioritní, zůstávají často jako rezervní plochy, pro které někdy bývá nalezen dočasný způsob využití.

(BERGATT et al., 2006; BERGATT, 2011; CABERNET COORDINATION TEAM, 2006; GLUMAC et al., 2013)

Obrázek č. 3 – Ekonomické složky A-B-C modelu



Zdroj: CABERNET COORDINATION TEAM (2006)

Site value = Hodnota místa; Profit = Zisk; Loss = Ztráta;

'Break even' value line = Neztrátová hodnota

Podobný klasifikační systém, jakým je systém A-B-C využíváný v evropském projektu CABERNET, je využíván v USA, kde jsou brownfieldy klasifikovány dle potenciálního ekonomického zisku. Jednotlivé kategorie těchto klasifikací jsou si vzájemně velice podobné (KRAMÁŘOVÁ, 2014).

Tabulka č. 2 – Dělení brownfieldů dle ekonomického potenciálu

Kategorie používané v USA (český překlad)	Kategorie používané v projektu CABERNET (český překlad)	Písmenná klasifikace (CABERNET)
economically viable sites (ekonomicky životaschopné lokality)	self-developing sites (rozvojové plochy)	A
marginal sites (hraniční lokality)	potential development sites (potenciálně rozvojové plochy)	B
upside-down sites (neživotaschopné lokality)	reserve sites (nerozvojové plochy)	C

Zdroj: KRAMÁŘOVÁ (2014); zpracování: vlastní

2.2.4 Brownfieldy z hlediska polohy

BERGATT (2011) při členění brownfieldů podle polohy vychází z jejich členění do kategorií ABC (A – rozvojové, B – potenciálně rozvojové, C – nerozvojové) dle jejich ekonomické atraktivity. Nejprve vymezuje 3 typy obcí, a následně vymezuje 3 kategorie polohy brownfieldu v obci.

Typy obcí (BERGATT, 2011):

- obec I. typu

Je součástí metropolitní oblasti na hlavní EU infrastruktuře, má vhodné demografické složení, kladný přírůstek obyvatelstva a rovněž je zde nízké procento nezaměstnaných. Disponuje výraznou kulturní, sportovní, turistickou nebo jinou hodnotou. Obec se snaží o rozvojové trendy a podporuje opětovné využití území.

- obec II. typu

Leží na hlavní národní infrastruktuře, není však součástí metropolitní oblasti. Přírůstek obyvatelstva stagnuje a demografické složení obyvatelstva není tak vhodné, jako v obci I. typu. Podíl nezaměstnaných je zde vyšší. Obec má významnou kulturní, sportovní, turistickou nebo jinou hodnotu. Rozvojové

trendy zde nejsou tak výrazné, popř. stagnují a politika podpory opětovného využití území není dostatečně výrazná.

- obec III. typu

Nachází se mimo hlavní národní infrastrukturu a je vzdálená od metropolitní oblasti. Problémem je celkový úbytek obyvatelstva, jeho nevhodné demografické složení a vysoký podíl nezaměstnaných. Obec nemá významnou kulturní, sportovní, turistickou nebo jinou hodnotu. Rozvojové trendy stagnují, popř. klesají a není vytvořena politika podpory opětovného využití území.

Poloha v obci (BERGATT, 2011):

- vnitřní střed obce

V těchto lokalitách se doporučuje uskutečňovat nejvyšší druhy využití území a redukovat průmyslové využití. V obcích I. a II. typu se zde vyskytují převážně brownfieldy kategorie A. V obcích III. typu může jít i o kategorie B a C.

- vnější střed obce a okolí výpadovek

V takovýchto lokalitách se v obcích I. a II. typu často nacházejí historicky cenné brownfieldy, řazené do kategorie B. Každý projekt využití území je v takovém případě nutné řešit jedinečně. V obcích III. typu jsou tyto brownfieldy řazeny do kategorie C.

- okrajové části obcí

V obcích I. a II. typu jsou zde lokalizovány brownfieldy kategorie B a C. Pro obnovení jejich využívání je potřebná podpora veřejného sektoru. Možnosti využití území je potřeba řešit jednotlivě. V obcích III. typu jsou brownfieldy v těchto lokalitách řazené do kategorie C.

DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al. (2016) rozlišuje polohu brownfieldu podle 5 kategorií: zastavěné území měst – v centrální části města, zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městského centra, příměstské zóny, menší obce a brownfieldy mimo urbanizované území.

Brownfieldy v zastavěném území měst se nacházejí buď v centrální části města (např. nevyužívané kancelářské prostory, staré průmyslové podniky, popř. nevyužívané železniční areály) nebo leží ve větší vzdálenosti od městského centra (např. větší opuštěné průmyslové areály, popř. obytné brownfieldy – související se zaniklou průmyslovou činností). Nově budované průmyslové objekty v příměstských zónách se v budoucnu mohou stát nevyužívanými a může tak dojít ke vzniku brownfieldů. V menších obcích se brownfieldy vyskytují uvnitř zástavby (např. bývalé kulturní domy, velkoprodejny potravin, apod.) i na okraji zástavby (především bývalé zemědělské areály). Mimo urbanizované území se jedná především o brownfieldy armádní, v menší míře pak o brownfieldy zemědělské (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

2.2.5 Brownfieldy z hlediska rozsahu

Z hlediska rozsahu je možné brownfieldy členit specificky či obecně. Specifické členění spočívá v konkrétně vymezených hranicích (např. velikost areálu, zastavěná plocha areálu, užitná plocha, počet podlaží, apod.). Obecné členění nemá tak specificky nastavené hranice a brownfieldy jsou v něm rozlišovány na velkoplošné a maloplošné (KRAMÁŘOVÁ, 2014). Toto rozlišení je možné ještě více specifikovat, což využívají ŠILHÁNKOVÁ et al. (2006) v typologii vojenských brownfieldů, které člení takto:

- malé (do 1 ha)
- středně rozsáhlé (cca 10 ha)
- velmi rozsáhlé (cca 100 a více ha)
- obzvláště rozsáhlé (v rádech několika km²)

KRAMÁŘOVÁ (2014) při členění brownfieldů na 2 kategorie uvádí tyto charakteristiky:

- **velkoplošné brownfieldy**

Do této kategorie jsou řazeny areály závodů nebo soubory blízkých budov sloužících podobnému účelu. V případě samostatných budov jsou to především velké výrobní nebo skladovací haly. Rovněž může jít o soubor maloplošných brownfieldů bez bližší vzájemné souvislosti. Vyskytují se převážně ve větších sídlech a sídelních aglomeracích.

- **maloplošné brownfieldy**

Pro tuto kategorii jsou charakteristické osamocené budovy nebo jen jejich určité části (např. podlaží). Lze je nalézt nejen ve velkých sídlech, ale i v sídlech maloplošných, pro které mohou představovat hrozbu. Problémem mohou být i v lokalitách s vyšším podílem nezaměstnaných. Ve větších sídlech se mohou stát problémem, pokud dojde ke vzniku velkoplošného brownfieldu v podobě souboru vzájemně nesouvisejících maloplošných brownfieldů.

Konkrétní příklad členění brownfieldů uvádí BERGATT et al. (2006), kde v tabulce přehledně uvádí původní využití brownfieldů a jejich množství.

Tabulka č. 3 – Členění brownfieldů podle jejich velikosti a původního využití v Ústeckém kraji v roce 2004

Velikost (ha)	Počet brownfieldů						Celkem	Celková plocha (ha)
	≤1	1-5	5-10	10 až 50	50 až 100	100 až 200		
<i>průmysl</i>	12	27	9	11	1		60	498
<i>skládky odpadu</i>	1	4	1	2	1	1	10	261
<i>petrochemie, energetika</i>	1	2	1	3			7	87
<i>armáda</i>	1	4	2	6	1		14	272
<i>zemědělství</i>	51	120	29	5			205	658
<i>železnice</i>	7	5					12	15
<i>lehký průmysl</i>	9	22	9	2			42	196
<i>školy</i>	7	5	1	1			14	155
<i>rezidenční</i>	259	20					279	38
<i>jiné</i>	61	46	3	5			115	297
Celkový počet	409	255	55	35	3	1	758	2477

Zdroj: BERGATT et al. (2006); zpracování: vlastní

2.2.6 Brownfieldy z hlediska vlastní struktury areálu

Brownfieldy mohou tvořit různé prvky, jako jsou například objekty, pozemky nebo areály. KRAMÁŘOVÁ (2014) specifikuje jednotlivé prvky struktury brownfieldu takto:

- objekty – jednotlivé budovy s minimálním pozemkem
- komplexy objektů – provázané, funkčně či objemově propojené budovy
- plochy – pozemky bez budov nebo s minimálním podílem zastavěné plochy
- areály – plochy s jednotlivými objekty nebo s komplexy objektů

2.2.7 Brownfieldy z hlediska stavebně-technického stavu nemovitosti

V případě, že se jedná o brownfield v podobě objektu, komplexu objektů nebo celého areálu, je vhodné určit jejich stavební a technický stav. Na základě tohoto určení se objekty zařazují do jednotlivých kategorií a dále se s nimi podle toho zachází. Kritéria lze u jednotlivých projektů upravovat, zpřísnovat či dělat podrobnější, velice často je však v praxi používáno členění do 5 kategorií (KRAMÁŘOVÁ, 2014).

Tabulka č. 4 – Kategorie brownfieldů z hlediska jejich stavebně-technického stavu

Kategorie	Stavebně technický stav Možnost využití
1	<ul style="list-style-type: none">• nejlepší stav, brownfield ve výborném stavu bez nutnosti oprav• lze využít okamžitě, bez investování do oprav
2	<ul style="list-style-type: none">• brownfield v dobrém stavu, vyžaduje drobné opravy• lze využít okamžitě při snížení komfortu nebo v krátkém čase po investování do drobných oprav
3	<ul style="list-style-type: none">• v ČR nejčastější stav• brownfield je znatelně opotřebován nebo viditelně dlouhodobě nevyužíván• využití je podmíněno investicemi do oprav středního rozsahu (např. nové povrchy podlah, opravení okapních svodů,...)

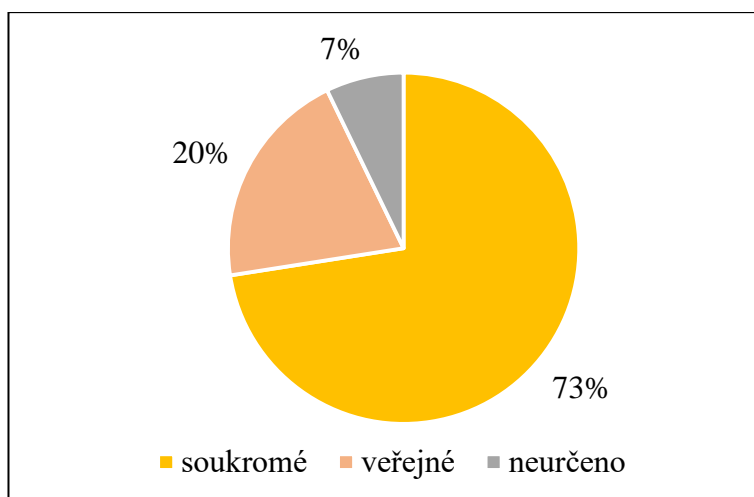
4	<ul style="list-style-type: none"> • špatný stav, potřeba rozsáhlých oprav • před obnovením využívání brownfieldu k dalším účelům je potřeba např. sanace nosných konstrukcí, výměna střešní konstrukce, oprava podlah a omítek, výměna rozvodů vody, kanalizace, atd.
5	<ul style="list-style-type: none"> • brownfield je v havarijním stavu, ohrožuje své okolí • nosné konstrukce nejsou stabilní, popř. se hrouť • před obnovením využívání je nutná celková rekonstrukce brownfieldu, popř. jeho demolice a vybudování nových staveb

Zdroj: KRAMÁŘOVÁ (2014); zpracování: vlastní

2.2.8 Brownfieldy z hlediska vlastnických vztahů

Agentura CzechInvest ve Vyhledávací studii zjišťovala i strukturu brownfieldů podle druhu vlastnictví (CzechInvest, 2007). V soukromém sektoru nemusí mít brownfield pouze jednoho vlastníka. Ve velkém množství případů je vlastníků více, což často komplikuje realizaci projektů regenerace (DOLEŽELOVÁ, VEJVODA, 2008).

Graf č. 3 – Struktura brownfieldů dle druhu vlastnictví



Zdroj: CzechInvest (2007); zpracování: vlastní

2.2.9 Brownfieldy z hlediska období jejich vzniku

Brownfieldy lze dělit rovněž podle toho, kdy a za jakých okolností vznikly. KRAMÁŘOVÁ (2014) je dělí následovně:

- **Primární brownfieldy** jsou zastoupeny především v kategorii velkoplošných a výrobních brownfieldů, konkrétněji průmyslovými, armádními a zemědělskými areály, kde bývá zaměstnáno větší množství obyvatel. Pokud dojde ke vzniku brownfieldu v menším sídle, dochází často ke zvýšení nezaměstnanosti a začíná sled událostí, které mohou vyústit až ke vzniku dalších brownfieldů (např. v důsledku zvýšení počtu nezaměstnaných, odlivu finančních prostředků z území, apod.).
- Do kategorie **sekundárních brownfieldů** jsou naopak řazeny maloplošné, občanské nebo bytové brownfieldy (tj. vysídlené byty a objekty po bydlení, prostory po prodejnách a drobných službách). Tyto brownfieldy poukazují na nevyhovující prostředí v daném sídle.

2.3 VZNIK A VÝVOJ BROWNFIELDŮ A DŮVODY VEDOUcí K JEJICH VZNIKU

Mezi hlavní důvody, které mají přímý dopad a následně vedou ke vzniku brownfieldů, patří socioekonomické změny, tj. změny ve výrobních procesech, dopravě a distribuci zboží, vývoj nových technologií, měnící se ceny surovin, změny ve vojenských strategiích a v lokalizacích podniků, proměny v rozdělení investic atd. Tento proces však může být ovlivněn i nepřímo, a to např. politickými převraty, proměnami v životním stylu obyvatel, změnou společenských hodnot nebo technickými vynálezy (DOLEŽELOVÁ, 2015).

Problémy spojené s výskytem brownfieldů jsou v západních zemích (např. Velká Británie, Západní Německo, Francie) vnímány od 70. let 20. století, kdy se brownfieldy začaly tvořit v důsledku náhlých ekonomických změn. Docházelo k průmyslové restrukturalizaci (např. útlum těžby), deagrarizaci i demilitarizaci (např. odchod vojsk z německých zemí). Došlo k odlivu pracujících z oblasti průmyslu a jejich přesunu do sektoru služeb, což vedlo k opuštění velkých

výrobních objektů. Tyto objekty nesplňovaly požadavky nově se vyvíjející ekonomiky, a nebyly tedy nadále plně využívány. V postsocialistických zemích tento proces začal o přibližně 20 let později, až v 90. letech, ale dopady těchto změn jsou mnohem výraznější (REGNEROVÁ, 2006; OSMAN et al., 2014; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Po roce 1989 došlo v České republice ke změně politických a hospodářských podmínek, které způsobily velké makroekonomické změny. Měnila se situace výrobních oblastí a velké průmyslové podniky se potýkaly se špatnou ekonomickou situací spojenou se ztrátou tradičních trhů. V 90. letech došlo k utlumení průmyslové výroby a celkové deindustrializaci. Velká část pracovníků se z výrobních oblastí a primárního sektoru přeorientovala na oblast služeb, která postupně nabývá na významnosti (DRKOŠOVÁ, 2005; TOUŠEK et al., 2008; KOUTSKÝ, 2011; SKÁLA et al., 2012).

PETŘÍKOVÁ (2016) poukazuje na vznik nezanedbatelného množství brownfieldů a jako několik hlavních důvodů uvádí přechod z centrálně řízeného na tržní hospodářství, nové environmentální limity pro průmyslovou výrobu v obytných částech měst nebo porevoluční navrácení majetku původním majitelům v restitucích. Neshody mezi původními majiteli, změny majetkoprávních poměrů či nedostatečný kapitál na obnovu více či méně zchátralých objektů vedly ke vzniku velkého množství rezidenčních brownfieldů. Restrukturalizace zemědělství, zánik množství zemědělských družstev i JZD a následné opouštění zemědělských areálů, které postupně chátrají, i celkový útlum zemědělství vlivem hospodářských změn vedou k tvorbě zemědělských brownfieldů ve venkovských oblastech (TOUŠEK et al., 2008; Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011).

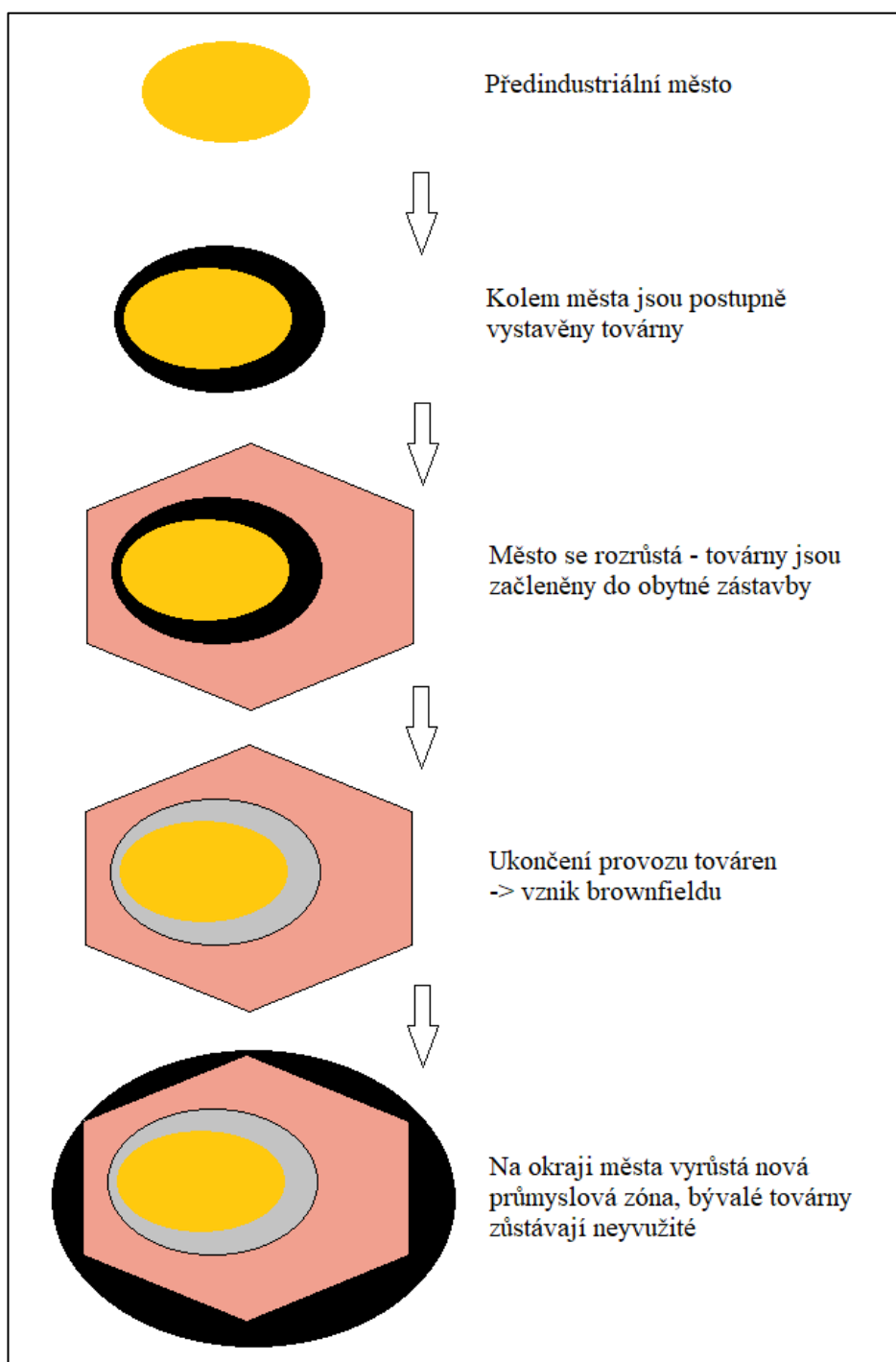
V návaznosti na změny ve vojenské politice země dochází ke snižování počtů armádních areálů, s čímž je spojeno opouštění zanikajících areálů. V důsledku toho vznikají vojenské brownfieldy, které jsou svým způsobem specifické. V minulosti představovaly vojenské areály významnou součást měst, kde zaujímaly strategickou polohu vůči centru města. Často je velká část těchto areálů tvořena ubytovacími jednotkami, což nabízí možnost jejich regenerace a znovuvyužití areálu pro převážně obytnou funkci (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011; JEŘÁBEK, ZAKOPAL, 2015).

K narůstání počtu brownfieldů přispívá i nedokonale nastavená legislativa (např. absence účinné právní normy motivující majitele k údržbě chátrajících

nemovitostí) a nedostatečný zájem investorů o plochy s ekologickou zátěží. Regenerace těchto ploch, zahrnující již zmiňované odstranění ekologických zátěží, bývá nákladná, a pokud se objekt nenachází ve strategicky výhodné lokalitě, investoři o ně nejeví zájem a brownfieldy zůstávají nadále nedostatečně využívané (SÝKORA, 2002; Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, 2011; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Velké množství brownfieldů se nachází uvnitř zástavby, byť v době vzniku se daný objekt stavěl na okraji sídla. Jedná se např. o bývalé tovární haly, vojenské objekty nebo nevyužívané obchodní prostory. Vlivem rozrůstání měst se tyto objekty na okraji sídla začleňují do kompaktní zástavby, která postupně zaplňuje jejich okolí, a tak je pomyslně posunuje blíže ke středu sídla. Problém takových objektů je ovšem ten, že účel, ke kterému dříve sloužily, již není uprostřed zástavby žádoucí. Pro takové objekty ale bývá snazší nalézt nový způsob využití, neboť mají výhodnou polohu a již vybudovanou infrastrukturu (tedy jsou napojeny na okolní komunikace a inženýrské sítě) (GARGOŠ, 2010). Mnohdy mají navíc i historickou hodnotu – například vojenské budovy často představují nejen historicky významný prvek, ale mohou být i stavební dominantou v krajinném rázu sídla (JEŘÁBEK, ZAKOPAL, 2015).

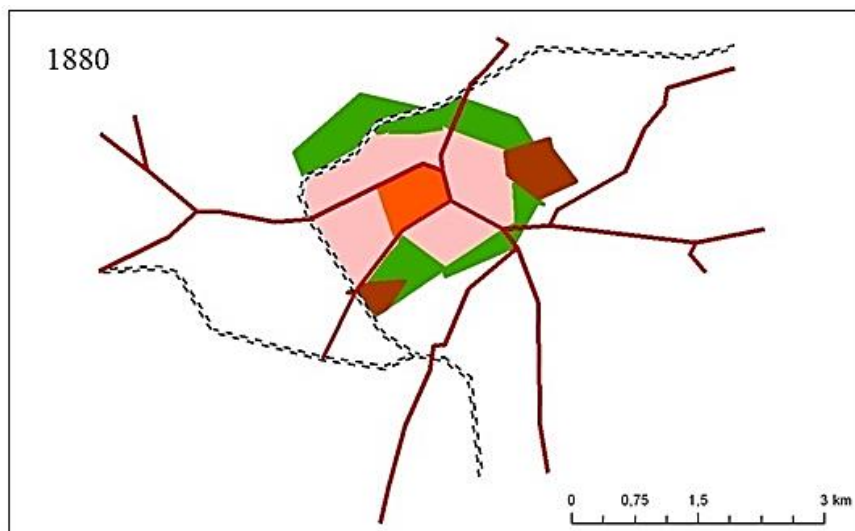
Obrázek č. 4 – Fáze vývoje města a využívání jednotlivých ploch



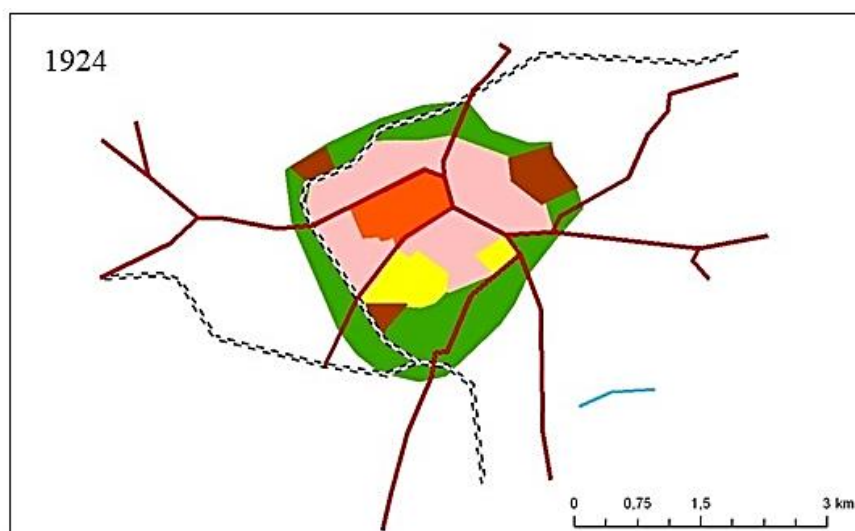
Zdroj: VOJVODÍKOVÁ et al. (2014); zpracování: vlastní

Jako konkrétní příklad brownfieldu postupně obklopeného další zástavbou lze uvést areál železáren Poldi ve městě Kladno, kde po ukončení činnosti podniku Poldi Kladno došlo ke vzniku rozsáhlého průmyslového brownfieldu (GREMLICA et al., 2003).

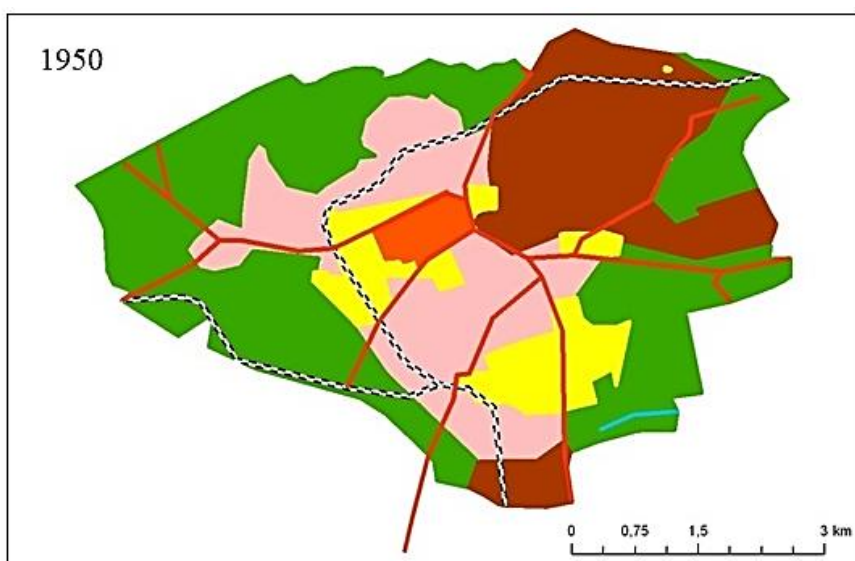
Obrázek č. 5 – Vývoj urbanistické struktury města Kladno



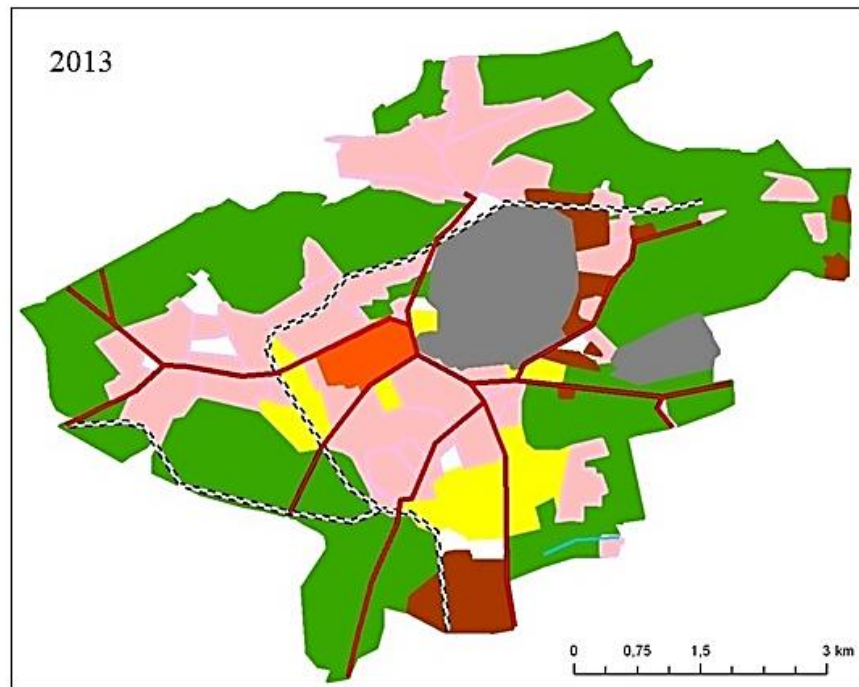
Podkladová data: Mapa stabilního katastru



Podkladová data: Mapa pozemkového katastru



Podkladová data: Ortofoto mapa



Podkladová data: Ortofoto mapa



Existence obytných (neboli sociálních) brownfieldů je spojena s přesunem obyvatel do jiných regionů. Často odcházejí za práci, nebo opouštějí obec, která není hospodářsky silná. V dnešní době obyvatelé často potřebují dojíždět za prací na relativně velké vzdálenosti, což je způsobeno změnou v rozmístění obyvatelstva, které již není natolik koncentrováno v blízkosti pracovních příležitostí. Ty jsou naopak nadále situovány především ve větších sídlech. Pokud není naplněna potřeba dojíždění do zaměstnání nebo je dojíždění příliš komplikované či nákladné, může dojít k trvalému přesunu obyvatel za prací do jiného regionu. Tím dojde ke vzniku nového brownfieldu (např. opuštěné obytné celky, opuštěné provozy poskytující služby, apod.). Lidé rovněž opouštějí zastaralé bydlení (například nemoderní panelová sídliště), a pokud nedojde k jeho zkvalitnění, stává se postupně brownfieldem (TOUŠEK et al., 2008; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

2.4 DŮSLEDKY EXISTENCE BROWNFIELDŮ

Existence brownfieldu v určité lokalitě ovlivňuje nejen objekt samotný, ale má zjevný dopad i na jeho okolí. Znatelná opuštěnost, zanedbaný stav objektu či jeho zdevastování mají velký vliv na podmínky sociální (nezaměstnanost, sociálně-patologické jevy), ekonomické (snižování cen pozemků a nemovitostí v okolí), environmentální (předpokládaná nebo prokázaná kontaminace území) i psychologické (území je považováno za špatné, v krajních případech za vyloučenou lokalitu) (LÖW, MÍCHAL, 2003; SUN, JONES, 2013; MARTINÁT et al., 2014). Jak uvádí DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al. (2016), existence brownfieldu zanechává stopu na lidech žijících v jeho okolí, způsobuje sociální a kulturní změny. V případě uzavření provozu, propuštění zaměstnanců a následného vzniku brownfieldu dojde ke zvýšení nezaměstnanosti v území. V návaznosti na to může dojít k odlivu části pracovní síly z území do perspektivnějších lokalit a úpadku v dotčené lokalitě (zvýšená kriminální činnost, vyšší míra násilí). Přítomnost brownfieldu ovlivňuje řadu aspektů, velký vliv má především na míru nezaměstnanosti, migrační saldo, kriminalitu, souvisí i se vzdělanostní strukturou v oblasti. Vytváří se zde specifická demografická struktura (věkové složení obyvatelstva, úroveň vzdělání, jazyková vybavenost obyvatel, apod.).

Brownfield snižuje celkovou atraktivitu území a odrazuje tak nejen investory od realizování projektů v dané lokalitě, ale celkově obyvatelstvo od bydlení v takových oblastech. Při delším trvání takového stavu to může vést i k odlivu obyvatel z dané oblasti a ubývání celkového počtu obyvatelstva v regionu (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

KRAMÁŘOVÁ (2014) rozděluje důsledky vzniku brownfieldů v sídle na:

- přímé (funkční a estetická degradace prostředí, nezaměstnanost)
- nepřímé (snížení kupní síly obyvatelstva, celkový odliv financí z území, ohrožení drobného a středního podnikání – nejčastěji v oblasti služeb, možný odchod ekonomicky silnějšího obyvatelstva, pokles cen nemovitostí, separace obyvatelstva až vznik ghetta nebo slumu, nárůst vandalismu a kriminality, snížení estetického a etického cítění obyvatelstva)

K výše uvedeným důsledkům dodává, že spolu souvisí a navzájem na sebe působí. Rovněž může docházet k řetězovým reakcím důsledků. Modelově uvádí možné důsledky existence brownfieldů, které spolu souvisejí nebo na sebe navazují. Jeden z příkladů uváděných jako důsledek brownfieldu: ukončení provozu podniku – propuštění zaměstnanců – zvýšení nezaměstnanosti – nezaměstnaní hledají práci – najdou ji ve větším městě, ale musejí dojíždět – kvůli výdajům na dojíždění klesne jejich kupní síla – obyvatelé šetří, tedy nakupují ve větším městě v rámci slevových akcí – to znamená odliv peněz z brownfieldového území – ze sídla se může stát pouhý satelit (obyvatelé zde pouze přespávají) (KRAMÁŘOVÁ, 2014).

Přítomnost brownfieldu má negativní vliv na ekonomickou atraktivitu území, což ovlivňuje nejen samotný brownfield, ale i ekonomickou hodnotu okolních pozemků a podniků (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016). Pokles tržních cen nemovitostí je způsoben přesycením trhu s nemovitostmi, ke kterému došlo zvýšením počtu odcházejících obyvatel z regionu, kteří své byty či domy v důsledku svého odchodu prodávají (KRAMÁŘOVÁ, 2014).

Environmentální dopady existence brownfieldů mají nemalý rozsah. V případě, že znečištění dosáhlo takové úrovně, kdy se mohou negativně projevit vlivy znečištění na zdraví člověka nebo složkách životního prostředí, považujeme lokalitu za problémovou. Pro zjištění kontaminace lokality se mj. využívá tzv. koncepční model, který definuje expoziční cesty (tedy cestu od zdroje znečištění k jeho příjemci). Zohledňuje využití území (např. zdroje podzemních a povrchových vod, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, apod.) a schopnost pohybu znečištění (kontaminantů) v prostředí (MŽP, 2005; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Uvnitř měst brownfieldy narušují kompaktnost a prostupnost území. Kontaminované brownfieldy (především průmyslové) navíc představují riziko pro životní prostředí a zdraví obyvatel (ŠILHÁNKOVÁ et al., 2016). Plochy se starou ekologickou zátěží jsou velice rizikové, protože u takových je prokázáno, že jsou kontaminované, avšak původ kontaminace nemusí být vždy plně znám (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016). Území je kontaminováno v důsledku lidské činnosti (průmyslové, zemědělské nebo jiné) a zasaženy mohou být jak jednotlivé složky životního prostředí (půda, voda, vzduch,...), tak i stavby. Avšak ne vždy je ekologická zátěž odstraněna, jelikož její odstranění je zpravidla velice

nákladné, a ne vždy je známo, kdo je zodpovědný za starou kontaminaci a tudíž povinen ji odstranit (GAŠPAR, 2005; BERGATT et al., 2006).

Na opačné straně může mít existence brownfieldu i pozitivní dopad – například se zde může vyvinout vzácný ekosystém, který se zde vytvořil právě díky podmínkám předchozí činnosti. Příkladem může být lokalita Balderton Landfill, Nottinghamshire ve Velké Británii, kde odpad zanechaný v území má vysoké pH, díky čemuž zde prospívají vzácné orchideje (BERGATT et al., 2006). V České republice lze jako příklad uvést bývalý vojenský prostor Milovice, kde unikátní ekosystém vznikl díky neustálému narušování krajiny vojenskou činností (JIRKŮ, KINDLMAN, 2016).

Brownfield poskytuje příležitost jeho znovuvyužití, což lze označit za pozitivní přínos. Některé brownfieldy mají velký růstový potenciál, především ty v centrálních částech sídel. Pro takové brownfieldy je možné najít nový způsob využití snadněji než pro brownfieldy v méně atraktivních lokalitách (VITURKA, 2014). Díky strategické poloze se jako nové využití brownfieldů nabízí například využití pro účely bydlení nebo drobné služby (ŠILHÁNKOVÁ et al., 2006). Problémem brownfieldů je ovšem nedostatečná informovanost veřejnosti a dotčených orgánů o možnostech jejich regenerace a znovuvyužití (GAŠPAR, 2005).

2.5 DATABÁZE A MAPOVÁNÍ BROWNFIELDŮ

Pro úspěšné regenerace brownfieldů je základním stavebním kamenem jejich evidence a vytvoření databáze. Je tedy nutné evidovat brownfieldy v ucelené databázi, která slouží pro potřeby státní správy, samosprávy a investorů. Databáze poskytne přehled, co, v jakém rozsahu a jakého původu se kde nachází. Pro investory by měla databáze sloužit především jako souhrnný přehled brownfieldů, ve které lze najít vhodný brownfield pro uskutečnění jejich záměru (VOJVODÍKOVÁ, 2010; KRAMÁŘOVÁ, 2014). Spolu s vhodnou databází jsou pro regenerace důležité i další okolnosti, především dlouhodobé vize a vedení programů (alespoň 20 – 30 let), podpora regenerací ze strany veřejného sektoru (např. financování formou dotací) a spolupráce mezi dotčenými aktéry (PONDĚLÍK, FIALA, 2008). Velice důležité jsou i průběžné aktualizace databáze, pro účely územního plánování je vhodné aktualizovat informace po 4 až 5 letech,

databázi sloužící jako nabídka ploch a objektů investorům častěji – ideálně každé dva roky (JÁČ, 2006; DOLEŽELOVÁ, 2015).

V České republice ale takováto jednotná a ucelená databáze brownfieldů, ve které by byly zaneseny všechny lokality odpovídající definici brownfieldu, neexistuje. Problémem je, že i jednotlivé kraje v rámci vypracování Vyhledávací studie nepoužívaly ucelenou metodiku pro výběr brownfieldů, a každý kraj měl rozdílná kritéria pro zařazení lokality jakožto brownfieldu (VOJVODÍKOVÁ, 2010; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Databáze jsou předurčeny k různým účelům a využití, podle toho se odvíjí i informace, které jsou při mapování zjišťovány. Mohou sloužit jako zdroj informací o využití území pro účely územního plánování a rozvoje, jako přehled ploch s ekologickou zátěží potenciální nebo potvrzenou nebo jako databáze nemovitostí s nabídkou investičních příležitostí. Metody mapování brownfieldů se odvíjí podle rozsahu zájmového území, podle bývalého nebo potenciálního využití i mohou být ovlivněny množstvím finančních prostředků vyčleněných na jejich pořízení. Podrobně zpracované databáze jsou podloženy nejen zjištěnými informacemi (např. pomocí dotazníkových šetření), ale i terénním průzkumem. V takové databázi lze najít například tyto informace: název objektu nebo lokality, umístění brownfieldu a jeho velikost, míru zastavěnosti pozemku a úroveň současného využití pozemku a objektů, stav těchto objektů a kvalita inženýrských sítí, možnosti dopravního napojení. Dále bývají v takové databázi informace o původním využití pozemku, případně předpokládané využití (podle ÚP), limity (např. míra ekologické zátěže nebo limity vyplývající z právních předpisů), může zde být uvedena i předpokládaná výše finančních prostředků potřebných k regeneraci brownfieldu. Na základě terénního průzkumu je databáze často doplněna i fotodokumentací (JÁČ, 2006; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Pro představu o množství a struktuře brownfieldů v České republice Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest zpracovala ve spolupráci s jednotlivými kraji ČR (mimo Prahy) v letech 2005 – 2007 Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů. Cílem této studie bylo zmapovat v každém kraji 100 – 250 lokalit a jako výsledek předložit přehled brownfieldů v České republice. V rámci studie bylo zmapováno celkem 3 096 lokalit rozkládajících se na ploše celkem 11 060 ha (z toho 2 261 ha tvořily plochy zastavěné) (LORENCOVÁ, 2007). Od dokončení studie v roce 2007 nebyly informace o množství brownfieldů

v celé ČR aktualizovány. Údaje o vzniku dalších brownfieldů nejsou známe. Lze tedy jen usuzovat, že do roku 2014 došlo k regeneraci přibližně 15 % brownfieldů z jejich celkového množství (DOLEŽELOVÁ, 2015).

Databází dostupných v České republice existuje nespočetné množství, mnohdy jsou však velice specificky zaměřeny (např. Systém evidence kontaminovaných míst na stránkách MŽP) a nejsou v nich tedy zařazeny všechny lokality označované jako brownfield. Informace je možné nalézt např. v registru ekologických smluv, databázi SESEZ, v evidenci případů ekologické újmy na stránkách ČIŽP, vyžádat je od podniku DIAMO s. p. či z neveřejných registrů ČD nebo armády (BERGATT et al., 2004). V této kapitole jsou uvedeny a stručně charakterizovány pouze vybrané databáze.

Národní databáze brownfieldů

Tato databáze je spravována Agenturou CzechInvest a lze ji nalézt na stránkách *brownfielddy.czechinvest.org*. Jejím cílem je evidovat lokality označované jako brownfield. Účelem této databáze je předkládat informace o počtu a charakteru brownfieldů a jejich vývoji. Je rozdělena na 2 části – veřejnou a neveřejnou. Veřejná část databáze je vedena především jako přehled lokalit, ze kterých mohou vybírat potenciální investoři. Neveřejná část databáze poskytuje statistické údaje o sledovaných jevech a slouží k tvorbě přehledů o podpoře regenerací brownfieldů. V současnosti je v databázi zaevidováno přibližně 3 500 lokalit, z toho je kolem 450 uvedeno ve veřejné části databáze (CzechInvest, 2017).

Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM)

Systém byl vytvořen na základě dřívější databáze SESEZ (Systém evidence starých ekologických zátěží) a je možné ho navštívit na stránkách *www.sekm.cz*. Aktuální databáze je výstupem projektu MŽP „Zhodnocení struktury stávající databáze starých ekologických zátěží, definování kritérií pro hodnocení jejich vlivu na ŽP a pro stanovení priorit jejich odstraňování s důrazem na brownfields“. Databáze je veřejnosti přístupná, uvádí informace o jednotlivých lokalitách a má atributovou (textovou, položkovou) a grafickou mapovou část (MŽP, 2018).

Regionální informační systém

Tuto databázi spravuje od r. 2016 Ministerstvo pro místní rozvoj. Jejím cílem není jen evidence brownfieldů, ale celkové shromáždění a zpřístupnění dat o jednotlivých regionech České republiky. Zprostředkuje především údaje o hospodářské situaci, životním prostředí, sociálním prostředí, administrativním členění, samosprávě, dotacích apod. Vyhledávač brownfieldů, což je veřejně přístupná databáze na www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields, eviduje k 17. 12. 2017 celkem 333 lokalit (RISY, 2016a, 2016b).

Nemovitosti Českých drah a.s.

České dráhy nabízejí k pronájmu i prodeji již nevyužívané nemovitosti a pozemky. Jedná se o specifický druh brownfieldu. Nabídka je dostupná na www.nemovitosti.ceskedrahy.cz a k 9. 1. 2018 je zde celkem 107 nabídek (ČESKÉ DRÁHY, 2015).

Evidence případů ekologické újmy ČIŽP

Na základě zákona č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě Česká inspekce životního prostředí „*přijímá sdělení o bezprostřední hrozbě ekologické újmy nebo o vzniklé či zjištěné ekologické újmě (...) a zjišťuje a eviduje případy ekologické újmy (...)*“. Evidence je dostupná na stránkách www.cizp.cz/evidence-pripadu-ekologicke-ujmy (ČIŽP, 2016).

Limity využití půdy VÚMOP

Ministerstvo zemědělství vyvinulo aplikaci Limity využití půdy, jejímž hlavním cílem je podpora zachování nejkvalitnější zemědělské půdy pro zemědělskou produkci. Dalším z jejích cílů je řešení problematiky využití zemědělských brownfieldů. Tyto brownfieldy jsou v aplikaci zaevidovány. Rovněž jsou zde zapsány další rozvojové plochy (např. průmyslové zóny nebo areály účelové zástavby) nebo také informace o úrovni kontaminace jednotlivých míst (VÚMOP, 2016).

2.6 PŘEMĚNA A NOVÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ

V úvodu je nejprve nutné vymezit některé pojmy, které s obnovením využívání brownfieldů úzce souvisí. Jednotlivé pojmy bývají bohužel často zaměňovány a je tedy vhodné se s nimi seznámit.

Revitalizace – znamená obnovení či oživení poškozeného nebo nefunkčního objektu. Napomáhá k obnovení komplexního fungování objektu (BERGATT, 2011). Rozumí se tím uskutečnění ekonomických, sociálních a prostorových procesů v rámci restrukturalizace urbanizovaných prostorů. Jde o soubor činností, které při použití standardizovaného postupu a stanovených materiálů vyústí v oživení městského prostředí, které do té doby nebylo dostatečně rozvinuté nebo využívané (ŠILHÁNKOVÁ, 2006).

Regenerace – označuje proces oživení objektů a ploch (z anglického pojmu *regeneration*). Jejím cílem je především očištění starší zástavby od nevhodných částí a způsobů využití a stanovení nového vyhovujícího funkčního využití. Vztahuje se ke všem historicky, kulturně a esteticky hodnotným urbánním souborům a usiluje o ochranu jejich zmiňovaných hodnot. Nejčastěji se jako regenerace označují procesy realizované v průmyslových areálech, týkat se však mohou i bývalých vojenských objektů (ŠILHÁNKOVÁ, 2006; DOLEŽELOVÁ, 2015). V současnosti je u nás nejrozšířenějším typem revitalizace, důvodem je mj. podpora těchto projektů ze strany veřejné správy (např. programy regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón) (ŠILHÁNKOVÁ, 2006; MK, 2018).

Rekultivace – je realizována především u objektů vzniklých antropogenním zásahem do krajiny – tedy převážně u důlních a těžebních brownfieldů (např. výsypky, jámy po povrchové těžbě uhlí, bývalé pískovny, apod.). Při rekultivaci jsou využívány procesy, které brownfield činí znovu využívaným – například zemědělsky (přeměna na pole, zatravněné plochy), rekreačně (např. parky, golfové hřiště) nebo mu navrácí přírodní charakter (např. zalesnění) (GREMLICA et al., 2003; DOLEŽELOVÁ, 2015; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Sanace území se provádí v případě, že u lokality byla prokázána ekologická zátěž. Ta může ohrožovat zdraví obyvatel nebo stabilitu ekosystému nebo předpokládané využití lokality v budoucnu. K jejímu provedení se využívají

odborné postupy. Jsou realizována nápravná opatření vedoucí ke snížení, v ideálním případě odstranění ekologické zátěže podle projektové dokumentace sanačního zásahu (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Asanace má za úkol území vyčistit (např. od závadných staveb) a ozdravit (např. zlepšit úroveň inženýrských sítí – především vodovodu a kanalizace). Většinou v lokalitě brownfieldu proběhne kompletní demolice původní zástavby a následně dojde ke změně fyzického vzhledu lokality i jejího estetického vnímání. Tato forma revitalizace není v současné době příliš oblíbená, neboť citelně zasahuje do struktury města a nenávratně ji přetváří. Avšak v některých lokalitách průmyslových a vojenských brownfieldů je asanace nevyhnutelná, jelikož takové lokality mnohdy nesplňují funkční a prostorové požadavky současného urbanismu (ŠILHÁNKOVÁ, 2006; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Konverze (rekonverze), tedy nové využití objektů, které ztratily svou původní funkci, pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou (tedy vychází ze stávajícího objektu). Možnosti rekonverze objektu jsou například: uchování objektu ve formě muzea ve smyslu zachování části historie (tedy zachování průmyslového dědictví) nebo přeměna celého areálu tak, aby bylo jeho nové funkční využití smysluplné (např. areál nové občanské vybavenosti, vytvoření víceúčelových zařízení pro kulturu a sport, vznik možnosti pronajmutí výrobní drobnými uživateli, apod.) (ZEMÁNKOVÁ, 1991).

K revitalizaci brownfieldů je potřeba přistupovat efektivně. BŘICHNÁČ, KYNČLOVÁ (2006) uvádí těchto 5 možností pro revitalizaci brownfieldu:

- Stát vykoupí pozemky a zajistí jejich výhodný prodej nebo je přímo daruje neziskovým organizacím, které se zabývají problematikou brownfieldů. Daně, které budou vybrány z dané lokality, budou použity k nákupu dalších pozemků a ke zvýhodnění těch, kteří v těchto lokalitách zřídí věcná břemena, ochrání zemědělskou půdu nebo jiné veřejné prostory.
- Bude znevýhodněna výstavba „na zelené louce“, např. omezením dodávek vody či zavedením vysokých poplatků (ty budou využity na pokrytí dlouhodobých nákladů spojených s přestavbou brownfieldů).
- Dopravní dostupnost vybraných městských oblastí bude zkvalitněna vybudováním hustší sítě linek tramvají, autobusů, vystavěním

mostů, vybudováním pěších stezek a cyklostezek a dalších staveb, které usnadní dopravu do zaměstnání a škol.

- Odměňování budou architekti, stavaři, bankéři, zeměměřiči, geografové a další, kteří mají přímý podíl na plánování nebo výstavbě kompaktních sídel.
- Vybrané kompetence státu budou přesunuty na regionální úroveň samosprávy (např. výběr daní, regionální plánování).

2.6.1 Důvody revitalizace brownfieldů, jejich výhody i problémy

Úspěšná regenerace brownfieldu může velice pozitivně ovlivnit fungování daného regionu. Výsledný úspěch je však ovlivňován mnohými faktory, např.: polohou, majetkovými vztahy, existencí infrastruktury, potenciálem budoucího využití, zdroji financování a návratností investic, environmentálními hledisky (existence zátěží), schopností aktérů pracovat s riziky, přístupem obce a občanů k projektu (KADERÁBKOVÁ, PIECHA, 2009).

GREMLICA et al. (2003) i MANSFELDOVÁ (2006) uvádí v bodech důvody, proč se zaměřit na revitalizace brownfieldů: efektivní využívání ploch v zastavěné části sídla s omezením expanze sídla do okolí, minimalizace záborů půdy v nezastavěné části sídla (omezení výstavby „na zelené louce“), čímž je umožněno využívání těchto ploch (např. zemědělsky nebo k rekreačním účelům), snížení nákladů na prostorový růst obce, odstraněním ekologických zátěží dojde ke zlepšení stavu jednotlivých složek ŽP, zvětšení rozlohy veřejné zeleně a kultivace veřejných prostorů, zhodnocení pozemků i objektů v okolí revitalizovaných brownfieldů, rozvoj podnikatelského sektoru (např. příchod nových investorů, popř. nové zakázky pro místní firmy) a s ním spojený růst daňových příjmů obce i zlepšení estetického vzhledu obce, s čímž je spojeno zvýšení kvality života občanů.

Zvolení brownfieldu, který je součástí kompaktní zástavby, pro realizaci vybraného projektu poskytuje investorům i určité jistoty, se kterými mohou v rámci projektu revitalizace počítat. U takového brownfieldu existuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, je k dispozici napojení na fungující systém MHD a v okolí brownfieldu s velkou pravděpodobností bydlí mnoho potenciálních pracovních sil (v okolních obytných zónách, popř. v dosahu MHD). Dále lze

předpokládat, že se na území brownfieldu nachází výrobní či jiné objekty a území je napojeno na systém hromadné dopravy nákladů (např. železnicí) (GREMLICA et al., 2003).

Realizace revitalizačních procesů sebou nese mnohé výhody pro jednotlivé aktéry revitalizace. Z pohledu občana dojde ke zvýšení celkové atraktivity sídla a s velkou pravděpodobností k nárůstu poskytovaných služeb i obchodních a kulturních aktivit v dané lokalitě. Pro obec revitalizace znamená vznik nových pracovních míst či rozvoj podnikatelských aktivit, zlepšení stavu životního prostředí a celkový nárůst atraktivity sídla. Z pohledu investora sebou revitalizace brownfieldu přináší výhody v podobě napojení brownfieldu na okolní komunikace a inženýrské sítě či napojení na systém veřejné dopravy (MANSFELDOVÁ, 2006).

Problémy nalezení nového využití brownfieldů mohou spočívat v nedostačujícím pochopení finančních a sociálních dopadů brownfieldu, nedostatečné politické odpovědnosti pro opětovné využití brownfieldu, chybějící strategii znovuvyužití brownfieldů, nedostatečné spolupráci a sdílení poznatků mezi jednotlivými institucemi, popř. v nedostatečných znalostech zájemců o regeneraci brownfieldu (vč. soukromých investorů, místních orgánů, regionů i ministerstev) (BERGATT et al., 2006). Překážku v rámci revitalizace brownfieldů mohou také tvořit vysoké náklady spojené s revitalizačními procesy, např. s odstraněním ekologické zátěže, demoličními pracemi, rekonstrukcemi nebo mohou proces revitalizace komplikovat i složité majetkoprávní vztahy. Všechny tyto aspekty mohou způsobit prodloužení revitalizačního procesu (MANSFELDOVÁ, 2006).

Pokud je pro celkovou regeneraci území potřeba provést nejprve sanaci, je investor postaven před nelehký úkol. Musí na trhu vybrat vhodné sanační technologie, které budou na vybrané lokalitě dostatečně efektivní a zároveň nebudou příliš zasahovat do ekonomiky projektu. Avšak zhodnotit jednotlivé technologie je velmi náročné, jelikož účinnost technologií i náklady jsou silně ovlivňovány specifickými podmínkami regenerovaných lokalit. Podmínky tvoří geologické, hydrogeologické a geochemické prostředí, spolu s druhem znečišťující látky a stanovenými sanačními limity pro dané území (KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, 2009).

Při realizaci regenerace projektu brownfieldu i po jeho dokončení se mohou vyskytnout některé nežádoucí prvky, jako např. hluk/vibrace, přerušení dodávky

energií (elektřiny, vody, plynu,...), nárůst intenzity dopravy, zvýšená prašnost a zápach, změna estetického vnímání lokality, pokles ceny okolních nemovitostí nebo naopak zvýšení nájmu nebo vznik nové konkurence pro stávající podniky (BERGATT et al., 2006).

Mezi hlavní překážky, které negativně ovlivňují automatické znovuvyužití brownfieldů soukromým sektorem (a bez veřejné intervence) řadí KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA (2009) tyto:

- nákladová mezera v případě porovnání investic na pozemcích brownfieldu a greenfieldu (s brownfieldem jsou spojeny investice navíc – např. provedení demoličních prací nebo odstranění ekologické zátěže)
- velký zájem a soutěživost uchazečů v oblasti přímých investic, který vede ke snadnému vyjmutí pozemků ze ZPF
- pokrok a inovace v technologiích vedou ke zvyšování nároků na prostor, spousta stávajících lokalit je tak pro jejich využití příliš malá
- přísnější hygienické a environmentální normy omezují lokalizaci některých technologií (především v dosahu obytných, polyfunkčních nebo rekreačních zón)

Dalším neopomenutelným problémem jsou staré ekologické zátěže. Kontaminace půdy, podzemní vody i stavebních konstrukcí škodlivými látkami ohrožuje nejen brownfield samotný, ale i jeho okolí. Odstranění těchto zátěží je překážkou pro opětovné využití těchto ploch (KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, 2009).

2.6.2 Možnosti revitalizace brownfieldů

Návrhy na nové využití území, případně i pozůstalých konstrukcí, by měly být založeny na rozborech a průzkumu území. Především jde o zpracování ekonomického zhodnocení a sociologického průzkumu, dále rozbor ekologické zátěže území a objektů a průzkum všech stavebních objektů z hlediska stavebně-historického a stavebně-technického (KHESTL, MURÍNOVÁ, 2014).

U brownfieldů, pro které ještě nebyl připraven projekt kompletní revitalizace, je možné využít mitigační opatření. Jejich cílem není celková regenerace brownfieldu, ale omezení negativních dopadů brownfieldu na okolí. Je

možné rozdělit mitigační opatření na měkká a tvrdá. Měkká usilují o zvýšení informovanosti o problematice brownfieldů a konkrétní lokalitě (např. formou letáků, informačních brožur, tištěných článků nebo prezentováním na internetu). Tvrdá opatření brownfield fyzicky ovlivňují, nejčastěji jeho vzhled. Mezi významná a často používaná mitigační opatření patří zabezpečení brownfieldu, demolice objektů, ozelenění plochy, jeho částečné využití, využití pro účely reklamy nebo pronajmutí (popř. přenechání) plochy umělcům či zájmovým skupinám (ENDEL, PETEROVÁ, 2012).

Využití brownfieldu pro kulturní aktivity je možností, jak lokalitě opětovně „vdechnout život“. Specifickými aktéry v procesu regenerace brownfieldu za pomoci kultury jsou umělci, kteří dokážou využít potenciál prostorů, budov, ale i celých areálů jednorázově i opakovaně. Jednorázovým využitím se rozumí například uskutečnění kulturní akce (např. koncert, divadelní představení), opakovat se mohou například výstavy nebo mohou být prostory využívány jako ateliér. Postupně může být areál zaplňován prodejními obchůdky s uměním, stálejšími expozicemi apod. V průběhu regenerace dochází díky kultuře ke generování nových pracovních míst, zlepšování kvality života ve městě a zvyšuje se zájem občanů a jejich účast na veřejném životě (MARKOVÁ et al., 2013; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Další z možností revitalizace brownfieldu je jeho konverze. Jedná se o zachování historického architektonického dědictví tak, aby mohlo být průmyslové dědictví představeno i dalším generacím. Je tedy možné z objektu vytvořit muzeum (tzv. „továrna – svědek“) se zachováním výrobní minulosti spolu se zařízením i stroji (v ideálním případě schopných provozu pro ukázkou). Je dobré zachytit genius loci, unikátnost místa i jeho historii a využít tak brownfield pro nový účel (ZEMÁNKOVÁ, 1991; PACLOVÁ, 2012).

Historické industriální stavby mohou být rovněž využity pro účely bydlení. Je možné je zrekonstruovat a zrestaurovat, a vytvořit tak luxusní ubytovací zařízení, komplex soukromých bytů či klubových zařízení. Byty vybudované v objektech bývalých továren, mlýnů, pivovarů, apod. jsou nadstandardně velké a mají unikátní prostorové uspořádání (GREMLICA et al., 2003).

Při obnově funkcí starých objektů je nutná jejich modernizace a napojení na funkční strukturu města. Například rekonstrukcí starých panelových domů mohou vzniknout nové obecní byty nebo administrativní objekty. K obnově

původních funkcí mohou být vhodné i bývalé vojenské objekty, především kasárny lze využít pro vybudování nového areálu s převážně obytnou funkcí (GREMLICA et al., 2003; JEŘÁBEK, ZAKOPAL, 2015).

K možnostem, jak revitalizovat plošně rozsáhlé brownfieldy, patří jejich ozdravení (odstranění starých ekologických zátěží a zdevastovaných budov), stabilizování a přeměnění na rekreační lokality (např. parky nebo golfové hřiště). V případě, že je podobný záměr proveditelný, je pro udržitelný rozvoj a využívání krajiny vhodné navracet se revitalizací brownfieldů k jejich původním funkcím (např. zemědělská, lesnická nebo rekreační) (GREMLICA et al., 2003; HLADÍK, 2005).

Možností, jak opětovně a smysluplně využít brownfield, je nesčetné množství. Limitovány však jsou stavem rozpočtu, možnostmi získání dalších finančních zdrojů ze státních i zahraničních zdrojů, přítomností či absencí strategického investora a dalších partnerů, ale také kreativitou a realizovatelnými nápady v rámci jednotlivých projektů (GREMLICA et al., 2003; BERGATT et al., 2006).

2.6.3 Aktéři revitalizace

Při revitalizaci brownfieldů je zapotřebí koordinovaná spolupráce mnoha aktérů, mezi kterými musí být nastaveny partnerské mechanismy. Jejich správné nastavení propojí aktéry, jejich aktivity i možné zdroje (KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, 2009).

Pro úspěšnou regeneraci brownfieldu je nutné zapojení mnoha aktérů – obce, veřejného sektoru, odborníků, podnikatelů a investorů i samotných občanů. Představitelé obce by měli aktivně přistupovat k nalezení řešení pro nevyužívanou lokalitu, která snižuje atraktivitu obce a zároveň je příležitostí pro její rozvoj. Pro místní podnikatele představuje existence brownfieldu rovněž nevýhody, které mají dopad i na jejich aktivity. Jejich zapojení do procesu regenerace je všestranně výhodné, protože mohou do procesu regenerace vnést své poznatky, technologie nebo příspěvek z vlastních zdrojů. Výsledná regenerace tedy může prospět i jejich podnikání. Rovněž je vhodné zapojit do procesu regenerace i místní občany, informovat je o problémech brownfieldu i o záměrech, jak tyto problémy odstranit. Lze tak předejít odmítavému postoji a prodlužování procesu regenerace. Zároveň

není na škodu do procesu regenerace zapojit i veřejný sektor, který může být nápomocen v otázkách financování regenerace nebo při dekontaminaci území (KADEŘÁBKOVÁ, PIECHA, 2009; DOLEŽAL et al., 2010).

V multidisciplinárním procesu regenerace uvádí jako „hráče“ ve dvou rovinách BERGATT et al. (2006) a VOJVODÍKOVÁ, RUBIŠAROVÁ (2012). V osobní rovině to jsou soukromí vlastníci, obyvatelé, neziskové organizace, konzultanti a představitelé obcí a měst a na regionální úrovni jmenují představitele územně samosprávných celků, finanční instituce, rozvojové agentury a investory.

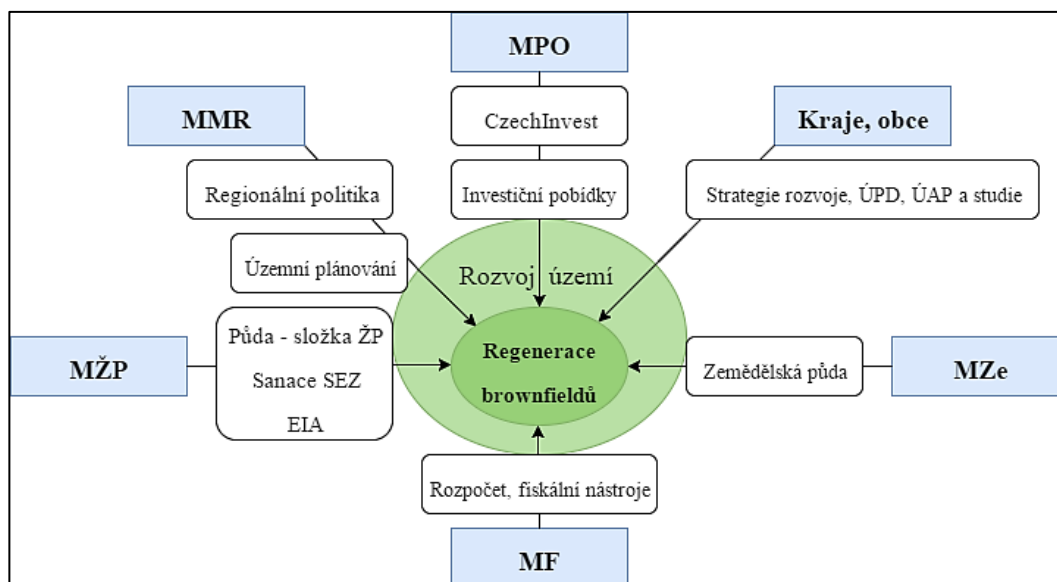
Obce se při regeneraci brownfieldů mohou obrátit na ústřední orgány státní správy, které mají odpovídající kompetence dotýkající se problematiky brownfieldů. Především by se mělo jednat o Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo životního prostředí, které mají za úkol koordinovat aktivity vedoucí k vyřešení problémů týkajících se existence brownfieldů (GREMLICA et al., 2003). PONDĚLÍK, FIALA (2008) zmiňují jako důležité aktéry na národní úrovni ještě Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo financí. MANSFELDOVÁ (2006) mimo dotčených orgánů státní správy (tj. ministerstev) jako další klíčové partnery v procesu revitalizace uvádí i agenturu CzechInvest, Regionální rozvojové agentury i zpracovatele ÚPD, odborníky a developery.

Agentura CzechInvest má za úkol mj. zprostředkovat obcím velké strategické investice (zejména zahraniční kapitál). Je důležité zajistit umístění těchto investic přednostně do lokalit brownfieldů (ne greenfieldů). Regionální rozvojové agentury hrají důležitou roli při revitalizacích brownfieldů. Jedním z jejich úkolů je systematické vyhledávání a monitorování nevyužívaných či zdevastovaných ploch a objektů. Tyto aktivity jsou významné na krajské úrovni. Na místní (lokální) úrovni jsou důležitými partnery obcí odborné instituce, developeři a investoři, zpracovatelé územně plánovacích dokumentací i školy (GREMLICA et al., 2003).

Ministerstvo životního prostředí se stará o likvidaci ekologických zátěží a sanaci jednotlivých území, Ministerstvo pro místní rozvoj se tématu brownfieldů věnuje především územním plánováním, stavebním řádem, regionálním rozvojem a evropskými strukturálními a investičními fondy. Ministerstvo financí je nepřímým aktérem, protože spravuje státní rozpočet. Ministerstvo průmyslu a obchodu je vhodným partnerem pro obce, které řeší problémy revitalizací starých

nevyužívaných průmyslových zón a projekty jejich nového využití pro účely průmyslu (GREMLICA et al., 2003; DOLEŽELOVÁ, 2015).

Obrázek č. 6 – Schéma oblasti kompetencí hlavních subjektů zapojených do regenerace brownfieldů



Zdroj: DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al. (2016); zpracování: vlastní

Regionální a strukturální politika je rovněž zahrnuta v politice Evropské unie jakožto prostředek k ovlivňování hospodářského vývoje na území EU. Jejím hlavním principem je solidarita (bohatší země pomáhají chudším za účelem snížení propastných rozdílů v životní úrovni jednotlivých zemí), tím se řídí i přerozdělování finančních prostředků. Evropská legislativa termín „brownfield“ nepoužívá, avšak lze ho najít v dokumentech regionální a strukturální politiky. Téma podpory regionů, které procházejí socioekonomickou transformací (popř. čelí strukturálním problémům) v sobě zahrnuje i problematiku regenerace brownfieldů. V rámci toho je rovněž podporován průmysl a podnikání, oživení městských částí i rozvoj venkova (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

V období 2011 – 2014 se Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy zapojilo do projektu „Partnerství pro české brownfieldy“, který měl za cíl propojit vzdělávání s odborníky a firmami, které se zabývají problematikou brownfieldů. Projekt organizovala Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava a byl podporován Evropskou unií, Evropským sociálním fondem, Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy a Operačním programem Vzdělávání

pro konkurenceschopnost. Studentům byly poznatky a zkušenosti zprostředkovány formou praxí, workshopů a seminářů. Zároveň měli studenti možnost získat praxi u partnerů projektu nebo spolupracujících organizací a dostali se k řešení konkrétních problémů regenerací brownfieldů. V roce 2015 pak proběhl ještě jeden seminář, kde byla zařazena témata např. nové strategie regenerace brownfieldů, podpora z operačních programů nebo zařazení využívání udržitelných zdrojů energie do plánovacích procesů (DOLEŽELOVÁ, 2015; KUČEROVÁ, 2014, 2015).

Výzkumné centrum průmyslového dědictví (dále jen VCPD) Fakulty architektury ČVUT v Praze vedlo v letech 2011 – 2014 projekt „Industriální topografie České republiky – nové využití průmyslového dědictví jako součásti národní a kulturní identity“, který podpořilo Ministerstvo kultury. Projekt hodnotí využitelnost industriálních objektů, jejich architektonickou a památkovou hodnotu a možnosti jejich přeměny pro nové využití. Díky projektu vznikl i soubor publikací zabývajících se industriální topografií v jednotlivých krajích (VCPD, 2012; DOLEŽELOVÁ, 2015).

2.7 LEGISLATIVA TÝKAJÍCÍ SE PROBLEMATIKY BROWNFIELDŮ

Pojem brownfield není v legislativě přímo zakotven, avšak problematika brownfieldů zasahuje do mnoha oblastí (environmentální, sociální, ekonomická, atd.). Existují tedy právní nástroje, které usilují o zajištění hospodárného a ekologického využívání území. Vybrané právní předpisy související s problematikou brownfieldů uvádí DOLEŽELOVÁ (2015): zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a související předpisy (vyhláška č. 500/2006 Sb.), zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) disponuje nástroji pro řešení problematycznych brownfieldů v havarijním stavu (např. nařízení údržby či odstranění stavby, asanace s vyvlastněním). Mezi tyto nástroje patří především obecný požadavek na hospodárné využívání území, vymezení ploch k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území,

územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území, územní studie a regulační plány, nařízení údržby nebo vyklizení a odstranění stavby.

Stav brownfieldu je nutné vyhodnotit z mnoha hledisek – environmentálního, vlastnického, stavebního, dopravního i socio-ekonomického. Rovněž je potřeba posoudit, zda je navrhované využití brownfieldu v souladu s územním (nebo regulačním) plánem. Jednotlivá kritéria jsou legislativně ošetřena a stanovují je orgány veřejné správy (STALMACHOVÁ et al., 2012).

Ministerstvo pro místní rozvoj je podle § 14 odst. 1 zákona ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky „ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu, vyvlastnění, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví“. Podle § 14 odst. 2 téhož zákona MMR „spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu“ a „koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje“. Podle stejného zákona MMR „zabezpečuje informační metodickou pomoc vyšším územním samosprávným celkům, městům, obcím a jejich sdružením“ a „zajišťuje činnosti spojené s procesem zapojování územních samosprávných celků do evropských regionálních struktur“.

Rovněž je MMR kompetentní v otázkách územního plánování, do kterého by se měly promítnout strategické rozvojové plány místní i regionální úrovně. Jsou to nástroje udržitelného rozvoje, který souvisí s prostorovým růstem obcí i problematikou revitalizace brownfieldů (GREMLICA et al., 2003).

Při plánování revitalizace brownfieldů je nezbytné spolupracovat s Ministerstvem životního prostředí, které je podle § 19 odst. 2 zákona ČNR č. 2/1969 Sb. „orgánem vrchního státního dozoru ve věcech životního prostředí“ a je „ústředním orgánem státní správy pro ochranu přirozené akumulace vod, ochranu vodních zdrojů a ochranu jakosti povrchových a podzemních vod, pro ochranu ovzduší, pro ochranu přírody a krajiny, pro ochranu zemědělského půdního fondu, pro ochranu horninového prostředí, včetně ochrany nerostných zdrojů a podzemních vod, pro geologické práce a pro ekologický dohled nad těžbou,

pro odpadové hospodářství a pro posuzování vlivů činností a jejich důsledků na životní prostředí (...)“.

Posuzování vlivu činností záměrů na krajinu upravuje zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. V rámci tohoto zákona se posuzují *„vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví, vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví a jejich vzájemné působení a souvislosti“*.

Podpora rozvoje jednotlivých regionů je zakotvena v zákoně č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, který upravuje podmínky pro *„poskytování podpory regionálnímu rozvoji a s tím související působnost ústředních správních úřadů, krajů a obcí, koordinaci a realizaci podpory hospodářské, sociální a územní soudržnosti a činnost evropského seskupení pro územní spolupráci v návaznosti na přímo použitelný předpis Evropské unie“*. Tento zákon pomáhá uplatnit hlavní principy udržitelného rozvoje. Ministerstvo pro místní rozvoj navrhuje a vymezuje regiony, které potřebují určitým způsobem podpořit, aby byl zachován dynamický a vyvážený rozvoj ČR a hospodářská, sociální a územní soudržnost jednotlivých regionů. MMR je tudíž odpovědné za regionální politiku ČR, v rámci čehož vypracovává strategie a koncepční dokumenty. Základním dokumentem regionální politiky je Strategie regionálního rozvoje České republiky na období 2014 – 2020. Tato strategie má za cíl zabezpečit propojení národní regionální politiky s regionální politikou EU (MMR, 2018).

Ve Strategii regionálního rozvoje jsou vytyčeny jednotlivé cíle, prioritní oblasti a opatření. Problematika brownfieldů je řešena například v opatření *„Odstraňování starých ekologických zátěží, revitalizace brownfields a území po bývalé těžbě nerostných surovin“* nebo *„Zlepšení kvality prostředí v sídlech, ochrana a rozvoj krajinných hodnot“* (AL, 2013).

Dalšími dokumenty, které se na národní úrovni zabývají problematikou brownfieldů a jejich regenerací, jsou mimo Strategie regionálního rozvoje ČR především Strategie udržitelného rozvoje ČR, Strategie hospodářského růstu ČR, Politika územního rozvoje ČR a Státní politika životního prostředí ČR. V souladu s těmito dokumenty vypracovalo Ministerstvo průmyslu a obchodu spolu s agenturou CzechInvest Národní strategii regenerace brownfieldů, kterou vláda v roce 2008 vzala na vědomí. Podkladem pro vznik této strategie byla Vyhledávací

studie pro lokalizaci brownfieldů. Hlavním cílem strategie je vytvořit vhodné prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a zároveň předcházet tvorbě dalších brownfieldů. Mezi dlouhodobé cíle strategie patří např. snížit množství brownfieldů, omezit zábor zemědělské půdy pro novou výstavbu, zlepšit kvalitu urbanizovaných oblastí i kvalitu ŽP a cíleně využívat veřejné prostředky k podpoře regenerací (MPO, 2008; GARGOŠ, 2010).

Legislativa České republiky, která se zabývá problematikou brownfieldů, byla vypracována tak, aby jednotlivé zákony byly v souladu se směrnicemi EU. Vybrané právní předpisy, které se zabývají revitalizací brownfieldů, uvádí GREMLICA et al. (2003) či STALMACHOVÁ et al. (2012). Jsou to např.: Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí, Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí, Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/118/ES o ochraně podzemních vod před znečištěním a zhoršováním stavu, Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin a Směrnice Rady 79/409/EHS o ochraně volně žijících ptáků.

2.8 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REVITALIZACÍ

Pro financování projektů revitalizace jsou k dispozici různé možnosti, jak získat prostředky na jejich realizaci. Jako základní způsoby financování revitalizací brownfieldů uvádí JÁČ (2006) rozpočty obcí a krajů, dotace kraje obcím, státní rozpočet, programy ústředních orgánů a státní správy, úvěry finančních institucí, mezinárodní zdroje, soukromé zdroje, sdružené finanční zdroje nebo partnerství veřejného a soukromého sektoru.

VOJVODÍKOVÁ, RUBIŠAROVÁ (2012) uvádí následující možnosti, jak využít finanční nástroje pro regeneraci brownfieldů:

- grantová schémata
- přímé investice (veřejné, soukromé)
- fondy (strukturální, národní rozvojové)
- pojištění
- daňové a dotační systémy
- úvěry, půjčky, úroky a dotace

Pro regenerace brownfieldů jsou důležité nástroje přímého financování. Zdroje mohou být soukromé, veřejné nebo kombinací obou zdrojů. Více se podle VOJVODÍKOVÁ, RUBIŠAROVÁ (2012) využívají veřejné zdroje z rozpočtů obcí, krajů nebo státního rozpočtu, z fondů EU prostřednictvím operačních programů nebo ve formě darů a příspěvků z jiných fondů a organizací.

Jednotlivé instituce vedou programy na podporu revitalizace brownfieldů, některé z nich jsou zde uvedeny, není to však výčet všech existujících programů a dotačních titulů. Programy jsou podporovány ze státního rozpočtu a z fondů EU. Například Operační program Životní prostředí, vedený Ministerstvem životního prostředí, poskytuje podporu na odstraňování starých ekologických zátěží. V rámci Programu rozvoje venkova, který probíhá pod záštitou Ministerstva zemědělství, jsou poskytovány prostředky na regeneraci zemědělských nemovitostí. MPO vede Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury, MMR poskytuje prostřednictvím ITI – Integrovaných územních investic prostředky v rámci jednotlivých operačních programů. Agentura CzechInvest je zprostředkovatelem dotačních programů z Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK), který podporuje podnikatelské projekty v oblasti průmyslu a souvisejících služeb. Ministerstvo průmyslu a obchodu připravilo v roce 2017 program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, jehož cílem je najít a realizovat řešení problémů brownfieldů a za pomoci jejich nového využití podpořit hospodářské oživení vybraných regionů (DOLEŽELOVÁ, 2015; MMR, 2015; MPO, 2017a, 2017b; API, 2018).

V průběhu programového období 2007 – 2013 vytvořila Evropská komise spolu s Evropskou investiční bankou 4 společné iniciativy (finanční nástroje) pro účinnější a udržitelnější politiku soudržnosti. Problematikou brownfieldů se zabývá především finanční nástroj JESSICA, který napomáhá udržitelnému městskému rozvoji podporou projektů např. v oblastech městské infrastruktury (doprava, odpadní vody, energie,...), kulturního dědictví a památek (pro účely turistického ruchu) nebo nového využití bývalých průmyslových prostor (asanace a dekontaminace, tvorba nových komerčních ploch pro podnikání či vědu). JESSICA je revolvingový fond, poskytuje nový způsob čerpání finančních prostředků ze strukturálních fondů EU a tvoří tak alternativu ke grantovým dotacím (MARKOVÁ, TICHÁ, 2012; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Důležitá, avšak ne příliš podrobně prozkoumaná, je oblast investic ze soukromého sektoru. Zahrnuje finanční prostředky pocházející od developerů či z partnerství veřejného a soukromého sektoru. Soukromý sektor má zájem investovat do projektů, které jsou ekonomicky výhodné a zároveň chtějí minimalizovat rizika a dosáhnout vysoké návratnosti. Oboustranně výhodným se zdá být aplikování modelu PPP (*Public-Private Partnership*). Jedná se o spolupráci veřejného a soukromého sektoru u projektů, které by bez přispění obou stran nebyly realizovatelné. V rámci tohoto konceptu jsou využity zdroje a schopnosti soukromého sektoru a kompetence sektoru veřejného. Převážně se jedná o realizaci projektů, které mají zajistit veřejnou infrastrukturu či veřejné služby (BERGATT et al., 2004, 2006; KUBIŠTOVÁ, 2008; DOLEŽELOVÁ, 2015; DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ et al., 2016).

Finanční podpora revitalizací brownfieldů veřejným sektorem je důležitá i z hlediska schopnosti brownfieldů konkurovat výstavbě na zelené louce. Je nutné atraktivnit obnovu již urbanizovaných, avšak nedostatečně využívaných lokalit, aby došlo k omezení záboru zemědělské půdy pro novou výstavbu. Podpora veřejného sektoru rovněž pomáhá zajistit finanční pokrytí nákladové mezery u projektů financovaných soukromým sektorem (např. vlastníky nebo developery) (MPO, 2008; PONDĚLÍK, FIALA, 2008).

3. CÍLE PRÁCE

Hlavním cílem práce je analýza lokality vybraného brownfieldu a možností jeho nového využití. Zohledněna bude historie lokality, důvody vedoucí ke vzniku brownfieldu, jeho současný stav i legislativní rámec umožňující jeho revitalizaci. Jednotlivé možnosti nového využití budou podrobně popsány a následně analyzovány a zhodnoceny.

Dalším cílem práce je navržení vlastního návrhu využití lokality, který bude vytvořen na základě předchozí analýzy návrhů na jeho využití.

Vypracování praktické části práce je podmíněno zpracováním literárního přehledu, který bude uveden v teoretické části práce. V té bude uvedena definice pojmu brownfield, typologie brownfieldů, příčiny jejich vzniku, možnosti revitalizací a jejich financování.

4. METODIKA

4.1 MATERIÁL

4.1.1 Charakteristika zájmového území Beroun

Město Beroun se nachází ve Středočeském kraji, přibližně 30 km jihozápadním směrem od hlavního města Prahy. Městem prochází dálnice D5, významný dopravní spoj z Prahy do Plzně a dále do Německa. Katastrální výměra území je 3 128 ha, ve městě k 1. 1. 2017 žilo 19 307 obyvatel. Beroun se dělí na celkem 7 městských částí: Beroun-Centrum, Beroun-Hostim, Beroun-Jarov, Beroun-Město, Beroun-Zavadilka, Beroun-Závodí, Beroun-Zdejcina. Nadmořská výška území se pohybuje v rozmezí 216 – 503 m n. m., průměrná nadmořská výška území je 235 m n. m. Pro krajinný ráz Berounska, způsobený vlastnostmi Berounské kotliny, je typický silně členitý terén se strmými svahy, ve kterých je množství jeskyní. Geologické podmínky umožňují těžbu vápenců, v okolí Berouna lze tedy najít několik lomů (ČSÚ, 2017; KOUBEK, 2017; MÍSTOPISY, 2017).

4.1.1.1 Přírodní podmínky

Geologické podmínky

Území Berouna se nachází ve známém barrandienském komplexu, který vznikl v období ordoviku až devonu, konkrétně v tzv. Pražské pánvi. Podklad Pražské pánve je tvořen svrchním proterozoikem Barrandienu, který na mnoha místech v okolí Berouna vystupuje až na povrch. Z období ordoviku jsou zde hojně zastoupeny písčito-jílovité uloženiny. Částečně do území v SZ části zasahuje komárovský komplex, k jehož vytvoření přispěla intenzivní podmořská vulkanická činnost, která dala vzniknout bazaltovým lávám. Ze silurských sedimentů se v jihovýchodní oblasti území vyskytují vulkanogenní horniny, břidlice a především vápence. Tektonická struktura v této části území je orientována SV-JZ směrem. Podél toku Berounky je možné najít fluviaální písčité štěrky, deluviaální písčito-hlinité a kamenito-hlinité uloženiny. V území lze najít i pokryvné útvary z období kvartéru, ale jejich výskyt je spíše ojedinělý (DEMEK, 1987, 2006; CHLUPÁČ et al., 2011; KOUBEK, 2017).

Geomorfologické podmínky

Zájmové území spadá do Poberounské subprovincie uprostřed Českého masivu. Nachází se na rozhraní dvou celků Brdské oblasti, a to Křivoklátské vrchoviny a Hořovické pahorkatiny, v okrscích Chyňavská pahorkatina a Zdická brázda. Jižní až jihovýchodní část území tvoří celek Karlštejnská vrchovina, kde se hojně vyskytují jeskyně a jsou zde vápencové lomy. Zdická brázda prochází údolím Litavky, kde převažuje výskyt břidlic svrchního ordoviku. Podél severní strany údolí Litavky se zvedá členitý hřbet Brdatky, jehož svahy jsou příkré a přerušované zářezy potoků. Chyňavská pahorkatina dotváří charakter východní části území na levém břehu Berounky, jejíž přítoky přispívají k silné členitosti této oblasti (DEMEK, 1987, 2006; BALATKA, KALVODA, 2006; KOUBEK, 2017).

Klimatické podmínky

Oblast Berounska se dle QUITTA (1971) nachází v mírně teplé oblasti MT11. Průměrné teploty dosahují 7 – 8 °C, pro oblast jsou typické často se vyskytující teplotní inverze v údolí Berounky a rovněž vrcholové klima na návrších, tzv. pleších. V oblasti převládá západní a jihozápadní proudění. Podnebí zde je suché až velmi suché, jelikož oblast leží ve srážkovém stínu. Množství srážek se průměrně pohybuje mezi 450 – 550 mm za rok, pro zimu je typická nízká sněhová pokrývka, která se udrží jen krátce. Menší potoky ke konci léta vysychají (QUITT, 1971; CULEK, 1996, 2003, 2013; KOUBEK, 2017).

Hydrologické podmínky

Oblast Berouna náleží do širšího povodí Vltavy, resp. se nachází v povodí Berounky. Městem protékají 3 toky – největší Berounka, její pravý přítok Litavka a levý přítok Loděnice. Do Berounky se dále vlévá i několik menších bezejmenných potůčků. Berounka je v západní části ČR významným vodním tokem, který vzniká v Plzni soutokem 4 zdrojnic – řekami Mže, Radbuza, Úhlava a Úslava. Je to významný vodohospodářský tok, jako většina českých řek dosahuje nejvyšších průtoků v období jara. Oblast Berouna je z hydrogeologického hlediska poměrně chudá na podzemní vody (VLČEK, 1984).

Pedologické podmínky

V oblasti jsou různé matečné substráty, které tak daly vzniknout široké řadě půd. Pro většinu území jsou typické kambizemě, které se vyvinuly na břidlicovém

podloží. Hnědozemě se vyskytují na sprašových plošinách podél Berounky, na vápencových svazích Českého krasu se nacházejí rendziny. Podzoly se vyvinuly na říčních terasách, v široké nivě Litavky a podél Berounky jsou nivní půdy – fluvizemě (CULEK, 1996, 2003, 2013; KOUBEK, 2017).

Vegetační pokryv

Oblast Berounska leží na rozhraní dvou bioregionů – Karlštejnského a Křivoklátského. Součástí Karlštejnského bioregionu je nejrozsáhlejší krasové území České kotliny, díky tomu se v dané oblasti vyskytuje vápnomilná vegetace, především teplomilné doubravy a dubohabřiny. Pro jižní svahy Karlštejnského bioregionu jsou typické skalní stepi, pro severní svahy naopak suťové lesy. Velká část toho bioregionu je zalesněna, velmi často bohužel kulturami nepůvodních druhů dřevin. V původní vegetaci převažuje 2. bukovo-dubový a 3. dubovo-bukový vegetační stupeň. Křivoklátský bioregion je typický zaklesnutým údolím meandrující řeky Berounky, kde se silně projevuje údolní fenomén. Díky tomu je zde velice pestrá a různorodá skladba společenstev. Oblast je z velké části zalesněna, většina porostů má původní druhovou skladbu typickou pro tuto oblast (např. dubohabřiny či bučiny), biota je řazena především do 2. bukovo-dubového, 3. dubovo-bukového až 4. bukového vegetačního stupně (ZLATNÍK, 1976; CULEK, 1996, 2003, 2013; KOUBEK, 2017).

4.1.1.2 Kulturně-historický vývoj

První zmínka o Berounu pochází z roku 1265, najdeme ji v listině krále Přemysla Otakara II. V roce 1303 získal Beroun od krále Václava II. majestát a mohl být spravován právem Starého Města pražského. Na přelomu 13. a 14. století nechal Václav II. vystavět opevněné hradby okolo města s dvěma branami, které se dodnes zachovaly – Pražská a Plzeňská brána na náměstí. Samotné náměstí bylo nejspíš vystavěno ke konci 13. století, jeho dominantou je pseudobarokní budova radnice.

Město bylo po většinu doby své existence zaměřené převážně zemědělsky, aby uživilo své obyvatele, avšak jeho řemeslnický (a později průmyslový) význam byl také značný – bylo zde mnoho cechů, v obdobích úpadku bohužel méně, přesto ve městě byli řemeslníci téměř stále přítomni. Beroun je dodnes významným městem řemeslníků, hrnčířů a keramiků.

V okolí Berouna se v 60. letech 19. století začal těžit vápenec, v některých lomech se těží i v současnosti. Postupem času došlo v Berouně k rozvoji dalších průmyslových odvětví – především textilního a železárenského. Byly vybudovány průmyslové zóny – např. textilní závod TIBA nebo královédvorské železářny.

Berounem vždy procházely důležité trasy, byl jakýmsi dopravním uzlem i důležitým obchodním centrem. Toto postavení si zachovává dodnes, prochází jím dálnice D5, která vede z Prahy do Plzně a dále do Německa, a kříží se zde mnoho železničních tratí (TOŠNEROVÁ, 2008; MÍSTOPISY, 2017).

4.1.2 Diferenciace území

V této kapitole je stručně popsáno dělení území na velké územní celky. Každý územní celek je něčím odlišný a podílí se na celkové mozaice města.

Obrázek č. 7 – Urbanistická koncepce města Beroun



Zdroj: KOUBEK (2017)

Obrázek č. 8 – Legenda k obrázku č. 7 – Urbanistická koncepce města Beroun

	bydlení hromadné
	bydlení individuální v rodinných domech – městské
	bydlení individuální v rodinných domech – v rozptýlených lokalitách
	hromadná rekreace
	individuální rekreace – chatové lokality
	individuální rekreace – zahrádkové osady
	veřejná vybavenost
	komerční vybavenost
	veřejná pohřebiště a související služby
	doprava silniční
	doprava železniční
	technická infrastruktura
	technické služby
	veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
	veřejná prostranství s převahou ozelenění
	sídelní zeleň specifická – ochranná
	sídelní zeleň přírodního charakteru
	smíšené využití centra města
	smíšené využití území městského typu
	těžká výroba a sklady
	lehká výroba a sklady
	drobná výroba a výrobní služby
	plochy zemědělské produkce
	plochy dočasného využití těžbou
	plochy smíšené nezastavěného území (s indexy využití x)
	plochy přírodní
	vodní plochy
	dálnice D5

Zdroj: KOUBEK (2017)

Území je opticky rozděleno na 4 části křížením dálnice D5 a řeky Berounky. Největší část souvisle zastavěného území se nachází v jižní polovině SZ části. Ve využití ploch v tomto území výrazně převládá role bydlení, především individuálního, z menší části i hromadného. Nachází se zde i historické centrum města, což je oblast smíšeného využití centra města a dále je v SZ části většina veřejné a komerční vybavenosti města.

Jižní části (oblasti jižně od dálnice D5) a severně položené části od souvisle zastavěného území v SZ části jsou tvořeny především přírodními plochami a plochami nezastavěného území se smíšeným využitím (například zahrady a sady, zemědělství, vodohospodářství, lesnictví, nepobytová rekreace či sportovní využití). V těchto územích se v rozptýlených lokalitách vyskytuje individuální bydlení v rodinných domech. V severozápadní části je vesnická zástavba individuálního bydlení v rodinných domech – městská část Zdejcina. Další vesnické zástavby individuálního bydlení jsou Jarov v jihozápadní části území a městské části Hostim a Lištice na jihovýchodě, které se již nachází v území CHKO Český kras.

Městská část Zavadilka je již zástavbou městského typu, stejně tak část Pod Lišticí, které se jediné nacházejí jižním směrem od dálnice D5, která tvoří liniovou dominantu protínající město Z-V směrem. V jižní polovině území mají zastoupení i území využívané pro drobnou výrobu a výrobní služby, zemědělskou produkci či těžbu nerostů (např. lom Kosov – těžba vápenců).

Pro okolí města je charakteristická zachovalá příroda, což potvrzují i velkoplošná chráněná území CHKO Křivoklátsko (severozápadně od Berouna) a CHKO Český kras (jihovýchodně od Berouna), a dále maloplošná chráněná území – např. národní přírodní rezervace (Velká Pleš, Týřov, Karlštejn, Koda, Zlatý kůň, Černá rokle) nebo četné přírodní rezervace a přírodní památky (např. přírodní rezervace Brdatka, Údolí Klíčavy, Kobyla, Radotínské údolí, Tetínské skály,...).

4.2 METODY

Před zahájením samotného vypracování diplomové práce byla vytvořena podrobná osnova práce. V té byly rozvrženy teoretická část práce – problematika brownfieldů (jejich vymezení, typologie, vznik a důvody vzniku brownfieldů, databáze brownfieldů, související legislativa i možnosti jejich revitalizace

a financování revitalizací) a praktická část práce – zaměřená již na konkrétní území (charakteristika dané oblasti i samotného objektu vybraného brownfieldu, SWOT analýza, územní studie, analýza jednotlivých návrhů nového využití brownfieldu).

Pro detailní seznámení s tématem a problematikou brownfieldů byla nejprve nastudována odpovídající literatura. Ta zahrnovala odbornou literaturu, monografie, časopisy, sborníky z konferencí, internetové zdroje v českém a anglickém jazyce. Po získání přehledu v tématu byly sepsány jednotlivé kapitoly teoretické části práce, ze kterých následně vycházely praktické části práce.

Pro praktickou část práce byl vybrán brownfield ve městě Beroun. Vybraný brownfield byl několikrát navštíven (naposledy v dubnu r. 2018) a jeho situace zdokumentována. Jedná se o areál bývalého textilního závodu TIBA, kde byl provoz ukončen v roce 2003. V průběhu vypracování práce došlo k úpravě územního plánu města Beroun, proto jsou v diplomové práci zpracovány dvě verze územního plánu pro stejnou lokalitu. Pro objekt brownfieldu byly městu předloženy 2 návrhy na jeho nové využití. Tyto návrhy byly v diplomové práci analyzovány a na jejich základě byl zpracován vlastní návrh. Grafická část vlastního návrhu byla vytvořena v programu SketchUp. Uvedené návrhy (předložené i vlastní) byly dále posouzeny z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz Berouna.

Po dokončení hodnocení jednotlivých návrhů byly v diskuzi uvedeny příklady opětovného využití bývalých průmyslových objektů. Příklady byly vybrány z důvodu jejich umístění (bývalý pivovar v Berouně) a dále se zřetelem k jejich předchozímu využití (bývalé textilní továrny).

4.2.1 Hodnocení krajinného rázu

Použitá metodika byla zpracována na základě Hodnocení krajinného rázu podle BUKÁČKA, MATĚJKY (1999). Pro hodnocení charakteru jednotlivých krajinných složek je jako podklad využita krajinná matrice, což je soubor dominantních krajinných složek v hodnocené krajině. Určení dominantní složek utvářející krajinnou matici vychází především z převažujícího způsobu využívání krajiny (např. zemědělská, zemědělsko-lesní, lesní, rybničně-zemědělská, urbanizovaná). Za krajinný ráz (dále též KR) je pak, dle této metodiky, považován soubor specifických charakteristik krajiny, které jsou příčinou jejího funkčního, vizuálního a pocitového projevu, což způsobuje unikátnost dané krajiny.

Metoda hodnocení krajinného rázu spočívá v:

- determinaci základních charakteristik daného území
- diferenciaci daného území na specifické územní celky (krajinné celky, krajinné prostory)
- determinaci a sestavení seznamu charakteristik krajinného rázu tvořených krajinnými složkami, krajinnými prvky nebo jejich soubory
- stanovení významu a projevu každé charakteristiky krajinného rázu
- hodnocení prostorových vztahů charakteristik krajinného rázu – krajinných složek a prvků

Základní informace o zájmovém území byly uvedeny v kapitole 4.1.1 – Charakteristika zájmového území Beroun, proto bylo v kapitole 5.3 – Krajinný ráz Berouna přistoupeno rovnou k samotnému vymezení charakteristik a jejich hodnocení. Nejprve byly určeny přírodní, kulturní a prostorové charakteristiky (viz Tabulka č. 5 – Vymezení charakteristik krajinného rázu Berouna) a následně byl stanoven jejich význam (viz Tabulka č. 6 – Stanovení významu jednotlivých charakteristik krajinného rázu).

Stanovení významu charakteristik KR bylo určeno podle toho, jaký podíl má daná charakteristika na celkovém rázu krajiny. Stupnice významnosti má tři stupně: zásadní, určující a významná.

Dalším krokem bylo určení, zda mají vymezené charakteristiky pozitivní nebo negativní projev. Charakteristika může mít i neutrální projev, a to v případě, že nemá jednoznačný pozitivní ani negativní projev. Vyhodnocení projevu je znázorněno v Tabulce č. 7 – Pozitivní a negativní projevy zúčastněných složek a jejich určení, kdy „+“ znamená pozitivní, „-“ negativní a „0“ neutrální projev.

Další částí hodnocení krajinného rázu je určení prostorových vztahů a jednotlivých dominant. Ty byly popsány v kapitole 5.3.1 – Kompoziční vztahy a dominanty města. Dominanty jsou významnou součástí hodnocení krajinného rázu a jsou vymezeny specifickou převahou určité charakteristiky v území (tedy její unikátností). Definovány jsou dominanty z hlediska: počtu prvků nebo složek vytvářejících dominantu (samostatné dominanty, dominantní soubory), původu prvků vytvářejících dominantu (přírodní, umělé, duchovní), rozsahu působení dominanty (dominanta místa, oblastí, národní dominanty), směru působení

(vertikální, horizontální, bezsměrná), pohybu (dynamická, statická, kombinovaná), vnímání (senzitivity) dominanty (vizuální – viditelná, pachová – vůně/zápach, hluková – vydává zvuky).

4.2.2 Vypracování SWOT analýzy

SWOT analýza je zkratka vytvořená z prvních písmen anglických slov: **S**trengths (*přednosti = silné stránky*), **W**eaknesses (*nedostatky = slabé stránky*), **O**pportunities (*příležitosti*), **T**hreats (*hrozby*). Hodnotí jednotlivé faktory a rozděluje je do čtyř skupin podle toho, zda:

- vnitřní poměry subjektu představují SILNÉ nebo SLABÉ stránky
- vlastnosti vnějšího prostředí tvoří PŘÍLEŽITOST nebo HROZBU

V návaznosti na takové rozdělení je pak možné vytvořit určité vize jednání (rozvoj silných stránek, odstranění slabých stránek, využití příležitostí a vyhnutí se případným rizikům) v rámci udržitelného rozvoje území (viz § 4 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

Pro přehlednější vyhodnocení informací o zájmovém území Berouna byla vypracována SWOT analýza. Byla rozdělena do 10 tabulek podle tématu, kterého se hodnocení týkalo: horninové prostředí a geologie, vodní režim, hygiena životního prostředí, ochrana přírody a krajiny, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, veřejná dopravní a technická infrastruktura, sociodemografické podmínky, bydlení, rekreace, hospodářské podmínky.

Po zpracování SWOT analýzy byl zhodnocen celkový stav obce. Na SWOT analýzu navazuje kapitola 5.4.1 – Možné strategie do budoucna.

4.2.3 Určení koeficientu zeleně

Podle Územního plánu města Beroun (KOUBEK, 2017) koeficient zeleně (též KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pozemků pro novou zástavbu. Je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy jsou určeny výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují stávající

vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musí být přírodního charakteru. Zatravnovací dlažba se při výpočtu KZ uplatňuje jako zpevněná plocha.

Koeficient zeleně je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku. Pokud koeficient zeleně pro chystaný záměr dosáhne hodnotu 0,40 nebo nižší, musí investor prokázat způsob zpomalení odtoku vod přívalového deště.

V případě, kdy je pro lokalitu vypracován regulační plán, bude hodnota KZ uplatněna z jím stanovených a zpřesněných podmínek pro zástavbu. Individuální stanovení KZ může úřad územního plánování a architekt města provést pouze v případě ploch v zastavěném území a v přestavbových plochách, pro ojedinělé extrémně malé zbytkové pozemky; nelze je však aplikovat při opakovaném dělení pozemků, které by mohlo vyvolat porušení kontextu, struktury a charakteru zástavby.

Při stanovení KZ budou respektovány podmínky stanovené v § 20, odst. 5 a § 21, odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálně platném znění.

5. VÝSLEDKY

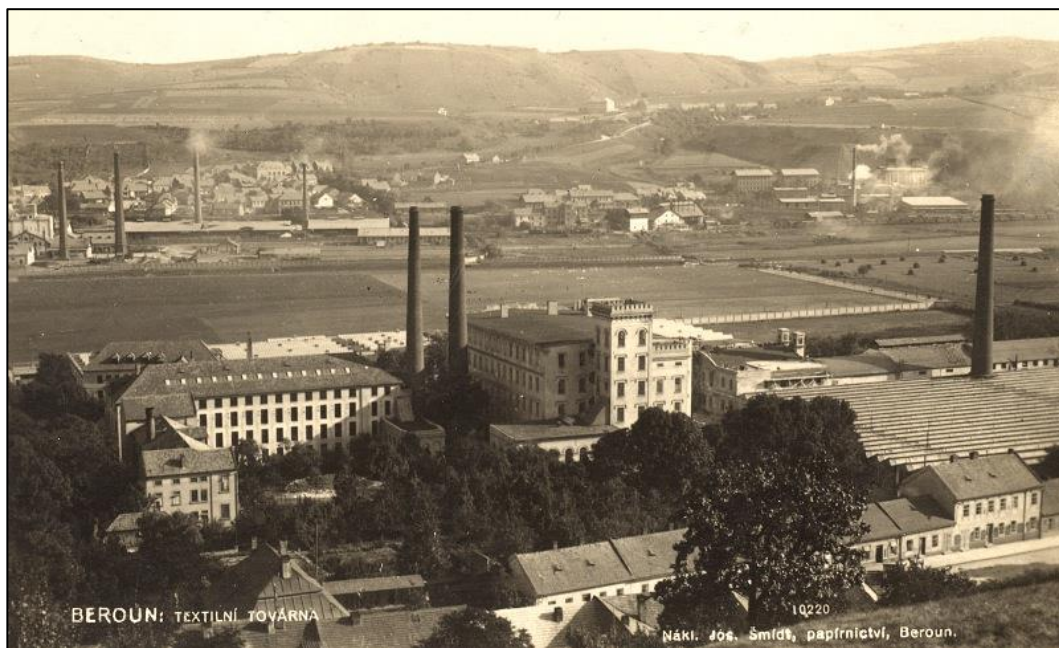
5.1 HISTORIE AREÁLU TIBA BEROUN

Podklady pro tuto kapitolu lze najít v souboru publikací „Minulostí Berounska – Sborník Státního okresního archivu v Berouně“, konkrétně v číslech 14 – 18 (TOPINKA, 2011; ŠIMR, 2012; FROLÍK, 2013, 2014, 2015).

První větší továrnu v Berouně založil pražský židovský obchodník Aron Dornmitzer, který v roce 1931 koupil starý Červený mlýn na břehu Litavky a v jeho těsné blízkosti nechal zbudovat přádelnu. V roce 1935 přádelna zahájila provoz, spřádací stavy byly poháněny energií vyráběnou mlejnkem na vodním náhonu. Provoz přádelny ovšem netrval dlouho, roku 1940 Dornmitzer zkrachoval a továrnu odkoupili bratři Kubinzských, rovněž židovského původu. Především v 80. letech 19. století pak došlo k rozsáhlé modernizaci a v 90. letech počet zaměstnanců továrny dosahoval téměř 900 osob, což představovalo přibližně dvě třetiny dělníků ve městě. Na začátku 20. století nechal majitel Friedrich Kubinzsky (který se po smrti svého bratra Moritze v r. 1859 stal jediným majitelem) vybudovat dělnickou kolonii za Městskou horou, která byla vůbec první v Berouně.

První světová válka podnik ochromila výrazným úbytkem zaměstnanců – většina mužů byla odvedena na frontu, zaměstnávány tedy byly převážně ženy. Továrna byla nucena výrobu omezit jen na několik dnů v týdnu, přesto však směřovala své výrobní zaměření především na zásobování armády (vojáci potřebovali uniformy). V meziválečném období, při hospodářském oživení, došlo k opětovnému nárůstu počtu zaměstnanců – továrna v roce 1927 zaměstnávala 1150 osob.

Obrázek č. 9 – Dobová pohlednice z roku 1927 – pohled na areál textilky z Městské hory



Zdroj: Fabriky.cz (2011a)

Politický vývoj a nepříznivá situace Židů vedla k tomu, že v roce 1938 Kubinzsky z rodinného podniku vytvořil akciovou společnost, do které zahrnul i svou manželku, původem rakouskou Němku, a syna Bedřicha ze smíšeného manželství. Po vyřízení svých majetkových záležitostí se Kubinzsky odebral do Anglie. Adoptovaný syn Wilhelm, který později přijal příjmení Melzer, se stal ředitelem akciové společnosti a později německým správcem z příkazu Říše. Roku 1941 byl podnik označen jako nežidovský, vlastnický podíl rodiny Kubinských byl i přesto zachován.

V průběhu 2. světové války došlo k utlumení textilní výroby a vystřídala ji výroba válečná (výroba drátů a dalších výrobků sloužících k válečným účelům). Na základě znárodnovacího dekretu byl podnik od roku 1946 začleněn do COTONA – Sdružení bavlnářských závodů Praha. Kubinzského stát vyplatil na základě dekretu, ten peníze obratem investoval v zahraničním textilním průmyslu. Roku 1947 měla továrna pouhých 400 zaměstnanců, protože přibližně 300 zaměstnanců odešlo do pohraničí v rámci jeho znovuosidlování.

V rámci reformy národního hospodářství v roce 1958 došlo k začlenění podniku do výrobní hospodářské jednotky TIBA Dvůr Králové nad Labem. Název podniku TIBA vznikl složením prvních slabik výrobních procesů uplatňovaných

v jednotlivých závodech – textilní **t**iskárny, úpravny a **b**arevny. K těmto procesům se sloučením závodů přidaly ještě přádelny a tkalcovny. Podnik pomalu rozvíjel a modernizoval nejen výrobní prostory, ale nechal vystavět i nové bytové jednotky pro své zaměstnance v blízkosti areálu na Plzeňském předměstí. Začátkem roku 1989 se podnik se 780 zaměstnanci stal státním a 1. 9. 1993 byl privatizován formou akciové společnosti. Na začátku 21. století podnik zaměstnával už jen 300 zaměstnanců a roku 2002 vedení koncernu TIBA ve Dvoře Králové rozhodlo, že provoz berounské pobočky bude zastaven, k čemuž finálně došlo v únoru 2003. Do roku 2007 zde byly využívány jen velkoobchodní sklady. Téhož roku se koncern dostal do konkurzu a celý podnik zbankrotoval.

Roku 2011 byla zahájena demolice tzv. vysoké přádelny. Následovala postupná demolice dalších budov a zařízení v areálu, která byla v r. 2017 dokončena a z areálu se stala z velké části prázdná plocha bez staveb. Doposud nebyla stržena budova nízké tkalcovny v části areálu podél silnice „U Archivu“.

Obrázek č. 10 – Celkový pohled na fabriku z vyhlídkové věže na Městské hoře, 2011



Zdroj: Fabriky.cz (2011b)

Obrázek č. 11 – Letecký snímek areálu při dokončování procesu demolice



Zdroj: BERDYCH (2017)

5.2 SOUČASNÝ STAV AREÁLU

Převážná část areálu byla v prvním čtvrtletí roku 2017 asanována, proběhla zde demolice celkem 6 budov a 35 m vysokého komínu a následně byl odborně zlikvidován stavební materiál firmou Berdych plus spol. s. r. o. (BERDYCH, 2017). V období dokumentování areálu zde probíhaly postupné přípravy na zavedení kanalizace.

Část areálu je využívána jako neveřejné parkoviště pro zaměstnance firem sídlících v areálu. Dosud stojící budova textilního závodu je z velké části nevyužívaná, ve zbylé části jsou sklady a drobné firmy (např. ORTA-Praha s. r. o., SeaComAir s. r. o., Dřevís Beroun). Samostatná budova u vjezdu do areálu byla obnovena a je zčásti využívána firmou Biomac s. r. o. a zčásti jako hostel Prende.

Areál vlastní společnost Brownfield Beroun a. s., která je zároveň investorem v návrhu pro využití brownfieldu k výstavbě bytového komplexu.

Obrázek č. 12 – Pohled na areál brownfieldu z rozhledny na Městské hoře, 2018



Zdroj: autorka

Obrázek č. 13 – Část doposud nezbourané budovy textilního závodu



Zdroj: autorka

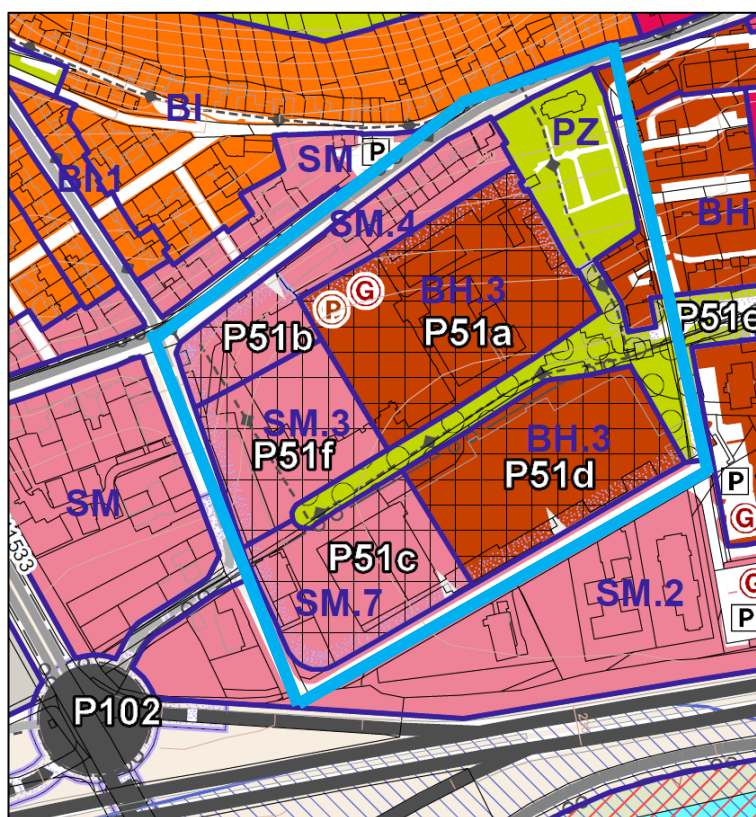
Podrobnější fotodokumentace je k dispozici v příloze IV – Fotodokumentace brownfieldu.

5.2.1 Podmínky funkčního využití a uspořádání území areálu dle platného územního plánu

Územní plán města Beroun označuje plochy P51a, P51b, P51c, P51d, P51e a P51f jako území přestavbová (transformační). Jedná se o plochy uvnitř zastavěného území, které mají sloužit jinému než stávajícímu účelu. Konkrétně plochy P51a, P51d mají posloužit pro účel hromadného bydlení na ploše brownfieldu areálu Tiba nebo jako veřejná prostranství. Jako veřejné prostranství s převahou zeleně má sloužit také plocha P51e, zahrnující i plochu revitalizovaného hřbitova v severovýchodní části vymezeného území. Plochy P51b, P51c a P51f jsou určeny pro smíšené využití území městského typu (KOUBEK, 2017).

Podrobné vymezení regulativů pro jednotlivé plochy je uvedeno v příloze II – Regulativy funkčního využití územních ploch v novém územním plánu.

Obrázek č. 14 – Výřez z územního plánu města Beroun s vyznačením zájmového území



Zdroj: KOUBEK (2017)

5.3 KRAJINNÝ RÁZ BEROUNA

Oblast Berouna je zasazena do Berounské kotliny, díky které má území typický členitý reliéf. Výrazné přírodní horizonty ve městě i jeho okolí dotváří celkový charakter této oblasti, jedná se především o návrší Městská Hora, návrší Děd, Brdatka, Plešivec, Na Veselé, Herinky, Damil, Kosov. Velice charakteristickým prvkem je řeka Berounka, která protéká územím v S-J směru. Okrajové části území Berouna jsou převážně lesnaté, přírodního charakteru. Střední pás území je tvořen zástavbou, víceméně souvislou až na několik rozptýlených městských částí, které se nacházejí mimo vymezenou střední část území.

Tabulka č. 5 – Vymezení charakteristik krajinného rázu Berouna

Charakteristiky		
<i>přírodní</i>	<i>kulturní</i>	<i>prostorové</i>
Berounská kotlina Berounka Městská hora zalesněné části jednotlivá návrší lom Kosov	historické centrum s náměstím Rozhledna Městská hora obdobná výšková hladina zástavby	členitý reliéf údolí řeky Berounky dálnice D5

Zdroj: autorka

Tabulka č. 6 – Stanovení významu jednotlivých charakteristik krajinného rázu

Charakteristika	Význam
Berounská kotlina	zásadní
Berounka	zásadní
Městská hora	zásadní
zalesněné části	určující
jednotlivá návrší	zásadní
historické centrum s náměstím	významná
Rozhledna Městská hora	určující
obdobná výšková hladina zástavby	významná
členitý reliéf	významná
údolí řeky Berounky	určující
dálnice D5	určující
lom Kosov	významná

Zdroj: autorka

Tabulka č. 7 – Pozitivní a negativní projevy zúčastněných složek a jejich určení

Charakteristika	Význam	Projev
Berounská kotlina	zásadní	+
Berounka	zásadní	+
Městská hora	zásadní	0
zalesněné části	určující	+
jednotlivá návrší	zásadní	0
historické centrum s náměstím	významná	+
Rozhledna Městská hora	určující	0
obdobná výšková hladina zástavby	významná	0
členitý reliéf	významná	+
údolí řeky Berounky	určující	+
dálnice D5	určující	0
lom Kosov	významná	-

Zdroj: autorka

5.3.1 Kompoziční vztahy a dominanty města

Původní historické město bylo založeno u řeky Berounky, náměstí směřovalo kolmo k řece, k ostrovu vystupujícímu z řeky. Náměstí bylo vystavěno v obdélníkovém tvaru a obestavěno hradbami. Dodnes jsou v Berouně místy patrné zbytky hradebního systému, včetně bran s věžemi umožňujících vstup na náměstí – Pražská na východní straně a Plzeňská na straně západní. V severozápadní části náměstí byl vystavěn kostel sv. Jakuba, jehož věž, spolu s věžemi bran, tvoří trojici historických stavebních dominant městského jádra.

Na podélnou osu náměstí v západním směru dále navazuje přírodní dominantu – příkrý vrch Městská hora, na které se nachází rozhledna. Tento vrch je využíván jako městský park, zajímavostí je zde medvědárium. Další přírodní složky se nacházejí v okolí pozůstalých hradeb v podobě parčíků. Podélná osa náměstí, pokračující ve východním směru, je opět zvýrazněna přírodními složkami, tentokrát návršími (resp. jejich horizonty) Na Cibulce a Na Veselé.

Kolmo k ose náměstí protéká Berounem řeka Berounka, která tvoří významnou přírodní dominantu.

Tabulka č. 8 – Dominanty města a jejich určení

Dominanta	Původ a počet prvků vytvářejících dominantu	Rozsah, příp. směr působení dominanty	Pohyblivost a senzitivita dominanty
kostel Zvěstování Panny Marie	umělá samostatná dominanta	bezesměrná dominanta místa	statická, viditelná
kostel sv. Jakuba a jeho věž	umělá samostatná dominanta	bezesměrná dominanta místa	statická, viditelná
věže Pražské a Plzeňské brány	umělé samostatné dominanty	vertikální dominanta místa	statická, viditelná
Berounka	přírodní samostatná dominanta	liniová dominanta národní	dynamická, viditelná
strmý vrch Městská hora	přírodní samostatná dominanta	vertikální dominanta místa	statická, viditelná
rozhledna na Městské hoře	umělá samostatná dominanta	vertikální dominanta místa	statická, viditelná
návrší v okolí města	přírodní dominantní soubor	horizontální dominanta oblasti	statická, viditelná
lom Kosov	umělá samostatná dominanta	bezesměrná dominanta místa	kombinovaná, hluková
dálnice D5	umělá samostatná dominanta	liniová dominanta národní	dynamická, hluková

Zdroj: autorka

5.4 SWOT ANALÝZA

SWOT analýza byla vypracována pro území Berouna a jeho blízké okolí. Důvodem pro zahrnutí takto velkého území (ve vztahu k lokalitě brownfieldu) byly vazby mezi jednotlivými lokalitami.

Pro vypracování SWOT analýzy byly jako podklady využity dokumenty Městského úřadu Beroun – Územně analytické podklady ORP Beroun (KOUBEK,

2016) a Územní plán Beroun (KOUBEK, 2017). Strategie byly převzaty ze Strategického plánu rozvoje města Beroun (HASKONING DHV CR, 2005).

1) Horninové prostředí a geologie

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · známé, prozkoumané podloží · stabilní geologické podloží, minimální rizika zemětřesení · objevená ložiska nerostných surovin · chráněné ložiskové území 	<ul style="list-style-type: none"> · zásah do horninového prostředí těžbou · narušení krajinného rázu těžbou · nedostatečně propracované plánování těžby nerostného bohatství podle principů trvale udržitelného rozvoje
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · ložiska ropy a břidlicového plynu · nálezy trilobitů a dalších zkamenělin 	<ul style="list-style-type: none"> · rozpor mezi těžebními záměry a ochranou životního prostředí · hrozba sesuvů v lomech · nedokonalá péče a obnova těžebních území

2) Vodní režim

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · možnosti využití Berounky v oblasti rekreace · splavnost Berounky v určitých úsecích (např. vodáky v letní sezoně) 	<ul style="list-style-type: none"> · oblast je chudá na podzemní vody · kvalita podzemních i povrchových vod je nízká · v záplavovém území jsou omezené možnosti výstavby · nízká schopnost území zadržet vodu (tzn. nízká retenční schopnost)
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · vybudování protizáplavových opatření · znovuvybudování přirozených vodních režimů, obnova původních ekosystémů · zrevitalizování vodních toků 	<ul style="list-style-type: none"> · riziko poškození vodních zdrojů těžební činností · riziko zaplavení území · vznik nové zástavby i přes riziko záplav v daném území

3) Hygiena životního prostředí

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · zvyšující se kvalita ŽP · třídění odpadu, zajištěné podmínky pro třídění · recyklace odpadů 	<ul style="list-style-type: none"> · emisní zátěž vznikající hustou automobilovou i železniční dopravou
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · zmodernizování odpadového hospodářství · využití systémů odpadového hospodářství v nově vystavěných územích 	<ul style="list-style-type: none"> · riziko využívání méně ekologických paliv pro vytápění

4) Ochrana přírody a krajiny

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · kvalita životního prostředí se stále zlepšuje · v blízkém okolí území jsou CHKO, oblast NATURA i národní přírodní rezervace · rozmanité přírodní podmínky 	<ul style="list-style-type: none"> · ubývají oblasti s přírodním charakterem · není plně sjednocena koncepce ochrany přírody a krajiny · koncepce ÚSES není sjednocená
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · uplatnění Koncepce environmentálního vzdělávání, výchovy a osvěty Středočeského kraje a Krajské koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje · atraktivita území, využití pro bydlení a rekreaci · vymezení přírodních památek (např. PP Lom Kosov) 	<ul style="list-style-type: none"> · zahájení těžby ropy a zemního plynu v CHKO Český kras · úbytek biodiverzity · malý zájem obyvatel o zlepšování kvality životního prostředí · střet zájmů v oblasti nové výstavby s ochranou přírody

5) Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · vyrovnané zastoupení ploch zemědělské půdy a lesních pozemků 	<ul style="list-style-type: none"> · zabor zemědělské půdy způsobený rozšiřováním suburbánních lokalit

<ul style="list-style-type: none"> · uspokojivý zdravotní stav lesů · ve využití zemědělské půdy převažuje podíl orné půdy 	
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · rozvíjení zemědělství · rozvíjení lesního hospodářství · rozvíjení cestovního ruchu 	<ul style="list-style-type: none"> · zábor zemědělské půdy pro záměry výstavby nebo těžby · usilování investorů a developerů o rozšiřování městské zástavby, bez návaznosti na tradiční charakter stávající zástavby

6) Veřejná dopravní a technická infrastruktura

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · kvalitní napojení na silniční i železniční síť · „dopravní uzel“ · strategicky výhodná poloha, dobrá dostupnost · množství dopravních spojů 	<ul style="list-style-type: none"> · silniční síť nemá dostatečnou kapacitu · silniční síť je v nevhodném stavu · hluková zátěž města způsobená silniční i železniční dopravou · město je zatěžováno emisemi, které produkuje hustá silniční doprava
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · vybudování obchvatu města · čerpání dotací z evropských fondů · rozptýlení automobilové dopravy do více dopravních toků v rámci zástavby · rozvoj hromadné dopravy (městské i dálkové) 	<ul style="list-style-type: none"> · zvyšování intenzity silniční dopravy · snižování využívání veřejné hromadné dopravy · nižší dotace z evropských fondů v dalším programovém období

7) Sociodemografické podmínky

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · strategická poloha vzhledem k Praze (dobré spojení veřejnou dopravou, snadná dostupnost Prahy autem) · dobrá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, gymnázium, lyceum, kvalitní nemocnice,...) 	<ul style="list-style-type: none"> · nízký celkový meziroční přírůstek obyvatelstva · stárnutí obyvatelstva (zvyšující se podíl starších obyvatel) · nedostatečná kapacita MŠ, ZŠ i SŠ

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · rozšíření kapacit školských zařízení · nárůst počtu obyvatel v produktivním věku · nabídka kvalitního bydlení pro obyvatele v produktivním věku · pracovní příležitosti pro obyvatele v produktivním věku (400 – 600 nových pracovních míst) 	<ul style="list-style-type: none"> · degradace krajinného rázu nepřiměřenými suburbanizačními procesy · zvyšující se hrozba nezaměstnanosti · odchod kvalifikovaných pracovníků za pracovními příležitostmi do jiných území · budoucí nedostatečné využití nově navýšených kapacit školských zařízení (a jejich opětovné rušení)

8) Bydlení

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · nabídka kvalitního bydlení pro obyvatele v produktivním věku · stavební parcely k prodeji · území určené k bydlení má vysoké kvality 	<ul style="list-style-type: none"> · narušení tradičního charakteru zástavby rozsáhlými urbanizačními procesy
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · stálý zájem o stavební pozemky – jejich možný prodej a následná výstavba nových bytových jednotek (určených k individuálnímu či hromadnému bydlení) · využití brownfieldů k vybudování nových bytových jednotek (určených k individuálnímu či hromadnému bydlení) · nabídka kvalitního bydlení pro obyvatele v produktivním věku · čerpání dotací z fondů EU (např. ke zkvalitnění infrastruktury, k přestavbě bytových jednotek) 	<ul style="list-style-type: none"> · narušení kompozičních vztahů města nevhodně realizovanou výstavbou · narušení městské struktury špatně zvoleným kontextem další výstavby · nesplnění podmínek pro čerpání dotací z EU do r. 2020 (do konce programového období) · usilování investorů a developerů o rozšiřování městské zástavby, bez návaznosti na tradiční charakter stávající zástavby

9) Rekreace

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · území je velmi dobře dostupné · rozmanité možnosti pro rekreaci a turistiku · propracovaná síť turistických tras a cyklotras · splavnost Berounky v určitých úsecích · hojné zastoupení kulturních a historických památek · kvalitní turistická infrastruktura · příhodné podmínky pro uskutečňování hromadné turistiky · rozmanité přírodní podmínky 	<ul style="list-style-type: none"> · nižší počet sportovních areálů · málo možností pro rozsáhlejší zimní vyžití · nedostačující prezentování území
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · zdokonalování turistické vybavenosti území · pravidelná údržba turistických a cyklistických tras · vybudování nových sportovišť a areálů pro odpočinek · rozvíjení cestovního ruchu · budování ucelené nabídky služeb a s tím souvisejícího zázemí 	<ul style="list-style-type: none"> · narušení kompozičních vztahů města nevhodně realizovanou výstavbou · narušení městské struktury špatně zvoleným kontextem další výstavby · střet zájmů v oblasti nové výstavby s ochranou přírody

10) Hospodářské podmínky

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> · strategicky výhodná poloha vzhledem k Praze · ekonomický rozvoj území · kvalifikovaní pracovníci 	<ul style="list-style-type: none"> · kapacita dopravní sítě nedostačuje rozšiřující se zástavbě · výskyt brownfieldů · málo ploch pro výrobu nebo průmyslové využití

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> · pracovní příležitosti pro obyvatele v produktivním věku (400 – 600 nových pracovních míst) · čerpání dotací z fondů EU (např. ke zkvalitnění infrastruktury) · využití brownfieldů k vybudování nově využívaných ploch (výroba, průmysl, bydlení) 	<ul style="list-style-type: none"> · zvyšující se hrozba nezaměstnanosti · odchod kvalifikovaných pracovníků za pracovními příležitostmi do jiných území · ekonomicky aktivní obyvatelstvo zaměstnáno v jiném území · ovlivnění rozvoje výrobních ploch koridorem vysokorychlostní tratě

Zhodnocení celkového stavu obce

Celkově je Beroun atraktivním městem s dobrou občanskou vybaveností, různorodými možnostmi aktivního trávení volného času a má dobrý rozvojový potenciál.

Beroun má velice výhodnou strategickou polohu vzhledem k Praze, a rovněž dobrou dopravní dostupnost díky dálnici D5, husté dopravní síti silnic nižších tříd a železničním spojením vedoucím do vícero směrů.

Berounem prochází několik turistických tras, což vytváří skvělé podmínky pro zapojení města do turismu. Turisté zde mohou najít zázemí a další občanskou vybavenost dle potřeby nebo mohou využít dopravních spojení.

Nevýhodou města je postupné stárnutí obyvatelstva, které ovšem není v České republice ojedinělým problémem. Město se snaží vytvořit nabídku a podmínky pro obyvatele v produktivním věku.

5.4.1 Možné strategie do budoucna

V rámci Strategického plánu rozvoje města Beroun (HASKONING DHV CZECH REPUBLIC, 2005) byly vypracovány cíle, strategie a opatření pro rozvoj města. Tato kapitola je zaměřena na strategie související s problematikou brownfieldu a jsou zde uvedeny návrhy řešení těchto problémů.

Jednotlivé problémy související s rozvojem města byly rozděleny do 4 oblastí: doprava, prostředí města, cestovní ruch, sociální struktura a lidské zdroje. Problematika brownfieldu je řešena především v oblasti prostředí města a částečně zasahuje i do oblasti dopravy.

V následující tabulce jsou uvedeny vybrané strategie, které více či méně souvisí s problematikou brownfieldu a možnostmi jejího řešení. Nejdůležitější je opatření „Regenerace brownfields“, které se zabývá přímo areálem brownfieldu TIBA. Ostatní strategie a opatření jsou pouze související a mohou napomoci při zapojení revitalizovaného brownfieldu do funkční struktury města.

Tabulka č. 9 – Přehled oblastí, strategií a jednotlivých opatření naplňujících strategie

Oblast	Strategie	Opatření naplňující strategii
Doprava	Zmírnění dopadu silniční dopravy na obytná území a centrum města	Integrovaný projekt „Parkoviště“
Prostředí města	Regenerace „brownfields“ a revitalizace problémových míst	Regenerace „brownfields“
		Regenerace bytového fondu v panelových sídlištích
		Rekonstrukce veřejných prostranství na sídlištích
	Zajištění základního standardu technického vybavení pro okrajové části	Postupné zavádění vodovodních řádů do dalších částí města
		Postupné zavádění kanalizace do dalších částí města
Cestovní ruch	Rozvoj infrastruktury cestovního ruchu	Integrovaný projekt „Cyklistická infrastruktura“

Zdroj: HASKONING DHV CZECH REPUBLIC (2005); zpracování: vlastní

Regenerace brownfieldů a revitalizace problémových míst ve městě přinese pozitivní změny v sociální, prostorové, environmentální i ekonomické oblasti. Díky tomu, že tyto lokality budou opět využity (např. pro výstavbu parkovacích míst nebo nové obytné funkce), dojde ke zvýšení kvality života i bezpečnosti ve městě a bude posílena celková atraktivita města (HASKONING DHV CZECH REPUBLIC, 2005).

Tabulka č. 10 – Zhodnocení jednotlivých strategií s ohledem na jejich vliv na krajinný ráz lokality

<i>Strategie</i>	<i>Vliv na krajinný ráz lokality</i>
Zmírnění dopadu silniční dopravy na obytná území a centrum města	+
Regenerace „brownfields“ a revitalizace problémových míst	+
Zajištění základního standardu technického vybavení pro okrajové části	+
Rozvoj infrastruktury cestovního ruchu	+

Zdroj: autorka

Tabulka č. 11 – Porovnání jednotlivých opatření podle finanční náročnosti a časové priority jejich řešení s vyznačením příslušnosti opatření k dlouhodobým cílům

Čas. prior.	Finanční náročnost			
	Velmi vysoká (4)	Vysoká (3)	Střední (2)	Nízká (1)
1,50		Integrovaný projekt „Cyklistická infrastruktura“		
1,75	Integrovaný projekt „Parkoviště“			
	Postupné zavádění vodovodních řadů do dalších částí města			
	Postupné zavádění kanalizace do dalších částí města			
2,63			Rekonstrukce veřejných prostranství v panelových sídlištích	
3,25	Regenerace „brownfields“	Regenerace bytového fondu v panelových sídlištích		

Pozn.: Časová priorita řešení: aritmetický průměr hodnocení 10 členů Řídící skupiny, kdy každý hodnotil ve škále 1–4 (1 – velmi vysoká, 2 – vysoká, 3 – střední, 4 – nízká).

Finanční náročnost: 4 – velmi vysoká, 3 – vysoká, 2 – střední, 1 – nízká.

Barevně je vyznačena příslušnost opatření k dlouhodobému cíli: oranžově – Doprava, zeleně – Prostedí města, růžově – Cestovní ruch. Různými odstíny těchto barev jsou vyjádřeny jednotlivé strategie.

Zdroj: HASKONING DHV CR (2005); zpracování: vlastní

Popis opatření „Regenerace brownfields“

Cílem tohoto opatření je optimalizovat využití zastavěných ploch (především ploch a lokalit v blízkosti centra) a nabídnout regenerované plochy pro další rozvoj města (místo rozrůstání města a výstavby „na zelené louce“).

Pro realizaci tohoto opatření je nutné analyzovat existující a potenciální plochy brownfieldů podle možností jejich nového využití, majetkoprávních vztahů a nákladů potřebných k jejich regeneraci. Ekonomickou analýzou je potřeba určit podíl finančních prostředků, kterým město (popř. jiný veřejný subjekt) podpoří regeneraci brownfieldu. Dále by mělo vzniknout partnerství mezi městem, dotčenými soukromými subjekty a potenciálními investory pro regeneraci a nový územní rozvoj a následně by měl být zahájen a realizován proces regenerace (HASKONING DHV CR, 2005).

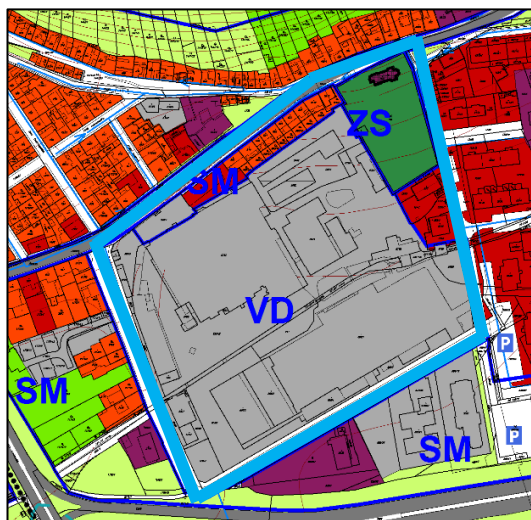
5.5 ÚZEMNÍ STUDIE

Tato kapitola byla vypracována na základě podkladů: Obecně závazná vyhláška města Beroun č. 2/2001, o vyhlášení závazné části územního plánu města Beroun a KOUBEK (2017) – Územní plán Beroun.

Kompletní seznam regulativů je k dispozici v příloze I – Regulativy funkčního využití územních ploch ve starém územním plánu a v příloze II – Regulativy funkčního využití územních ploch v novém územním plánu.

5.5.1 Využití ploch dle starého územního plánu

Obrázek č. 15 – Využití ploch dle starého územního plánu



Zdroj: Obecně závazná vyhláška města Beroun č. 2/2001

VD – VÝROBNÍ SFÉRA – drobná výroba, řemesla, služby

Malovýroba, řemeslná výroba a zařízení pro výrobní i nevýrobní služby; výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí; servisní provozy, sklady. Parkoviště pro potřebu zóny. Převládá výrobní, skladovací a obslužná složka.

Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. Areály je nutno doplnit izolační zelení.

Koeficient zeleně (dále jen KZ) = 0,20 / 0,40

SM – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ – městského typu

Převládající složka obslužná (servisní) - zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba, parkoviště pro potřebu zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

KZ = 0,20 / 0,40

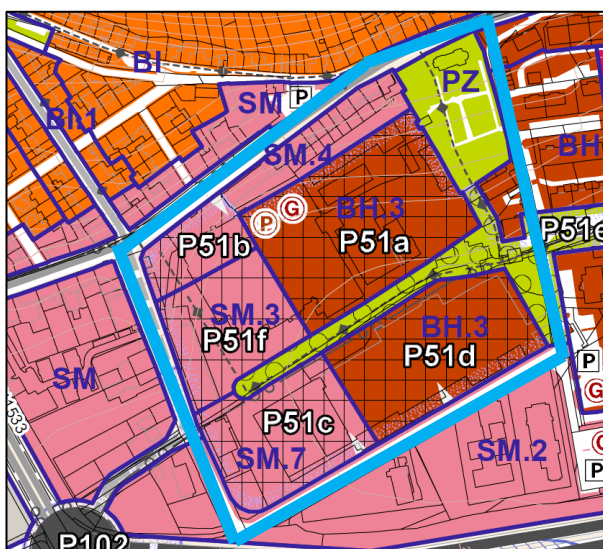
ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ – veřejná, parky,...

Stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla na veřejně přístupných plochách.

Nezastavitelné území města – výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

5.5.2 Využití ploch dle nového územního plánu

Obrázek č. 16 – Využití ploch dle nového územního plánu



Zdroj: KOUBEK (2017)

BH.3 – BYDLENÍ HROMADNÉ – na ploše brownfieldu areálu Tiba

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a viladomech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- lokální nevýrobní služby obyvatelům
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže!)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby pro administrativu
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů

$KZ = 0,45$

SM.3 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu - brownfield Tiba

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu specifické – v ploše brownfieldu Tiba

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby
- bydlení v bytových i rodinných domech
- maloobchod (do 500 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- zařízení péče o děti, školská zařízení

- zdravotní zařízení (ordinace)
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže!)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- parkoviště a garáže osobních automobilů
- nezbytná technická vybavenost.

$KZ = 0,40$

SM.4 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu – Plzeňská / Tiba

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu specifické – Plzeňská / Tiba

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby
- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- bydlení v bytových i rodinných domech převážně stávající zástavby v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, nebo technických staveb, ...apod.)
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)
- nezbytná technická vybavenost

$KZ = 0,10$

SM.7 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu specifické - brownfield Tiba

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu specifické – v ploše brownfieldu Tiba

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby
- bydlení v bytových i rodinných domech
- maloobchod (do 500 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby

- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotní zařízení (ordinace)
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- parkoviště a garáže osobních automobilů
- nezbytná technická vybavenost

$KZ = 0,40$

PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ s převahou ozelenění

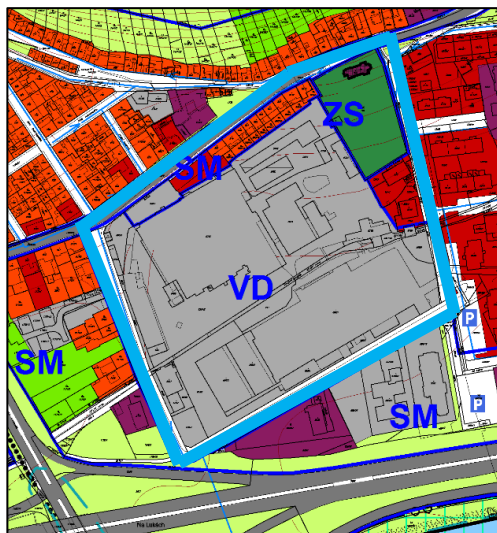
Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně

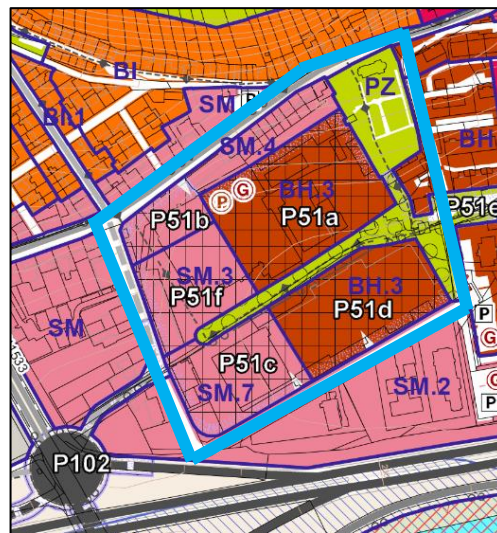
Přípustné využití:

- plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace
- dětská hřiště
- mobiliář pro relaxaci a další prvky zahradní architektury
- zpevnění chodníků a cest
- plošně a objemově omezená možnost výstavby občanské vybavenosti (viz podmínky)
- oplocování je vzhledem k veřejnému významu ploch možné pouze u ploch (parků) s časovou regulací návštěvnosti
- nezbytná liniová technická a lokální dopravní infrastruktura

Obrázek č. 17 – Vizuální porovnání starého a nového ÚP s vyznačením popisovaných změn využití území (modrou čarou)



Zdroj: Obecně závazná vyhláška
města Beroun č. 2/2001



Zdroj: KOUBEK (2017)

Popis navržených změn ve vybraném území

Využití ploch ve starém územním plánu označených jako VD (brownfield Tiba) a přilehlé plochy SM (plochy smíšeného využití) v těsné blízkosti VD bude přeměno na plochy, kde je plánována výstavba hromadného bydlení či smíšené využívání území (např. bydlení v bytových i rodinných domech; obslužná funkce, nevýrobní služby; maloobchod a stravovací služby; dětská hřiště, zařízení péče o děti, školská zařízení; administrativa; veřejná prostranství a plochy pro relaxaci a další možnosti využití).

Funkce plochy ZS – *zeleň sídelní* (veřejný park s kostelem Zvěstování Panny Marie) bude přeměněna na veřejné prostranství s převahou ozelenění a rozšířena do části VD (brownfield Tiba), kde bude obohacovat systém veřejné sídelní zeleně.

Zhodnocení vlivu změn na krajinný ráz lokality

Vzhledem k tomu, že změny jsou navrhovány v areálu brownfieldu Tiba, realizace navrhovaných změn (výstavba nových budov, výsadba nového ozelenění,...) bude mít pozitivní, popř. neutrální vliv na krajinný ráz lokality.

Více informací o vlivu změn na krajinný ráz lokality je k dispozici v kapitole 5.8 – Vliv záměrů na krajinný ráz Berouna.

5.6 ANALÝZA NÁVRHŮ VYUŽITÍ BROWNFIELDU

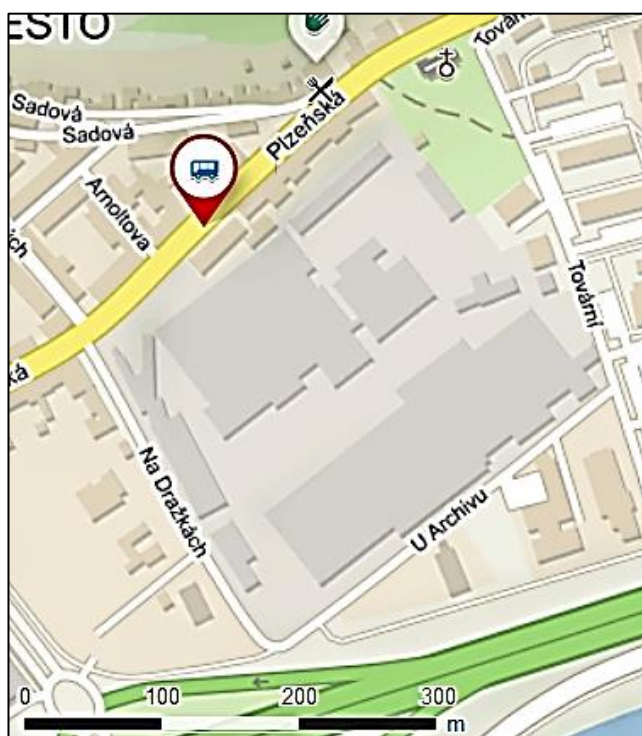
V této části práce jsou popsány a následně posuzovány dva návrhy na nové využití areálu po bývalé společnosti TIBA a.s. Každý návrh je zasazen do jiného územního plánu, protože v čase mezi podáním jednotlivých návrhů došlo k úpravě územního plánu města Beroun.

Celková rozloha brownfieldu je 70 448 m², hranice lokality tvoří v severní části ulice Plzeňská, východní hranici ulice Tovární, jižní ulice U Archivu a západní hranicí je ulice Na Dražkách. Průzkumy provedené v areálu brownfieldu potvrdily, že v areálu nejsou kontaminovaná místa (SIASTORING, 2012). Areál brownfieldu neleží v záplavovém území (tedy mimo dosah průtoku Q₁₀₀) (VÚV, 2017).

Podél páteřní komunikace Plzeňská (na severní straně) převažuje dvoupodlažní zástavba. Ulice Plzeňská je nad úrovní areálu vyvýšená cca o 7 m. Ulice Na Dražkách je lemována rozdrobenou zástavbou rodinných domů s max. 2 nadzemními podlažními a za ulicí Tovární na areál navazuje sídliště Litava, tedy zástavba panelových domů, jejichž průměrná výška je 12 nadzemních podlaží. V severovýchodní části areálu se nachází park s kostelem Zvěstování Panny Marie. Podél ulice U Archivu je umístěno několik nízkých budov (Státní oblastní archiv Praha, Ubytovna Beroun, ART elektro spol. s. r. o.) a je lemována dvouřadou alejí.

Informace k návrhům byly získány z podkladů KOUBEK (2017), SIASTORING (2012), Obecně závazná vyhláška města Beroun č. 2/2001 a na Městském úřadě Beroun, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje. V době vypracování diplomové práce nebyla známa finální podoba druhého návrhu na využití území, bylo tedy vycházeno z přístupných materiálů, především z Územního plánu města Beroun a informací získaných na MěÚ Beroun.

Obrázek č. 18 – Vymezení hranic brownfieldu



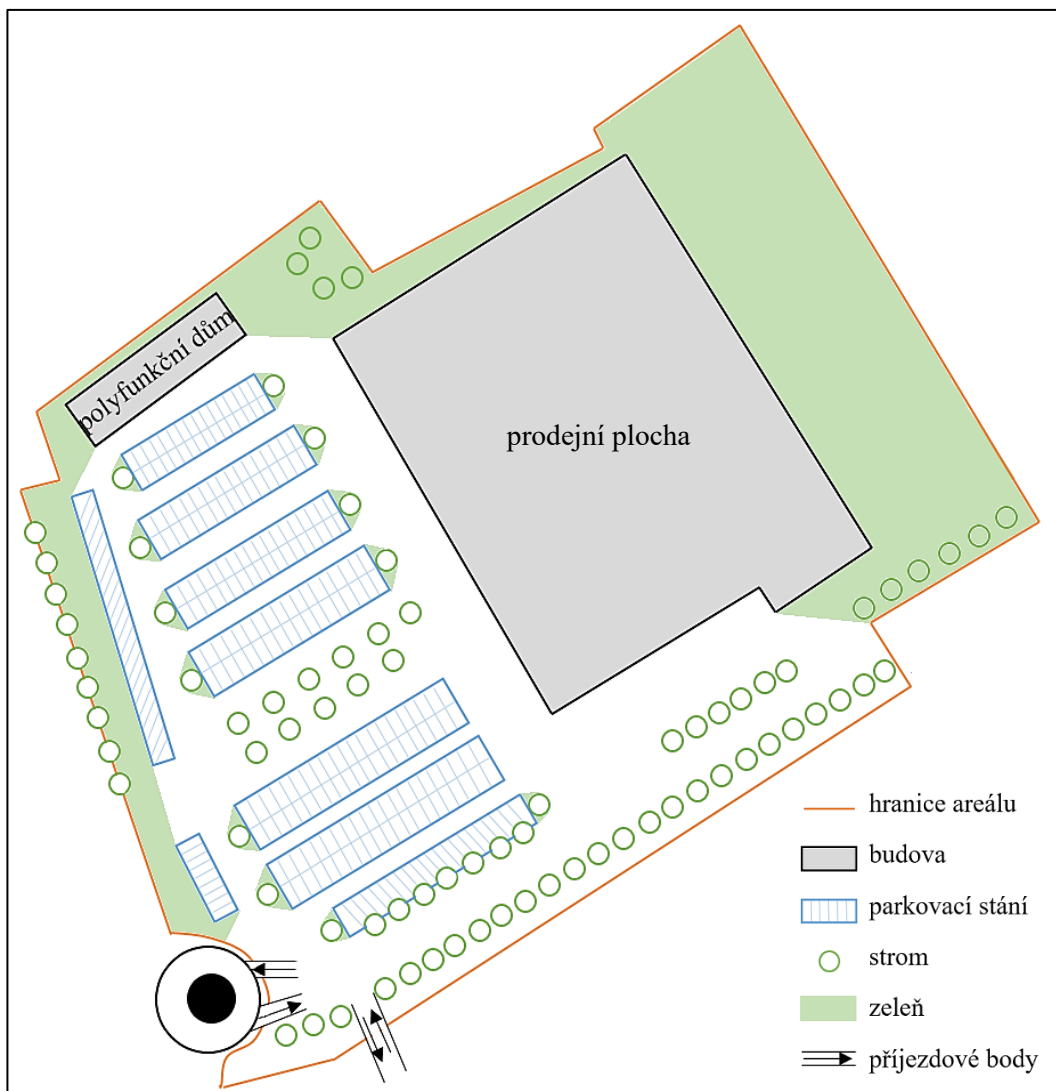
Zdroj: Mapy.cz (2018)

5.6.1 Obchodní centrum Beroun, polyfunkční dům Plzeňská

Prvním návrhem na nové využití areálu bývalé textilky TIBA je vybudování obchodního centra a polyfunkčního domu. Záměr je navržen výhradně na části území zmiňovaného areálu (tedy nepřesahuje žádnou část jeho hranice) a ovlivňuje přilehlé komunikace. V případě realizace záměru by bylo nutné vybudovat náležité napojení záměru na přilehlé komunikace. Část areálu, ve které je záměr plánovaný, je uzavřená a prázdná.

Tento záměr je plánován v celkové rozloze 31 412 m², z toho by měly 17 238 m² zabírat zastavěné plochy, 9 913 m² zpevněné plochy a 4 261 m² plochy zeleně. V návrhu je uvedeno, že plánovaný počet parkovacích míst je 351 na zpevněné ploše + 14 parkovacích míst v suterénu polyfunkčního domu. Podíl zeleně je stanoven na min. 30 %.

Obrázek č. 19 – Grafický návrh záměru Obchodní centrum Beroun, polyfunkční dům Plzeňská



Zdroj: SIASTORING (2012); zpracování: vlastní

Plánované půdorysné rozměry obchodního centra jsou přibližně 120 x 90 m a výška objektu bude max. 7,3 m. Reklamní pylon „TESCO“ je plánován ve výšce 17 m s umístěním v jižní části areálu. Výstavbou obchodního centra budou vytvořena nová pracovní místa – pro normální stav je stanoven počet 165 pracovníků, v sezóně dojde k navýšení až na 205 pracovních míst.

Plánované půdorysné rozměry polyfunkčního domu jsou přibližně 12 x 58 m, výška objektu nad úrovní ulice Plzeňská je 15,9 m, pod úrovní ulice 5,5 m. Objekt je navržen sedmipodlažní (5 nadzemních podlaží, 1 podzemní obytné a 1 podzemní určené pro parkování) s ozeleněnou střechou. V polyfunkčním domě

je navrženo celkem 72 bytových jednotek, 2 obchodní prostory (celková výměra 164 m²) a v suterénu 14 krytých parkovacích stání.

Park s kostelem Zvěstování Panny Marie (zvaný „Zábranský“) v severní části lokality bude revitalizován podle požadavků města Beroun. Investor zajistí finanční prostředky a realizaci těchto úprav. Revitalizace parku, spolu se zelení zakomponovanou do nově vzniklého areálu, bude mít příznivý vliv na minimalizaci vlivů koncentrace prachových částic v ovzduší.

Dopravní napojení areálu bude vytvořeno z ulice Na Dražkách, kde investor vybuduje novou okružní křižovatku na místě stávající křižovatky u vjezdu do areálu. Zároveň bude vybudováno propojení území záměru s ulicí U Archivu (v Obrázku č. 20 znázorněno modrou barvou). Dojde k propojení areálu s okružní křižovatkou v ulici Koněpruská (v Obrázku č. 20 znázorněno zelenou barvou), které usnadní příjezd do areálu od sjezdu z dálnice D5 (exit 18 – Beroun-centrum).

Obrázek č. 20 – Umístění záměru v areálu brownfieldu



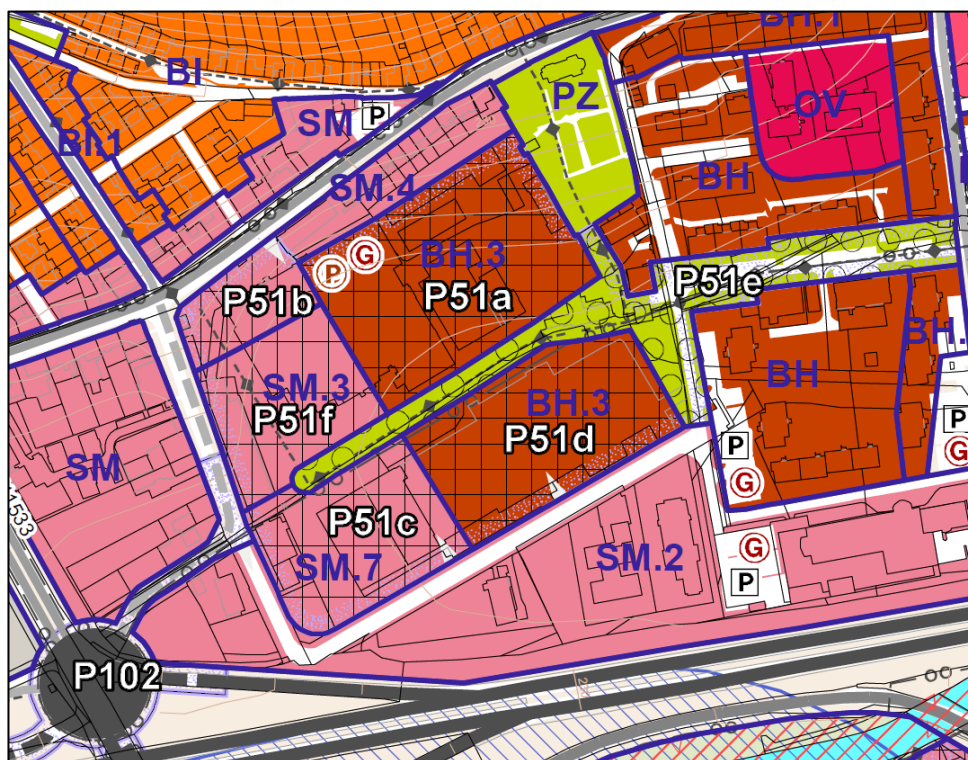
Zdroj: Mapy.cz (2018)

5.6.2 Bytový komplex

Druhým návrhem na nové využití areálu bývalé textilky TIBA je výstavba bytového komplexu spolu s občanskou vybaveností. Záměr je navržen pro celé

území brownfieldu, rozloha vymezených přestavbových ploch (P51a-f) je celkem 80 137 m². V rámci realizace záměru dojde k začlenění parku v severní části do realizované zástavby. Celé území tak bude ještě více kompaktní a propojené.

Obrázek č. 21 – Rozmístění a využití jednotlivých funkčních ploch



Zdroj: KOUBEK (2017)

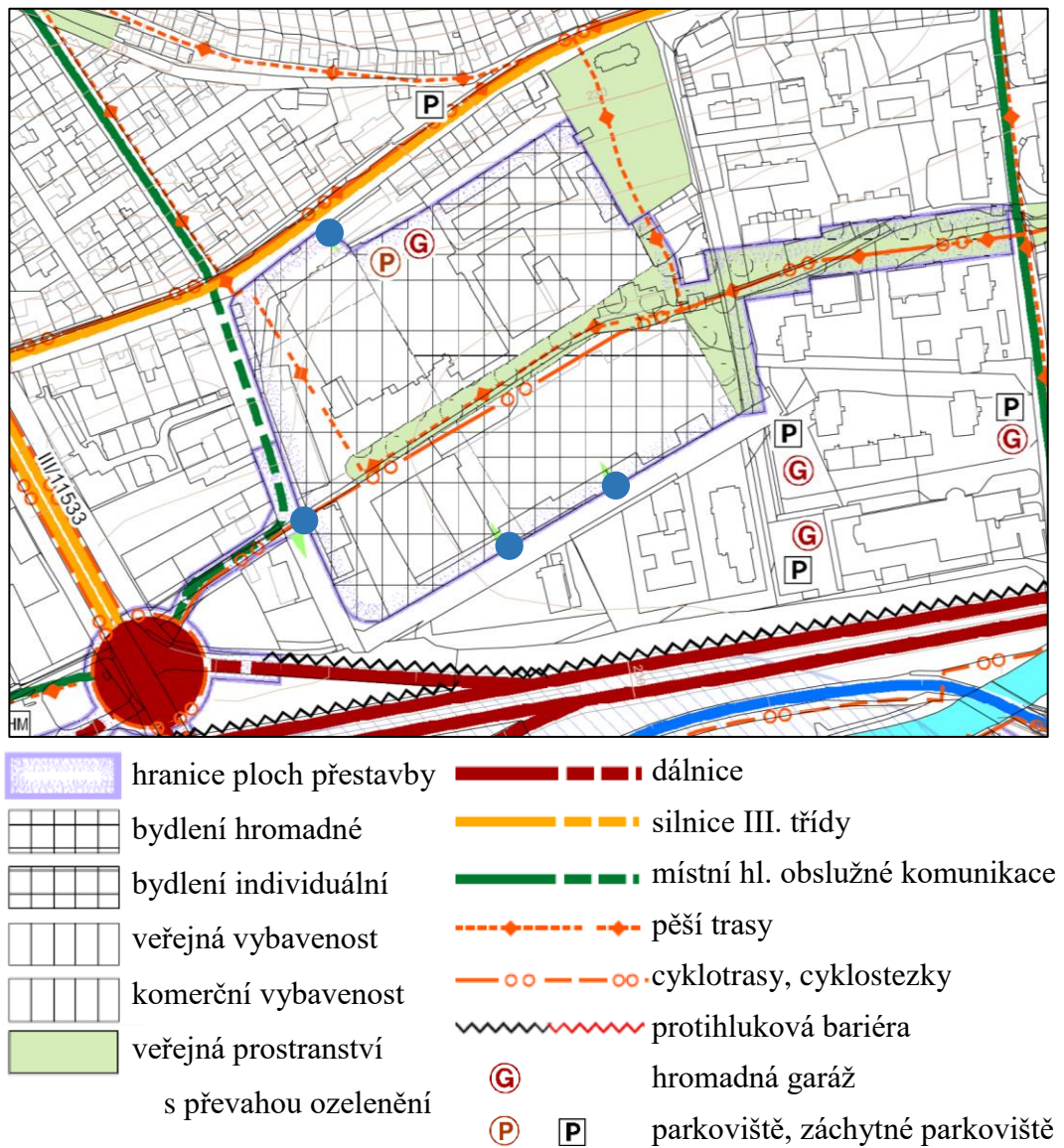
Ve funkční ploše SM.4 je územním plánem navrženo 40 bytů v bytových domech. Ve funkční ploše BH.3 je v bytových domech navrženo celkem 100 bytů (část P51a) a 80 bytů (část P51d). Ve funkční ploše SM.7 je navrženo 20 bytů v bytových domech nebo 10 bytových jednotek v rodinných domech. Ve funkční ploše SM.3 je navrženo 20 bytových jednotek v rodinných domech. Územní plán určuje výměru pozemku pro rodinný dům v minimální velikosti 550 m².

Pro uvedené bytové domy v přestavbových lokalitách ukládá územní plán povinnost vybudovat minimální počet 1,8 parkovacích stání na 1 byt. Pro každý rodinný dům musí být min. 2 parkovací stání na 1 byt. Parkování v bytovém komplexu bude zajištěno parkovacím domem a parkovištěm.

Dopravní obslužnost má být zajištěna propojením ulice Na Dražkách s okružní křižovatkou v ulici Koněpruská (plocha P102). Toto propojení částečně odvede provoz směřovaný do centra a uleví tak zatěžovaným komunikacím

Koněpruská a Plzeňská. Příjezdové možnosti do areálu jsou plánovány z ulice Plzeňská (k parkovišti a parkovacímu domu), z ulice Na Dražkách (vjezd zůstane ve stejném místě jako doposud) a na dvou místech z ulice U Archivu (viz tmavě modrá kolečka v obrázku č. 22).

Obrázek č. 22 – Koncepce dopravy dle ÚP Beroun



Zdroj: KOUBEK (2017)

V přestavbové ploše je mimo obytné funkce plánováno rovněž vybudování veřejné a komerční vybavenosti. Jedná se především o umístění maloobchodů, nevýrobních služeb, administrativních a zdravotnických zařízení, školských zařízení, dětských hřišť, sportovních zařízení, relaxačních sportovišť a objektů pro relaxaci.

5.6.3 Posouzení uvedených návrhů

Lokalita je atraktivní vzhledem k poloze v blízkosti centra a skvělé dopravní dostupnosti (přímé napojení na páteřní komunikaci Plzeňská, v dosahu nájezd a sjezd dálnice D5 (exit 18 – Beroun-centrum). Lze předpokládat, že residenti využijí výhodné polohy lokality vůči Praze, a lokalita jim poslouží jako strategicky umístěné zázemí. Rovněž má brownfield výhodnou polohu u Městské hory, která slouží jako park (pro relaxaci i sport), je zde rozhledna, medvědárium a několik dětských hřišť.

První návrh byl vyhodnocen jako spíše nevhodný, a to z důvodu, že nepokrývá celé území brownfieldu, a neřeší tak využití celé jeho plochy. Navrhované využití je zaměřené především na komerční účely (větší část území zabírá obchodní centrum) doplněné obytnou funkcí v polyfunkčním domě.

Ve městě Beroun jsou již hypermarkety vybudovány a nacházejí se relativně nedaleko brownfieldu. Přibližně 500 metrů od areálu brownfieldu je soubor několika obchodů (Kaufland, Billa, Penny), kam míří nakupovat mnoho obyvatel. Výstavba dalšího obchodu tohoto typu v blízkosti již existujících obchodů by nejspíš vedla k rozmělnění a rozprostření nakupujících zákazníků, avšak jak uvádí územní plán Beroun (KOUBEK, 2017), je očekáván nárůst počtu domácností jednotlivců, popř. neúplných domácností. Je tedy nutné zajistit dostatečnou nabídku bytových jednotek. V prvním návrhu je plánováno celkem 72 bytových jednotek, což je ve srovnání s kapacitními možnostmi druhého návrhu méně. Je to způsobeno i tím, že druhý návrh je plánován pro celé území brownfieldu.

Jak uvádí SIASTORING (2012), je vhodné v této lokalitě vybudovat komerční prostory. Ty mohou být k dispozici nejen obyvatelům nově vzniklé zástavby, ale i obyvatelům blízkého sídliště Litava a okolní zástavby. Vybudování takových prostor zvýší komfort stávajícího bydlení a s velkou pravděpodobností povede k omezení přesunů obyvatel za účelem zajištění nákupů a služeb. Komerční funkce by však neměly být hlavním účelem využití lokality, ale spíše doplňovat obytnou funkci tohoto území.

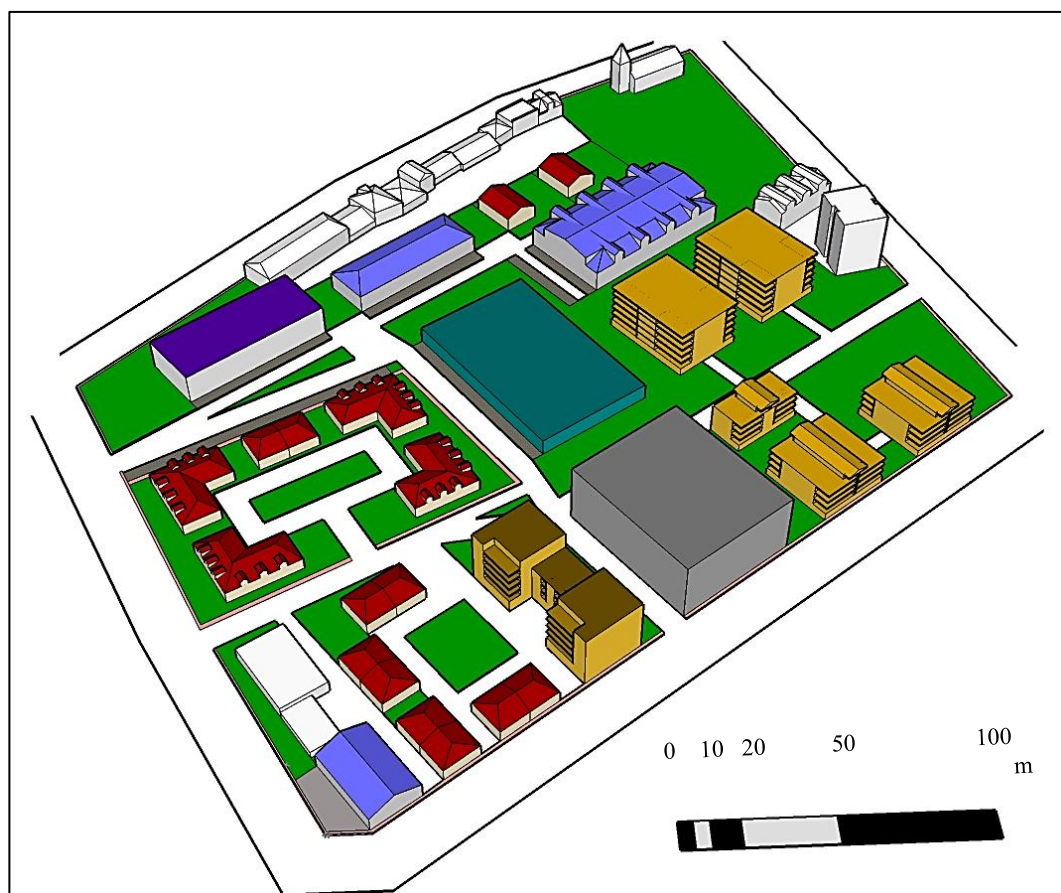
Ve druhém návrhu je za pozitivní přínos považováno především začlenění parku do nové výstavby a různorodost plánované zástavby, která má zahrnovat nejen komerční prostory, ale především bytové a rodinné domy s rozdílným počtem nadzemních podlaží. Druhý návrh výškovou hladinou nikterak výrazně nepřevyšuje

stávající zástavbu, jeho působení na okolí není tudíž v tomto ohledu považováno za příliš výrazné.

5.7 VLASTNÍ NÁVRH VYUŽITÍ BROWNFIELDU

Na základě přecházející analýzy a posouzení navrhovaných záměrů byl vytvořen vlastní návrh na využití lokality brownfieldu. Tento návrh respektuje regulativy uvedené v územním plánu města Beroun (KOUBEK, 2017).

Obrázek č. 23 – Vlastní návrh využití území (pohled od jihu)



Zdroj: autorka

Další pohledy na návrh využití území jsou uvedeny v příloze IV – Vlastní návrh využití brownfieldu.

5.7.1 Popis navrhovaného využití území

- Do areálu je možné vjet na dvou místech z ulice Na Dražkách, v jednom místě z ulice U Archivu a v jednom z ulice Tovární. Vjezd z ulice Plzeňská nebyl

navržen, jelikož by došlo k přílišnému rozdrobení navrhované struktury území. Cesty v areálu jsou určeny pouze obyvatelům a návštěvníkům této lokality. Ostatní doprava (přijíždějící především z okružní křižovatky v ulici Koněpruská) nebude vedena přes toto území, ale bude směřována z ulice Na Dražkách na páteřní komunikaci Plzeňská nebo do ulice U Archivu.

- Bílé budovy představují současnou zástavbu v území, která zůstane zachována. Nedojde ke změně rozmístění ani úpravě výšky.
- Budovy s červenou střechou jsou rodinné domy (RD) se dvěma nadzemními podlažními a využitelným podkrovím. Ke každé bytové jednotce v rodinném domě náleží 2 parkovací stání.
 - V severní části území jsou 2 RD, každý je plánovaný jako celek – tedy jedna bytová jednotka. Parkovací stání pro každou z bytových jednotek jsou umístěna na pozemku vymezeném pro RD.
 - V jižní části území jsou umístěny 4 dvojdomky, tj. celkem 8 bytových jednotek. Parkovací stání pro tyto bytové jednotky jsou vymezená v parkovacím domě. Svým rozmístěním dvojdomky vytvářejí částečně uzavřený prostor, který poskytuje možnost vybudovat zde místa např. pro relaxaci, dětské hřiště nebo park.
 - Poslední uskupení rodinných domů tvoří uzavřené náměstíčko, uprostřed kterého je plánován malý park. Je zde jeden dvojdomek a 4 RD ve tvaru krátkého „L“. V těch jsou plánovány dvě až tři bytové jednotky. Parkovací místa pro tyto bytové jednotky jsou vyhrazena v parkovacím domě, nepravidelné parkování je možné uvnitř náměstíčka na ulici podél jednotlivých domů (např. pro návštěvy, apod.).
- Běžové budovy představují viladomy a bytové domy. Bytové domy jsou od viladomů ve východní části odlišené tmavou střechou. Pro každou bytovou jednotku je nutné zajistit min. 1,8 parkovacího stání.
 - Viladomy u jižní hranice areálu (3 menší budovy) jsou čtyřpodlažní s využitelným podkrovím. Parkování pro obyvatele je zajištěno v přízemí každého domu, další parkovací stání jsou vymezena v parkovacím domě.
 - Dva větší viladomy mají 6 nadzemních pater. V přízemí jsou umístěna parkoviště pro obyvatele těchto domů, ostatní podlaží jsou

obytná. Další parkovací stání jsou vymezena v parkovacím domě. V každém patře jsou plánovány 3 až 4 bytové jednotky.

- Bytové domy, označené tmavou střechou, jsou pětipodlažní s parkovištěm v přízemí. Další parkovací stání jsou pro obyvatele vymezená v parkovacím domě.
- Ve volném prostoru u 3 menších budov v jižní části areálu je plánováno velké dětské hřiště.
- Šedá budova u jižní hranice areálu je parkovací dům se šesti nadzemními podlažními. Příjezd je možný z ulice Tovární podél parkovacího domu nebo z ulice Na Dražkách přes areál. Předpokládaný počet parkovacích míst, které budou k dispozici příjezdějícím do této lokality, je 420 (tedy 70 míst na každém podlaží).
- Zelenomodrá budova je plánována jako multifunkční sportovní středisko. Předpokládá se, že část tohoto objektu bude nekrytá a veřejně přístupná. Parkoviště je navrženo podél delší strany objektu.
- Budovy se světle modrou střechou jsou navrženy pro služby a veřejnou vybavenost (např. školka, restaurace, ubytovací zařízení, pečovatelský dům, zdravotnická zařízení, apod.) Parkoviště pro tyto budovy je vymezené v jejich těsné blízkosti.
 - Budova v jižní části území a podlouhlá budova v severní části území mají dvě nadzemní podlaží. Rozsáhlejší budova s členitou střechou má tři podlaží a využitelné podkroví.
- Budova s tmavě fialovou střechou je polyfunkční dům. Myšlenka tohoto návrhu byla převzata z prvního analyzovaného návrhu. V polyfunkčním domě budou obchodní prostory s celkovou prodejní plochou do 150 m², prostory určené k nevýrobním službám, administrativě, apod. Budova má celkem 3 nadzemní podlaží.
 - V okolí budovy (směrem k ulici Plzeňská a Na Dražkách) je navržena souvislá plocha zeleně. V této ploše je již vzrostlá zeleň, která zůstane zachována. Dojde zde ke zbudování relaxačních míst.
- Park s kostelem v severovýchodní části území bude začleněn do struktury navrhované lokality. Části s časově regulovanou návštěvností budou

oploceny. V parku bude vybudována síť zpevněných cest propojená s chodníky pro pěší mimo park.

- Dojde k vybudování cyklostezky vedoucí přes areál v Z-V směru (podél místní silnice pro residenty vedoucí ve stejném směru) a stezky pro pěší, která bude navíc v západní části území rozdělena do dvou směrů – dále západním směrem do sídliště Litava a severním směrem k ulici Plzeňská (mezi existujícím bytovým domem a navrženým viladomem podél parku).

5.8 VLIV ZÁMĚRŮ NA KRAJINNÝ RÁZ BEROUNA

Jednotlivé návrhy jsou posuzovány podle metodiky Bukáčka a Matějky (1999). Hodnocení bylo aplikováno pouze na vymezenou lokalitu, popř. její návaznost na okolí.

Tabulka č. 12 – Vymezení charakteristik krajinného rázu jednotlivých návrhů

Charakteristiky		
<i>přírodní</i>	<i>kulturní</i>	<i>prostorové</i>
stupeň ozelenění 1. návrhu	výšková hladina zástavby 1. návrhu	členitost zástavby 1. návrhu
stupeň ozelenění 2. návrhu	výšková hladina zástavby 2. návrhu	členitost zástavby 2. návrhu
stupeň ozelenění vlastního návrhu	výšková hladina zástavby vlastního návrhu návaznost navrhované zástavby na okolní zástavbu (1. návrh) návaznost navrhované zástavby na okolní zástavbu (2. návrh) návaznost navrhované zástavby na okolní zástavbu (vlastní návrh)	členitost zástavby vlastního návrhu kompoziční uspořádání zástavby 1. návrhu kompoziční uspořádání zástavby 2. návrhu kompoziční uspořádání zástavby vlastního návrhu

Zdroj: autorka

Tabulka č. 13 – Pozitivní a negativní projevy jednotlivých návrhů a jejich určení

Charakteristika	Význam	Projev
stupeň ozelenění 1. návrhu	významná	0
stupeň ozelenění 2. návrhu	významná	+
stupeň ozelenění vlastního návrhu	významná	+
výšková hladina zástavby 1. návrhu	určující	-
výšková hladina zástavby 2. návrhu	určující	0
výšková hladina zástavby vlastního návrhu	určující	0
návaznost navrhované zástavby na okolní zástavbu (1. návrh)	určující	-
návaznost navrhované zástavby na okolní zástavbu (2. návrh)	určující	0
návaznost navrhované zástavby na okolní zástavbu (vlastní návrh)	určující	+
členitost zástavby 1. návrhu	významná	0
členitost zástavby 2. návrhu	významná	+
členitost zástavby vlastního návrhu	významná	+
kompoziční uspořádání zástavby 1. návrhu	významná	-
kompoziční uspořádání zástavby 2. návrhu	významná	+
kompoziční uspořádání zástavby vlastního návrhu	významná	+

Zdroj: autorka

6. DISKUZE

V této kapitole jsou uvedeny další příklady nového využití bývalých továrních hal a jiných industriálních objektů.

Jako první lze uvést příklad přímo z Berouna – revitalizace starého pivovaru a jeho přeměna na bytový soubor Residence Nábřeží. Došlo ke stržení většiny budov, které byly v nevyhovujícím stavu. Hospodářská budova pivovaru, která pochází z poslední čtvrtiny 19. století, byla zachována a rekonstruována. Dále byl vybudován administrativní objekt a 7 nových bytových domů se čtyřmi či pěti nadzemními podlažními a podzemním podlažím, které nabízí parkovací stání. V bytových domech je celkem 133 bytových jednotek o průměrné rozloze 80 m² (38 – 102 m²), převažují vícepokojové jednotky (některé jsou vícepodlažní), avšak garsoniéry jsou zde také. Ve vyšších patrech bytových domů byly vystavěny atypické mezonety. Snaha o zachování industriální architektury je patrná nejen na revitalizované budově pivovaru, ale také v prvcích zpětně zakomponovaných do staveb, např. ocelové nosníky, režné zdivo, dřevěné obklady apod. (PROKOPOVÁ, 2008; MARTEVAX, 2018).

Obrázek č. 24 – Budova revitalizovaného pivovaru



Zdroj: autorka

Obrázek č. 25 – Bytové domy Residence Nábřeží



Zdroj: autorka

V roce 2007 firma AGRO CS a. s. zakoupila v České Skalici areál bývalé TIBY i se zbylými budovami. Areál byl plně zrekonstruován a v současnosti jej společnost využívá pro výrobní účely a zároveň jako logistické středisko. Tento průmyslový areál se, na rozdíl areálu TIBY v Berouně, nachází na okraji města. Jeho opětovné využití k průmyslovým účelům tak bylo snazší než v případě areálu TIBY v Berouně, který se nachází v blízkosti centra města (AGRO CS, 2018b).

Obrázek č. 26 – Budova bývalé TIBY před a po revitalizaci



Zdroj: AGRO CS (2018a)



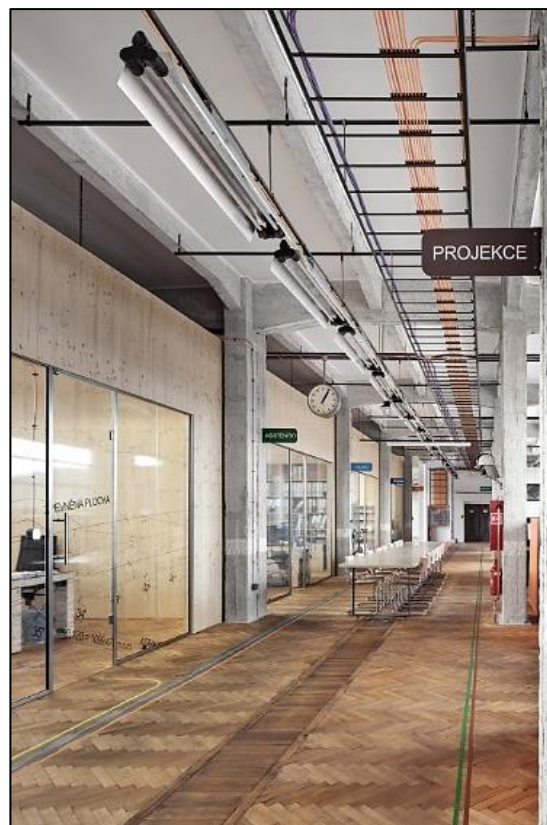
Zdroj: STYLBAU (2010)

Dalším příkladem úspěšné revitalizace je přeměna bývalé textilní haly na kancelářské prostory pro firmu Taros Nova. Původní objekt výrobní haly byl postaven v roce 1930 jako součást Brillovy textilní továrny, která vyráběla punčochy. Revitalizace probíhala v Rožnově pod Radhoštěm v roce 2015. Vznikl tady tzv. „open space“ s moderními prvky, především ze dřeva a skla. Zároveň však byla zachována struktura výrobní haly – betonové konstrukce nebo původní parketová podlaha byly repasovány a začleněny do prostoru. Díky neobvyklému a zároveň nadčasovému pojetí byly tyto prostory nominovány do soutěže

Zasedačka roku 2015 (ASB, 2016; ZASEDAČKA ROKU, 2018).

Jako příklad v obnově a využívání bývalých továrních hal nejen v České republice, ale i v zahraničí, lze uvést firmu TECHO a. s., která je českým výrobcem kancelářského nábytku. Pro představení svých výrobků a ukázek reálných instalací nábytku využívá tzv. „techocentra“ – showroomy vybudované ve starých továrních halách. V těchto prostorech mají i své kanceláře, aby měli zákazníci možnost podívat se na praktické využití nabízených produktů a instalací. Instalace jsou propojeny s uměním, které zde mohou vystavovat i začínající umělci. Firma tak dává najevo svou filosofii – nábytek nemá v prostoru dominovat, ale především sloužit, krása místnosti má být dotvářena samotnými uživateli a doplněna např. uměním. První techocentrum vzniklo v roce 1994 v Praze-Hostivaři, další showroomy má firma např. v Bratislavě, Bukurešti, Londýně nebo v Budapešti. V Londýně bylo techocentrum vybudováno roku 2000 v blízkosti centra v bývalé textilní hale (KASL et al., 2006; TECHO, 2018).

Obrázek č. 27 – Ukázka „open space“ firmy Taros Nova



Zdroj: ZASEDAČKA ROKU (2018)

Obrázek č. 28 – Exteriér techocentra v Londýně



Zdroj: Cre8te (2018)

Obrázek č. 29 – Interiér techocentra v Londýně



Zdroj: TECHO (2018)

7. ZÁVĚR

Brownfieldy jsou jev, který významně ovlivňuje své okolí. Často se v okolí brownfieldu vyskytují sociálně-patologické jevy, zvýšená kriminalita, přesouvají se sem sociálně slabší jedinci. Spolu s nevzhledným působením samotného brownfieldu tak tato lokalita upadá, stává se vyčleněnou a problémovou.

K řešení problematiky brownfieldů je třeba přistupovat komplexně. Snaha o eliminaci brownfieldů je „běh na dlouhou trať“, avšak pokud bude k těmto procesům přistupováno propracovaně a zodpovědně, postupně lze dosáhnout úspěšných výsledků. Především je nutné omezit degradaci již existujících brownfieldů různými opatřeními (např. mitigačními) a snížit tak intenzitu negativního působení brownfieldu na jeho okolí. Dalším opatřením by měla být snaha předcházet vzniku dalších brownfieldů vhodným využíváním území a začleněním nevyužívaných ploch do struktury sídla.

V České republice se vyskytuje mnoho brownfieldů, Ministerstvo průmyslu a obchodu odhaduje, že celkový počet brownfieldů může být až jedenáct tisíc lokalit. Evidována je pouze malá část, což je způsobeno neexistencí jednotné celorepublikové databáze a metodiky, podle které by byly brownfieldy identifikovány. Databáze má napomoci k ucelení představy o množství a struktuře brownfieldů nejen pro potřeby veřejné správy, ale také pro investory, kteří by v databázi mohli najít brownfield vhodný k realizaci jejich záměru.

Pojem brownfield není zakotven v české legislativě ani v předpisech Evropské unie, se kterými musí být česká legislativa v souladu. Jsou používány různé termíny, např. deprimující zóny, podvyužitá území či narušené plochy. I tak jsou ale revitalizace brownfieldů podporovány např. programy jednotlivých ministerstev či ze strukturálních fondů EU.

Revitalizaci každého brownfieldu je nutné kvalitně naplánovat a připravit, aby po dokončení procesu revitalizace byl brownfield opět začleněn do struktury města a byl plnohodnotně využíván. V rámci příprav projektu je vhodné zvážit jednotlivé možnosti i rizika s nimi spojená. Mělo by se předejít realizaci projektu, který by po dokončení neměl pro lokalitu příliš velký přínos (tj. nebyl by dostatečně využíván a v budoucnu by zde mohl opět vzniknout brownfield).

Příklady opětovného využití brownfieldů, například bývalých továrních hal, lze najít na mnoha místech. Nabízí často zajímavě uspořádané, atypické prostory,

kteře lze využít pro vybudování kancelářů, tzv. „open space“ prostorů, předváděcích či vystavovacích prostorů, zázemí pro umělce, technická centra a mnoho dalších možností, jak oživit nevyužívané lokality. Například Porůří, bývalá průmyslová oblast, je známé opětovným využíváním průmyslových areálů (např. jako muzea a ukázka historického dědictví, parky, prostory pro relaxaci i sportovní vyžití).

Tato práce vznikla s cílem popsat lokalitu konkrétního brownfieldu a analyzovat návrhy na jeho nové využití. Zvolený brownfield se nachází v Berouně, má rozlohu necelých 8 ha a je důsledkem ukončení činnosti textilní společnosti TIBA a. s. Dva různí investoři zastupitelstvu města postupně předložili své návrhy na nové využití lokality, a ty jsou v této práci analyzovány. Na základě popisu a zhodnocení daných návrhů byl vytvořen vlastní grafický návrh na využití lokality brownfieldu, který respektuje podmínky a regulativy uvedené v územním plánu města Beroun.

Při tvorbě grafického návrhu práce byly rozmístěny budovy určené k různým funkcím (rodinné a bytové domy, viladomy, domy s obslužnou funkcí, parkovací dům,...) do jednotlivých funkčních ploch vymezených v územním plánu města Beroun. Při tvorbě návrhu byly respektovány informace uvedené v ÚP, který předpokládá nárůst počtu neúplných domácností a domácností jednotlivců, a jako hlavní funkce lokality byla zvolena funkce obytná. Doplňujícími funkcemi jsou funkce obslužná, rekreační a sportovní.

Konečný návrh na nové využití lokality zvoleného brownfieldu není dosud znám, je tedy otázkou, za jak dlouho bude lokalita plně začleněna do okolní struktury města. U tohoto brownfieldu však již byla učiněna opatření, která silně omezují degradaci dané lokality (došlo ke zbourání většiny budov a celkové asanaci území). Rovněž byly provedeny průzkumy, které potvrdily, že území není kontaminováno. Zbourání budov zajistilo, že v budoucnu lokalitě nehrozí kontaminace. To je důležitým krokem v rámci procesu celkové revitalizace území, jelikož lokalita je tak připravena pro potenciálního investora. Brownfieldu to tedy, spolu s blízkostí centra, přidalo na atraktivitě a má díky tomu větší šanci na opětovné využití.

8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

8.1 MONOGRAFIE

- AL (2013): Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 – 2020. MMR, Praha, 150 s.
- BALATKA, B., KALVODA, J. (2006): Geomorfologické členění reliéfu Čech. Kartografie Praha, Praha, 79 s.
- BERGATT, J. J., FERBER, U., NATHANAIL, P., GORSKI, M., KRYZWON, R., DROBIEC, L., PETRÍKOVÁ, D., FINKA, M. (2006): Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. IURS o. s., Praha, 91 s.
- BERGATT, J. J., STAŇKOVÁ, E., ZLÁMALOVÁ, B., RYDZA, E., DĚRDOVÁ, J., TYLČER, J., PEJPEK, T., SÍTEK, R. et al. (2004): Brownfields snadno a lehce. IURS o. s., Praha, 38 s.
- BERGATT, J. J. (2011): Příručka pro vlastníky brownfieldů, dobré rady jak přistupovat k brownfieldům. IURS o. s., Ústí nad Labem, 16 s.
- BŘICHNÁČ, P., KYNČLOVÁ, M. (2006): Revitalizace brownfield jako inteligentní volba růstu v USA. Univerzita Karlova, Praha, 6 s.
- BUKÁČEK, R., MATĚJKA, P. (1999): Hodnocení krajinného rázu. In: VOREL, I., SKLENÍČKA, P. (eds.): Péče o krajinný ráz – cíle a metody. ČVUT, Praha, s. 159 – 187.
- CABERNET COORDINATION TEAM (2006): Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. University of Nottingham, Nottingham, 134 p.
- CULEK, M. (ed.) (1996): Biogeografické členění České republiky. Enigma, Praha, 347 s.
- CULEK, M. (ed.) (2003): Biogeografické členění České republiky – II. díl. Agentura ochrany přírody a krajiny, Praha, 590 s.
- CULEK, M., GRULICH, V., LAŠTŮVKA, Z., DIVÍŠEK, J. (2013): Biogeografické regiony České republiky. Masarykova univerzita, Brno, 447 s.

DEMEK, J. (ed.) (1987): Hory a nížiny: zeměpisný lexikon ČSR. Academia, Praha, 584 s.

DEMEK, J., MACKOVČIN, P., BALATKA, B., BUČEK, A., CIBULKOVÁ, P., CULEK, M., ČERMÁK, P., DOBIÁŠ, D., HAVLÍČEK, M., HRÁDEK, M., KIRCHNER, K., LACINA, J., PÁNEK, T., SLAVÍK, P., VAŠÁTKO, J. (2006): Zeměpisný lexikon ČR. Hory a nížiny. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Brno, 580 s.

DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. (2010): Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Ministerstvo zemědělství, Praha, 173 s.

DOLEŽELOVÁ, L. (2015): Regenerace brownfieldů - Vývoj politik a příklady realizací. IREAS, institut pro strukturální politiku, o. p. s., Praha, 112 s.

DOLEŽELOVÁ, L., VEJVODA, O. (2008): Brownfieldy – pohled do strategií vlastníků lokalit. In: Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů. IREAS, Institut pro strukturální politiku, o. p. s., Praha, s. 37 – 43.

DRKOŠOVÁ, M. (2005): Brownfields a jejich opětovné využití ve městě Brně. Urbanismus a územní rozvoj, 8/4, s. 2 – 7.

DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Z., VOJVODÍKOVÁ, B., MAJSTRÍKOVÁ, T. (2016): Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, České Budějovice, 179 s.

ENDEL, S., PETEROVÁ, J. (2012): Mitigační opatření a jejich vliv na brownfieldy. In: VOJVODÍKOVÁ, B. (ed.): Brownfieldy – specifika, okolí a ideje. Professional Publishing, Praha, s. 50 – 55.

FROLÍK, J. (2013): Dvacet let v berounské textilce (1. část). In: TOPINKA, J. (ed.): Minulostí Berounska 16 – Sborník Státního okresního archivu v Berouně. Státní oblastní archiv v Praze pro Státní okresní archiv Beroun, Beroun, s. 223 – 253.

FROLÍK, J. (2014): Dvacet let v berounské textilce (2. část). In: TOPINKA, J. (ed.): Minulostí Berounska 17 – Sborník Státního okresního archivu v Berouně.

Státní oblastní archiv v Praze pro Státní okresní archiv Beroun, Beroun, s. 159 – 191.

FROLÍK, J. (2015): Dvacet let v berounské textilce (3. část). In: TOPINKA, J. (ed.): Minulostí Berounska 18 – Sborník Státního okresního archivu v Berouně. Státní oblastní archiv v Praze pro Státní okresní archiv Beroun, Beroun, s. 223 – 256.

GARGOŠ, I. (2010): Vznik Národní strategie regenerace brownfieldů. In: Město, region a velké průmyslové zóny – sborník ze semináře AUÚP. Ústav územního rozvoje, Brno, s. 24 – 29.

GAŠPAR, V. (2005): Brownfieldy 2005 – situační zpráva pro Jihomoravský kraj. Regionální rozvojová agentura jižní Moravy, Brno, 49 s.

GLUMAC, B., HAN, Q., SCHAEFER, W. (2013): Stagnation in brownfield redevelopment. International Journal of Economics and Management Engineering, 7/6, 8 s.

GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR – metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 49 s.

HASKONING DHV CZECH REPUBLIC (2005): Strategický plán rozvoje města Beroun. Město Beroun, Beroun, 147 s.

CHLUPÁČ, I., BRZOBOHATÝ, R., KOVANDA, J., STRÁNÍK, Z. (2011): Geologická minulost České republiky. Nakladatelství Academia, Praha, 436 s.

JEŘÁBEK, V., ZAKOPAL, J. (2015): Studie revitalizace areálu bývalých jezdeckých kasáren v Prostějově. Urbanismus a územní rozvoj, 18/5, s. 28 – 33.

JIRKŮ, M., KINDLMAN, P. (2016): Divoká zvířata místo tanků. Přírodovědci.cz – magazín Přírodovědecké fakulty UK v Praze, 5/2, s. 14 – 15.

KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. (2009): Brownfields – jak vznikají a co s nimi. C. H. Beck, Praha, 138 s.

KHESTL, F., MURÍNOVÁ, T. (2014): Sanace průmyslových brownfieldů – základní principy a zásady. In: VOJVODÍKOVÁ, B. (ed.): Brownfieldy – a co s nimi souvisí. European science and art publishing, Praha, s. 18 – 42.

KOUBEK, P. (2016): 4. aktualizace územně analytických podkladů a rozboru udržitelného rozvoje území ORP Beroun. Městský úřad Beroun, Beroun, 199 s.

KOUBEK, P. (2017): Územní plán Beroun. Zastupitelstvo města Beroun, Beroun, 430 s.

KOUTSKÝ, J. (2011): Staré průmyslové regiony – vývojové tendence, možnosti rozvoje. Univerzita J. E. Purkyně, Ústí nad Labem, 128 s.

KRAMÁŘOVÁ, Z. (2014): Brownfield?! Proč?! Problém nebo příležitost. ČVUT, Praha, 65 s.

KUBIŠTOVÁ, M. (2008): Využití konceptu PPP při regeneraci brownfieldů. In: Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů. IREAS, Institut pro strukturální politiku, o. p. s., Praha, s. 73 – 77.

KUČEROVÁ, Z. (2014): Šance pro české brownfieldy? Urbanismus a územní rozvoj, 17/2, s. 45 – 46.

KUČEROVÁ, Z. (2015): Partnerství pro české brownfieldy. Urbanismus a územní rozvoj, 18/1, s. 22.

LEVY, J. M. (2017): Contemporary urban planning. Routledge, New York, 476 p.

LÖW, J., MÍCHAL, I. (2003): Krajinný ráz. Lesnická práce, Kostelec nad Černými lesy, 551 s.

MARKOVÁ, B., TICHÁ, I. (2012): Jessica – nástroj pro financování regenerace brownfieldů. In: VOJVODÍKOVÁ, B. (ed.): Brownfieldy – specifika, okolí a ideje. Professional Publishing, Praha, s. 38 – 43.

MARKOVÁ, B., SLACH, O., HEČKOVÁ, M. (2013): Továrny na sny – základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverzí industriálního dědictví. Plzeň 2015 o. p. s., Plzeň, 64 s.

MARTINÁT, S., CYROŇOVÁ, K., DVOŘÁK, P., KLUSÁČEK, P. (2014): Brownfieldy v Karviné: příležitost nebo hrozba? In: KLÍMOVÁ, V., ŽÍTEK, V. (eds.): Sborník příspěvků XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Masarykova univerzita, Brno, s. 621 – 631.

- MPO (2008): Národní strategie regenerace brownfieldů. MPO, Praha, 12 s.
- MŽP (2005): Metodický pokyn MŽP pro průzkum kontaminovaného území. Věstník MŽP, 9, s. 42 – 76.
- MŽP (2007): Regenerace brownfields. Planeta 15/3. 21 s.
- OSMAN, R., FRANTÁL, B., KUNC, J. KLUSÁČEK, P., MARTINÁT, S. (2014): Faktory revitalizace brownfieldů v České republice. In: KLÍMOVÁ, V., ŽÍTEK, V. (eds.): Sborník příspěvků XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Masarykova univerzita, Brno, s. 605 – 612.
- PACLOVÁ, H. (2012): Přístup k obnově průmyslových areálů v zahraničí a v České republice. In: VOJVODÍKOVÁ, B. (ed.): Brownfieldy – specifika, okolí a ideje. Professional Publishing, Praha, s. 44 – 49.
- PETŘÍKOVÁ, D. (2016): Krajiny z druhé ruky pohledem Dagmar Petříkové. In: MATĚJKA, D. et al.: Krajiny z druhé ruky. NAOKRAJI, Ladná, s. 22 – 25.
- PONDĚLÍK, M., FIALA, P. (2008): Problematika průmyslového dědictví v Ústeckém kraji. In: BERAN, L., VALCHÁŘOVÁ, V. (eds.): Průmyslové dědictví Ústeckého kraje – mapování a revitalizace. ČVUT, Praha, s. 18 – 23.
- PROKOPOVÁ, A., KRZYŽANKOVÁ, V., CAHLÍKOVÁ, L., ŠÁTAVOVÁ, D. (2008): Industriální stavby – pivovary. Nakladatelství MISE, Ostrava, 106 s.
- QUITT, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. Geografický ústav Československé akademie věd, Brno, 73 s.
- REGNEROVÁ, T. (2006): České brownfieldy. Development News, 8/8-9, s. 6 – 8.
- KASL, J., URBANOVÁ, B., JOHÁNEK, T., REGNEROVÁ, T. (2006): Smysluplné využití starých továrních hal. Development News, 8/8-9, s. 16 – 17.
- SIASTORING (2012): Obchodní centrum Beroun, Polyfunkční dům Plzeňská. Dokumentace k projednání záměru. Liberec, 18 s.
- SKÁLA, J., VÁCHA, R., ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V. (2012): Zemědělské brownfieldy v České republice. Urbanismus a územní rozvoj, 15/6, s. 17 – 23.

SKLENIČKA, P. (2003): Základy krajinného plánování. Naděžda Skleničková, Praha, 321 s.

STALMACHOVÁ, B., DANEL, R., VOJVODÍKOVÁ, B., NEUSTUPA, Z., LABODOVÁ, A., COTIČ, B., DOLEŽELOVÁ, L., LACKOVÁ, E., FRANKOVÁ, H. (2012): Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů – část B. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Ostrava, 179 s.

SUN, W., JONES, B. (2013): Using multi-scale spatial and statistical analysis to assess the effects of brownfield redevelopment on surrounding residential property values in Milwaukee County, USA. Moravian Geographical Reports, 21/2, p. 56 – 64.

SÝKORA, J. (2002): Územní plánování vesnic a krajiny. ČVUT, Praha, 226 s.

ŠILHÁNKOVÁ, V., LACINA, K. et al. (2006): Rekonverze vojenských brownfields. Univerzita Pardubice, Pardubice, 216 s.

ŠIMR, P. (2012): Architektonický a technický vývoj berounské textilky. In: TOPINKA, J. (ed.): Minulostí Berounska 15 – Sborník Státního okresního archivu v Berouně. Státní oblastní archiv v Praze pro Státní okresní archiv Beroun, Beroun, s. 102 – 125.

TOPINKA, J. (2011): Smutný osud berounské textilky. In: TOPINKA, J. (ed.): Minulostí Berounska 14 – Sborník Státního okresního archivu v Berouně. Státní oblastní archiv v Praze pro Státní okresní archiv Beroun, Beroun, s. 275 – 276.

TOŠNEROVÁ, M., BENKOVÁ, I., GARKISCH, M., TOPINKA, J. (2008): Beroun. Nakladatelství lidové noviny, Praha, 423 s.

TOUŠEK, V., KUNC, J., VYSTOUPIL, J. (ed.) (2008): Ekonomická a sociální geografie. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s. r. o., Plzeň, 411 s.

VITURKA, M. (2014): Hodnocení účelnosti rozvojových projektů: teoretická a metodologická východiska a praktická aplikace. In: KLÍMOVÁ, V., ŽÍTEK, V. (eds.): Sborník příspěvků XVII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Masarykova univerzita, Brno, s. 385 – 392.

VLČEK, V. (ed.) (1984): Vodní toky a nádrže: zeměpisný lexikon ČSR. Academia, Praha, 316 s.

VOJVODÍKOVÁ, B. (2010): Plochy brownfields verus lokality staré ekologické zátěže a jejich evidence. Roczniki Inżynierii Budowlanej, 10, s. 87 – 90.

VOJVODÍKOVÁ, B., ČESELSKÝ, J., ZAMARSKÝ, V. (2014): Některé aspekty územního rozvoje. European Science and Art Publishing, Praha, 80 s.

VOJVODÍKOVÁ, B., MIHOLA, M. (2011): Brownfieldy, jako jeden z faktorů rozvoje obce. In: Perspektivy území, udržitelné vazby, střety a rozvoj. ČVUT, Praha, s. 35 – 41.

VOJVODÍKOVÁ, B., RUBIŠAROVÁ, K. (2012): Problematika brownfieldů. In: VOJVODÍKOVÁ, B. (ed.): Brownfieldy – specifika, okolí a ideje. Professional Publishing, Praha, s. 9 – 14.

ZEMÁNKOVÁ, H. (1991): Rekonverze starých továren. Vysoké učení technické, Brno, 118 s.

ZLATNÍK, A. (1976): Přehled skupin typů geobiocénů původně lesních a křovinných ČSSR. Geografický ústav Československé akademie věd, 13/3, s. 55 – 64.

8.2 INTERNETOVÉ ZDROJE

AGRO CS (2018a): AGRO Profi – Trávníkové koberce
<http://travnikovekoberce.cz/o-nas> (2. 3. 2018)

AGRO CS (2018b): Historie
<http://www.agrocs.cz/historie> (2. 3. 2018)

API (2018): Agentura pro podnikání a inovace
<https://www.agentura-api.org/> (18. 1. 2018)

ASB (2016): Z bývalé textilky hravé kanceláře
<https://www.asb-portal.cz/architektura/interiery/z-byvale-textilky-hrave-kancelare>
(2. 3. 2018)

BERDYCH (2017): Demolice bývalého areálu TIBA Beroun
<http://www.berdych.cz/demolice-byvaleho-arealu-tiba-beroun/> (12. 11. 2017)

- CABERNET (2013): Brownfield definition
<http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134> (18. 12. 2017)
- Cre8te (2018): The Corner Building
http://thecornerbuilding.com/pdfs/The_Corner_building_Brochure.pdf (4. 3. 2018)
- CzechInvest (2007): Národní strategie regenerace brownfieldů
<http://www.cityinvestczech.cz/data/files/nsb-595.pdf> (8. 2. 2018)
- CzechInvest (2017): Brownfieldy
<https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy> (19. 12. 2017)
- ČESKÉ DRÁHY (2015): Nemovitosti českých drah
<http://nemovitosti.ceskedrahy.cz/> (9. 1. 2018)
- ČIŽP (2016): Evidence případů ekologické újmy
<http://www.cizp.cz/evidence-pripadu-ekologicke-ujmy> (10. 2. 2018)
- ČSÚ (2017): Počty obyvatel v obcích – k 1. 1. 2017
<https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112017> (7. 11. 2017)
- DVS (2007): Deprimující zóna nebo brownfields?
<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6291640> (17. 12. 2017)
- Fabriky.cz (2011a): Dobová pohlednice z roku 1927
http://www.fabriky.cz/2011_pradelna_tkalcovna_tiba_beroun/pic/beroun_textilka_1927.jpg (10. 11. 2017)
- Fabriky.cz (2011b): Celkový pohled na fabriku z vyhlídkové věže na Městské hoře, 2011
http://www.fabriky.cz/2011_pradelna_tkalcovna_tiba_beroun/img00001.htm
(10. 11. 2017)
- HLADÍK, J. (2005): Pozemkové úpravy a obce
<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6169823> (23. 2. 2018)
- LORENCOVÁ, K. (2007): Podpora Agentury CzechInvest v oblasti brownfields
https://www.kraj-lbc.cz/public/orlk/lok_liberec_12042007_49fd5366cc.pdf
(28. 12. 2017)

Mapy.cz (2018): Beroun

<https://mapy.cz/zakladni?x=14.0751030&y=49.9615662&z=16&q=beroun>

(7. 1. 2018)

MÍSTOPISY (2017): Beroun

<https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/2435/beroun/> (6. 11. 2017)

MK (2018): Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón

<https://www.mkcr.cz/program-regenerace-mestських-pamatkovych-rezervaci-a-mestських-pamatkovych-zon-282.html> (11. 1. 2018)

MMR (2015): Výzva ITI

[https://mmr.cz/cs/Regionalni-politika-a-cestovni-ruch/Podpora-regionu/Vyhlasene-vyzvy-\(1\)/Vyzva-ITI](https://mmr.cz/cs/Regionalni-politika-a-cestovni-ruch/Podpora-regionu/Vyhlasene-vyzvy-(1)/Vyzva-ITI) (18. 1. 2018)

MMR (2018): Podpora regionů

<https://mmr.cz/cs/Regionalni-politika-a-cestovni-ruch/Podpora-regionu> (15. 1. 2018)

MPO (2017a): Aktualizace programu Podpora podnikatelských nemovitostí a infrastruktury

<https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/investicni-pobidky-a-prumyslove-zony/prumyslove-zony/aktualizace-programu-podpora-podnikatelských-nemovitosti-a-infrastruktury--223080/> (18. 1. 2018)

MPO (2017b): Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů

<https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/investicni-pobidky-a-prumyslove-zony/prumyslove-zony/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu---vyzva-i-2017--230611/> (20. 1. 2018)

MŽP (2018): Systém evidence kontaminovaných míst

https://www.mzp.cz/cz/system_evidence_mist (12. 2. 2018)

Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje (2011): Analýza potřeb revitalizace území Ústeckého kraje

http://www.kr-ustecky.cz/assets/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1666987 (12. 1. 2018)

- MARTEVAX (2018): Residence Nábřeží Beroun
<http://www.byty-nemovitosti.cz/byt--Residence-Nabrezi-Beroun-1070.htm>
(28. 2. 2018)
- RISY (2016a): Brownfields
<http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields> (17. 12. 2017)
- RISY (2016b): Kontakt
<http://www.risy.cz/cs/kontakt> (17. 12. 2017)
- STYLBAU (2010): AGRO CS – Rekonstrukce areálu
<http://www.stylbau.cz/reference/prumyslove-stavby/agro-cs-rekonstrukce-arealu-tiba> (2. 3. 2018)
- TECHO (2018): Velká Británie
<http://techo.cz/cz/kontakt/velka-britanie> (4. 3. 2018)
- VCPD (2012): Industriální topografie
<http://vcpd.cvut.cz/industrialni-topografie-cr/> (15. 2. 2018)
- VÚMOP (2016): Limity využití půdy
<http://limitypudy.vumop.cz/?core=account> (12. 2. 2018)
- VÚV (2017): Prohlížečka záplavových území
<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html> (21. 2. 2018)
- ZASEDAČKA ROKU (2018): Finalisté
<http://zasedackaroku.cz/finaliste-2015/> (2. 3. 2018)

8.3 LEGISLATIVNÍ PŘEDPISY

Obecně závazná vyhláška města Beroun č. 2/2001, o vyhlášení závazné části územního plánu města Beroun. Zastupitelstvo města Beroun, 31 s.

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

[https://www.mzp.cz/ris/ais-risdb-ec-table.nsf/DBE75D18A909752BC1256DDA003D8B07/\\$file/32001L0042Fin.pdf](https://www.mzp.cz/ris/ais-risdb-ec-table.nsf/DBE75D18A909752BC1256DDA003D8B07/$file/32001L0042Fin.pdf)
(21. 1. 2018)

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/118/ES o ochraně podzemních vod před znečištěním a zhoršováním stavu

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006L0118&from=CS> (21. 1. 2018)

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí

https://portal.cenia.cz/eiasea/dokumenty/dokumentSoubor/11/EIA_Directive_CZ.pdf (21. 1. 2018)

Směrnice Rady 79/409/EHS o ochraně volně žijících ptáků

http://www.nature.cz/publik_syst2/files16/Smernice_o_ptacich.pdf (21. 1. 2018)

Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin

http://www.nature.cz/publik_syst2/files16/smernice_o_stanovistich.pdf
(21. 1. 2018)

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

https://www.mmr.cz/getmedia/c476591c-8381-44e1-a9fc-183af2752035/uplne_zneni_po_novele.pdf?ext=.pdf (19. 11. 2017)

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

http://www.praha.eu/public/1b/d3/e4/2014704_573138__501_2006.pdf
(23. 11. 2017)

Zákon ČNR č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1969-2/zneni-20180101> (26. 1. 2018)

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-100> (26. 1. 2018)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

https://www.mzp.cz/www/platnalegislativa.nsf/58170589E7DC0591C125654B004E91C1/%24file/Z%20114_1992.pdf (23. 1. 2018)

Zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě

<http://www.cizp.cz/file/RO2/Platny-zakon167.pdf> (10. 2. 2018)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183> (23. 1. 2018)

Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-248> (26. 1. 2018)

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

[https://www.mzp.cz/www/platnalegislativa.nsf/d79c09c54250df0dc1256e8900296e32/B9E6985E9AA11F98C12564EA003D3E04/\\$file/Z%20334_1992.pdf](https://www.mzp.cz/www/platnalegislativa.nsf/d79c09c54250df0dc1256e8900296e32/B9E6985E9AA11F98C12564EA003D3E04/$file/Z%20334_1992.pdf)
(23. 1. 2018)

8.4 DALŠÍ POUŽITÉ ZDROJE

Koncepce environmentálního vzdělávání, výchovy a osvěty Středočeského kraje v letech 2011–2020

<https://www.kr-stredocesky.cz/web/zivotni-prostredi/kevvosk>

Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006–2016

<https://www.kr-stredocesky.cz/web/zivotni-prostredi/kopksk>

Národní databáze brownfieldů

<https://brownfieldy.czechinvest.org>

Systém evidence kontaminovaných míst

<http://www.sekm.cz/>

9. SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Obrázek č. 1 – Schéma kategorií brownfieldů	16
Obrázek č. 2 – A-B-C model.....	21
Obrázek č. 3 – Ekonomické složky A-B-C modelu	22
Obrázek č. 4 – Fáze vývoje města a využívání jednotlivých ploch	32
Obrázek č. 5 – Vývoj urbanistické struktury města Kladno.....	33
Obrázek č. 6 – Schéma oblasti kompetencí hlavních subjektů zapojených do regenerace brownfieldů	49
Obrázek č. 7 – Urbanistická koncepce města Beroun.....	60
Obrázek č. 8 – Legenda k obrázku č. 7 – Urbanistická koncepce města Beroun..	61
Obrázek č. 9 – Dobová pohlednice z roku 1927 – pohled na areál textilky z Městské hory.....	68
Obrázek č. 10 – Celkový pohled na fabriku z vyhlídkové věže na Městské hoře, 2011	69
Obrázek č. 11 – Letecký snímek areálu při dokončování procesu demolice	70
Obrázek č. 12 – Pohled na areál brownfieldu z rozhledny na Městské hoře, 2018	71
Obrázek č. 13 – Část doposud nezbourané budovy textilního závodu.....	71
Obrázek č. 14 – Výřez z územního plánu města Beroun s vyznačením zájmového území.....	72
Obrázek č. 15 – Využití ploch dle starého územního plánu.....	84
Obrázek č. 16 – Využití ploch dle nového územního plánu	85
Obrázek č. 17 – Vizuální porovnání starého a nového ÚP s vyznačením popisovaných změn využití území (modrou čarou).....	89
Obrázek č. 18 – Vymezení hranic brownfieldu.....	91
Obrázek č. 19 – Grafický návrh záměru Obchodní centrum Beroun, polyfunkční dům Plzeňská.....	92
Obrázek č. 20 – Umístění záměru v areálu brownfieldu.....	93
Obrázek č. 21 – Rozmístění a využití jednotlivých funkčních ploch.....	94
Obrázek č. 22 – Koncepce dopravy dle ÚP Beroun.....	95
Obrázek č. 23 – Vlastní návrh využití území (pohled od jihu)	97
Obrázek č. 24 – Budova revitalizovaného pivovaru	102
Obrázek č. 25 – Bytové domy Residence Nábřeží	103

Obrázek č. 26 – Budova bývalé TIBY před a po revitalizaci.....	103
Obrázek č. 27 – Ukázka „open space“ firmy Taros Nova.....	104
Obrázek č. 28 – Exteriér techocentra v Londýně	105
Obrázek č. 29 – Interiér techocentra v Londýně	105
Tabulka č. 1 – Struktura brownfieldů dle původního využití.....	17
Tabulka č. 2 – Dělení brownfieldů dle ekonomického potenciálu.....	23
Tabulka č. 3 – Členění brownfieldů podle jejich velikosti a původního využití v Ústeckém kraji v roce 2004	26
Tabulka č. 4 – Kategorie brownfieldů z hlediska jejich stavebně-technického stavu	27
Tabulka č. 5 – Vymezení charakteristik krajinného rázu Berouna	73
Tabulka č. 6 – Stanovení významu jednotlivých charakteristik krajinného rázu..	73
Tabulka č. 7 – Pozitivní a negativní projevy zúčastněných složek a jejich určení	74
Tabulka č. 8 – Dominanty města a jejich určení	75
Tabulka č. 9 – Přehled oblastí, strategií a jednotlivých opatření naplňujících strategie.....	82
Tabulka č. 10 – Zhodnocení jednotlivých strategií s ohledem na jejich vliv na krajinný ráz lokality	83
Tabulka č. 11 – Porovnání jednotlivých opatření podle finanční náročnosti a časové priority jejich řešení s vyznačením příslušnosti opatření k dlouhodobým cílům	83
Tabulka č. 12 – Vymezení charakteristik krajinného rázu jednotlivých návrhů.....	100
Tabulka č. 13 – Pozitivní a negativní projevy jednotlivých návrhů a jejich určení	101
Graf č. 1 – Struktura brownfieldů dle původního využití	17
Graf č. 2 – Struktura brownfieldů dle jejich ekologické zatíženosti.....	19
Graf č. 3 – Struktura brownfieldů dle druhu vlastnictví.....	28

PŘÍLOHY

PŘÍLOHA I – REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMNÍCH PLOCH VE STARÉM ÚZEMNÍM PLÁNU

Údaje byly převzaty z Obecně závazné vyhlášky města Beroun č. 2/2001, o vyhlášení závazné části územního plánu města Beroun.

VD – Výrobní sféra - drobná výroba, řemesla, služby

A. Dominantní činnost:

Malovýroba a řemeslná výroba a zařízení pro výrobní i nevýrobní služby, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, servisní provozy, sklady; parkoviště pro potřebu zóny. Převládá výrobní, skladovací a obslužná složka.

Nové objekty musí formou zástavby respektovat kontext okolí. Areály je nutno doplnit izolační zelení.

B. Přijatelné činnosti:

Správně administrativní, maloobchodní, velkoobchodní a skladovací, obslužná, ubytovací, nákupní centra, stravovací odbytová zařízení, zábavní a relaxační centra, sportoviště, střední a vyšší školství, bydlení - zvláště správců nebo vlastníků nemovitostí.

C. Nepřípustné činnosti:

Zdravotnictví a sociální služby (nemocnice a lůžková zdravotnická zařízení, domovy důchodců), výrobní činnost, která by měřítkem zástavby, ale i hlukem, prachem a exhalacemi narušovala obytné objekty nebo objekty sloužící veřejnosti.

KZ = 0,20 / 0,40

SM – Smíšené využití – městského typu

A. Dominantní činnost:

Převládající složka obslužná (servisní) - zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba, parkoviště pro potřebu zóny.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

B. Přijatelné činnosti:

Obytná, maloobchodní, správní, ubytovací, sociální - lokální stravování, obchodní centra, administrativa, ubytování, zdravotnická, školská a sportovní zařízení, správa, kultura.

Situování obytných, ubytovacích, sociálních, zdravotnických nebo školských objektů v rámci ochranného pásma dopravních staveb a zařízení je podmíněno posouzením z hlediska vlivu hlukové zátěže a vyjádřením příslušného orgánu hygienické služby!

C. Nepřípustné činnosti:

Výrobní činnost, která hlukem, prachem a exhalacemi přímo nebo druhotně narušuje obytné objekty nebo objekty sloužící veřejnosti.

KZ = 0,20 / 0,40

ZS – Zeleň sídelní – veřejná, parky, ...

A. Dominantní činnost:

Stabilizace přírodní složky uvnitř zastavěného území sídla na veřejně přístupných plochách.

Nezastavitelné území města - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

B. Přijatelné činnosti:

- Relaxační, rekreační, sportovní a odbytová zařízení s podmínkou jejich prověření v podrobnější dokumentaci a posouzení širších vazeb a poměru zpevněných a nezpevněných ploch;
- přípouští se výsadba introdukovaných dřevin.

C. Nepřípustné činnosti:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B.

Poznámka: Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby. Trasování nových inženýrských sítí přes plochy zeleně sídelní lze navrhovat jen v těch případech, kdy jiná řešení jsou ekonomicky nereálná.

PŘÍLOHA II – REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMNÍCH PLOCH V NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU

Údaje byly převzaty z KOUBEK, P. (2017): Územní plán Beroun. Zastupitelstvo města Beroun, Beroun, 430 s.

BH.3 – BYDLENÍ HROMADNÉ – na ploše brownfieldu areálu Tiba

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a viladomech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- lokální nevýrobní služby obyvatelům
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby pro administrativu
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště a garáže osobních automobilů

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, ...), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)

Podmínky:

- objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, ...), v dosahu nadlimitního vlivu hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou
- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních, školských) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.
- u novostaveb investor zajistí parkování a garážování optimálně pod objektem, případně ve vlastní hromadné garáži (na terénu pouze příslušný počet stání pro hosty) a dále plochy pro soustředění nádob sběru tříděného a směsného odpadu
- parkování vozidel návštěvníků vybavenosti a obslužných zařízení dle přípustného využití musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách určených k tomu účelu
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu
- koncept zástavby zahrne pěší osu s doprovodnou zelení ve směru západ – východ přibližně v souběhu s polohou původního mlýnského náhonu a napojení Zábranského parku
- vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů

b) prostorové uspořádání

Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Výšková hladina zástavby v návaznosti na sídliště Litava: max. šest nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím postupně klesající západním a jižním směrem na max. čtyři nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím, severním směrem ke stávající zástavbě

podél ul. Plzeňské a k Zábranskému kostelu klesající na hladinu dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím a s přiměřeným odstupem zástavby od hřbitovní zdi. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty) bude vždy záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality.

KZ = 0,45

SM.3 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu - brownfield Tiba

a) využití plochy

Hlavní využití:

- smíšené využití úz. městského typu specifické – v ploše brownfieldu Tiba

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby
- bydlení v bytových i rodinných domech
- maloobchod (do 500 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dětská hřiště
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotní zařízení (ordinace)
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- parkoviště a garáže osobních automobilů
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, ...), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže
- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)

Podmínky:

- objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, ...), u kterých bude prokázán nadlimitní vliv hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti
- parkování nebo garážování vozidel bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu
- koncept zástavby zahrne pěší osu s doprovodnou zelení ve směru západ – východ přibližně v souběhu s polohou původního mlýnského náhonu
- vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů

b) prostorové uspořádání

Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Výšková hladina zástavby

v návaznosti na ulici Na Dražkách max. do tří nadzemních podlaží; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty) bude vždy záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

KZ = 0,40

SM.4 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu – Plzeňská / Tiba

a) využití plochy

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu specifické – Plzeňská / Tiba

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby
- maloobchod (do 150 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- bydlení v bytových i rodinných domech převážně stávající zástavby v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, nebo technických staveb, ...apod.)
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, ...),

organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže

- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)

Podmínky:

- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti
- parkování nebo garážování vozidel bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu doprovodné zeleně
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastník (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu
- vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů

b) prostorové uspořádání

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Hladina zástavby nepřesáhne tři podlaží z úrovně ul. Plzeňské - s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze pro ojedinělé kompozičně odůvodněné dominanty), musí být záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení parteru: úprava koridoru městské třídy.

KZ = 0,10

SM.7 – SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ městského typu specifické - brownfield Tiba

a) využití plochy

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu specifické – v ploše brownfieldu Tiba

Přípustné využití:

- obslužná funkce, nevýrobní služby
- bydlení v bytových i rodinných domech
- maloobchod (do 500 m² celkové prodejní plochy) a stravovací služby
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků
- administrativa
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci
- dětská hřiště
- zařízení péče o děti, školská zařízení
- zdravotní zařízení (ordinace)
- domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců
- sportovní zařízení v uzavřených objektech (po zhodnocení hlukové zátěže)
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- parkoviště a garáže osobních automobilů
- nezbytná technická vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi (např. autodílny, klempířské provozovny, ...), organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže
- nové zdroje a cíle nákladní dopravy vozidly o tonáži nad 3,5 t
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu)

Podmínky:

- objekty (obytné, ubytovací, sociální služby, ...), v dosahu nadlimitního vlivu hluku z dopravy, je třeba opatřit protihlukovou ochranou
- trvalé bydlení a dětská hřiště v pásu 100m od osy jízdnic pruhů dálnice D5 a souvisejících komunikací křižovatek ramen jsou přípustné pouze za předpokladu splnění podmínek hygienika
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti
- parkování nebo garážování vozidel bude zajištěno na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu
- koncept zástavby zahrne pěší osu s doprovodnou zelení ve směru západ – východ přibližně v souběhu s polohou původního mlýnského náhonu
- vzhledem k rozsahu přestavbového území brownfieldu Tiba bude území posuzováno vždy jako celek. V rámci jednotlivých etap výstavby bude vždy předloženo celkové urbanistické, objemové a dopravní řešení s důrazem na řešení kompozičních vztahů

b) prostorové uspořádání

Zástavba související s revitalizací brownfieldu areálu Tiba musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Výšková hladina zástavby v návaznosti na ulici Na Dražkách max. do čtyř nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě požadavku vyššího počtu nadzemních podlaží (pouze v ojedinělých kompozičně odůvodněných dominantách!) bude vždy záměr doložen rozbořem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení úřadem územního plánování a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí

města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

KZ = 0,40

PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ s převahou ozelenění

a) využití plochy

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně

Přípustné využití:

- plochy zeleně osazované původními druhy domácích dřevin nebo i druhy introdukovanými, případně zahradními formami a odrůdami vegetace
- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace
- dětská hřiště
- mobiliář pro relaxaci a další prvky zahradní architektury
- zpevnění chodníků a cest
- plošně a objemově omezená možnost výstavby občanské vybavenosti (viz podmínky)
- oplocování je vzhledem k veřejnému významu ploch možné pouze u ploch (parků) s časovou regulací návštěvnosti
- nezbytná liniová technická a lokální dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem, apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně
- záměr plošně a objemově omezené zástavby musí být ve fázi náčrtu objemového řešení projednán a odsouhlasen místně příslušným úřadem

územního plánování a architektem města. Zástavba nesmí přesáhnout 7 % plochy výměry řešeného veřejného prostranství; objemové řešení a funkční využití musí vhodně reagovat a navázat na kontext prostředí nebo zástavby sousedící s dotčeným okrajem plochy řešeného veřejného prostranství

- inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podříditi zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby

b) prostorové uspořádání

Veřejná prostranství jsou nezastavitelná – kromě případů uvedených v přípustném využití včetně stanovených podmínek; za stejných podmínek je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

PŘÍLOHA III – FOTODOKUMENTACE BROWNFIELDU

Veškeré materiály uvedené v této příloze byly pořízeny autorkou této diplomové práce v dubnu 2018. Fotografie dokumentují stav areálu i jeho okolí a přípravu dopravního propojení okružní křižovatky v ulici Koněpruská s ulicí Na Dražkách.

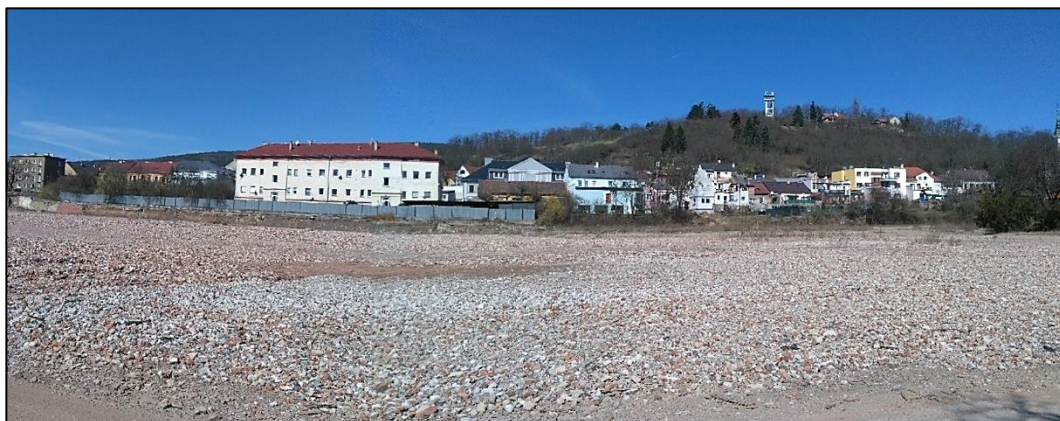
Celkový pohled na areál brownfieldu z rozhledny na Městské hoře



Pohled na areál brownfieldu od vjezdu z ulice Na Dražkách (pohled ze západní části areálu)



Pohled na zástavbu v severní části lokality (podél ulice Plzeňská)



Pohled na areál brownfieldu z východní části areálu



Komunikace protínající areál Z-V směrem, která vede podél dosud nestržené budovy bývalého textilního závodu – nízké tkalcovny



Vjezd do areálu brownfieldu z ulice Na Dražkách



Výjezd z plánovaného propojení okružní křižovatky v ulici Koněpruská do ulice Na Dražkách a vjezd do areálu brownfieldu



Současný stav připravovaného propojení ulice Na Dražkách s okružní křižovatkou v ulici Koněpruská



Příprava na propojení okružní křižovatky v ulici Koněpruská s ulicí Na Dražkách



Zastavěný vedlejší vjezd do areálu brownfieldu z ulice Na Dražkách



Části doposud nezbourané budovy bývalého textilního závodu

a)



b)



c)



Pohled na sídliště Litava z areálu brownfieldu



Bývalá vrátnice a vjezd do areálu z ulice Tovární



Pohled na park se Zábranským kostelem z areálu brownfieldu



Pohled na park se Zábranským kostelem a sídliště Litava z rozhledny na Městské hoře

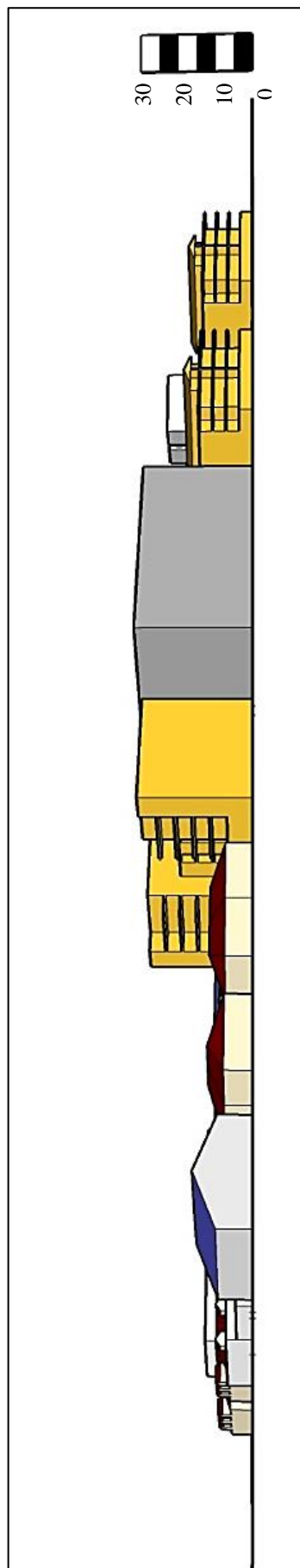


PŘÍLOHA IV – VLASTNÍ NÁVRH VYUŽITÍ BROWNFIELDU

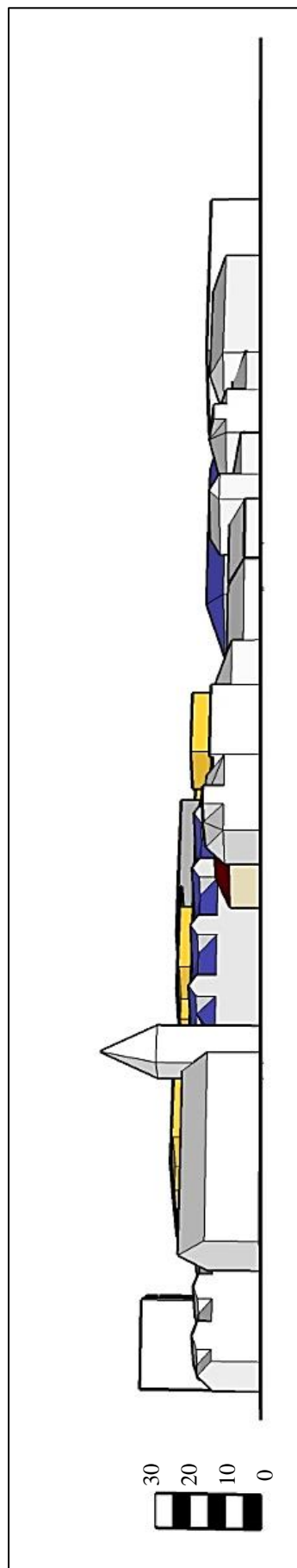
Zobrazení návrhu z ptačí perspektivy



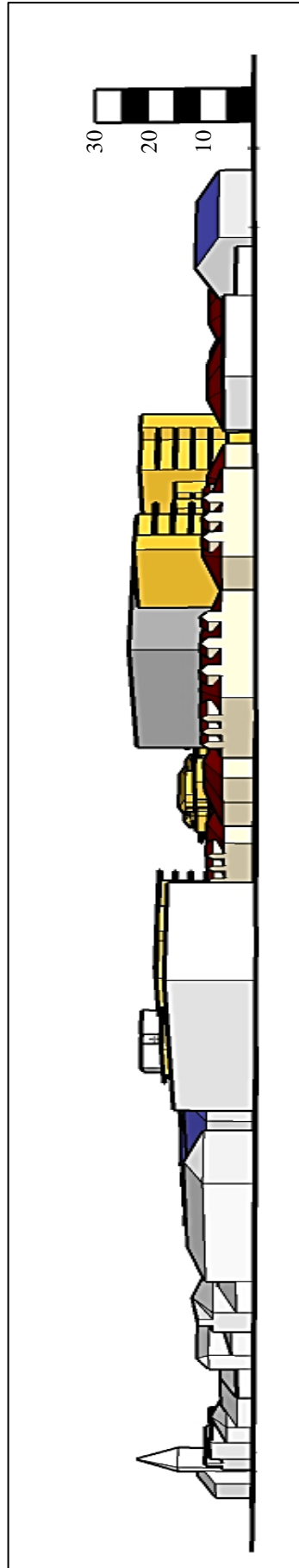
Zobrazení návrhu z pohledu od jihu



Zobrazení návrhu z pohledu od severu



Zobrazení návrhu z pohledu od západu



Zobrazení návrhu z pohledu od východu

