

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Krajinového 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 diplomové práce: Bc. Pavel Brázda

České Budějovice, 2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Pavel BRÁZDA**
Osobní číslo: **Z17055**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Analýza možností nového využití plochy vybraného brownfieldu**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Teoretická část.
Definice pojmu brownfield.
Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů.
Příčiny vzniku brownfieldů.
Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů.
Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování.
Praktická část.
Výběr vhodné lokality brownfieldu .
Popis historie lokality a dřívějšího způsobu využití.
Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu.
Popis brownfieldu z hlediska technické a dopravní infrastruktury.
Analýza lokality brownfieldu z hlediska možného nového využití.
Popis jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné.
Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu.
Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace a možnosti využití dotačních titulů.


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

DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STŘÍTECKÝ, 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 .

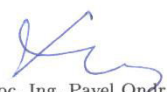
Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 19. března 2018

Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2019


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1888, 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. března 2018

Prohlášení autora diplomové práce

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.

Datum

Bc. Pavel Brázda

Abstrakt

Tématem této diplomové práce jsou revitalizace brownfieldů, tedy opuštěných a nevyužívaných ploch, anebo prostor ekologicky či jinak znečištěných dřívějším využíváním. Předmětem práce byla analýza možností nového využití plochy stanoveného brownfieldu. Vybraný brownfield je situovaný v Jihočeském kraji v katastru obce Dunajovice. V rámci práce byl objekt analyzován a prostorově zaměřen. Byl popsán jeho historický vývoj, včetně informací, které vedly k neobyvatelnosti objektu a jeho současnému špatnému technickému stavu. Pro objekt byly navrženy varianty jeho budoucího využití. Výstupem jsou podklady k revitalizaci brownfieldového objektu. Každá navržená varianta byla podrobena zkoumání a pomocí SWOT analýzy zhodnocena její výhodnost. Následně byla vyhodnocena finanční náročnost jednotlivých variant revitalizací. Přínos práce spočívá ve vytvoření nových variant architektonického řešení brownfieldu, které lze použít pro jeho revitalizaci. Současně však lze návrhy použít u srovnatelných brownfieldů v podobných lokalitách.

Klíčová slova

brownfield, revitalizace, územní plánování, architektonické projekty, stavebnictví, financování projektů

Abstract

This diploma thesis deals with revitalization of brownfields. Namely the circuit of reuse abandoned areas, unused or polluted areas with ecological problems produced by last user. The main object is analysis of possibilities of new use of selected brownfield locality. Selected brownfield is in the south of Bohemia in Dunajovice village. In thesis is an analysis of brownfield object and documentation of measured dimensions. There is description of historical development. There is a reason why the object became an unusable and why it is in bad building condition. There are variations of future use. The product of thesis is study for revitalization of brownfield. Every project is analysed by SWOT analysis and evaluated for choose the best one. In next chapter are costs of project options. Benefits of thesis are in creating new modifications of brownfield's use. The technical documentation can be used for other buildings in similar condition too.

Key words

brownfield, revitalization, urban planning, architectural project, construction engineering, financing of revitalization

Obsah

1. Úvod.....	10
2. Literární přehled řešené problematiky	11
2.1 Definice pojmu brownfield	11
2.2 Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů	12
2.2.1 Dělení dle původního užívání v ČR.....	12
2.2.2 Dělení dle pravděpodobnosti nového využití.....	13
2.2.3 Dělení dle programu „Nemovitosti“	15
2.3 Příčiny vzniku brownfieldů	15
2.3.1 Průmyslové brownfieldy	15
2.3.1 Urbanizace a vliv na obyvatelstvo	17
2.4 Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů.....	19
2.4.1 Pohled na vývoj a přístup k regeneracím	19
2.4.2 Aktuální dotační tituly.....	20
2.4.3 Provozní proces přeměny průmyslových regionů.....	24
2.4.4 Příklady navrhovaných nebo úspěšně realizovaných revitalizací	25
2.5 Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování	35
2.5.1 Nástroje územního plánování.....	35
2.5.2 Využití legislativních pravomocí k určení vývoje území	36
2.5.3 Územní plánování a revitalizace rozsáhlých brownfieldů	37
3. Cíl práce.....	39
4. Metodika	40
4.1 Materiál	40
4.1.1 Popis brownfieldu	40
4.1.2 Základní charakteristika vybrané lokality	41
4.2 Metody.....	42

4.2.1	Výběr vhodné lokality brownfieldu	42
4.2.2	Získání informací o obci a objektu.....	43
4.2.3	Použitý software.....	43
4.2.4	Analýza navržených variant pro revitalizaci.....	43
4.2.5	Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace	43
5.	Výsledky a diskuse	44
5.1	Popis historie lokality a dřívějšího způsobu využití.....	44
5.1.1	Události 20. století	45
5.2	Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu.....	46
5.3	Popis brownfieldu z hlediska technické a dopravní infrastruktury	47
5.3.1	Technická infrastruktura	47
5.3.2	Dopravní infrastruktura.....	47
5.4	Analýza lokality brownfieldu z hlediska možného nového využití	48
5.4.1	Využití pro bydlení	48
5.4.2	Cestovní ruch – Třeboňsko	49
5.4.3	Cestovní ruch – Agroturistika	50
5.4.4	Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy	51
5.5	Popis jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné	52
5.5.1	Využití pro bydlení	52
5.5.2	Cestovní ruch – penzion, restaurace.....	57
5.5.3	Cestovní ruch – Agroturistika	60
5.5.4	Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy	63
5.6	Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu.....	66
5.6.1	SWOT analýzy	67
5.6.2	Výběr nejvhodnější varianty	71

5.7	Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace a možnosti využití dotačních titulů	71
5.7.1	Finanční náročnosti navržených variant.....	71
5.7.2	Využití dotačních titulů.....	73
6.	Závěr	75
7.	Přehled použité literatury a zdrojů.....	78
8.	Seznam použitých zkratk	83
9.	Seznam tabulek, obrázků	84
9.1	Použité tabulky	84
9.2	Použité obrázky	84
10.	Přílohy.....	85
10.1	Výkresová dokumentace – Studie	85

1. Úvod

Diplomová práce „Analýza možností nového využití plochy vybraného brownfieldu“ se bude věnovat prozkoumání možností revitalizace vybrané budovy či komplexu budov v závislosti na podmínkách v jejím okolí. V jednotlivých oddílech práce postupně projdu vstupní parametry vybrané budovy, s kterými je nutno pracovat, dále nastíním možnosti využití budov včetně stavebních úprav, které jsou pro nové využití podmiňující, a nakonec z pohledu investora zhodnotím jednotlivé varianty nového využití s ohledem na budoucí užitnou hodnotu a finanční náklady s navrženou realizací spojené.

Dané téma jsem si vybral, protože se dlouhodobě zajímám o problematiku brownfieldů a stavební řešení rekonstrukcí budov s tímto spjatou. Možnost přeměny nevyužitých či znehodnocených ploch na místa prosperující, poskytující živý vývoj, který koresponduje s vývojem společnosti je pro mě motivací.

S prudkým technologickým vývojem, který provází vývoj dnešní společnosti dochází k vytváření odlišných prostorových nároků na průmysl, obchod i bydlení, a to na jejich velikost, kapacitu i rozmístění v území. Ve zmíněném kontextu může tato práce sloužit jako inspirativní příklad rozvoje velikostně srovnatelných brownfieldových budov před revitalizací, u kterých investor váhá nad způsobem budoucího využití. Současně může práce sloužit pro osvětu tématu brownfieldů širší veřejnosti a v důsledku urychlení znovuvyužití ploch, které brání v rozvoji měst a obcí.

2. Literární přehled řešené problematiky

2.1 Definice pojmu brownfield

Termín brownfield se v České republice používá přibližně od roku 2000. Dnes se jedná o zažitý a hojně používaný pojem odborníky napříč stavebními obory i širší veřejností. Po letech hledání českého ekvivalentu došlo k nenásilnému přijetí tohoto anglického termínu.

Přesnou definici tohoto pojmu je komplikované zvolit. V České republice jsou brownfieldy brány jako plochy, které jsou dotčeny předcházejícím užíváním a užíváním okolních pozemků, opuštěné a nedostatečně využívané plochy, plochy skutečně kontaminované nebo u kterých se kontaminace očekává. Z definice dále vyplývá, že jsou to nejčastěji pozůstatky průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské nebo jiné aktivity (Ferber *et al.*, 2006). Obecně se pojem ustálil pro označení opuštěné nebo zchátralé nemovitosti, které ztratily své původní využití.

V zahraničí je použití termínu podobné, nicméně z pohledu legislativy a stavební praxe se liší. „Brownfield“ v doslovném překladu tzv. hnědé pole označuje v angličtině zrezivělé struktury nevyužívaných objektů. „Friche industrielle“ nebo „urbaine“ ve francouzštině znamená průmyslový nebo městský úhor. V němčině termín „Brachfläche“ označuje úhor, termín takto přímo koresponduje se zemědělskou terminologií. Při užívání pojmu brownfield je třeba dbát na rozdíl, který má tento termín ve Spojených státech amerických a Kanadě, neboť v těchto zemích je kontaminace vždy přítomnou charakteristikou brownfieldu (Doleželová, 2015).

Na základě vyhledávací studie bylo v ČR lokalizováno 2 355 brownfieldů, které zaujímají rozlohu 10 326 ha s celkovou zastavěnou plochou cca 421 ha. Studie se věnovala území všech krajů kromě Prahy. Eviduje brownfieldy od velikosti přibližně 1 ha, ale nezahrnuje tzv. „těžební brownfieldy“. Hrubý odhad nákladů na revitalizaci těchto lokalit je 200 mld. Kč. Celkový počet brownfieldů je ale podstatně vyšší. V roce 2004 se uváděl odhad 8,5–11,7 tis. lokalit typu brownfield o celkové rozloze 27–38 tis. ha (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008).

Brownfieldy znamenají pro dotčené území vážný problém. Patří k nim zpomalení rozvoje, zejména zastavěného území, brání hospodářskému rozvoji,

negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.

Brownfieldy jsou také urbanistickým problémem. Tato území blokují rozvojové rezervy, které by mohly být využity pro efektivní a rentabilní zástavbu. Jejich stav je mnohdy výraznou estetickou závadou ve struktuře osídlení a mají dopad i na jejich okolí. Přitom transformace těchto území by mohla ve svém důsledku znamenat výrazné úspory v nárocích na zastavění nových, dosud volných pozemků, což by přispělo k dosažení rovnoměrného a trvale udržitelného rozvoje (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008).

2.2 Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů

Brownfieldy se mohou členit do různých kategorií z určitých úhlů pohledu. Práce se nejprve bude věnovat rozdělení dle druhu původního užívání. V následujících odstavcích budou zmíněna odlišná a současně podrobnější rozdělení, která se v tomto oboru používají.

Členění brownfieldů podle původního užívání patří mezi nejjednodušší a nejčastější. Území ovlivněná zvýšeným výskytem brownfieldů tímto způsobem dělíme do několika skupin. Jednotlivé varianty často potřebují velmi odlišné přístupy pro jejich revitalizaci. Vzhledem k zaměření studií, které problematiku brownfields řeší, dochází dle potřeby k tvorbě různých variant tohoto dělení. V souladu s mezinárodními standardy je dělíme na průmyslové, institucionální, demilitarizační, dopravní, zemědělské, obchodní, kulturní, rekreační a rezidenční (Ferber *et al.*, 2006).

2.2.1 Dělení dle původního užívání v ČR

Následující způsob rozdělení nejlépe koresponduje s podmínkami brownfieldů na území České republiky.

„Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území“ vzniklé odklonem orientace českého průmyslu od těžké průmyslové výroby k výrobě spotřebního zboží.

„Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst“ na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a pro které

se nepodařilo najít nového majitele. Do této skupiny spadají i brownfieldy, které vznikají při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území.

Nevyužívané objekty ozbrojených složek neboli tzv. „demilitarizační brownfieldy“, jsou spojeny s odchodem sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, popř. ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby.

„Dopravní brownfieldy“ typu nevyužívaných komunikací k zaniklým podnikům a jiné rozsáhlé zpevněné plochy. Dopravními brownfieldy jsou například i objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty.

„Nevyužívané zemědělské objekty“ mají z velké části svůj původ v roce 1989, kdy české zemědělství prošlo velkými změnami, jako bylo například narovnání vlastnických vztahů k půdě a regulace produkce jednotlivých komodit.

„Brownfieldy po ukončené důlní těžbě“ tvoří zásadní problém v krajině. Sanace a opětovné začlenění do krajiny je dlouhodobý proces s výraznými finančními náklady na revitalizaci území a dlouhou periodou nastartování přírodních procesů, které vedou k obnově přirozených ekosystémů (Kadeřábková *et* Piecha, 2009).

2.2.2 Dělení dle pravděpodobnosti nového využití

Další možností pro rozdělení brownfieldových území a objektů, je dělení dle pravděpodobnosti jejich znovuvyužití. Popřípadě nákladnosti jejich upravení tak, aby se zvýšila jejich atraktivita z hlediska investora. Brownfieldy takto dělíme do kategorií A až D.

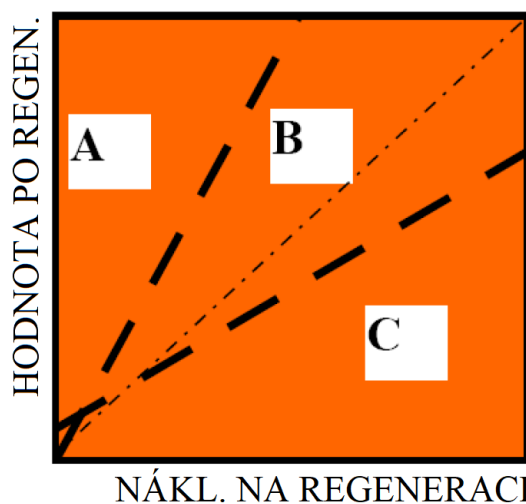
Brownfieldy kategorie A jsou ty, které soukromý trh umí sám regenerovat. Jsou výhodně situované, je jasné dáno jejich vlastnictví a představují minimální náročnost pro investora. V těchto případech nelze pro jejich regeneraci odůvodnit a využít veřejnou podporu. Veřejná iniciativa a podpora těchto brownfieldů má hlavně koordinační a propagační roli.

Do kategorie B spadají brownfieldy, které jsou problematické, avšak pro investory atraktivní. Soukromá investice do jejich opětovného využití však z různých důvodů nemá dostatečnou návratnost. Proto je potřeba určitá veřejná podpora. Cenově nejefektivnější je taková podpora, která pomůže zvýšit hodnotu

brownfieldu tím, že pomůže vytvořit “investovatelný projekt“. Tím se brownfield posune do kategorie A, a může se tak zařadit do nabídky realitního trhu. Dalším vhodným způsobem podpory rozvoje těchto brownfieldů jsou různé formy rozvojových partnerství soukromého a veřejného sektoru.

Kategorie C zahrnuje brownfieldy, pro které zatím není příliš velká naděje na jejich regeneraci. Jsou to brownfieldy špatně přístupné a umístěné mimo komerční lokality. Chybí jim náplň, uživatelé a návratnost investice do jejich regenerace vložené. Trh o ně nemá zájem. Jejich rozvoj v daném čase není ani možný, ani smysluplný. Existuje-li však silný společenský důvod, lze využít veřejnou podporu, aby byl brownfield posunut do kategorie B a vzniklo rozvojové partnerství, které pak jeho regeneraci řeší. Pro brownfieldy kategorie C je vhodné najít alespoň nějaké dočasné využití.

Do kategorie D patří brownfieldy, které představují rizika různého původu, například ohrožují lidské zdraví anebo životní prostředí. Mohou to být budovy hrozící zřícením na veřejné prostranství, kde se majitel o objekt nestará nebo ekologická škoda, která ohrožuje podzemní vody atd. Neodstraní-li riziko majitel, nastupuje intervence veřejného sektoru. Dalším hlediskem, které může, ale nemusí řadit brownfield do této kategorie je jeho negativní estetický anebo ekonomický dopad na rozvoj v exponovaném místě obce (Jackson, 2011).



Obr. č. 1: Dělení brownfieldů dle pravděpodobnosti nového využití

Zdroj: Jackson (2010)

2.2.3 Dělení dle programu „Nemovitosti“

Ministerstvo průmyslu a obchodu v rámci operačního programu „Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost“ pro období 2014–2020 představilo 24 programů podpory. Jedním z nich je program „Nemovitosti“. V rámci tohoto programu ministerstvo dělí standardní brownfieldové nemovitosti na „Lokality Brownfields“ a „Nemovitosti k rekonstrukci“.

Mezi lokality brownfields patří nemovitost, která není využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná. Nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její celkové regenerace. Taková nemovitost vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, vojenské či jiné aktivity.

Nemovitostí k rekonstrukci je nemovitost, která není dostatečně efektivní. Ze stavebního hlediska je zanedbaná, zastaralá a nelze ji plnohodnotně využívat. Ke zlepšení tohoto stavu je nutné, aby proběhl proces její regenerace či modernizace, který zprostředkuje rozšíření výroby či navýšení výrobních kapacit (Reichl, 2017).

2.3 Příčiny vzniku brownfieldů

Příčiny vzniku brownfieldů se velmi prolínají. Z tohoto důvodu budou vyzdvíženy důležité momenty, které v historii vedly k jejich vzniku.

2.3.1 Průmyslové brownfieldy

Vývoj průmyslového odvětví ve své pokročilé fázi často zaujímá příčinnou pozici u vzniku brownfieldů, jak vlastních, tak i ostatních typů.

Při analýze zájmového území s výskytem starých průmyslových brownfieldů máme několik základních parametrů, které hodnotíme. Při pohledu do historie území je to raná industrializace ve srovnání se zbytkem státu. Prvky sledovanými v reálném čase je nadprůměrná hustota populace, velikost center osídlení, nadprůměrná vybavenost fyzickou infrastrukturou, převaha velkých podniků a dominance specifického výrobního odvětví v pokročilé fázi životního cyklu. Při analýze podniků a jejich vývoje do budoucna je to nízká schopnost zvládnout transformační proces pouze vnitřními zdroji (Hamm *et* Wienert, 1990).

2.3.1.1 Vývoj starých průmyslových areálů

Jako staré průmyslové areály jsou nazývána území, ve kterých se rozvíjela prvotní průmyslová činnost tzv. těžkého průmyslu. Tato fáze probíhala od počátku průmyslové revoluce až přibližně do poloviny 20. století. Jde hlavně o hutnický průmysl, těžké strojírenství, textilní průmysl, kovozpracující průmysl a vybrané výroby chemického průmyslu. Průmysl tohoto typu potřeboval ke svému chodu dostatek energie, proto jsou tyto oblasti situovány v okolí energetických zdrojů, případně u zdroje suroviny. Jedná se tedy o odvětví zpracující suroviny, jehož produktem jsou vstupy návazného průmyslového celku, který dodá výrobku přidanou hodnotu. V kontextu se jedná převážně o výrobky masové spotřeby.

Odvětví tohoto typu postupem času bojují s bariérami životnosti strojů a změnami provozních technologií, s rozdílnými nároky na prostory, energie apod. Dalším problémem, s kterým se průmysl setkává, je úbytek zdrojů energie, ať už je to například vyčerpání zásob uhlí nebo biomasy v okolí. S nárůstem vzdálenosti dopravy surovin do závodu nebo výrobků k odběrateli pak narůstají náklady na provoz a tím dochází ke ztrátě dlouhodobé konkurenceschopnosti.

Do této problematiky současně vstupuje faktor dlouhodobého postupného vývoje závodu, kdy vznikají nové navzájem provázané struktury. S časovým odstupem dochází k jejich kumulování a v jistém bodě jsou tyto natolik svazující, že brání dalšímu rozvoji (Koutský, 2011).

2.3.1.2 Historický vývoj v kontextu Ostravské pánve

Vývoj tohoto typu od počátku až do dnešní doby je zřetelný na příkladu ostravské aglomerace. Počátek zdejšího industrializačního období se datuje do roku 1848. V tuto dobu byly střediskové tendence Ostravy roztrženy.

V rozvíjející se fázi industrializace, s časovým omezením do roku 1880, se objevuje zvýšený tlak na ekonomické využití přírodního bohatství a na posílení průmyslové výroby.

Období největšího průmyslového a sídelního vzestupu v podmínkách tržní ekonomiky probíhalo do roku 1910, kdy se dosti změnila poměry celé Ostravské pánve. Tato rozvojová perioda má pak přímé pokračování v časovém úseku do 30. let 20. století, kdy se průmysl zaměřil na výrobu související s 1. světovou válkou.

Úsek mezi lety 1938 až 1945 byl poznamenán politickými důsledky 2. světové války, což v důsledku znamenalo rozšíření ostravského průmyslu o těžké strojírenství a těžkou chemii. Tato rozhodnutí vedla k ještě větší průmyslové jednostrannosti ostravské aglomerace. Právě zde byla Ostravsku přiřčena role tzv. ocelového srdce republiky a došlo tak k prohlubování disproporcí.

Následovala fáze poválečné výstavby Ostravska, v níž připadlo Ostravě klíčové postavení v oblasti a samotné město dožalo dalších strukturálních změn. Národní hospodářství v tu dobu direktivně vedlo růst kapacit těžby černého uhlí a další rozvoj těžkého průmyslu s potřebou nových pracovních sil.

Nakonec v období od roku 1990 v důsledku nastolení politické a ekonomické plurality oblasti prožívá hlubokou restrukturalizaci své výrobní základny. V tuto dobu vzniklo velké množství průmyslových, ale i dopravních brownfieldů, přičemž však bylo nutné co nejdříve vytvořit nová pracovní místa pro uvolněné pracovní síly. Proto v té době velmi intenzivně probíhá upevnění sídelní kultury, dostavba potřebné dopravní a technické infrastruktury a rehabilitace životního a přírodního prostředí (Kuta, 2010).

2.3.1 Urbanizace a vliv na obyvatelstvo

Městské brownfieldy jsou ve velké míře propojeny s vývojem průmyslu a tento vývoj částečně produkuje demografické problémy v zasažených územích.

2.3.1.1 Obyvatelstvo v původní městské zástavbě

Historické změny v městské zástavbě se do dnešní doby prolínají nejčastěji z poloviny 18. století. V předindustriálním městě vykazovaly nejvyšší produkci instituce věnující se obchodu a správě. Tyto subjekty měly sklon soustřeďovat se v centrech a spojovat se s domy nejbohatších vrstev společnosti. Chudí obyvatelé se soustřeďovali na periferii. Takové uspořádání bylo v dlouhodobém průměru

spojeno s nízkým růstem populace způsobeným epidemiemi. Chybějící kanalizace v městském prostředí a velmi špatné hygienické podmínky byly zásadním problémem.

Industrializace tuto strukturu transformovala, a to rozvojem průmyslu v centrech měst probíhajícími přibližně od poloviny 19. století. Doprovodné jevy jako znečištění ovzduší a hluk stejně jako přítomnost chudých pracujících vrstev obyvatelstva vedlo k odchodu vyšší i střední třídy obyvatel z center měst. Zatímco manuálně pracující se v rostoucí míře usídlovali poblíž center nedaleko výkonu svého zaměstnání, vlastníci, vedoucí a profesně vyšší třídy naopak začali mít v oblibě předměstí. Tento rozvíjející se trend měl za následek postupné přesídlování velké části populace směrem ven z města. To vedlo ke skupování levných pozemků nejbohatšími členy společnosti, kteří se pak těšili maximalizaci zisků v novém prostředí (Sutcliffe, 1981).

2.3.1.2 Vývoj novým směrem

Následný vývoj měst se ubíral směrem urbanistických strategií britských velkoměst. Tento trend mohl být pozorován i na jiných evropských i amerických velkoměstech na přelomu 19. a 20. století.

V britských velkoměstech se mezi prvními začal objevovat negativní prvek vylidňujícího se centra a drancování volné přírody v procesu suburbanizace. Dalšími prvky byly vzrůstající podíl dopravních staveb na celkové zastavěné ploše, vzrůstající energetická náročnost bydlení, nepřiměřená či spíše nedostatečná hustota osídlení a zastavění periferních oblastí, difúzní způsob zástavby v centru i na okraji měst bez návaznosti na okolní zástavbu. To ve svém důsledku znamená výstavbu budov zcela bez kontextu a zejména naprostou absenci veřejných prostor jako jednoho z nejdůležitějších atributů městskosti (Janata, 2016).

V tomto smyslu probíhá proces transformace území přibližně až do poloviny 20. století a prolíná se s procesem industrializace území. V obecné rovině je myšlen pojem industrializace jako dlouhodobý, spíše kontinuální a dodnes neukončený proces velké civilizační transformace agrární společnosti s převahou obyvatelstva žijícího a pracujícího v zemědělství na venkově, v moderní průmyslovou a konzumní společnost, žijící z velké části ve městech a vytvářející větší díl národního důchodu v průmyslu a službách (Jakubec *et* Jindra, 2006).

2.4 Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů

2.4.1 Pohled na vývoj a přístup k regeneracím

Z původně odborného tématu možností revitalizace brownfieldů se stalo velké téma veřejné správy. Mezi první instituce zapojené do problematiky patřilo Ministerstvo životního prostředí věnující se sanaci starých ekologických škod. Dále agentura CzechInvest zprostředkovávající plochy pro investory a Ministerstvo pro místní rozvoj.

2.4.1.1 Postoj k brownfieldům z období socialismu

Podstatným historickým momentem bylo oficiální prohlášení České republiky, jakožto bývalého vlastníka podniků, kterým se označil za původce tzv. starých ekologických škod. V tomto smyslu docházelo i k následnému vývoji legislativy. Vlastníkům privatizovaných a restituovaných podniků proto byl přiznán nárok na státní dotace při likvidaci škod způsobených předchozí činností státních podniků.

Problém brownfields se pro český legislativní aparát objevil brzy po roce 1989. Byly to hlavně brownfielddy důlní, průmyslové, dopravní a armádní. Jejich výskyt v republice byl celoplošný. Podobné situaci čelily západoevropské státy po roce 1980. Tento stav nahrával myšlence použití západoevropských přístupů na řešení problémů u nás, tedy najít správné nástroje pro řízení regenerace nevyužívaných ploch.

2.4.1.2 Vývoj po roce 2000

V roce 2000 se uskutečnily první konference na toto téma za přispění zahraničních expertů. Při pokusu o aplikaci stejných přístupů docházelo ke kolizím, jelikož ve struktuře veřejné správy chyběly orgány, které se v zahraničí dlouhodobě věnovaly podobným zadáním regenerace území. V zahraničí takové orgány pracovaly již od poválečné doby, kdy řešily podobné problémy. Podstatou jejich činnosti bylo výrazné prosazování veřejného zájmu v obdobích, kdy v dostatečné míře nefungoval tržní systém.

Nejblíže tomuto pracovnímu programu bylo v té době Ministerstvo pro místní rozvoj, které se však po reorganizaci státní správy, včetně své vlastní, nebylo schopné ihned ujmout řešení problematiky. Z tohoto důvodu se problematice začala věnovat agentura CzechInvest, měla ovšem kompetence pouze pro zpracovatelský průmysl.

Velmi se v tomto směru angažovaly samy kraje dotčené zásadními problémy s brownfieldy původem z hornické činnosti, a to především Moravskoslezský a Ústecký kraj. Řešení celé situace uspišil vstup do Evropské unie s příslibem čerpání evropských fondů.

Z dnešního pohledu můžeme situaci regenerace brownfieldů u nás hodnotit pozitivně, vyvíjí se však poněkud jiným směrem než příklady ze západoevropských zemí (Doleželová, 2015).

2.4.2 Aktuální dotační tituly

Podpoře revitalizace brownfieldů se zároveň věnuje několik vládních rezortů. Stěžejní pro řešení problému brownfieldů v České republice je dokument vytvořený Ministerstvem průmyslu a obchodu s názvem „Národní strategie regenerace brownfieldů“ (dále jen „Strategie“). K jejímu vytvoření došlo na základě usnesení vlády z roku 2005 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón. K vydání došlo v roce 2008. Dokument stanovuje parametry jako jsou důvody k regeneraci, cíle strategie a jak jich má být dosaženo, strukturu spolupráce mezi subjekty, ekonomický rámec a další neopomenutelné návaznosti (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008).

2.4.2.1 Ministerstvo průmyslu a obchodu

Ministerstvo průmyslu a obchodu v rámci operačního programu „Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost“ pro období 2014–2020 představilo 24 programů podpory. U těchto programů zastává ministerstvo funkci správce programů a poskytovatele podpory. Agentura CzechInvest, v pozici administrátora, z této nabídky poskytuje následující dva programy pro podporu regenerace brownfieldů.

„Program na podporu regenerace a podnikatelského využití brownfieldů“ je program, který byl vytvořen jako jedno z opatření Strategického rámce hospodářské restrukturalizace Ústeckého, Moravskoslezského a Karlovarského kraje. Jeho realizace je navržena v letech 2017–2023. Účelem je revitalizace a oživení zastaralých a nevyužívaných areálů a jejich přeměny na průmyslové plochy do 10 ha, a dále revitalizace objektů pro průmysl a podnikání. Program lze využít k realizacím

na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký, Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů (dle Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014–2020). Dále v hospodářsky problémových regionech v jihomoravském kraji (Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Znojmo, Mikulov, Kyjov, Hodonín, Veselí nad Moravou). Příjemcem dotace se mohou stát kraje a obce. Minimální výše uznatelných nákladů je jeden milion korun a maximální výše podpory 85 %.

„Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“ byl spuštěn v roce 2005 vládou ČR a následně prodloužen do roku 2020. Účelem programu je podpora projektů výstavby, rozvoje nebo regenerace průmyslových zón. Program současně lze využít i na odstranění nevyužitelných staveb, včetně staveb dopravní a technické infrastruktury a ekologických zátěží jako je znečištění podzemních vod, znečištění horninového prostředí, znečištění staveb či jejich částí, včetně skládek škodlivých odpadů. Program je omezen velikostí území revitalizované průmyslové zóny, která musí mít rozlohu min. 5 ha. Příjemci dotace mohou být obce, svazky obcí, kraje, státní podniky, příspěvkové organizace státu a organizační složky státu. Minimální výše uznatelných nákladů je jeden milion korun. Výše podpory je maximálně 75 %.

Program „Nemovitosti“ je součástí operačního programu „Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost“ v účinném období 2014–2020. Administrátorem programu je od června 2016 nová příspěvková organizace „Agentura pro podnikání a inovace“. Jeho účelem je podpora rekonstrukce objektů a regenerace brownfieldů pro podnikání v podporovaných činnostech. Podrobné informace o podmínkách jsou uvedené vždy v aktuální výzvě, která je zveřejněná na internetových stránkách správce nebo administrátora projektu (Reichl, 2017).

2.4.2.2 Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj spravuje několik programů, které jsou vhodné pro použití v rámci procesu revitalizace brownfieldů. Dlouhodobě je k dispozici využití programu „Podpora revitalizace území“, jehož jednotlivé podprogramy mohou pomoci obcím a krajům s odstraněním těchto zátěží.

Ministerstvo pro místní rozvoj spravuje také dotační podprogram „Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách“, zaměřený přímo na regenerace

brownfields. Probíhá od roku 2016. V rámci tohoto programu mohou každoročně o příspěvek žádat obce, které mají ve svém katastru území, které je možné definovat jako sociálně vyloučená lokalita dle Analýzy sociálně vyloučených lokalit v ČR. Dále může o podporu žádat i obec, která se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, která má ve své územní působnosti území definované jako sociálně vyloučená lokalita dle zmíněné analýzy. Obce mohou získat podporu od 200 tisíc do 10 milionů korun, přičemž dotace může být až ve výši 80 % uznatelných nákladů. Pro získání dotace musí mít obec objekt ve svém vlastnictví a dotaci nelze využít na výkup nemovitosti. Objekt musí být určen k bydlení, ubytování nebo rekreaci a musí mít zpracovaný projekt následného využití revitalizovaného území, jehož obsahem bude celkové řešení lokality s nevyhovující nemovitostí. Současně objekt nesmí být zatížen žádnými závazky. V rámci následného využití revitalizovaného území není povoleno plánovat projekty výstavby sociálního bydlení. Majetek, který bude dotčen poskytnutím dotace z tohoto podprogramu (revitalizovaný pozemek), nesmí účastník podprogramu po dobu 10 let od ukončení akce převést na jinou právnickou nebo fyzickou osobu nebo jiným způsobem omezit volné nakládání s ním.

V současné době je také dostupný podprogram „Regenerace brownfields pro nepodnikatelské využití“. Podprogram je pro rok 2019 vyhlášen pro Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj a pro obce, které leží na jejich území. Důvodem pro vznik tohoto programu a podpory pouze tří krajů je schválená Strategie pro restrukturalizaci strukturálně postižených krajů. Uvažuje se o tom, že by se v budoucnu okruh žadatelů rozšířil na celou Českou republiku. Podmínkou využití programu je zamýšlený projekt související s nemovitostí typu brownfield (tzn. rekonstrukce, výkup nebo demolice objektu typu brownfield). Projekt je také možné spojit s revitalizací nebo „zelenou“ úpravou okolí či výstavbou na místě zdemolovaného brownfieldu. Nemovitost musí být ve vlastnictví žadatele, výkup nemovitosti je v tomto podprogramu uznatelným nákladem. Objekt musí ležet v zastavěném území obce. Následné využití by mělo být nepodnikatelského rázu a sloužit potřebám obce, např. obecní úřad, škola atd. Objekt určený k demolici nesmí být určen k bydlení, ubytování nebo rekreaci. Objekt musí být po dobu 10 let od realizace ve vlastnictví příjemce dotace.

Další možnost, jak čerpat finance, je využít „Integrovaný regionální operační program“. Ten vyhlašuje výzvy, které nejsou přímo zaměřené na regeneraci brownfields. Přesto, pokud obec nebo jiný subjekt vlastní nemovitost či areál a uvažují o jeho revitalizaci, je možné zdroje IROP využít. Některé dotační výzvy dovolují rekonstrukce nebo modernizace budov, pokud jejich budoucí využití splňuje cíl konkrétní výzvy. Detailní informace jsou dostupné v jednotlivých výzvách na internetových stránkách „Integrovaného regionálního operačního programu“ (Leistner Kratochvílová, 2018).

2.4.2.3 Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí se dlouhodobě a aktivně věnuje problematice brownfieldů z hlediska kompetencí v oblasti ochrany přírody a krajiny. Ministerstvo je odborným garantem pro odstraňování brownfieldových škod, jako jsou škody z privatizace (ekologické smlouvy) a odstraňování škod po Sovětské armádě (kontaminované lokality). Ve spolupráci s kraji se podílí na činnostech dle zákona o vodě. Ministerstvo životního prostředí je řídicím orgánem pro „Operační program životní prostředí“, v němž je pro brownfieldy nejvýznamnější oblast podpory odstraňování starých ekologických zátěží.

2.4.2.4 Další ministerstva a jejich příspěvky k problému

Ministerstvo zemědělství nikdy nebylo přímo zapojeno do řešení otázky brownfieldů. Přesto je Státní zemědělský a intervenční fond důležitým orgánem zajišťujícím „Program rozvoje venkova“, ve kterém bylo v minulých letech čerpáno významné množství prostředků na regeneraci zemědělských nemovitostí.

Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy je řídicím orgánem operačních programů pro výzkum vzdělávání a ze své pozice se také podílí na vývoji brownfieldů. V minulosti byl například podpořen projekt „Partnerství pro české brownfieldy“, jehož cílem bylo vytvoření sítě kontaktů odborníků a firem zabývajících se problematikou brownfieldů. Zkušenosti s brownfieldy byly předány studentům formou praxí, workshopů a seminářů.

Ministerstvo kultury podpořilo čtyřletý projekt aplikovaného výzkumu v rámci projektu národní a kulturní identity s názvem „Industriální topografie České republiky – nové využití průmyslového dědictví jako součásti kulturní a národní

identity“. Výstupem byly publikace navazující na industriální průvodce jednotlivých krajů. Na Ministerstvu kultury také vznikla pracovní skupina, která zpracovává strategii pro podporu kreativního průmyslu (Doleželová, 2015).

2.4.3 Provozní proces přeměny průmyslových regionů

Při řešení revitalizace průmyslových regionů je důležité správně uchopit problém, v němž se právě dané území nachází. Ve starých průmyslových regionech probíhá změna v požadavcích na výrobu, která vede ke ztrátě významného postavení na trhu. V tomto bodě je ve většině případů klíčová transformace na flexibilní výrobní režim. Tato transformace se dá popsat jako úsilí o celkovou změnu a přizpůsobení ekonomických, sociálních a fyzických struktur na soudobě požadované parametry pro konkurenceschopný rozvoj. Cílem v tuto chvíli není návrat do původní dominantní pozice, ale snaha hledat pozici novou s určitým stupněm významu v postindustriální době.

2.4.3.1 Analogie přeměny

Transformace starých průmyslových regionů se skládá z několika dílčích kroků. První a nejdůležitější je hospodářská dimenze nazývaná souhrnně ekonomická restrukturalizace. Obsahem je oživení či konverze původních průmyslových struktur s cílem nalézt nový potenciál pro ekonomickou konkurenceschopnost a výkonost. Důležité je v tomto smyslu hlavně vytvoření nových pracovních pozic pro uvolněné pracovní kapacity. Současně se změna musí projevit i na navýšení produkce.

Region musí dále projít fyzickou a enviromentální revitalizací. V této dílčí části dochází k nápravě struktur města ovlivněných průmyslovou činností a současně k revitalizaci životního prostředí. Jedná se zejména o opuštěné a ekologicky narušené průmyslové areály, včetně návazných ploch (např. dopravní), celkovou image veřejných prostor a zlepšení narušených složek životního prostředí. Jedná se o finančně velmi nákladnou součást transformace.

Nejpomalejší a nejnáročnější je sociální transformace. Společnost musí projít celkovou změnou a přizpůsobit se novým podmínkám a požadavkům na trhu práce. Při tomto přechodu k novým nárokům na obyvatelstvo vyvstávají sociální, vzdělanostní a kompetenční problémy, kterým je nutné se dlouhodobě věnovat.

V zájmu úspěšné transformace starých průmyslových regionů by neměla restrukturalizace vyznívat v pasivní proces postupného úpadku. K celému procesu by se mělo přistupovat jako ke snaze překonat zažitá zvyklosti a vyhledat nové směry adaptace na regionální ekonomickou situaci (Koutský, 2011).

2.4.4 Příklady navrhovaných nebo úspěšně realizovaných revitalizací

V klasifikační práci na téma brownfields by neměla chybět zmínka o realizovaných a plánovaných revitalizacích. Způsob revitalizací různých kategorií brownfieldů se stále vyvíjí a zdokonaluje, aby co nejlépe vystihoval konkrétní místní potřeby. Částečně lze řešení nalézt teoretickým zkoumáním, avšak velmi přínosné je hledání řešení na základě pozitivních i negativních zkušeností našich předchůdců. Právě proto jsou v následujících odstavcích uvedeny příklady přístupů k revitalizaci různých typů brownfieldů (rozdělení dle původního užívání).

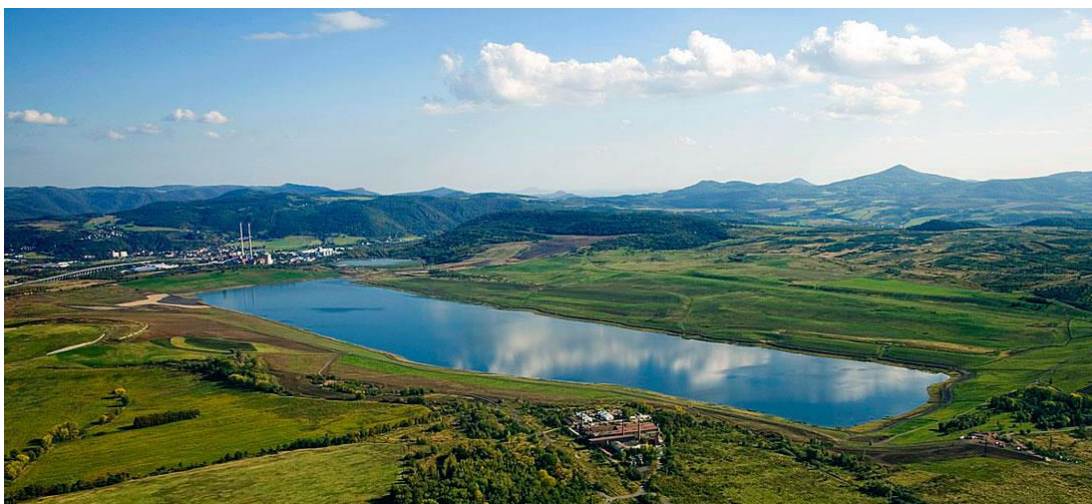
2.4.4.1 Brownfield důlního typu – lom Chabařovice

Revitalizace brownfieldů důlního typu skýtají možnosti velkých změn z hlediska životního prostředí a úrovně znečištění prostředí po ukončení těžby. S postupným uzavíráním dolů, způsobeným různými důvody, jsou na místě realizace revitalizačních plánů a řešení celého regionu v rámci různých úrovní územně plánovací dokumentace. Příkladem je postupná revitalizace dolů Severočeské hnědouhelné pánve. Na dolech Chabařovice a Most dlouhodobě probíhají revitalizační práce. V obou těchto případech se přistoupilo k vyřešení zbytkové jámy lomu zatopením. Dále budou rozebrány návrhy v oblasti lomu Chabařovice.

Důl Chabařovice se nachází mezi městy Ústí nad Labem a Teplicemi. Při postupném omezování těžby uhlí a skrývky se uvažovalo o dvou variantách revitalizace území. První varianta bylo zasypání vytěženého prostoru do úrovně původního terénu. Tato varianta se z důvodu neúměrně vysokých nákladů nerealizovala.

Na místo ní se přistoupilo k tzv. „mokrě variantě“, která byla schválena i zastupitelstvy přilehlých měst a obcí. Dle tohoto návrhu mělo dojít k zatopení dolu (Beránek, 2010). Projekt zatopení byl realizován a v roce 2001 bylo zahájeno napouštění zbytkové jámy Chabařovice tzn. budoucího jezera Milada. Od roku 2010 je vzniklé jezero napuštěno na svou plánovanou provozní výšku hladiny

v kótě 145,7 m n. m. Plocha napuštěného jezera má rozlohu 252,2 ha. Rekultivační práce a napouštění jezera probíhaly podle generelu rekultivací po dobu necelých deseti let s náklady přibližně 3 mld. Kč. Dnes je oblast vyhledávaným místem s řadou kulturních aktivit a každoročních sportovních akcí. Okolí je protkáno sítí naučných stezek a cyklotras, čímž je podporován turismus v oblasti (Kulhánková, 2014).



Obr. č. 2: Lom Chabařovice po revitalizaci

Zdroj: Kulhánková (2014)

2.4.4.2 Revitalizace průmyslových objektů

Zárným příkladem přístupu k brownfieldovým průmyslovým objektů je švýcarské město Curych. V osmdesátých letech dvacátého století došlo ve Švýcarsku k masivní deindustrializaci. V problémech se ocitla i firma Sulzer Escher Wyss zabývající se výrobou lodí. Tato firma patřila mezi nejvýznamnější švýcarské exportéry průmyslových výrobků. Od osmdesátých let, ale postupně ukončovala výrobu a uzavírala své provozovny. Po průmyslové výrobě zůstaly prázdné budovy, které čekaly na své nové využití, a to v městské části Curych-západ. Z důvodu nedostatku financí se firma rozhodla k prodeji nemovitostí, v některých případech i k demolici objektů. Na základě petic obyvatel Curychu došlo k prohlášení budovy Schiffbau za památkově chráněnou budovu ještě v době soukromého vlastnictví objektu firmou. Firma Sulzer Escher Wyss následně v roce 1995 odprodala objekt curyšskému divadlu.

Objekt prošel rozsáhlou rekonstrukcí a přestavbou, aby mohl nově plnit funkci divadelní scény. Na regeneraci budovy byla vypsána architektonická soutěž, ve které zvítězil návrh architektonické kanceláře Ortner und Ortner. I přes výrazné přestavby uvnitř budovy a rozšíření o dvě přístavby byla zachována industriální patina objektu.

Celkově budova zabírá plochu 15 700 m². V rámci přestavby bylo do horních pater budovy vestavěno 19 bytových jednotek. Kromě hlavního sálu, který se nachází v původní budově, jsou zde ještě další dvě scény, tři zkuškové sály, dílny, sklady, administrativní prostory apod. Po přestavbě tvoří objekt samostatnou funkční jednotku se všemi náležitostmi potřebnými pro provoz. Přestavbu divadla z velké části financovalo město Curych, další prostředky pocházely z půjčky od města a z prodeje nových bytů v objektu.

Městskou část Curych-západ deindustrializace v osmdesátých letech velmi zasáhla, nicméně podpora regenerace oblasti vedla k rozvoji zcela jiného využití industriálních prostor. Projekt Schiffbau nebyl průkopníkem rozvoje čtvrti, ale významně přispěl k jejímu dalšímu rozvoji (Marková *et al.*, 2013).

2.4.4.3 Institucionální brownfield jako prostředek rozvoje Nové Bystřice

Dalším typem jsou institucionální, popř. demilitarizační brownfieldy. Příkladem je nevyužívaný policejní areál nedaleko Nové Bystřice. Tento areál město získalo bezúplatným převodem od České republiky. Areál o celkové rozloze 4,3 ha se nachází v jihozápadní části města v blízkosti stávající zástavby. Byl vybudován v osmdesátých letech 20. století jako sídlo posádky pohraniční stráže. Po roce 1989 byla místní posádka zrušena. Poté začala areál využívat pro své potřeby Policie ČR. Areál zahrnuje objekt služebny, ubytovnu, technickou opravnu vozidel, garáže pro policejní a osobní automobily, sklad pohonných hmot, mycí rampu, muniční kopky a sklady, vrátnici a vepřín. Dlouhodobě však nedocházelo k plnému využití potenciálu areálu, a proto se přistoupilo ke zpracování studie jeho dalšího možného využití. Areál je současně limitován v rozvoji z titulu státního omezení vázaného na bezúplatný převod. Z tohoto důvodu není možná realizace komerčního využití, v jakékoli podobě, ani jeho prodej jako celek nebo jeho část. Preferováno je využití pro bydlení, kulturní nebo sportovní aktivity. Současně se počítalo s užíváním části areálu Policií ČR.

První variantou bylo využití areálu pro poskytování sociálních služeb a pro potřeby cestovního ruchu. To by znamenalo vybudování domu s pečovatelskou službou, turistickou ubytovnou hotelového typu a zázemím pro golfový areál.

Druhou variantou byla kombinace založení podnikatelského inkubátoru a turistické infrastruktury. Jednalo by se o čtyři univerzální haly, určené pro malé a střední podniky. Tento komplex by měl být doplněn o turistickou ubytovnu a zázemí pro golfový areál.

Třetí variantou bylo přebudování areálu na turistické a společenské centrum se zázemím, turistickou ubytovnu hotelového typu, ale nižší cenové kategorie a zázemím pro golfový areál. Součástí areálu mělo být také rehabilitační centrum lázeňského typu s bazénem a posilovnou. Ve zbylém prostoru areálu měly být vybudovány tři tenisové kurty s možností zakrytí těchto kurtů přetlakovou halou v zimním období. Součástí by měla být i restaurace, recepce s barem a sociální zázemí.

Čtvrtou variantou je předchozí návrh, avšak bez rehabilitačního centra, tenisových kurtů a restaurace.

Regionální rozvojová agentura jižních Čech, jako zpracovatel návrhu, doporučovala realizaci třetí varianty, která dostatečně využívá všechny možnosti areálu. Vzhledem k rozvojovému potenciálu oblasti by přinášela očekávanou míru návratnosti, minimálně v ohledu veřejného a neziskového charakteru. Negativním by bylo dlouholeté zadlužení města s poměrně nejasnou budoucností vzhledem k nutnosti aktivní inzerce a podpory turistické atraktivity areálu.

K realizaci těchto vizí dodnes nedošlo. V návaznosti na tuto studii byla realizována pouze demolice chátrajících a nepotřebných budov (Kadeřábková *et* Piecha, 2009).

2.4.4.4 Demilitarizační brownfieldy

Ryze demilitarizačním typem brownfieldu jsou Nálepkova kasárna ve Šternberku. Bývalý areál Nálepkových kasáren je situován na jižním okraji zastavěného území města Šternberk, cca 15 km od krajského města Olomouc. Dopravně je velmi dobře dostupný, je bezprostředně napojen na silnici I/46 Olomouc – Šternberk – Opava – státní hranice ČR / PL. Plochy na sever

od kasáren jsou urbanizované, navazuje zde výrobní areál Vojenského opravárenského podniku. Plochy jižně a východně od areálu tvoří většinou hospodářsky obdělávaná půda. Areál Nálepkových kasáren, stejně jako bývalý vojenský opravárenský podnik, mají historický původ ve Vojenském ústavu pro choroby plicní ve Šternberku. Od padesátých let 20. století byl celý tento prostor využíván k vojenským účelům. Veškerá činnost zde byla odvislá od působení vojenských útvarů.

V roce 1992 ukončila v areálu činnost Vojenská nemocnice Olomouc a od té doby byl areál využíván pouze jako prostory skladovací a zásobovací. Ve snaze zajistit rozvojové plochy pro výrobní a komerční účely žádali představitelé města Šternberk od devadesátých let 20. století o navrácení historického majetku města a převedení pozemků Nálepkových kasáren do svého vlastnictví. Po vyřazení areálu kasáren z užívání Armády ČR byla v roce 2006 tato území bezplatně převedena do vlastnictví a užívání města Šternberk. V době převodu leželo v oploceném areálu o rozloze 10,5 ha celkem 47 stavebních objektů. Mezi hlavními objekty zájmu bylo šest halových objektů a devět objektů administrativních a provozních. U vedlejších objektů se jednalo o garáže, přístřešky a jiné objekty. Stavebně-technický stav hlavních objektů byl převážně vyhovující, bez vážnějších stavebních poruch na nosných konstrukcích či střechách, naopak vedlejší stavby byly v opotřebovaném či dožívajícím stavu. Město Šternberk se na počátku nového tisíciletí potýkalo s nedostatkem dostupných ploch vybavených technickou i dopravní infrastrukturou a disponujících kapacitami vhodnými pro rozvoj podnikání.

Po převedení pozemků areálu Nálepkových kasáren do vlastnictví města Šternberk se jeho představitelé rozhodli provést celkovou regeneraci tohoto území a jeho konverzi na podnikatelsko-produkční zónu. Vizí projektu bylo rozšířit v regionu nabídku ploch vybavených kvalitní infrastrukturou na úrovni použitelné pro konkrétní podnikatelské a výrobní záměry. Cílem bylo nejen vyřešit problematiku „brownfields“ ve Šternberku, ale hlavně přilákat nové podnikatelské subjekty a napomoci rozvoji těch stávajících s následným zvýšením počtu pracovních příležitostí ve městě.

Z pohledu stavebních úprav se v rámci projektu realizovalo několik kroků. Bylo zachováno několik objektů halového charakteru s navazujícími zpevněnými plochami, jejichž stavebně-technický stav umožňoval jejich další využití jen s malými stavebními zásahy. Ostatní objekty, komunikace a zpevněné plochy byly odstraněny.

Dále byly provedeny částečné úpravy terénu, odstraněna náletová zeleň a vybrané skupiny vzrostlé zeleně. V rámci areálu byly vytvořeny nové základní struktury inženýrských sítí zahrnující vybudování páteřních sítí dopravních komunikací, plynovodu (vč. plynové regulační stanice), vodovodu, veřejného osvětlení, splaškové a dešťové kanalizace. Navržený systém dešťové kanalizace měl zahrnovat i nezbytné úpravy vodoteče a retenční nádrž určenou k zadržení vody v krajině.

Revitalizace areálu byla kvůli vysokým investičním nákladům rozdělena na několik etap. Město Šternberk revitalizaci financuje z několika různých zdrojů. Část prostředků tvoří vlastní rozpočet obce. Z vnějších zdrojů jsou to hlavně krajské a národní dotační tituly a další díl tvoří finance získané z prodeje jednotlivých objektů a pozemků v areálu, přičemž veškeré příjmy z prodeje nemovitostí v zóně jsou zpět investovány do podnikatelské zóny. Na výstavbu technické infrastruktury získala obec v letech 2011 a 2012 dotaci od Ministerstva pro místní rozvoj z „Programu podpory regionů“, podprogramu „Podpora revitalizace bývalých vojenských areálů“ a dále v roce 2012 dotaci od Olomouckého kraje z programu „Významné projekty Olomouckého kraje“ (Struna, 2012).

Dnes je většina revitalizovaného areálu prodána novým majitelům. V roce 2016 došlo k prodeji části výměry podnikatelské zóny Šternberk. Byl to pozemek o rozloze 2,34 ha, na kterém byla ihned po převodu majetkových práv zahájena stavba obchodního centra (Novinky ve Šternberku, 2016). Projekt podnikatelské zóny Šternberk získal v průběhu let několik ocenění včetně prestižního ocenění v rámci soutěže „Investor a podnikatelská nemovitost roku 2013“ v sekci „Brownfield roku“ (Podnikatelská zóna Šternberk, 2013).

2.4.4.5 Revitalizace zemědělského brownfieldu

Příklad úspěšné revitalizace zemědělského brownfieldu představuje „Dům pro seniory ve Vranovicích“. Obec na přelomu 20. a 21. století stála před řešením dvou základních problémů. Jednak zajistit péči o starší spoluobčany a současně vytvořit podmínky pro mladé rodiny. Zastupitelstvo obce se proto rozhodlo zajistit solidní a současně solidární zabezpečení pro seniory.

Obec se kromě přirozených demografických procesů potýkala i s problematikou brownfieldových objektů v intravilánu. Příkladem je objekt s číslem popisným 53. V poválečném období, kdy probíhala kolektivizace zemědělství, bylo v obci

založeno JZD. Do tohoto subjektu byly postupně vloženy a následně i nuceně převedeny majetky drobných zemědělců. Takto byl počátkem padesátých let minulého století převeden pod národní správu i zmíněný objekt. Po roce 1989 se JZD transformovalo na Agrodružstvo a v roce 1992 se začala řešit narovnání majetkových vztahů. Takto došlo k navrácení i u budovy číslo popisné 53. Zmíněný objekt i s celým přidruženým hospodářským areálem získal původní majitel. Ten však ze své pozice nebyl schopný navázat na původní využití v té době již chátrajícího areálu, a proto rozklad objektů pokračoval. V průběhu let se v nevyužívaném areálu začal hromadit nebezpečný odpad neurčitého původu. S postupným rozvojem obce došlo k sevření hospodářského areálu novou obytnou zástavbou. Díky svému umístění ve středu obce se areál stal nevhodným pro své původní hospodářské využití a rovněž ekologickou hrozbou pro své okolí.

V roce 2005 se podařilo najít řešení obecního problému, a to přestavbou brownfieldu v Dům pro seniory. Návrh byl zasazen do studie, která řešila úpravu celé lokality nesoucí název „Náměstíčko“. Koncepce stavby byla navržena tak, aby byla budova vhodně začleněna do okolního prostředí. Z obou stran je nemovitost obklopena zelení. Ve dvorním traktu vznikl nový park vhodný k procházkám či odpočinku. Samotná budova Domu pro seniory je řešena jako víceúčelová a slouží svým vybavením nejen seniorům, ale i široké veřejnosti. Projekt objektu také kapacitně počítá s funkcí školní jídelny. Třípodlažní budova svým půdorysem tvoří polouzavřený celek tvaru U.

Obec se v několika kolech pokoušela získat státní podporu z různých dotačních programů, bohužel neúspěšně. Proto se rozhodla pro financování projektu formou takzvaného „Partnerství veřejného a soukromého sektoru“. Obec tímto způsobem uzavřela s partnerem (soukromým investorem) „Smlouvu o budoucí kupní smlouvě“ ve které se soukromý investor zavázal k odkoupení části objektu po jeho dokončení. Obec tímto způsobem kompletně realizovala výstavbu s výrazným snížením rizika likvidačního zadlužení obce. Po dokončení projektu došlo dle uzavřené smlouvy k prodeji části objektu, ve kterém partner zahájil provoz sociálních služeb.

Dnes už je stavba plně funkční a poskytuje zázemí nejen seniorům, ale celé řadě sociálních skupin obyvatelstva. Zdejší jídelna vydá denně přes sto obědů a zajišťuje celodenní stravování ubytovaným seniorům. Funkce jídelny je dle plánu rozšířena o stravování žáků základní školy i veřejnosti. Spolupráce je rozšířena i o poskytování doprovodných služeb. V přízemí budovy se nachází kadeřnictví, masážní salon a lékárna. Projekt získal prestižní cenu „Nejlepší stavba roku 2014 pro sociální bydlení“ (Helikar, 2016).



Obr. č. 3: Dům pro seniory Vranovice – stav po revitalizaci

Zdroj: Helikar (2016)

2.4.4.6 Kulturní brownfield – Revitalizace zámku Veltrusy

Revitalizaci kulturních či rekreačních brownfieldů popisuje revitalizace zámku Veltrusy. Tento zámek byl založen na počátku 18. století a až do poloviny 20. století je spojen se šlechtickým rodem, rodem Chotků z Chotkova a Vojnína. K založení zámku právě v tomto místě vedlo oddělení velkého území a vytvoření takzvaného veltruského „Ostrova“ mezi hlavním a bočním ramenem řeky Vltavy. Tato krajinná kompozice byla přírodou vytvořena za velkých povodní na konci 17. století. Řeka tehdy vyhloubila nové boční koryto, které zůstalo po ustoupení vody průtočné. Zámek včetně zahrad procházel v průběhu historie pozitivním vývojem, a to až přibližně do poloviny 19. století, kdy na něm proběhly poslední úpravy. Od té doby zámecký areál postupně chátral. V letech 1893–1894 došlo k podstatné změně, kdy bylo regulováno koryto Vltavy a její boční rameno napájející lužní lesy v zámeckém areálu se stalo neprůtočným. V roce 1945 došlo k přechodu majetku do vlastnictví státu, objekt však setrval v neudržovaném stavu. Až velká povodeň v roce 2002 zasáhla

do historie zámku. Zatopena byla i hlavní budova zámku, a to bylo impulzem pro obnovu celého areálu.

Po ustoupení povodně bylo nutné ihned započít s rekonstrukcí objektů. Pro naplnění poslání objektu Národní památky bylo nutné stanovit žádaný cílový stav po rekonstrukci tak, aby byla výsledkem vzorová prezentace památky veřejnosti. Hlavním cílem tedy bylo poskytnout návštěvníkům umělecký a estetický zážitek. Pro výukové programy bylo zvoleno prostředí severozápadního zámeckého křídla. Zároveň byl v zámku navržen provoz veškerých běžných služeb odpovídajících evropskému standardu.

Na základě sčítání škod, postupujících sanačních prací a vývoje projektu rekonstrukce zámku, včetně přilehlých pozemků, se začaly formovat parametry žádosti o finanční podporu. Do rozsáhlého projektu byl v rámci příprav zahrnut i kraj a okolní obce. Zamýšlený projekt byl v souladu s projektem rozvoje Středočeského kraje, a proto mu v roce 2008 vyslovila rada Středočeského kraje podporu. Následovalo podání žádosti o dotaci na Ministerstvo kultury a v roce 2010 bylo ministerstvem rozhodnuto o poskytnutí dotace (Kronika Schola naturalis, 2015).

Od té doby probíhá postupná revitalizace. Na hlavní budově zámku stále probíhají dílčí rekonstrukce, nicméně zámek včetně zahrad je veřejnosti přístupný a probíhají zde komentované prohlídky (Veltrusy, 2019).

2.4.4.7 Brownfield obchodního typu

Dalším popisovaným brownfieldem obchodního typu je původně rozestavěný objekt nákupního střediska v centru městské části Brno-Vinohrady, který po komplexní přestavbě a dostavbě slouží pro bydlení a komerčně-kulturní účely obyvatelům sídliště. Jeho výstavba byla zahájena za zcela odlišné ekonomické situace, než je dnes. Minulost nákupního střediska byla započata v roce 1989, kdy jeho výstavbu zahájil tehdejší Národní výbor města Brna. Nedostavěný objekt ponechaný po dlouhou dobu svému osudu patřil mezi lokality brownfieldů, které svému účelu nikdy sloužit nezačaly. Zůstaly pouze torzem. Objekt řadu let setrval ve stavu hrubé stavby.

Během mnoha let objekt prošel složitou majetkoprávní cestou a vlastnictvím několika majitelů. Po roce 1989 se jeho vlastníkem stala Česká republika, zastoupená Okresním úřadem Brno-město. V roce 2000 došlo mezi městem Brnem a společností

BONIT FINANCE, která byla zainteresovaná v majetkových převodech objektu, k uzavření dohody o narovnání v zájmu ukončení dlouhotrvajících soudních problémů, a současně s ohledem na zhoršující se technický stav objektu. Výsledkem této dohody bylo zapsání města Brna jako vlastníka do katastru nemovitostí. Následně byl objekt včetně pozemku předán do správy městské části Brno-Vinohrady.

Rozestavěné torzo hrubé stavby s komplikovanou vlastnickou strukturou bylo 20 let velkým problémem městské části. Potenciálním zdrojem nebezpečí byl jeho havarijní stavebně-technický stav. Žádné ekologické zátěže se zde nenacházely. Bylo tomu tak, protože objekt svému účelu nikdy nezačal sloužit, a zároveň stavba objektu byla na svém počátku realizována tzv. na zelené louce, díky čemuž nehrozila ekologická zátěž z předchozího užívání.

Hlavním iniciátorem změny byla v tomto případě městská část, která začátkem roku 2001, po ukončení dlouhotrvajících soudních sporů, stála před úkolem, jak co nejdříve objekt ve špatném technickém stavu rekonstruovat. V následujícím období probíhalo hledání nejvhodnějšího využití objektu, zvažování reálnosti přestavby, jednání s potenciálními partnery a hledání možností zajištění potřebných financí na uskutečnění vytyčených cílů. Významným mezníkem v přípravě projektu dostavby bylo uzavření smlouvy mezi Městskou částí Brno-Vinohrady a soukromou společností KOMFORT a. s. v říjnu 2001. Jednalo se o prodej části rozestavěného objektu o velikosti 49 %. Následně byla vyhlášena veřejná soutěž na dostavbu rozestavěného objektu. Městská část na základě jasných představ o budoucím využití objektu oslovila několik potenciálních zájemců o spolupodílení se na této dostavbě. Jejich úkolem bylo navrhnout dostavbu a způsob využití objektu. Jako nejlepší byla vyhodnocena studie, která ztvárnila objekt jako polyfunkční komplex určený převážně pro obytné účely a doplněný o komerčně-kulturní využití. Následně byla s architektem uzavřena smlouva na zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení a vypracování veřejné obchodní soutěže na výběr dodavatele stavby. Soutěž byla vyhlášena v červenci 2002 a dodavatelem stavby se stala firma KOMFORT a. s. Zastavěná plocha komplexu je necelých 5 tisíc m², celková podlahová plocha činí 14,3 tisíce m², z toho jako plochy pro bydlení slouží 6 747 m² a pro komerční účely 3 827 m².

Dostavba areálu byla úspěšně dokončena v roce 2005 s celkovým nákladem 225 milionů korun (Drkošová, 2007).

2.5 Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování

2.5.1 Nástroje územního plánování

Legislativa České republiky se věnuje nastavení využívání území republiky pomocí nástrojů územního plánování. Mezi povinné nástroje územního plánování se řadí „Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje a Územně analytické podklady“. Mezi dobrovolné nástroje patří „Územní plán a Regulační plán“.

Politika územního rozvoje je celorepublikovým dokumentem, který určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Zároveň určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje. Vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Zejména potom požadavky na využití ploch nebo koridorů pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, jež stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn.

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) se pořizují ve dvou úrovních podrobnosti, a to pro kraje ÚAPK a pro obce ÚAPO. ÚAPK pořizuje krajský úřad pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje. ÚAPO pořizuje úřad územního plánování pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů.

Územní plán ve zkrácení stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury.

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí (Zákon 183/2006 Sb.).

Současná legislativa se věnuje i konkrétně brownfieldovým lokalitám. Mimo jiné v územně analytických podkladech se nově zavádí jev „brownfieldy“ namísto původního jevu „plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“, který byl z databáze vypuštěn (Vodný, 2018).

2.5.2 Využití legislativních pravomocí k určení vývoje území

Stavební zákon se již v současné podobě věnuje problematice řešení regenerací a obsahuje opatření a nástroje k nakládání s nimi. Mimo již zmíněné nástroje územního plánování obsahuje obecný požadavek na hospodárné využití území, plánovací smlouvy, dohody o parcelaci, parametry územního opatření o asanaci, nařízení údržby nebo možnost odstranění staveb stavebním úřadem.

Umístění požadavku na hospodárné využití území do stavebního zákona potvrzuje úsilí, které je vyvíjeno na přednostní využívání již zastavěných ploch před využíváním nových ploch tzv. „na zelené louce“ pro budovanou zástavbu. Částečným ochranným mechanismem pro zajištění hospodárného rozvoje je podmínka při vyhodnocování územního plánu. Pokud se jedná o rozšíření zastavitelných ploch v územním plánu, je nutné prokázat nemožnost využití aktuálně dostupných ploch pro další rozvoj. V rámci územního plánování se též musí prověřovat vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Podstatnou skutečností týkající se problematiky na celostátní úrovni je uvedení řešení brownfieldů mezi celostátními prioritami v současně platné Politice územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015. Cílem je vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěná území a zajistit ochranu území nezastavěného, a to současně při zachování veřejné zeleně a jejího minimálního narušení (Politika územního rozvoje České republiky, 2015).

V územně plánovacích podkladech obcí se mohou vymezit plochy přestaveb, které mají úzkou souvislost s brownfieldovými plochami. Územní plán může v tomto případě stanovit podmínku prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem. Současná legislativa dále umožňuje pracovat s těmito plochami jako s brownfieldy, které s novým využitím nezmění funkci území a územní plán tedy zůstává platný. Pokud dojde ke změně funkce území nebo dojde

k navržení nové veřejné infrastruktury je nutné vyhotovit změnu územního plánu. Řešení je v tuto chvíli více, nicméně plochy je nutno označit jako přestavbové.

Zvláštní variantou je územní opatření o asanaci. Jedná se o opatření obecné povahy na území postižené závažnou havárií nebo živelnou pohromou a nebo na zastavěné území, ve kterém se nacházejí závadné stavby z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních či ochrany životního prostředí. Je to opatření pro případy, kdy je nutné ve veřejném zájmu nařídit odstranění závad staveb, úpravy staveb a opatření k asanaci území. Je to jediný případ, kdy lze vydat opatření v rozporu s územně plánovací dokumentací a je platné až do pořízení změny stávající nebo nové územně plánovací dokumentace.

Krajním řešením je využití možnosti nařízení údržby nebo odstranění staveb stavebním úřadem. Tuto variantu může stavení úřad použít, pokud stavby svým závadným stavem ohrožují život a zdraví osob či zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník před vydáním rozhodnutí neodstranil závadný stav stavby (Doleželová, 2015).

2.5.3 Územní plánování a revitalizace rozsáhlých brownfieldů

Příklad vývoje území v součinnosti s územním plánováním je zřejmý z oblasti Ostravských brownfieldů, které byly v konkrétních historických souvislostech zmíněny již dříve v této práci (kapitola 4.3. Příčiny vzniku brownfieldů).

Z velkých ostravských brownfieldů, jejichž rozloha se dnes pohybuje v řádu hektarů se podařilo najít novou funkci a k ní investora takřka pouze v území nazývaném Karolina. Jde o plochu v těsném kontaktu s městským centrem, na kterém se do osmdesátých let 20. století rozkládal průmyslový areál, jehož jádrem byla koksovna Karolina.

Původně byl důl Karolina vybudován samostatně, dostatečně vzdálen od historického centra Ostravy. Kolem dolu se začala rozrůstat průmyslová aglomerace. Obě komunity, průmyslová aglomerace i centrum Ostravy, se vyvíjely nezávisle. V průběhu 19. století se průmyslová aglomerace intenzivně rozrůstala o nové objekty stejně jako historické centrum Ostravy, až se obě městské funkce setkaly. Od té doby byla Karolina vnímána jako nepříjemný limit územního rozvoje městského centra jižním směrem. S útlumem a odstavením areálu Karolina se započalo v roce 1970. Motivem byla snaha o zlepšení životního prostředí

a rozvoj jižním směrem. Konec činnosti průmyslového areálu je datován rokem 1986. Současně probíhala i demolice nadzemních částí budov a zařízení. V devadesátých letech 20. století byly zpracovány průzkumy znečištění uvolněné oblasti a navazovalo její čištění.

Díky těmto úkonům byl umožněn rozvoj plánovací, popřípadě realizační činnosti v daném území. Z hlediska územně plánovací dokumentace mělo dojít k rozšíření funkce „Jádrového území“, tedy rozšíření městského centra jižním směrem. K získání přesnější prostorové představy o způsobu a formách tohoto rozšíření byly vypsány dvě vnitrostátní architektonicko-urbanistické soutěže a na závěr v roce 2000 velkoryse dotovaná mezinárodní soutěž. V mezinárodní soutěži zvítězil návrh týmu architektů a urbanistů z Gliwic. Předpokládala se brzká realizace vítězného řešení, to se bohužel z důvodu nezájmu developerských firem o realizaci navrženého projektu nestalo.

Období mezi lety 2000 a 2004 lze charakterizovat postupným úpadkem zájmu o hodnotný, ale nerealizovatelný projekt, který byl nakonec odložen. Současně se však městu podařilo získat do svého vlastnictví většinu pozemků určených k nové výstavbě. Tím se městu otevřely nové možnosti. Regulace nové výstavby od této chvíle nemusely být zprostředkovány nástroji územního plánování, ale pomocí podmínky či závazku kupujícího (zájemce o koupi) vůči prodávajícímu (městu) v kupní smlouvě.

Zastupitelstvo města koncem roku 2004 schválilo záměr prodeje pozemků v území Karolina za účelem zastavění, a to zájemci, jehož záměr na stavební využití splní stanovené podmínky a nejlépe obstojí při hodnocení projektu zastupitelstvem. V soutěži zvítězila společnost Multi Development za přispění mezinárodně uznávaných architektonických společností. Realizace projektu developerem v roce 2006 započala, financování stavby a tím i další vývoj projektu však v roce 2008 zastavila globální úvěrová krize (Sedlecký, 2010). V roce 2011 se na projekt navázalo a pokračuje se ve výstavbě.

3. Cíl práce

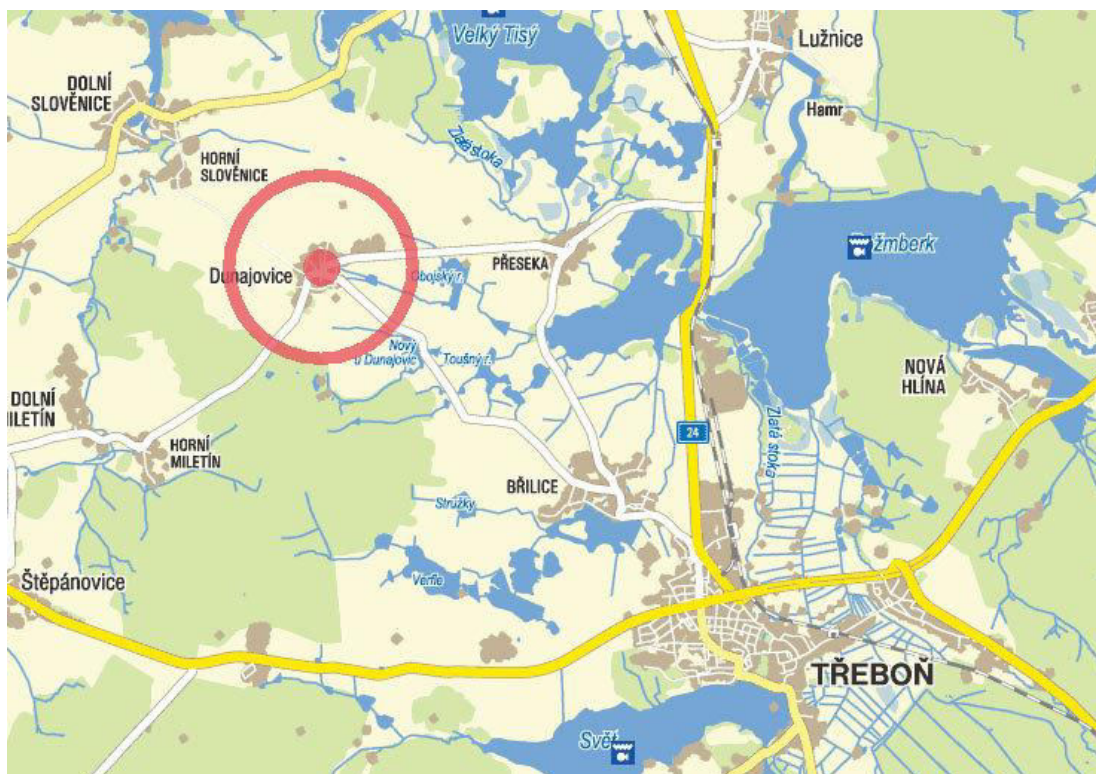
Cílem práce je analýza podmínek vybraného objektu, analýza lokality z hlediska možného nového využití, popis jednotlivých možností nových využití a zhodnocení variant řešení brownfieldu.

4. Metodika

4.1 Materiál

4.1.1 Popis brownfieldu

Objekt se nachází v Jihočeském kraji v katastrálním území Dunajovice a stejnojmenné obci. V rámci obce je objekt situován jižním směrem od návsi. K umístění objektu právě v tomto místě došlo postupným historickým vývojem a rozšiřováním obce.



Obr. č. 4: Umístění obce Dunajovice

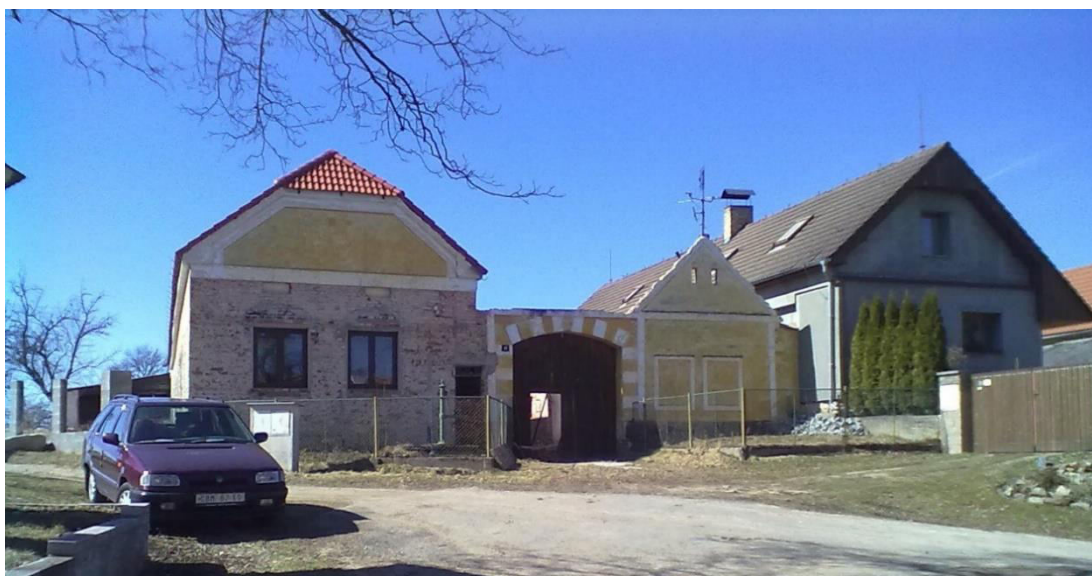
Zdroj: Obec Dunajovice (2019)

Brownfield se nachází v území jednoho vlastníka o výměře přibližně 1 800 m². Objekt dlouhodobě neplní svou původní funkci zemědělského statku a je jen částečně využíván jako skladovací prostor. Objekt tudíž nijak nepřispívá k chodu obce a může v určitých ohledech působit jako rozvojový limit. Po dohodě s majitelem objektu jsem získal přístup pro provedení zaměření aktuálního stavu. Současně mi majitel poskytl parametry původního stavu objektu před provedením neodkladných stavebních prací. Na objektu proběhly v horizontu uplynulých dvaceti let dílčí stavební úpravy vedoucí k sanaci konstrukcí objektu. Tento brownfield jsem si mimo jiné vybral pro jeho umístění obci. Z mého pohledu má tento objekt šanci na plnohodnotné

využití jeho správně mířenou revitalizací. Na základě zachycených popisných fragmentů původního vzhledu fasády a stylu vesnické architektury v okolí by mělo být možné vymodelovat vhodnou variantu realizace vnějšího vzhledu statku, pro podpoření původního rázu obce.

4.1.2 Základní charakteristika vybrané lokality

Lokalita je součástí ucelené historické zástavby obce. Jedná se o několik zděných objektů se sedlovou střechou. Dochované zbytky základů budov vypovídají o původním rozložení objektů. Původně se jednalo o stavbu s uzavřeným dvorem typu takzvaného „čtyřbokého dvora“. V popisu budov bude postupováno z pohledu od vstupní brány zleva.



Obr. č. 5: Průčelí řešeného brownfieldu

Zdroj: Fotografie – Pavel Brázda

Na bránu navazuje jednopodlažní obytný objekt s půdou uzpůsobenou k uskladnění zemědělských produktů. Po celé délce je objekt opatřen zápražím, v několika místech je ze zápraží vstup na půdu pro transfer materiálu k uskladnění. Tento objekt je rozdělen na tři části. V prvních dvou se nacházejí obytné prostory s oddělenými vstupy ze dvora. Ve třetí části objektu se nachází bývalé chlévy.

Na tento objekt pravoúhle navazuje stodola. Střecha stodoly je plynule navázána na konstrukci střechy prvního objektu. Objekt stodoly uzavírá dvůr, a to v celé šířce zastavěné plochy. Stodola je průjezdná, povoz s nákladem tedy mohl vjet hlavní branou do dvora a v přímém směru plynule pokračovat skrze stodolu na zemědělské pozemky za humny.

Na stodolu navazuje dřevěný přístřešek s kamennou podezdívkou a sedlovou střechou. Střecha tohoto přístřešku navazuje na střechu stodoly.

Poslední objekt uzavírající dvůr je výměnek, který navazuje na vstupní bránu z pravé strany. Jedná se o jednopodlažní budovu s půdou. Do půdních prostor je přístup pouze z interiéru budovy.

Z vnější strany statku se nachází přízemní přístřešek s využitím jako skladovací plocha. Přístřešek je z jedné strany otevřený. Obě obvodové stěny tohoto přístřešku plynule navazují na podélné obvodové stěny stodoly.

4.2 Metody

4.2.1 Výběr vhodné lokality brownfieldu

Pro výběr vhodné lokality bylo stanoveno několik důležitých podmínek. Na základě těchto podmínek proběhla analýza zájmové území a dále výběr konkrétního zvoleného brownfieldu.

Při sumarizaci náležitostí potřebných k analýze a vyhodnocení brownfieldu bylo nutné rozhodnout, jakému typu brownfieldu se bude tato práce věnovat. Na území České republiky jsou aktuálně hlavním tématem zájmu velkoplošné brownfieldy důlního a průmyslového typu. Tento stav je pochopitelný s ohledem na území, které svojí existencí ovlivňují, a to jak z pohledu rozvoje urbanizace daného území, tak vlivem na životní prostředí v místě brownfieldu a jeho okolí. Z důvodu obsáhlosti problematiky těchto typů brownfieldů jsem se rozhodl zaměřit na brownfieldy menšího rozsahu.

Po tomto základním rozhodnutí již nebyl typ řešeného brownfieldu podstatný. Hlavním kritériem výběru proto byla zvolena míra využití konkrétního objektu, povolení vstupu do areálu od majitele objektu a narušování rázu obce brownfieldem.

Hledání objektu bylo založeno na výsledcích Identifikační studie brownfieldů, kterou jsem zpracovával v roce 2017 pro lokalitu katastrálních území města Třeboň a obce Domanín. Procesem hledání a výběru vhodného objektu byl pro návrh revitalizací vybrán brownfield zemědělského statku v obci Dunajovice číslo popisné 43.

4.2.2 Získání informací o obci a objektu

Nejprve bylo analyzováno zvolené katastrální území z volně dostupných mapových podkladů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (dále jen ČUZK). Pro zjištění historických návazností při vývoji obce a usazení výstavby objektu do správného časového rozmezí byly použity Císařské povinné otisky map stabilního katastru a mapy II. vojenského (Františkovo) mapování.

Následoval pěší průzkum analyzované oblasti obce. Po konzultaci s majitelem objektu proběhl průzkum objektu brownfieldu. Pro zaměření objektu jsem měl zapůjčen laserový měřič vzdálenosti Bosch GLM 100 C.

4.2.3 Použitý software

Pro vytvoření výkresové dokumentace objektu byl použit software Autocad 2018 společnosti Autodesk, Inc. Software jsem měl k dispozici v rámci studentské licence pod záštitou Jihočeské univerzity.

4.2.4 Analýza navržených variant pro revitalizaci

Vyhodnocení nejlepší realizované varianty je důležitým bodem procesu revitalizace brownfieldového území. Pro určení správné varianty je nutno přesně zhodnotit podmínky ve stávajícím území s vlivem na rozvoj lokality. V tomto případě jsem přistoupil k použití strategického nástroje SWOT analýzy.

Tento nástroj hodnotí jednotlivé faktory s reálným či potenciálním vlivem na objekt záměru a rozděluje je do čtyř skupin. Dle takzvaných „vnitřní poměrů“ subjektu se stanovují silné a slabé stránky. Vlastnosti „vnějšího prostředí“ charakterizují příležitosti a hrozby.

4.2.5 Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace

Vyhodnocení finanční náročnosti revitalizací bylo vyhotoveno pomocí cenových ukazatelů. Tento systém ocenění pracuje s dlouhodobě průměrovanými daty o cenách stavebních položek v rozpočtech realizovaných projektů. Objekty jsou pro účely ocenění rozděleny dle „Jednotné klasifikace stavebních objektů“.

Při oceňování objektů byla do výpočtu použita hodnota pro převažující využití prostoru. V případě, kdy se jednalo o polyfunkční objekt, byl prostor rozdělen a objemy s odlišným využitím vstupovaly do výpočtu samostatně.

5. Výsledky a diskuse

5.1 Popis historie lokality a dřívějšího způsobu využití

První zmínky o obci Dunajovice jsou z roku 1376. V historických listinách je též obec nazývána Dunajice. S obcemi Slověnice a Miletín vyplňují trojúhelník úrodné půdy mezi městy Třeboň, Lišov a Lomnice nad Lužnicí (Zeměpisný lexikon ČR, 1991).

Obec Dunajovice vznikla jako vesnice návesního typu a postupně se rozrůstala. Rovnoměrně narůstal jak počet obyvatel, tak počet nemovitostí. V průběhu let docházelo ke zvětšování intravilánu obce, hlavně pak podél komunikací křižujících vesnici. Následně přibližně od poloviny 20. století docházelo i k postupnému vyplnění proluk novou zástavbou. „Novou zástavbu“ lze charakterizovat jako objekty ve stylu sedmdesátých a osmdesátých let 20. století. Typicky jsou to zděné dvoupodlažní objekty s pultovou nebo stanovou střechou. Výplně otvorů tvoří unifikovaná dřevěná okna. Významný dotvářející prvek fasády v tomto případě tvoří luxfery.

Výstavbu vybraného statku lze z pohledu architektury a původní dispozice objektu umístit do druhé poloviny 19. století. Přesná datace výstavby není součástí fasády objektů. Přístupné historické mapy stabilního katastru s datací 1824–1843 tento objekt nezmiňují (Císařské povinné otisky map stabilního katastru Čech). Zároveň objekt nezobrazují ani mapy druhého vojenského mapování Habsburské říše s datací 1836–1853 (II. vojenské (Františkovo) mapování). V pozdějších mapových podkladech je již objekt zakreslen včetně dalšího vývoje obce, nicméně tyto dokumenty nedisponují přesnou datací přidání změn do mapy. Na základě písemných pramenů sčítání lidu můžeme dohledat první záznam o objektu z roku 1890, s poznámkou „neobydlen“ (Sčítání lidu, 2019). Z historických map je dále patrné umístění objektu na začátku zaniklé cesty vedoucí z Dunajovic směrem na Hůrky. Objekt od svého vzniku nesporně sloužil jako zázemí pro zemědělskou činnost. Vznikl na začátku původní zemědělské parcely řemenového typu. V okolí obce Dunajovice se nachází plochy úrodné půdy zobrazované v mapových podkladech již od poloviny 18. století.

5.1.1 Události 20. století

Obyvatelé obce se historicky věnovali převážně zemědělské činnosti na polích v okolí obce. Vyjma světových válek a souvisejících událostí, které velkou měrou ovlivnily zdejší populaci, narůstal počet obyvatel rovnoměrným tempem. Trend poklesu obyvatelstva ve spojitosti s válečným stavem probíhající mezi lety 1910–1930 se netýkal pouze Dunajovic. Tato změna byla sledována v celém Jihočeském kraji. Situace byla způsobena odchodem obyvatel do hospodářských center Předlitavska, Českých zemí a také migrací do USA. Příkladem je klesající počet obyvatel obce Dunajovice v tomto období, kdy v roce 1921 bylo v obci hlášeno 435 obyvatel a v roce 1930 už pouze 385 osob.

Na další pokles počtu obyvatel v rámci celého Jihočeského kraje měl vliv odsun Německého obyvatelstva v letech 1945–1947. Pravděpodobně i tato změna měla vliv na řešenou obec. Mezi lety 1930–1950 v ní došlo k poklesu obyvatel přibližně o jednu třetinu, z původních 385 osob na 266. V padesátých a šedesátých letech obyvatel v kraji mírně přibývalo, a to i přes pokračující migrační ztráty. V sedmdesátých letech se skrze vysoké přirozené přírůstky obyvatel začíná situace v Jihočeském kraji stabilizovat. Přibližně ve stejné populační hladině setrvává průměrné množství obyvatel v kraji následujících několik desetiletí (Kubeš, 2000).

Dalším důležitým faktorem podstatně ovlivňujícím migraci obyvatel v poválečném období, i v oblasti Třeboňska, byly nivelizační tendence socialistického centrálního plánování, které vedly k poklesu migrační mobility a k omezení koncentrace obyvatel na vyšších hierarchických řádech středisek (Hampl *et* Kühnl, 1993). Významnou roli v tomto směru sehrála takzvaná středisková soustava osídlení, jejíž koncept se stal od sedmdesátých let důležitým nástrojem plánovitého rozvoje vybraných malých a středních měst bez adekvátního koncepčního řešení pro velká města. Právě malá a střední města vykazovala v období 1960–1989 nejvyšší intenzitu migračního přírůstku (Atlas obyvatelstva ČSSR, 1987).

Toto je případ i okresního města Třeboň, které se stalo spádovým městem pro široké okolí včetně Dunajovic. V sedmdesátých letech došlo k připojení většiny do té doby samostatných JZD v okolí (Suchdol, Dunajovice, Ponědrážka aj.) ke státnímu statku Třeboň. Státní statek pak intenzivně obhospodařoval veškerou zemědělskou půdu v oblasti mezi Veselím nad Lužnicí a Českými Velenicemi.

5.2 Analýza důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu

Důvody zapříčiňující vznik brownfieldů v obci sahají do padesátých let 20. století. Zde přišla změna trendu, kdy s nástupem inovací ve způsobu obdělávání zemědělské půdy a masivním rozvojem mechanizace, docházelo ke snižování nároků na lidské zdroje v zemědělství. V souvislosti s výše zmíněnou prosazovanou politikou rozvoje malých a středních měst, dochází k migraci obyvatel na nižší urbanizační úrovni, a tedy k vyliďňování malých obcí typu vesnic. Od této doby dochází ke snižování počtu obyvatel obce. V roce 1970 bylo stálých obyvatel obce 227 (Retrospektivní lexikon obcí Československé socialistické republiky 1850-1970, 1978). Při dalším sčítání v roce 2001 bylo v obci již pouze 202 stálých obyvatel, z toho pouze 123 v produktivním věku (Malý lexikon obcí České republiky, 2000). V historii obec disponovala poštou, hostincem, školou či aktivní posádkou dobrovolných hasičů. S odlivem obyvatel obce však postupně ubývala i míra její vybavenosti.

Tato situace se zřejmě promítá i do využití vybraného brownfieldu. Od roku 1900 je dle údajů ze sčítání obyvatel potvrzen vlastnický vztah rodiny Bílkových k této nemovitosti. Dle mapových podkladů různého stáří docházelo po generace majitelů statku k přístavbám nových objektů. Z tohoto důvodu lze vyloučit počátek upadání budov vlivem změn majitelů a absence citového vztahu k majetku. Nejedná se proto o situaci srovnatelnou s osidlováním území v příhraničních oblastech České republiky. Přesto objekt od padesátých let setrvává ve stejném stavu, bez stavebních úprav.

Statek byl zakoupen novým majitelem již jako lokalita typu brownfields, a to kolem roku 2000. Ze zkoumání stavu konstrukcí je patrné, že na objektu dlouhodobě neprobíhaly udržovací stavební práce. Konstrukce v obytných částech objektu nesou známky poškození dlouhodobým zatékáním.

5.3 Popis brownfieldu z hlediska technické a dopravní infrastruktury

5.3.1 Technická infrastruktura

Informace o technické infrastruktuře dostupné v obci Dunajovice jsou zaneseny v Územně analytických podkladech ORP Třeboň. Výkresy této infrastruktury jsou veřejnosti přístupné v rámci geoportálu Jihočeského kraje.

V současné době je objekt brownfieldu připojen na obecní splaškovou kanalizaci a vedení elektrické sítě. V rámci budoucí rekonstrukce objektu se počítá s rekonstrukcí stávající přípojky kanalizace i hlavního přívodu elektrické energie. Dosavadním zdrojem pitné vody pro objekt byla studniční voda ze studny na pozemku objektu. Vzhledem k aktivně obdělávaným zemědělským plochám v okolí obce je doporučeno napojení na obecní rozvod pitné vody. Kromě již zmíněné infrastruktury je v obci k dispozici vedení elektronické komunikační sítě a hlavní řád plynovodu, zatím bez přípojek k jednotlivým objektům (Technická infrastruktura, 2019).

5.3.2 Dopravní infrastruktura

Obec Dunajovice je dobře dopravně dostupná. Obec protíná komunikace třetí třídy č. 15 512. Prochází také obcemi Lišov, Horní a Dolní Miletín, Třeboň. Po této komunikaci ve směru Dunajovice – Lišov je centrum Českých Budějovic vzdáleno 21 km. Osobním automobilem se průměrná doba strávená na cestě pohybuje okolo 25 minut. Vzdálenost mezi obcemi Dunajovice a Třeboň je 7,5 km. Osobním automobilem se délka cesty pohybuje okolo 10 minut (Mapy.cz, 2019).

Komunikace třetí třídy č. 15 511 vede z návsi ve směru na obec Přeseka. Později se připojuje na hlavní silnici č. 24 spojující města Třeboň a Lomnice nad Lužnicí. Spojení s obcí Horní Slověnice je k dispozici po bezejmenné místní komunikaci.

Obec Dunajovice spojuje s městem Třeboň a Lišov autobusová linka společnosti ČSAD Jindřichův Hradec s.r.o. devíti spoji denně. Pro dosažení Českých Budějovic je nutný jeden přestup. O víkendě není k dispozici žádný spoj veřejnou dopravou (IDOS.cz, 2019).

5.4 Analýza lokality brownfieldu z hlediska možného nového využití

Způsob budoucího využití brownfieldu je závislý na podmínkách lokalit, ve které se objekt nachází. Do výběru nového využití mohou zasáhnout nařízení, která jsou pro toto území vydaná. Může se jednat například o nařízení z hlediska ochrany přírody a krajiny nebo z hlediska druhu využití území dle územního plánu obce (Územní plán Dunajovice, 2009). Prioritou jsou samozřejmě také požadavky investora a množství finančních prostředků, které jsou pro realizaci k dispozici.

Tato práce při návrhu budoucího využití nebude brát v úvahu názor investora. Bude však realisticky reagovat na stav v řešené oblasti včetně možných návazností na rozvoj okolních území.

Z kulturně-historického pohledu nepatří tento soubor budov mezi kulturní památky a není ani takto řešen. Současně ani obec Dunajovice jako celek není chráněna ve smyslu kulturního dědictví.

5.4.1 Využití pro bydlení

Katastrální území Dunajovice je ve srovnání s podobnými územími naší republiky lokalitou s nízkou hustotou zalidnění. V posledních letech se však setkáváme se zajímavým trendem.

Z výsledků statistického úřadu z let 2001–2007 vyplývá, že dochází k nárůstu počtu obyvatel v tomto území. Současně patří mezi katastrální území s nejnižší dynamikou stárnutí obyvatel v porovnání se zbytkem území naší republiky. Tento vývoj předpokládá rozvoj obce realizovaný v dlouhodobém horizontu. Uvedená data současně potvrzuje saldo migrace zpracované pro roky 1995–2006. Ze srovnání je zřejmý trend opouštění městských center. Pro oblast jižních Čech se jedná zejména o České Budějovice a celé katastrální území Třeboň, přičemž je působen velký tlak na osídlení okolních území a obcí.

Ve shrnutí data vypovídají o nárůstu počtu obyvatel vlivem stěhování mladých rodin do obce. Vzhledem k relativně dobrým podmínkám dopravní dostupnosti okolních měst by se mohlo jevit jako vhodné řešení problému brownfieldu jeho revitalizace za účelem vytvoření kapacit pro bydlení.

Se všemi výše zmíněnými fakty se ztotožňují statistické informace shrnující výstavbu nových bytů v rámci republiky. Katastrální území Dunajovice kontrastuje s vývojem ostatních obcí ve srovnatelném čase dojížděky ve směru od Českých Budějovic. Obec se nachází pod stejným migračním tlakem, nicméně tuto dysbalanci způsobují probíhající rekonstrukce stávajících objektů, jimiž je dočasně výstavba nových nahrazena (Ouředníček *et al.*, 2011).

5.4.2 Cestovní ruch – Třeboňsko

Objekt brownfieldu vyhovuje svými parametry novému využití pro služby cestovního ruchu. Jednou z možností realizovatelných v prostorech brownfieldu je například vytvoření ubytovacích kapacit ve formě apartmánů či penzionu. Dále lze uvažovat o poskytování služeb ve formě stravovacího zařízení typu restaurace. Možností je i využití statku pro realizaci farmy zaměřené na agroturistiku.

Při výběru některého ze zmíněných návrhů je nutné analyzovat stávající podmínky v území, popřípadě výhledové změny, které mohou v území nastat a ovlivnit zamýšlené využití. Literatura v této souvislosti mluví o modelu konkurenceschopnosti destinace.

Marketing a management tento pojem rozvíjí v rámci relativního a kognitivního konceptu. Destinace je v tomto přístupu tvořena šesti „A“. Po přeložení z anglických termínů se jedná o atraktivitu (přírodní, historického dědictví, pořádané akce), dostupnost (transportní systém), vybavenost (služby v místě), nabídku zájezdů, aktivity v oblasti (nabízené a vykonávané návštěvníky) a doplňkové služby (bankovní, zdravotnické) (Buhalis, 2000).

Pro tuto destinaci jsou hlavním bodem atraktivity přírodní hodnoty. Přímo obcí Dunajovice prochází hranice chráněného krajinného území Třeboňsko. Třeboňsko je územím s významnou diverzitou stanovišť, na která je vázána druhově rozmanitá flóra vytvářející velké množství společenstev. Význam těchto společenstev přesahuje území České republiky. Hodnota těchto ploch je navyšována skutečností, že zdejší podmínky byly vytvořeny nebo dotvořeny člověkem (Navrátil, 2012). V povědomí turistů je Třeboňsko spojeno s aktivním odpočinkem. Rekreační využití Třeboňska však vykazuje výrazný sezónní charakter (Pokorný *et al.*, 2000).

S cílem ověření znalostí enviromentálně šetrných produktů mezi návštěvníky oblasti Třeboňska, a současně pro zvýšení popularity ekoturistiky, probíhala anketa mezi návštěvníky sedmi třeboňských lokalit. Neoblíbenějším prvkem Třeboňska se jednoznačně staly právě rybníky, příroda a krajina (Navrátil, 2012).

S atraktivitou přírodních hodnot souvisí také jejich dostupnost pro návštěvníky. Tradičním nástrojem přispívajícím k podpoření atraktivity oblasti z pohledu cestovního ruchu patří tvorba naučných stezek s informačními tabulemi a budování turistických tras. Potenciál těchto činů je velmi široký. Vliv tvorby turistických tras na navštěvnost lokalit je prokázán. Současně však můžeme tento nástroj použít pro prostorové rozložení příjmů v území a začlenění méně známé lokality do aktivního cestovního ruchu. Dále je prokázán vliv na dobu pobytu, výši výdajů turistů v destinaci či ochotu opakovaně lokalitu navštěvovat (Marion *et* Reid, 2007).

Celé Třeboňsko je tímto způsobem protkáno sítí cyklostezek. Značené cyklostezky čítají necelých 400 km (Třeboňsko, 2018). Navíc v sezóně je v provozu dopravní systém „Cyklotrans“, který poskytuje i převoz jízdních kol (Cyklotrans, 2018). Cyklostezky a pěší turistické trasy přímo funkčně souvisejí s neoblíbenějšími trasami na Třeboňsku prochází přímo okolo objektu brownfieldu. Tato skutečnost vypovídá o potenciálu brownfieldové lokality jak z pohledu ubytování, tak poskytování stravovacích služeb turistům.

5.4.3 Cestovní ruch – Agroturistika

Rychlá urbanizace v devatenáctém a dvacátém století vytvořila nové společenské struktury, které se odlišovaly od tradičních společností na venkově. Právě zachování původního způsobu života má význam pro udržení venkovského charakteru. Tato odlišnost v kombinaci s krajinnými hodnotami a rekreačními příležitostmi na venkově přitahuje turisty z městských aglomerací.

Venkovská turistika souvisí především s nízkou hustotou obyvatelstva, otevřeným prostorem a s malými sídly. Využívání půdy zde souvisí se zemědělstvím a ochranou přírodních lokalit. Charakteristickým a často vyhledávaným prvkem venkovské turistiky je tradicionalismus. Vliv tradičních zvyklostí na venkově je často velmi silný (Stříbrná, 2005), (Sznajder, 2009).

Parametry zmíněné v předchozím odstavci splňuje jak charakter obce, tak i samotný brownfieldový objekt. „Genius loci“ tohoto místa vyzařuje zemědělský

charakter. Zprovoznění hospodářského provozu by nebylo ze stavebního pohledu obtížné. Varianta pronajmutí přiléhajících zemědělských ploch se jeví realizovatelná.

Agroturistika je specifický produkt cestovního ruchu s adekvátním zázemím. Výjimečnost spočívá v přímém propojení návštěvníků se zemědělským prostředím. Je zde možnost poskytování služeb, které mají přirozené zázemí v zemědělském hospodářství nebo na ně navazují (Stříbrná, 2005).

5.4.4 Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy

Využití areálu objektu pro podnikání se jeví jako jednoduché a vhodné řešení. Brownfield disponuje množstvím skladovacích prostor, kde velká část z nich je zastřešená. Interiéry obytné budovy i výměnku mohou po adekvátní úpravě sloužit jako reprezentativní i kancelářské prostory.

Poloha v území je výhodná vzhledem ke snadné dopravní dostupnosti metropole Jihočeského kraje Českých Budějovic, ale i Jindřichova Hradce, Třeboně, Veselí nad Lužnicí a dalších. Současně je z obce dobrá dosažitelnost dálnice D3, jejímž prostřednictvím jsou dostupné i vzdálenější regiony pro realizaci podnikání.

Vzhledem k menší poptávce po nemovitostech v obcích na venkově oproti městskému prostředí je možno takto uvažovat o úspoře finančních prostředků na pořízení prostor pro podnikatelskou činnost.

5.5 Popis jednotlivých možností využití a rozbor podmínek, za kterých by bylo využití možné

Pro potřeby této práce a současně popisu jednotlivých možností využití objektu nejlépe vyhovuje forma popisné technické zprávy. Následující text částečně převzal strukturu technické zprávy z dokumentu „Vyhláška o dokumentaci staveb“, kde se v příloze č. 12 nachází popis a obsah projektové dokumentace pro tento typ staveb. (Vyhláška č. 499/2006 Sb.)

5.5.1 Využití pro bydlení

5.5.1.1 Technická zpráva

A. ÚČEL STAVBY

Po rekonstrukci bude stavba sloužit jako rodinný dům a přilehlé objekty jako příslušenství k jeho provozu. Obytný prostor je navržen jako 4+kk s obytným podkrovím. Objekt stodoly bude zachován jako plocha pro skladování. Přístřešek ve dvoře (dále přístřešek č. 1) bude sloužit jako pergola. Přístřešek v zadní části objektu (dále přístřešek č. 2) bude využíván jako garáž pro dva osobní automobily. Část výměnku bude přetvořena na kotelnu, druhá část bude sloužit jako obytný prostor s příležitostným využitím.

B. ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ, MATERIÁLOVÉ, DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Pro zpracování této dokumentace byly využity podklady z prohlídky a zaměření objektu. Tento návrh řeší rekonstrukci interiéru, exteriéru a střech dílčích objektů, dle potřeby také revitalizaci přilehlých pozemků a přizpůsobení novému způsobu využití.

B.1 Stávající stav

B.1.1 Objekt obytné části

Objekt obytné části má v půdorysu tvar obdélníku. Je zděný cihlou plnou v kombinaci s kamenem. Tento objekt je v úrovni 1. NP rozdělen na tři samostatné přibližně stejně velké části. Každá část má danou vlastní výšku podlahy, která přibližně kopíruje výšku venkovního terénu. Svislé nosné konstrukce, nenesou známky problémů v podzákladích. Střecha tohoto objektu je sedlová, ze štítové strany

je střecha zakončena polovalbou, v zadní části je krov navázán na konstrukci střechy stodoly. Krov je dřevěný, typem je adaptací ležaté stolice. Sloupky ležaté stolice přenášejí zatížení přes vazné trámy na pozednice a do obvodových zdí. Pozednice jsou v místech prostupů obvodovou zdí vyztužené. Prostupy sloužily k transferu a uskladnění hospodářských produktů v podkroví.

B.1.2 Objekt stodoly

Stodola má obdélníkový půdorys. Hlavním materiálem použitým na svislé nosné konstrukce je kámen. Podlaha je rovná, v průjezdné části mírně svažité ke vstupní bráně. Střecha objektu sedlová. Krov dřevěný, typu stojaté stolice s širokým rozponem. Zatížení je přes vazné trámy postoupeno do pozednic a obvodových zdí, bez využití sloupů.

B.1.3 Objekt výměnku

Objekt výměnku má obdélníkový půdorys. V přízemí se nachází dvě místnosti. Půda je nevyužívaná. Materiálem zdiva je kombinace cihly plné a kamene. Svislé nosné konstrukce nesou známky dlouhodobého zatékání. Stropní konstrukci tvoří jednoduchý trámový strop s prkenným záklopem. Konstrukce je také ve špatném stavu vlivem zatékání. O využití současných stropních trámů rozhodne odborné posouzení. Střecha objektu je sedlová. Krov je dřevěný, typu stojaté stolice o malém rozponu. Stav krovu se stane předmětem odborného posouzení stejně jako stropní trámy.

B.1.4 Přístřešek č. 1

Přístřešek č. 1 se nachází v pokročilém stavu kolapsu konstrukcí. Přístřešek ve dvoře má obdélníkový půdorys, zděnou podezdívku kombinací cihly plné a kamene. Střecha je sedlová a navázána na konstrukci střechy stodoly. Krov je dřevěný, typu stojaté stolice pro úzké rozpony.

B.1.5 Přístřešek č. 2

Přístřešek č. 2, v zadní části objektu, má obdélníkový půdorys a zděné stěny. Přístřešek nedisponuje konstrukcí krovu. Posledním využitím objektu byl skladovací prostor na palivové dřevo. Střecha byla pouze improvizovaná ocelovými plechy.

B.1.6 Kapacitní údaje

Zastavěná plocha:	470 m ²
Obestavěný prostor:	3 252,3 m ³

B.2 Navrhovaný stav

B.2.1 Objekt obytné části

Vnější tvar obytné části budovy nebude pozměněn. Bude tedy zachován původní architektonický ráz budovy pro okolní území. Z dostupných podkladů bude rekonstruován původní stav štítů objektů a celého průčelí statku od hlavní silnice. Aktuální dispozice objektu bude zrušena a nahrazena novou dle návrhu. V interiéru stavby dojde k vyrovnání úrovně podlahy 1. NP pro celý objekt. Stropní konstrukce tvořená trémovými stropy bude rekonstruovaná, včetně vytvoření podlahové konstrukce pro obytné podkroví. Trémový strop s původními dřevěnými trámy bude zachován, trámy poškozené, napadené nebo nedostatečné kvality budou nahrazeny novými. Posouzení trámů proběhne na základě prohlídky po jejich odkrytí. V obytné části bude vybudováno schodiště zpřístupňující 2. NP. Prostor půdy bude přestavěn pro účely obytného podkroví. Původní krov bude v rámci možností zachován. Nebude měněna poloha ani velikost stávající konstrukce. Dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí. Střešní krytina včetně laťování bude vyměněna. Je doporučeno použití střešní krytiny korespondující s historickým rázem objektu jak barevně, tak i tvarově.

B.2.2 Objekt stodoly

Stodola bude i nadále sloužit skladovacím účelům. Vnitřní podlahová plocha objektu bude v rámci zkvalitnění pojezdových vlastností vyrovnána a opatřena betonovým krytem. Při rekonstrukci krovu a střechy bude postup identický jako obytné části.

B.2.3 Objekt výměnku

Objekt výměnku a jeho proporce budou v rámci rekonstrukce objektu zachovány. Dle stavebního průzkumu objektu a výsledků sond provedených do konstrukcí budou uskutečněny náležitě kroky k zajištění požadavků na statickou nezávadnost stavby. V interiéru bude zachováno dispoziční rozdělení na dvě samostatné místnosti s vlastním vstupem z exteriéru. Jedna část bude rekonstruována jako obytná místnost. Druhá část bude sloužit jako kotelna. Z této kotelny budou vytápěny všechny obytné prostory v rámci statku. Stropní konstrukce bude dle výsledků průzkumu zachována dřevěná nebo se přistoupí provedení monolitické. V případě konstrukce stropu s použitím dřevěných prvků bude v kotelně navržen protipožární podhled odpovídajících parametrů požární bezpečnosti. V obytné části objektu bude vybudováno schodiště zpřístupňující prostor podkroví. Obytné podkroví bude realizováno v celé délce objektu. Pro zvětšení užitého prostoru v podkroví bude původní konstrukce krovu zrušena a nahrazena krokevní soustavou s prázdnými vazbami. Použitím tohoto nosného systému docílíme zrušení svislých nosných prvků a vazných trámů komplikujících využití podkroví. Zatížení střešní konstrukce se tímto způsobem bude přenášet skrze krokve na pozednice a přímo do svislých nosných konstrukcí. Střešní krytina bude identická jako u předchozích objektů.

B.2.4 Přístřešek č. 1

Přístřešek č. 1 bude rekonstruován. Nově bude využíván jako pergola či prostor pro skladování. Dle analýzy stavu konstrukce podezdívky a výsledků sondy do úrovně základové spáry tohoto objektu bude rozhodnuto o zachování či demolici zbytků stavby. V případě nevyhovujících podmínek konstrukcí bude objekt demolován a na jeho místě realizován srovnatelný objekt dle návrhu. V případě demolice původní budovy bude vybudován nový základ ve formě betonových patek. Nosná konstrukce bude dřevěná s podchodnou výškou tři metry. Podlaha bude dlážděná. Střeška stejných rozměrů a konstrukce jako původní. Střešní krytina nová identická s ostatními objekty.

B.2.5 Přístřešek č. 2

Přístřešek č. 2 bude sloužit jako garáž pro obyvatele objektu. U obvodových stěn budou provedeny sondy pro určení stavu konstrukcí a současně také analýza základových poměrů. V rámci svých aktuálních půdorysných rozměrů budou stěny

navýšeny do výšky tří metrů včetně ztužujícího věnce. Podlaha bude betonová. Nová realizovaná střecha bude sedlová korespondující s charakterem zbylých objektů. Krov bude dřevěný, typu stojaté stolice.

B.2.6 Okolní parcely

Parcely patřící k objektu budou sloužit jako zahrada. Budou oploceny pletivovým plotem. Na zahradě budou vysazeny ovocné stromy a položen trávník.

B.2.7 Kapacitní údaje

Zastavěná plocha:	470 m ²
Obestavěný prostor:	3 396,8 m ³

5.5.2 Cestovní ruch – penzion, restaurace

5.5.2.1 Technická zpráva

A. ÚČEL STAVBY

Po celkové rekonstrukci bude objekt brownfieldu sloužit jako penzionu s restaurací. Restaurace je navržena s denní nabídkou pro veřejnost, a současně pro stravování hostů penzionu.

B. ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ, MATERIÁLOVÉ, DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Pro zpracování této dokumentace byly využity podklady z prohlídky a zaměření objektu. Tento návrh řeší rekonstrukci interiéru, exteriéru a střech dílčích objektů, dle potřeby také revitalizaci přilehlých pozemků a přizpůsobení novému způsobu využití.

B.1 Stávající stav

(dtto kapitola 5.5.1 Využití pro bydlení)

B.2 Navrhovaný stav

B.2.1 Objekt obytné části

Průčelí objektu směrem do ulice nebude pozměněno. Bude zachován původní architektonický ráz budovy pro okolí. Z dostupných podkladů bude rekonstruován původní stav štítů objektů a celého průčelí statku od hlavní silnice. Objekt bude sloužit provozu restaurace. Aktuální dispozice interiéru bude zrušena a nahrazena novou dle návrhu. Přední část objektu bude využita jako prostor jídelny. V zadní části objektu se bude nacházet zázemí kuchyně. Výška podlahy v interiéru bude rozdělena samostatně pro jídelnu a pro kuchyň. V prostoru jídelny bude trémová stropní konstrukce zrušena. Prvky krovu se v této části objektu stanou pohledovými a budou restaurovány. Střešní pláš bude zakryt sádkartonovým podhledem. Zázemí kuchyně bude projektováno dle požadavků na kuchyňské provozy včetně návazností na platné hygienické normy. Zázemí bude propojeno s objektem stodoly, kde se budou nacházet prostory pro zásobování kuchyně. Prostor půdy nad kuchyňským provozem bude využit jako technické podlaží pro obsluhu vzduchotechniky apod. Původní krov v této části objektu bude v rámci možností zachován. Nebude měněna poloha

ani velikost stávající konstrukce. Dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí. Na celém objektu bude vyměněna střešní krytina včetně laťování. Je doporučeno použití střešní krytiny korespondující s historickým rázem objektu barevně i tvarově.

B.2.2 Objekt stodoly

Tento objekt bude přestavěn na dvoupodlažní s hlavním využitím pro ubytování osob. V 1. a 2. NP budou realizovány pokoje s vlastní hygienickým zařízením. Při realizaci podlahy 1. NP bude užito standardního souvrství pro zakládání staveb na původním terénu. Stropní konstrukce bude monolitická z důvodu ztužení celého objektu. Podlaží v objektu bude spojovat monolitické schodiště. Původní krov bude v rámci možností zachován. Dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí. Na objektu bude vyměněna střešní krytina včetně laťování.

B.2.3 Přístřešek č. 1

Původní objekt přístřešku bude stržen. Na jeho místě bude realizován nový objekt srovnatelných rozměrů. Bude sloužit stejně jako stodola jako prostor pro ubytování osob. Objekt bude zděný, dvoupodlažní s monolitickou stropní konstrukcí. Pokoje v obytném podkroví tohoto objektu budou přístupné schodištěm z objektu stodoly. Konstrukce krovu bude dřevěná, sedlová s prázdnými vazbami. Střešní krytina identická jako na ostatních objektech.

B.2.4 Objekt výměnku

Objekt výměnku a jeho proporce budou v rámci rekonstrukce objektu zachovány. Dle stavebního průzkumu objektu a výsledků z provedených sond do konstrukcí budou uskutečněny náležité kroky k zajištění požadavků na statickou nezávadnost stavby. V interiéru bude zachováno dispoziční rozdělení na dvě místnosti s jedním vstupem z exteriéru. Jedna část bude rekonstruována pro účely recepce a sezónní kavárny. V druhé části bude vybudováno zázemí kuchyně. Stropní konstrukce bude dle výsledků průzkumu zachována dřevěná nebo se přistoupí k provedení monolitické. Podkroví objektu bude sloužit jako skladovací prostor. Přístupné bude skládacím schodištěm z prostoru kavárny. V případě zjištění špatného stavu aktuální konstrukce krovu bude tato konstrukce zrušena a nahrazena krokevní soustavou s prázdnými vazbami. Střešní krytina bude identická jako u předchozích objektů.

B.2.5 Přístřešek č. 2

Původní objekt přístřešku č. 2 bude demolován. Na jeho půdorysné ploše bude postaven nový přízemní objekt. Bude rozdělen na dvě části se samostatnými vstupy z exteriéru. Jedna část bude sloužit pro skladování a zásobování kuchyně. V druhé části bude technické zázemí kotelny pro vytápění objektů. Střecha bude sedlová korespondující s charakterem zbylých objektů. Krov bude dřevěný, typu stojaté stolice.

B.2.6 Okolní parcely

Plocha lemující původní obytnou část z levé strany bude opatřena asfaltovým krytem a bude sloužit jako parkoviště pro hosty restaurace. K objektu přístřešku č. 2 bude položena asfaltová příjezdová komunikace. Plocha za objektem stodoly bude oplocena a vydlážděna zatravnovacím tvárnicemi. Bude sloužit jako parkoviště pro hosty penzionu.

B.2.7 Kapacitní údaje

Zastavěná plocha:	470 m ²
Obestavěný prostor:	3 396,8 m ³

5.5.3 Cestovní ruch – Agroturistika

5.5.3.1 Technická zpráva

A. ÚČEL STAVBY

Brownfield objektu bude po rekonstrukci sloužit podobnému účelu, pro který byl v historii postaven. Většina objektů a prostor v areálu bude sloužit jako zázemí pro činnosti spojené se zemědělstvím a chovem hospodářských zvířat. Obytný objekt bude z části sloužit pro bydlení. Výměnek bude sloužit pro ubytování hostů.

B. ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ, MATERIÁLOVÉ, DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Pro zpracování této dokumentace byly využity podklady z prohlídky objektu a zaměření objektu. Tento návrh řeší rekonstrukci interiéru, exteriéru a střech dílčích objektů, dle potřeby také revitalizaci přilehlých pozemků a přizpůsobení novému způsobu využití.

B.1 Stávající stav

(dtto kapitola 5.5.1 Využití pro bydlení)

B.2 Navrhovaný stav

Bude zachován architektonický ráz objektů. Z dostupných podkladů bude rekonstruován původní stav štítů objektů a celého průčelí statku od hlavní silnice.

B.2.1 Objekt obytné části

V objektu bude obnovena původní historická dispozice. To bude znamenat rozdělení objektu obytné části na dvě poloviny. Přední polovina objektu od štítové zdi bude sloužit pro bydlení. Tato část bude rekonstruována v rámci dnešních požadavků na obytné prostory. V této polovině objektu bude též vybudováno obytné podkroví. Stávající trámová stropní konstrukce bude zachována, po jejím odkrytí bude analyzován její stav a budou nahrazeny poškozené části. Schodiště spojující první a druhé nadzemní podlaží bude dřevěné. Původní krov bude v rámci možností zachován. Nebude měněna poloha ani velikost stávající konstrukce. Dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí. Nosné prvky krovu budou ošetřeny ochranným nátěrem a budou přiznány estetickou součástí interiéru.

V druhé polovině objektu bude obnoveno využití pro ustájení dobytka. I přes stejné využití jako tomu bylo dříve dojde ke kompletní rekonstrukci těchto prostor. Výsledkem bude usnadnění činností spojených s tímto využitím. Bude realizováno odvodnění těchto prostor, původní podlaha bude vybourána a nahrazena podlahou s betonovým krytem. Stropní konstrukce bude v rámci možností zachována. Podkroví bude dále sloužit ke skladování zemědělských produktů. Původní krov bude v rámci možností zachován.

Střešní krytina včetně laťování bude vyměněna v rámci celého objektu. Je doporučeno použití střešní krytiny korespondující s historickým rázem objektu barevně i tvarově.

B.2.2 Objekt stodoly

Stodola bude i nadále sloužit ke skladovacím účelům. Vnitřní podlahová plocha objektu bude v rámci zkvalitnění pojezdových vlastností opatřena betonovým krytem. Konstrukce krovu bude v rámci možností zachována, dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí. Střešní krytina včetně laťová bude vyměněna stejně jako u objektu obytné části.

B.2.3 Objekt výměnku

Objekt výměnku a jeho proporce budou v rámci rekonstrukce objektu zachovány. Dle stavebního průzkumu objektu a výsledků z provedených sond do konstrukcí budou uskutečněny náležité kroky k zajištění požadavků na statickou nezávadnost stavby. Původní dispozice objektu bude zrušena a nahrazena novou dle návrhu. Celý objekt bude sloužit pro potřeby ubytování hostů. V objektu budou vytvořeny dvě samostatné ubytovací jednotky s vlastním vstupem z exteriéru. Dispozice obou částí bude zrcadlově identická. Stropní konstrukce bude dle výsledků průzkumu zachována dřevěná nebo se přistoupí k provedení monolitické. Každá jednotka bude mít vlastní schodiště vedoucí do obytného podkroví. Pro zvětšení užitého prostoru v podkroví bude původní konstrukce krovu zrušena a nahrazena kroevní soustavou s prázdnými vazbami. Střešní krytina včetně laťování bude vyměněna stejně jako u ostatních zmíněných objektů.

B.2.4 Přístřešek č. 1

Přístřešek č. 1 bude rekonstruován. Nově bude využíván jako skladový prostor, a zároveň jako prostor pro chování drobného zvířectva. Dle analýzy stavu konstrukce podezdívky a výsledků sondy do úrovně základové spáry tohoto objektu bude rozhodnuto o zachování či demolici zbytků stavby. V případě nevyhovujících podmínek konstrukcí bude objekt demolován a na jeho místě realizován srovnatelný objekt dle návrhu. V případě demolice původní budovy bude vybudován nový základ ve formě betonových patek. Nosná konstrukce dřevěná s podchodnou výškou tři metry. Podlaha bude betonová spádovaná do sběrného žlabu a kanalizace. Střeška stejných rozměrů a konstrukce jako původní. Střešní krytina nová identická s ostatními objekty.

B.2.5 Přístřešek č. 2

Přístřešek č. 2 bude rozdělen na dvě části. Jedna část bude sloužit jako skladovací prostor, v druhé bude realizována kotelna. Tato kotelna bude sloužit k vytápění celého statku. U obvodových stěn budou provedeny sondy pro určení stavu konstrukcí, současně analýza základových poměrů. V rámci svých aktuálních půdorysných rozměrů budou stěny navýšeny do výšky tři metrů včetně ztužujícího věnce. Podlaha bude betonová. Strop nad prostorem kotelny bude monolitický. Nad částí určenou pro skladování nebude stropní konstrukce realizována. Střeška objektu bude sedlová korespondující s charakterem zbylých objektů. Krov bude dřevěný, typu stojaté stolice.

B.2.6 Okolní parcely

Plocha mezi komunikací a obytnou částí objektu bude samostatně oplocena pletivovým plotem. Budou zde vysazeny ovocné stromy a položen trávník.

Parcely za statkem sousedící s objektem stodoly budou samostatně ohrazeny. Skrze tuto plochu budou přístupné pastviny nacházející se na orné půdě za statkem.

B.2.7 Kapacitní údaje

Zastavěná plocha:	470 m ²
Obestavěný prostor:	3 396,8 m ³

5.5.4 Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy

5.5.4.1 Technická zpráva

A. ÚČEL STAVBY

Objekt se stane hlavním sídlem podnikatelské firmy s variabilním zaměřením. Z toho důvodu se návrh skládá z kancelářských prostor a ploch zaměřených na výrobu a skladování.

B. ARCHITEKTONICKÉ, VÝTVARNÉ, MATERIÁLOVÉ, DISPOZIČNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Pro zpracování této dokumentace byly využity podklady z prohlídky objektu a zaměření objektu. Tento návrh řeší rekonstrukci interiéru, exteriéru a střech dílčích objektů, dle potřeby také revitalizaci přilehlých pozemků a přizpůsobení novému způsobu využití.

B.1 Stávající stav

(dtto kapitola 5.5.1 Využití pro bydlení)

B.2 Navrhovaný stav

Bude zachován architektonický ráz objektů. Z dostupných podkladů bude rekonstruován původní stav štítů objektů a celého průčelí statku od hlavní silnice.

B.2.1 Objekt obytné části

Aktuální dispozice objektu bude zrušena a nahrazena novou dle návrhu. Interiér objektu bude rozdělen na část s kancelářskými prostory a část výrobní.

Kancelářská část bude mít vlastní vstup. V přízemí se budou nacházet reprezentativní prostory, kancelář a hygienické zařízení. Stropní konstrukce tvořená trémovými stropy bude rekonstruovaná, včetně vytvoření podlahové konstrukce pro obytné podkroví. Trémový strop s původními dřevěnými trámy bude zachován, trámy poškozené, napadené nebo nedostatečné kvality budou nahrazeny novými. Posouzení trámů proběhne na základě prohlídky po jejich odkrytí. V této části objektu bude vybudováno schodiště zpřístupňující 2. NP. Prostor půdy bude přestavěn. Je zde navržen ateliér a kancelářské prostory. Původní krov bude v rámci možností zachován. Nebude měněna poloha ani velikost stávající konstrukce. Dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí.

Výrobní část se bude nacházet v zadní části objektu. Bude mít vlastní vstup z exteriéru, a to plechovými vraty. Interiér bude jednopodlažní. Dělicí příčka mezi tímto prostorem a stodolou bude vybourána. Podlaha zde bude betonová. Stropní konstrukce bude zcela odstraněna. V rámci navýšení podchodné výšky bude pozměněna konstrukce krovu. Vazné trámy, které nyní snižují podchodnou výšku budou odstraněny a nahradí je ocelové prvky dle statického návrhu.

Střešní krytina včetně laťování bude vyměněna v rámci celého objektu. Je doporučeno použití střešní krytiny korespondující s historickým rázem objektu barevně i tvarově.

B.2.2 Objekt stodoly

Stodola bude i nadále sloužit skladovacím účelům. Vnitřní podlahová plocha objektu bude vyrovnána. Z důvodu jejího budoucího namáhání je zde navržena průmyslová podlaha. Původní krov bude v rámci možností zachován. Nebude měněna poloha ani velikost stávající konstrukce. Dle potřeby dojde k nahrazení poškozených či nevyhovujících částí. Střešní krytina včetně laťování bude vyměněna stejně jako u předchozího objektu.

B.2.3 Objekt výměnku

Objekt výměnku a jeho proporce budou v rámci rekonstrukce objektu zachovány. Dle stavebního průzkumu objektu a výsledků z provedených sond do konstrukcí budou uskutečněny náležité kroky k zajištění požadavků na statickou nezávadnost stavby. V interiéru bude zachováno dispoziční rozdělení na dvě samostatné místnosti s vlastním stupem z exteriéru. Jedna část bude rekonstruována jako skladovací prostor. Druhá část bude sloužit jako kotelna. Z této kotelny budou vytápěny všechny prostory v rámci statku. Stropní konstrukce bude dle výsledků průzkumu zachována dřevěná nebo se přistoupí k provedení monolitické. V případě konstrukce stropu s použitím dřevěných prvků bude v kotelně navržen protipožární podhled odpovídajících parametrů požární bezpečnosti. Z části objektu sloužící jako skladovací prostor bude vybudováno schodiště zpřístupňující prostor podkroví. V případě zjištění špatného stavu aktuální konstrukce krovu bude tato konstrukce zrušena a nahrazena krokevní soustavou s prázdnými vazbami. Střešní krytina bude identická jako u předchozích objektů.

B.2.4 Přístřešek č. 1

Přístřešek č. 1 bude rekonstruován. Nově bude využíván jako skladovací prostor. Dle analýzy stavu konstrukce podezdívky a výsledků sondy do úrovně základové spáry tohoto objektu bude rozhodnuto o zachování či demolici zbytků stavby. V případě nevyhovujících podmínek konstrukcí bude objekt demolován a na jeho místě realizován srovnatelný objekt dle návrhu. V případě demolice původní budovy bude vybudován nový základ ve formě betonových patek. Nosná konstrukce dřevěná s podchodnou výškou tři metry. Podlaha bude průmyslová betonová. Střecha stejných rozměrů a konstrukce jako původní. Střešní krytina bude nová identická s ostatními objekty.

B.2.5 Přístřešek č. 2

V prostoru přístřešku č. 2 budou uskladněny stroje a jiná mechanizace, popřípadě může sloužit jako garáž pro přívěsy. U obvodových stěn budou provedeny sondy pro určení stavu konstrukcí, současně analýza základových poměrů. V rámci svých aktuálních půdorysných rozměrů budou stěny navýšeny do výšky tří metrů včetně ztužujícího věnce. Objekt bude opatřen uzamykatelnými vraty. Podlaha bude betonová. Nová realizovaná střecha bude sedlová korespondující s charakterem zbylých objektů. Krov bude dřevěný, typu stojaté stolice.

B.2.6 Okolní parcely

Prostor dvora bude vydlážděn zatravněvacími tvárnici. Na spojnici mezi hlavní bránou a vraty průjezdného objektu stodoly bude komunikace dlážděna zámkovou dlažbou. Tato bude navazovat za stodolou a připojí se na komunikaci lemující objekt statku. Prostor z vnější strany původní obytné části bude vydlážděn zámkovou dlažbou, a bude sloužit jako parkoviště pro zákazníky a zaměstnance. Pozemek za objektem stodoly bude složit jako venkovní sklad materiálu. Dle charakteru skladovaného materiálu může být plocha zpevněna silničními panely.

B.2.7 Kapacitní údaje

Zastavěná plocha:	470 m ²
Obestavěný prostor:	3 396,8 m ³

5.6 Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu

Pro výběr nejvhodnější varianty řešení brownfieldu je vhodné analyzovat území, ve kterém se brownfield nachází. V rámci analýzy by se měly brát v úvahu všechny podmínky, které mohou mít vliv na budoucí rozvoj a plnění navržené funkce po revitalizaci. Kvůli nutnosti komplexního zhodnocení podmínek v řešeném území jsem přistoupil k využití jednoho ze strategických nástrojů, a to SWOT analýzy (Grasseová, 2010). Z výsledků této analýzy budou zřejmé silné a slabé stránky navržených variant. Příležitosti a hrozby mohou nastínit co by mohlo pomoci při budoucím rozvoji nebo čeho by se měl projekt vyvarovat, popřípadě jakým směrem se vydat pro zabránění úpadku.

5.6.1 SWOT analýzy

5.6.1.1 Využití pro bydlení

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">• Životní prostředí (venkov versus prostředí města)• Dobrá dostupnost měst automobilem• Menší finanční náročnost v porovnání s výstavba na zelené louce• Objekt sousedí s rozvojovou oblastí obce typu plochy pro bydlení• Zažité vesnické tradice	<ul style="list-style-type: none">• Spojení s městy veřejnou dopravou• Nízká úroveň občanské vybavenosti obce• Špatné pokrytí mobilními sítěmi
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">• Stěhování mladých rodin s dětmi do obce• Otevření mateřské školky v obci• Obnovení činnosti dětského hasičského kroužku	<ul style="list-style-type: none">• Výstavba skladových prostor v obci (dobrá dopravní dostupnost, levné pozemky)• Nedaleká výstavba produktovodu

Tab. č. 1: SWOT analýza, využití pro bydlení

5.6.1.2 Cestovní ruch – penzion, restaurace

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> • Snadná revitalizace brownfieldu pro potřeby tohoto využití • Území ovlivněné cestovním ruchem • Přírodní bohatství lokality Třeboňska – dlouhodobě zajímavá lokalita • Atraktivita vesnického statku jako turistického cíle • Zachování architektonické podoby objektu • Naučné stezky a turistické trasy v okolí • Dobrá dostupnost měst automobilem 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurace v obci Horní Slověnice vzdálená 2,5 km • Špatné pokrytí mobilními sítěmi • Kolize s využitím z pohledu vydaného územního plánu obce • Spojení s městy veřejnou dopravou • Sezónnost způsobu využití
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> • Pořádání turisticky zajímavých akcí v obci • Prodej drobného občerstvení pro cykloturisty • Dostavba dálnice jako prostředku zvýšení turismu ze zahraničí 	<ul style="list-style-type: none"> • Změny v požadavcích na trhu cestovního ruchu • Podobné podnikatelské aktivity v obci

Tab. č. 2: SWOT analýza, cestovní ruch – penzion, restaurace

5.6.1.3 Cestovní ruch – Agroturistika

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> • Nejnižší míra náročnosti revitalizační akce • Původní zemědělský statek je ideálním prostorem pro realizaci agroturistické farmy • Přírodní bohatství lokality Třeboňska – dlouhodobě zajímavá lokalita • Aktivně zemědělsky obdělávané pozemky v okolí • Dobrá dostupnost měst automobilem 	<ul style="list-style-type: none"> • Kolize s využitím z pohledu vydaného územního plánu obce • Spojení s městy veřejnou dopravou • Částečné ovlivnění sezónním zájmem o tento typ cestovního ruchu
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> • Prodej výrobků z vlastní produkce • Spolupráce s farmáři z okolních obcí 	<ul style="list-style-type: none"> • Přístupnost pastvin po realizaci zástavby dle územního plánu

Tab. č. 3: SWOT analýza, cestovní ruch – Agroturistika

5.6.1.4 Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> • Cena rekonstrukce brownfieldu oproti stavbě „na zelené louce“ • Menší finanční náklady na provoz firmy na vesnici oproti městu (mzdy, nájem dalších prostor) • Dobrá dopravní dostupnost měst, popř. dálnice vlastními dopravními prostředky • Velikost území pokrytého nabídkou svých služeb • Není součástí chráněné krajinné oblasti Třeboňsko 	<ul style="list-style-type: none"> • Kolize s využitím z pohledu vydaného územního plánu obce • Spojení s městy veřejnou dopravou • Špatné pokrytí mobilními sítěmi
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> • Prostor pro expanzi firmy na okolní pozemky 	<ul style="list-style-type: none"> • Změny v zastupitelstvu obce

Tab. č. 4: SWOT analýza, sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy

5.6.2 Výběr nejvhodnější varianty

Pro finální výběr je nutné porovnat všechny vypracované SWOT analýzy. Vzhledem k poměru silných a slabých stránek jednotlivých variant není možné jednoznačně rozhodnout, která z variant je nejvhodnější. Všechny návrhy lze v rámci brownfieldové lokality hodnotit jako realizovatelné.

O variantě vhodné pro realizaci, rozhodne stavební řízení. Zde bude hrát velkou roli ochota zastupitelstva obce přistoupit na změnu využití v území. V případě využití objektu pro účely bydlení, tedy první varianty, je velká pravděpodobnost schválení záměru a udělení stavebního povolení (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Z výše zmíněného důvodu volím v této lokalitě variantu „využití brownfieldu pro bydlení“ jako nejvhodnější.

5.7 Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace a možnosti využití dotačních titulů

5.7.1 Finanční náročnosti navržených variant

Pro potřeby ocenění staveb ve fázi návrhu je ideální použití cenových ukazatelů nebo stanovení ceny podle účelových jednotek. Tento způsob ocenění stavby je založen na „Jednotné klasifikaci stavebních objektů“ (dále jen JKSO). Systém ocenění pracuje s dlouhodobými statistikami cen staveb a stavebních objektů. V položkových rozpočtech jsou sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu stavby.

Protože se ocenění odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučují se ceny různých stavebních objektů je nezbytné k této ceně přistupovat jako k informativnímu materiálu. Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může v některých případech dosahovat až 25 %. Je to způsobeno technickou a technologickou náročností konkrétní stavby a jejího vybavení. Běžná odchylka ceny se pohybuje okolo $\pm 15\%$ (Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019, 2019).

V případě použití tohoto nástroje na ocenění revitalizace objektů brownfieldu může dojít k mírnému nadhodnocení finanční náročnosti stavby. Vzhledem ke srovnatelným objemovým charakteristikám všech navržených variant revitalizací tato charakteristika splní svůj účel a současně znázorní rozdíly v jejich finanční náročnosti.

5.7.1.1 Využití pro bydlení

- JKSO
 - Budovy občanské výstavby č. 803, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 5\,520$ Kč
 - Obestavěný prostor = $1\,124\,m^3$
 - Haly občanské výstavby č. 802, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 6\,580$ Kč
 - Obestavěný prostor = $2\,272\,m^3$
 - Výpočet
 - Cena za $m^3 * \text{objem stavby } [m^3]$
 - Výsledek
 - 21 154 240 Kč

5.7.1.2 Cestovní ruch – penzion, restaurace

- JKSO
 - Budovy pro obchod a společné stravování č. 801.8, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 6\,955$ Kč
 - Obestavěný prostor = $1\,543\,m^3$
 - Budovy pro společné ubytování a rekreaci č. 801.7, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 6\,890$ Kč
 - Obestavěný prostor = $1\,853,8\,m^3$
 - Výpočet
 - Cena za $m^3 * \text{objem stavby } [m^3]$
 - Výsledek
 - 23 504 247 Kč

5.7.1.3 Cestovní ruch – Agroturistika

- JKSO
 - Budovy pro bydlení č. 803, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 5\,520$ Kč
 - Obestavěný prostor = $957\,m^3$
 - Budovy pro společné ubytování a rekreaci č. 801.7, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 4\,870$ Kč
 - Obestavěný prostor = $2\,439,8\,m^3$
 - Výpočet
 - Cena za m^3 * objem stavby [m^3]
 - Výsledek
 - 17 164 466 Kč

5.7.1.4 Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy

- JKSO
 - Budovy pro řízení, správu a administrativu č. 801.6, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 6\,735$ Kč
 - Obestavěný prostor = $1\,182\,m^3$
 - Haly pro výrobu a služby č. 811, konstrukčně materiálová charakteristika svislá nosná konstrukce zděná z cihel č. 1
 - vstupní data
 - Cena za $m^3 = 5\,500$ Kč
 - Obestavěný prostor = $2\,214,8\,m^3$
 - Výpočet
 - Cena za m^3 * objem stavby [m^3]
 - Výsledek
 - 20 142 170 Kč

5.7.2 Využití dotačních titulů

V případě tohoto brownfieldu je nabídka dostupných dotačních titulů omezená. Množství zveřejněných výzev je prozatím určeno pouze pro obnovu lokalit specifikovaných jako problémové.

V případě navržené varianty využití brownfieldu pro bydlení za podmínek, kdy je objekt využíván vlastníkem pro vlastní potřebu, nelze využít žádného ze zveřejněných dotačních programů.

Dotační program „Nemovitosti“ z operačního programu „Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost“ je ideálním programem podpory pro revitalizaci brownfieldu se záměrem „Cestovní ruch – penzion, restaurace“ anebo „Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy“. Téma agroturistiky není konkrétně zmíněno v souvislosti s tímto programem. Nicméně v případě využití objektu pro podnikání v cestovním ruchu by měly být cíle dotačního programu splněny a využití „Cestovní ruch – Agroturistika“ z programu financovatelné. Pro získání dotace je nutné, aby žadatel o podporu (malý nebo střední podnik), splňoval všechny podmínky stanovené v aktuální výzvě. Podmínky mají mimo jiné za cíl ověřit, zda je žadatel zdravou a fungující firmou.

Záměr „Cestovní ruch – Agroturistika“ by mohl bych dále financován z programu rozvoje venkova. Tento program pod záštitou „Státního zemědělského intervenčního fondu“ je mimo jiné zaměřen na konkurenceschopnost, inovace zemědělských podniků a vstup mladých lidí do zemědělství. Při splnění podmínek programu z vypsání výzev může být získání podpory proveditelné.

6. Závěr

Náplní této diplomové práce byla „Analýza možností nového využití plochy vybraného brownfieldu“. V zájmu podpoření kvality práce byla nejprve vytvořena sumarizace odborné literatury v oblasti této problematiky. Z této byly následně vybrány tituly věnující se různým možnostem náhledu na danou věc a s tím související okolnosti. Byly to publikace řešící brownfieldy na úrovni územního plánování měst a městských celků. Dále tituly, které se věnovaly jednotlivým typům brownfieldů. Tématem byla také analýza vývoje podniků od jejich vzniku přes plně funkční období, až po jejich transformaci do brownfieldů.

Zkoumaným materiálem pro tuto práci byl brownfield zemědělského statku s dlouholetou historií. Tento areál v průběhu své životnosti ztratil své původní využití z různých důvodů odpovídajících situaci v lokalitě. Tento stav způsobil snížení potenciálu, který tento souhrn objektů poskytoval. Podmínky využití objektu se nadále zhoršovaly až do roku 2000, kdy byl objekt svým stavebně-technickým stavem na velmi špatné úrovni a ujal se ho investor který ho dodnes vlastní.

Tento souhrn objektů byl vybrán pro zpracování v této práci, jelikož svým vzhledem narušoval ráz venkovské obce Dunajovice, jejíž je součástí. Svým špatným technickým stavem vyčníval ze zbylé zástavby a působil rušivým dojmem. Cíle této práce se proto ztotožňovaly s žádoucí změnou stavu objektu z pohledu investora a současně i samotné obce. Rozhodnutí pro výběr tohoto brownfieldu bylo realizováno po dohodě s majitelem souboru budov, který poskytl přístup do zmíněného areálu a souhlasil s provedením analýz a dílčích návrhů pro tyto objekty.

Pro rozvoj objektu brownfieldů je ve většině případů podstatná dopravní dostupnost objektu. Od toho se odvíjí atraktivita lokality pro investory, zákazníky či veškeré subjekty v budoucnu související s navrhovaným využitím brownfieldu. V případě zkoumaného brownfieldu byla dopravní situace v okolí hodnocena pozitivně. Místo je snadno dostupné vlastním dopravním prostředkem. Doba dojezdu z Českých Budějovic a Třeboně se pohybuje v přijatelných a zajímavých hodnotách.

Bez ohledu na dopravní infrastrukturu v okolí brownfieldu má hlavní podíl na rozvoji obce cestovní ruch. Obec Dunajovice se nachází v okrajové části Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a z tohoto umístění plynou pro obec pozitiva. Hlavní vliv

na obec v souvislosti s cestovním ruchem však nemá pouze CHKO Třeboňsko. Jsou to hlavně turistické trasy a cyklotrasy v jejím okolí. Sezónní charakter turistických aktivit cestovního ruchu v cílové destinaci Třeboňsko je zřetelný. Při realizaci nového využití je na tento fakt nutno brát zřetel.

S těmito podněty vznikaly návrhy na využití zmíněného brownfieldového areálu. První možností byl návrh na využití objektu pro bydlení. Z analýz Českého statistického úřadu a podkladů sčítání lidu z minulých let je zřejmé, že se v obci snižuje průměrný věk obyvatel. Z tohoto důvodu se jeví jako ideální řešení zrekonstruovat objekt pro bydlení. K tomuto využití je přestavba brownfieldu možná bez velkých zásahů do původních účelů objektu. Jelikož se však jedná o stavbu pro soukromé rodinné bydlení v jižních Čechách, nevztahují se na tento záměr žádné programy dotační podpory. U následujících variant je možnost výběru z dostupných dotačních programů. Vznikly dvě varianty návrhu s využitím pro cestovní ruch s odkazem na výše zmíněné příznivé podmínky v území. Jsou jimi návrhy na přestavbu brownfieldu na penzion s restaurací nebo agroturistickou farmu. V případě penzionu s restaurací může být komplikací sezónní využití lokality, a tedy pokles návštěvnosti lokality v zimních měsících. V případě agroturistické farmy také lze uvažovat o jistém poklesu návštěvnosti v zimní sezóně, nicméně tento pokles nebude mít zásadní vliv na funkci farmy a produkce výrobků farmy bude pokračovat. Poslední variantou, která byla předmětem této práce, bylo zřízení sídla včetně zázemí podnikatelské firmy. Charakter tohoto využití nemá souvislost s cestovním ruchem v oblasti. Návrh je realizován na základě velkého rozdílu ve finanční náročnosti skladovacích a provozních prostor ve městě oproti prostorům na venkově. Z důvodu příznivé polohy tohoto brownfieldu mezi městy v okolí, by mohl být pro tento účel brownfield zajímavý. V zájmu tohoto návrhu nebylo využití pro podnikatelskou činnost více specifikováno a omezuje se na návrh kancelářských, výrobních a skladovacích prostor.

Součástí této práce bylo zhodnocení a výběr nejvhodnější z navržených variant. K tomuto posouzení byl zvolen nástroj SWOT analýzy, která zobrazuje pozitivní i negativní vlastnosti návrhů. Dále byla zhodnocena finanční náročnost navržených variant pomocí cenových ukazatelů. Tato varianta vyhodnocení poskytuje orientační informace o finanční nákladnosti realizace stavby. Při návrhu nových stavebních

objektů můžeme tímto způsobem zjistit finanční hladinu náročnosti v době, kdy ještě nejsou známy přesné parametry výstavby.

Na základě výše zmíněných faktů a závěrů plynoucích z výsledků práce byl cíl diplomové práce splněn.

7. Přehled použité literatury a zdrojů

Atlas obyvatelstva ČSSR, 1987. Praha: Geografický ústav ČSAV.

BERÁNEK, Karel, 2010. Revitalizace a resocializace prostoru bývalého lomu Chabařovice v Severočeské hnědohelné pánvi v Ústeckém kraji. In: *Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009]*. Brno: Ústav územního rozvoje, s. 58-61. ISBN 978-80-87318-08-9.

BUHALIS, Dimitrios, 2000. Marketing the competitive destination of the future. *Tourism Management*. Elsevier, 97-116. ISSN 0261-5177.

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019, 2019. *Cenová soustava: RTS data* [online]. Brno: RTS, a. s. [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html

Císařské povinné otisky map stabilního katastru Čech [1:2880], 1824-1843.

Cyklotrans [online], 2018. [cit. 2019-03-29]. Dostupné z: <http://www.cyklotrans.cz/>

DOLEŽELOVÁ, Lucie, 2015. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku. ISBN 978-80-86684-96-3.

DRKOŠOVÁ, Marcela, 2007. Polyfunkční objekt a Pálavském náměstí, sídliště Vinohrady – dostavba rozestavěného nákupního střediska. In: *Případové studie regenerace brownfieldů* [online]. Brno: Regionální rozvojová agentura jižní Moravy; Jihomoravský kraj, s. 24-27 [cit. 2019-03-24].

FERBER, Uwe, Paul NATHANAIL a Jiřina JACKSON, 2006. *BROWNFIELDS PŘÍRUČKA* [online]. Ostrava [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

GRASSEOVÁ, Monika, Radek DUBEC a David ŘEHÁK, 2010. *Analýza v rukou manažera: 33 nejpoužívanějších metod strategického řízení*. Brno: Computer Press. ISBN 978-80-251-2621-9.

HAMM, Rüdiger a Helmut WIENERT, 1990. *Strukturelle Anpassung altindustrieller Regionen im internationalen Vergleich*. Berlin: Duncker & Humblot. ISBN 34-280-6861-0.

HAMPL, Martin a Karel KÜHNEL, 1993. Migratory trends in former Czechoslovakia. *Acta Universitatis Carolinae. Geographica*. Karolinum, 53-72. ISSN 0300-5402.

HELIKAR, Jan, 2016. Dům pro seniory Vranovice: Historie výstavby. In: *Případové studie 2016: Regenerace brownfieldů* [online]. Brno: Regionální rozvojová agentura jižní Moravy; Jihomoravský kraj; Agentura pro regionální rozvoj, a.s., s. 16-21 [cit. 2019-03-23].

IDOS.cz: Jízdní řády, 2019. ČSAD: Jindřichův Hradec s.r.o. [online]. Jindřichův Hradec [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://jizdnirady.idnes.cz/autobusy/spojeni/>

JACKSON, Jiřina, 2011. Příručka pro vlastníky brownfieldů. *Institut pro udržitelný rozvoj sídel* [online]. Ostrava [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.iurs.cz/www/files/upload/file/Pro%20vlastn%C3%ADky%20brownfield%C5%AF.pdf>

JAKUBEC, Ivan a Zdeněk JINDRA, 2006. *Dějiny hospodářství českých zemí: od počátku industrializace do konce habsburské monarchie*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-1035-1.

JANATA, Michal, 2016. *Velkoměsta v 19. a 20. století - křižovatky změn: urbanistické strategie v komparativní perspektivě*. Zlín: Archa. A Architektura. ISBN 978-80-87545-47-8.

KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA, 2009. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

KOUTSKÝ, Jaroslav, 2011. *Staré průmyslové regiony - vývojové tendence, možnosti rozvoje*. V Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně. ISBN 80-741-4440-0.

Kronika Schola naturalis: projekt revitalizace zámku Veltrusy a centrum Evropské úmluvy o krajině, 2015. Praha: Národní památkový ústav, územní památková správa v Praze ve spolupráci s Novou tiskárnou Pelhřimov, spol. s r.o. ISBN 978-80-7415-110-1.

KUBEŠ, Jan, ed., 2000. *Problémy stabilizace venkovského osídlení ČR*. České Budějovice: Jihočeská univerzita. ISBN 80-704-0385-3.

KUBIZŇÁKOVÁ, Kateřina, ed., 2018. *Konference brownfieldy 2018: Aktivity CzechInvestu v oblasti brownfieldů*. Praha: Asociace developerů; Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

KULHÁNKOVÁ, Kateřina, 2014. O jezeře. In: *Jezero Milada* [online]. Ústí nad Labem [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: <http://www.jezeromilada.cz/o-jezere>

KUTA, Vítězslav a Martin FERKO, 2010. *Rozvojové podněty Ostravy a ostravské aglomerace*. In: *Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009]*. Brno: Ústav územního rozvoje, s. 11-14. ISBN 978-80-87318-08-9.

LEISTNER KRATOCHVÍLOVÁ, Radana, ed., 2018. *Možnosti financování regenerace brownfieldů*. In: *Konference brownfieldy 2018*. Praha: Asociace developerů; Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

Malý lexikon obcí České republiky: Small lexicon of municipalities of the CR, 2000. Praha: Český statistický úřad. Souborné informace.

Mapy.cz [online], 2019. Seznam.cz, a.s. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

MARION, Jeffrey L. a Scott E. REID, 2007. Minimising Visitor Impacts to Protected Areas: The Efficacy of Low Impact Education Programmes. *Journal of Sustainable Tourism*. **15**(1), 5-27. DOI: 10.2167/jost593.0. ISSN 0966-9582. Dostupné také z: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.2167/jost593.0>

MARKOVÁ, Blanka, Ondřej SLACH a Michaela HEČKOVÁ, c2013. *Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. Plzeň: Plzeň 2015. ISBN 978-80-905671-3-9.

Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009], 2010. Brno: Ústav územního rozvoje. ISBN 978-80-87318-08-9.

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

NAVRÁTIL, Josef, 2012. *Návštěvník jako rozvojový faktor navštíveného místa: aplikovaná geografie cestovního ruchu na příkladu vody v turistických regionech jižní Čechy a Šumava*. Praha: Alfa Nakladatelství. Ekonomie studium. ISBN 978-80-87197-50-9.

Novinky ve Šternberku: Rekordní kontrakt v historii města byl úspěšně uzavřen, 2016. *Město Šternberk* [online]. Šternberk: Městský úřad Šternberk [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.sternberk.eu/novinky-ve-sternberku/4057-rekordni-kontrakt-v-novodobе-historii-mesta-uzavren-.html>

Obec Dunajovice [online], 2019. Dunajovice [cit. 2019-04-12]. Dostupné z: <https://www.obecdunajovice.cz/>

OUŘEDNÍČEK, Martin, Jana TEMELOVÁ a Lucie POSPÍŠILOVÁ, ed., 2011. *Atlas sociálně prostorové diferenciacе České republiky: Atlas of socio-spatial differentiation of the Czech Republic*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-1889-0.

Podnikatelská zóna Šternberk [online], 2013. Šternberk: Město Šternberk [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <http://zona.sternberk.eu/>

POKORNÝ, Jan, Jana ŠULCOVÁ, Miroslav HÁTLE a Josef HLÁSEK, ed., 2000. *Třeboňsko 2000: ekologie a ekonomika Třeboňska po dvaceti letech*. Třeboň: ENKI. ISBN 80-238-6370-3.

Politika územního rozvoje České republiky: ve znění Aktualizace č. 1, 2015. In: . Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Ústav územního rozvoje.

Pramenné dílo SLDB 2011: Dunajovice 1890 [online], 2013. Praha: Český statistický úřad [cit. 2019-03-27].

REICHL, Patrik, 2017. *CzechInvest a podpora regenerace brownfieldů* [online]. In: . Brno: Regionální kancelář Brno [cit. 2019-03-11].

Retrospektivní lexikon obcí Československé socialistické republiky 1850-1970, 1978. Praha: Federální statistický úřad.

Sčítání lidu: Dunajovice 1890, 2019. In: *Digitální archiv: Státní oblastní archiv v Třeboni* [online]. Třeboň [cit. 2019-03-27]. Dostupné z: <https://digi.ceskearchivy.cz/630276/88/2830/1497/24/0>

SEDLICKÝ, Jaroslav, 2010. Ostravské brownfieldy. In: *Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009]*. Brno: Ústav územního rozvoje, s. 51-53. ISBN 978-80-87318-08-9.

STRUNA, Dušan, 2012. Nálepkova kasárna ve Šternberku. In: *Případové studie 2012: Regenerace brownfieldů* [online]. Brno: Regionální rozvojová agentura jižní Moravy; Jihomoravský kraj, s. 14-18 [cit. 2019-03-23].

STRÁBRNÁ, Marie, 2005. *Venkovská turistika a agroturistika*. Praha: Profí Press. ISBN 80-867-2614-2.

SUTCLIFFE, Anthony, 1981. *Towards the planned city: Germany, Britain, the United States, and France, 1780-1914*. New York: St. Martin's Press. Comparative studies in social and economic history (New York, N.Y.), 3. ISBN 978-0312810399.

SZNAJDER, Michał, Lucyna PRZEZBÓRSKA a Frank SCRIMGEOUR, 2009. *Agritourism*. Cambridge, MA: CABI. ISBN 978-1-84593-482-8.

Technická infrastruktura: Geoportál Jihočeského kraje, 2019. *Portál digitální mapy: veřejné správy Jihočeského kraje* [online]. Krajský úřad Jihočeského kraje [cit. 2019-04-09]. Dostupné z: <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=39827e8e57c144c5b40fb092b686dec>

Třeboňsko: cykloturistická mapa [1:60 000], 2018. 17., aktualizovaný dotisk. Zádveřice: SHOCart. Cykloturistické mapy 1: 60 000 (SHOCart): 60 000 (SHOCart). ISBN 978-80-7224-565-9.

Územní plán Dunajovice: Opatření obecné povahy, 2009. In: . Dunajovice: Zastupitelstvo obce Dunajovice.

Veltrusy: oficiální webová prezentace státního zámku [online], 2019. Národní památkový ústav [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: <https://www.zamek-veltrusy.cz/cs>

VODNÝ, Roman, 2018. Řešení brownfieldů v územním plánování. In: *Konference brownfieldy 2018*. Praha: Asociace developerů; Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest.

Vyhláška č. 499/2006 Sb.: o dokumentaci staveb, In: *Sbírka zákonů*.

Zákon č. 183/2006 Sb.: o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
In: *Sbírka zákonů*.

Zeměpisný lexikon ČR: Obce a sídla, stav k polovině 80.let, 1991. Praha: Academia.
ISBN 80-200-0316-9.

II. vojenské (Františkovo) mapování [1:2880], 1836-1852.

8. Seznam použitých zkratk

ČUZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
CHKO	Chráněná krajinná oblast
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
NP	Nadzemní podlaží
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚAPK	Územně analytické podklady kraje
ÚAPO	Územně analytické podklady obcí

9. Seznam tabulek, obrázků

9.1 Použité tabulky

Tab. č. 1: SWOT analýza, využití pro bydlení.....	67
Tab. č. 2: SWOT analýza, cestovní ruch – penzion, restaurace.....	68
Tab. č. 3: SWOT analýza, cestovní ruch – Agroturistika	69
Tab. č. 4: SWOT analýza, sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy	70

9.2 Použité obrázky

Obr. č. 1: Dělení brownfieldů dle pravděpodobnosti nového využití	14
Obr. č. 2: Lom Chabařovice po revitalizaci	26
Obr. č. 3: Dům pro seniory Vranovice – stav po revitalizaci.....	32
Obr. č. 4: Umístění obce Dunajovice	40
Obr. č. 5: Průčelí řešeného brownfieldu.....	41

10. Přílohy

10.1 Výkresová dokumentace – Studie

(číslo výkresu – název výkresu)

V1 – Stávající stav

V2 – Využití pro bydlení

V2T – Využití pro bydlení – tabulky místností

V3 – Cestovní ruch – penzion, restaurace

V3T – Cestovní ruch – penzion, restaurace tabulky místností

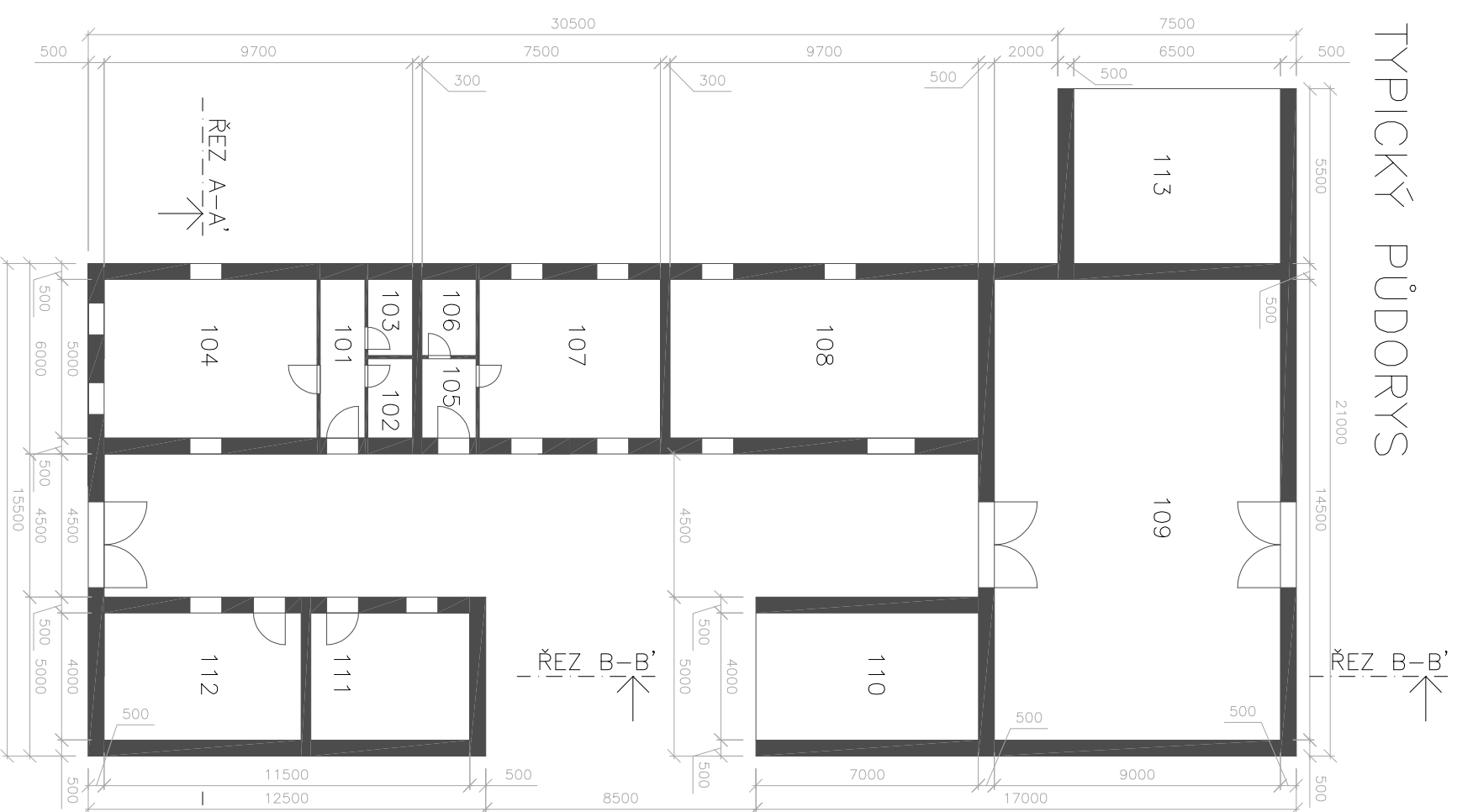
V4 – Cestovní ruch – agroturistika

V4T – Cestovní ruch – agroturistika tabulky místností

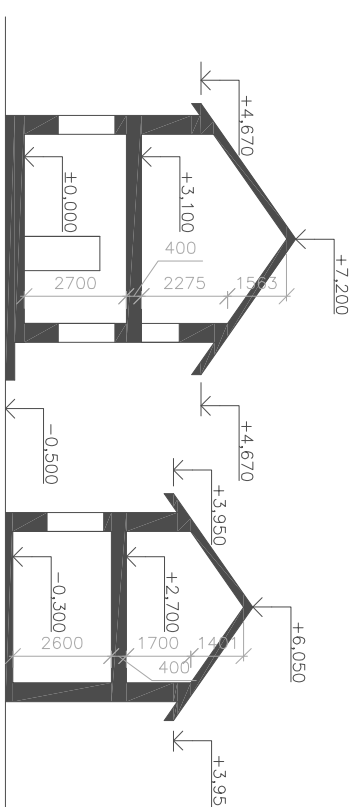
V5 – Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy

V5T – Sídlo, včetně zázemí podnikatelské firmy tabulky místností

TYPICKÝ PŮDORYS



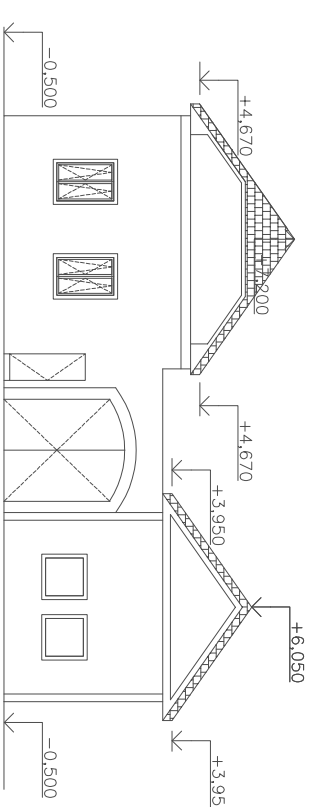
ŘEZ A-A'



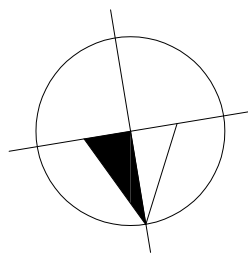
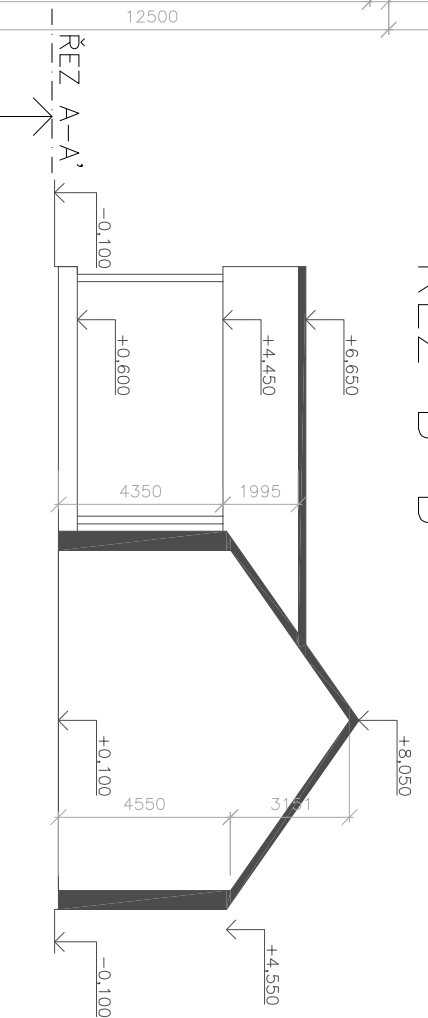
TABULKA MÍSTNOSTÍ

1.NP	
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI
101	VSTUPNÍ CHODBA
102	WC
103	KOUPELNA
104	OBYTNÁ MÍSTNOST
105	PŘEDSÍN
106	WC
107	OBYTNÁ MÍSTNOST
108	STAJE
109	STODOLA
110	PŘÍSTŘEŠEK č. 1
111	SKLADOVACÍ PROSTOR
112	OBYTNÁ MÍSTNOST
113	SKLADOVACÍ PROSTOR
	PLOCHA m ²
	7,75
	3,5
	3,5
	33,5
	4,3
	4,3
	28,5
	48,5
	130,5
	28
	20
	24,8
	35,75

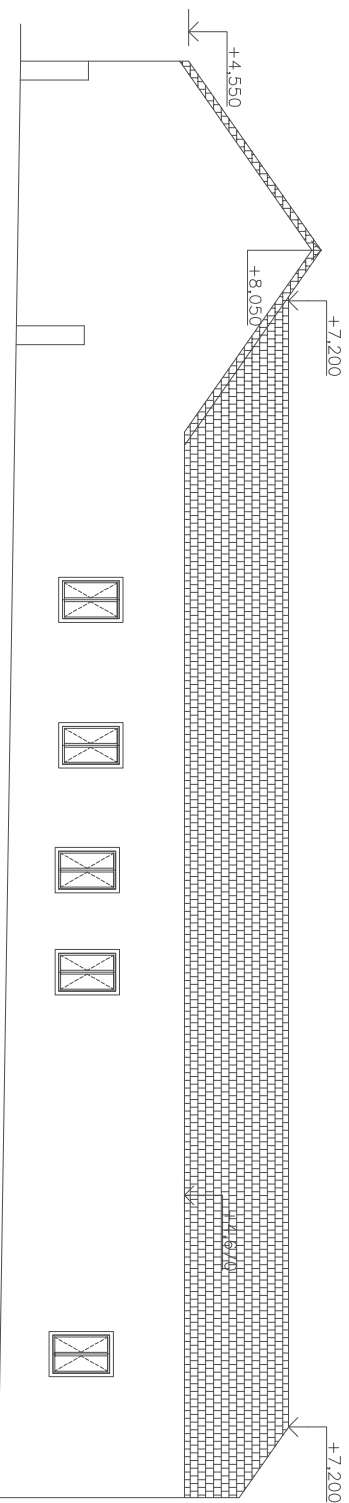
POHLED VÝCHODNÍ



ŘEZ B-B'

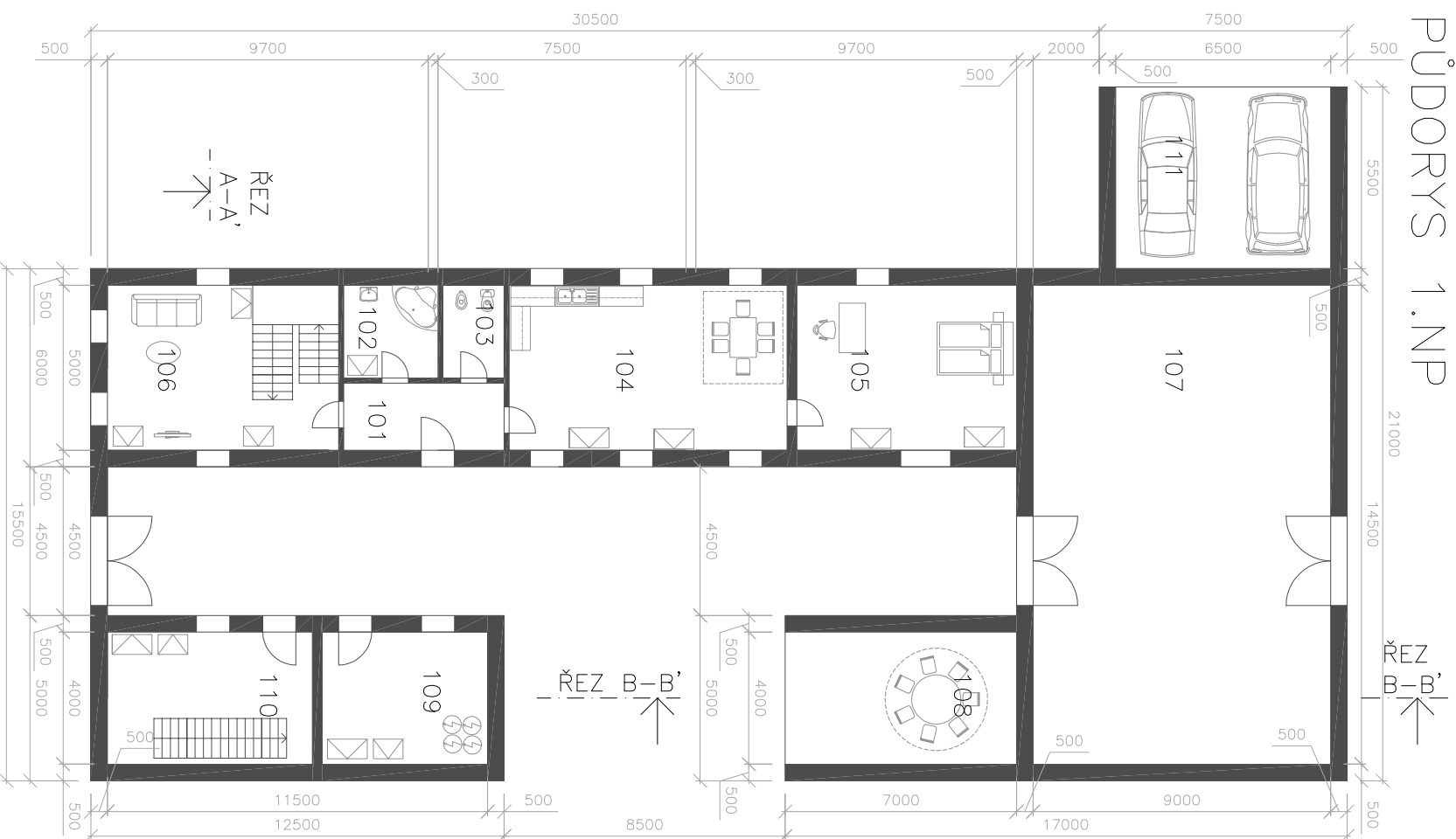


POHLED JIŽNÍ

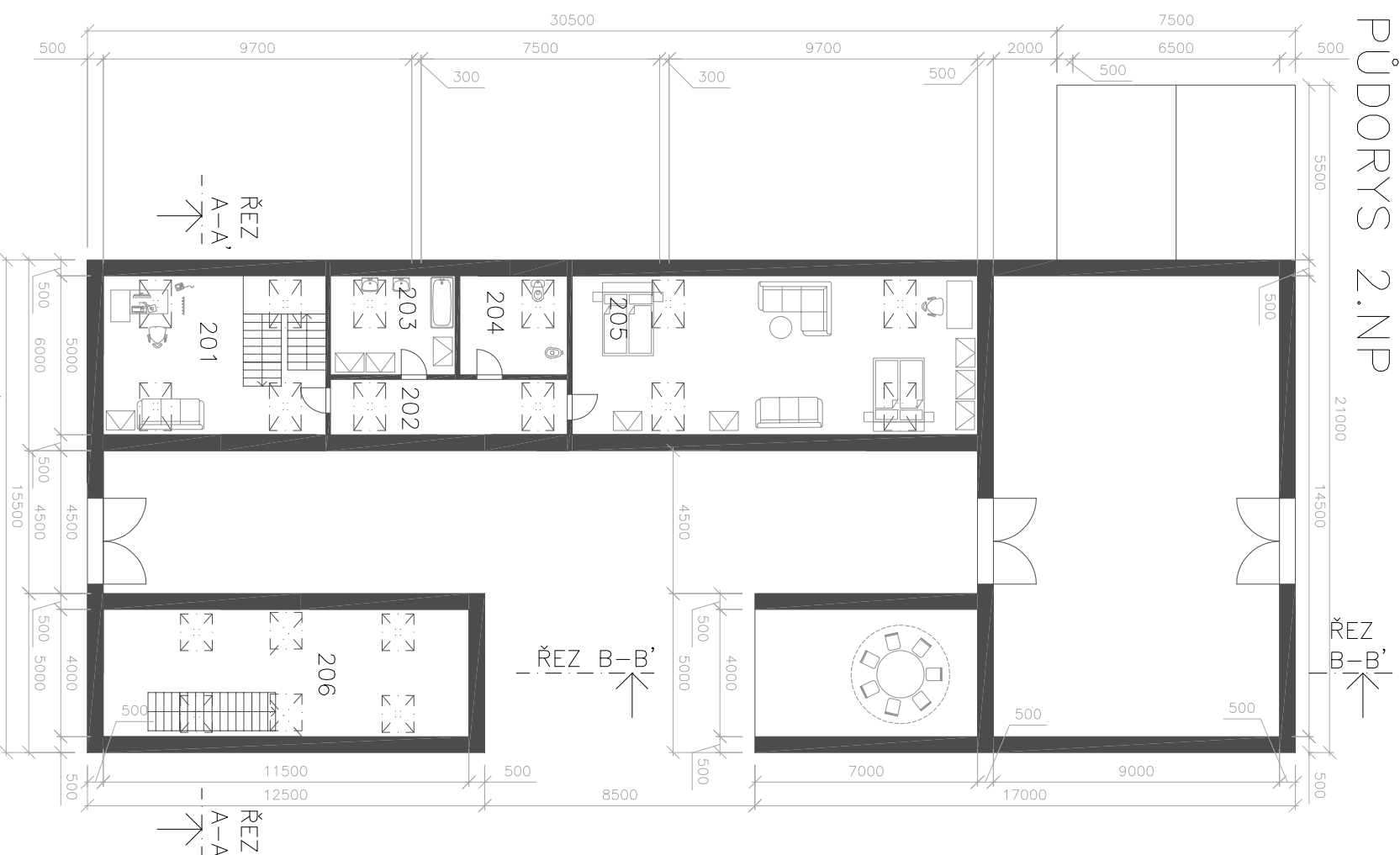


VYPRACOVAL	KONTROLOVAL
Bc. PAVEL BRÁZDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43	
OBJEKTIVY SOUTBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE	
NÁZEV VÝKRESU: STÁVAJÍCÍ STAV	FORMÁT: A3
	Č.VÝKR.: V1
MĚŘÍTKO: 1:200	
DATUM: 3/2019	
PODR. DOK.: STUDIE	
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích Zemědělská fakulta	

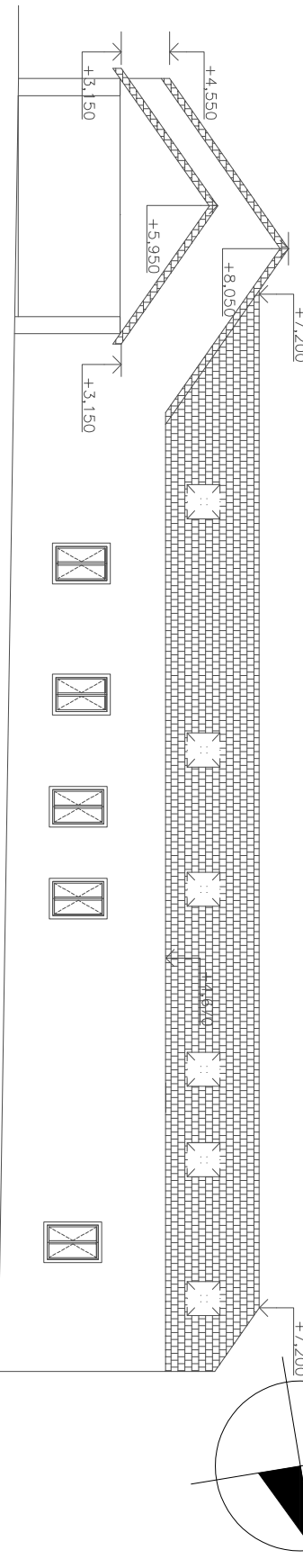
PŮDORYS 1.NP



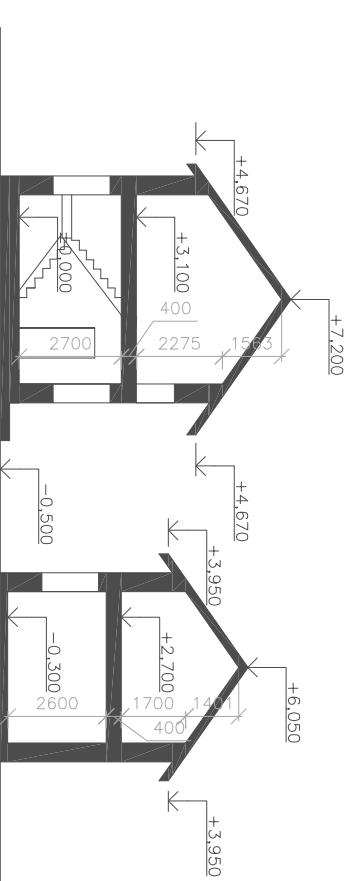
PŮDORYS 2.NP



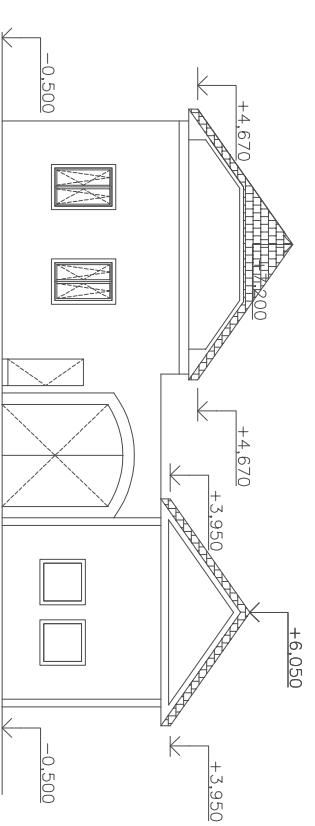
POHLED JIŽNÍ



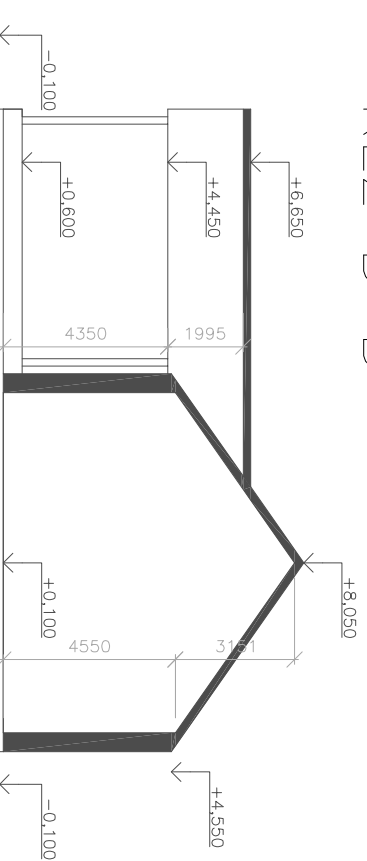
ŘEZ A-A'



POHLED VÝCHODNÍ



ŘEZ B-B'



VYPRACOVAL	KONTROLOVAL	
Bc. PAVEL BRAZDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.	
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43		MĚŘÍTKO: 1:200
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE		PODR. DOK.: STUDIE
NÁZEV VÝKRESU: VYUŽITÍ PRO BYDLENÍ		FORMÁT: A3
		Č.VÝKR.: V2
		JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
		DATUM: 3/2019

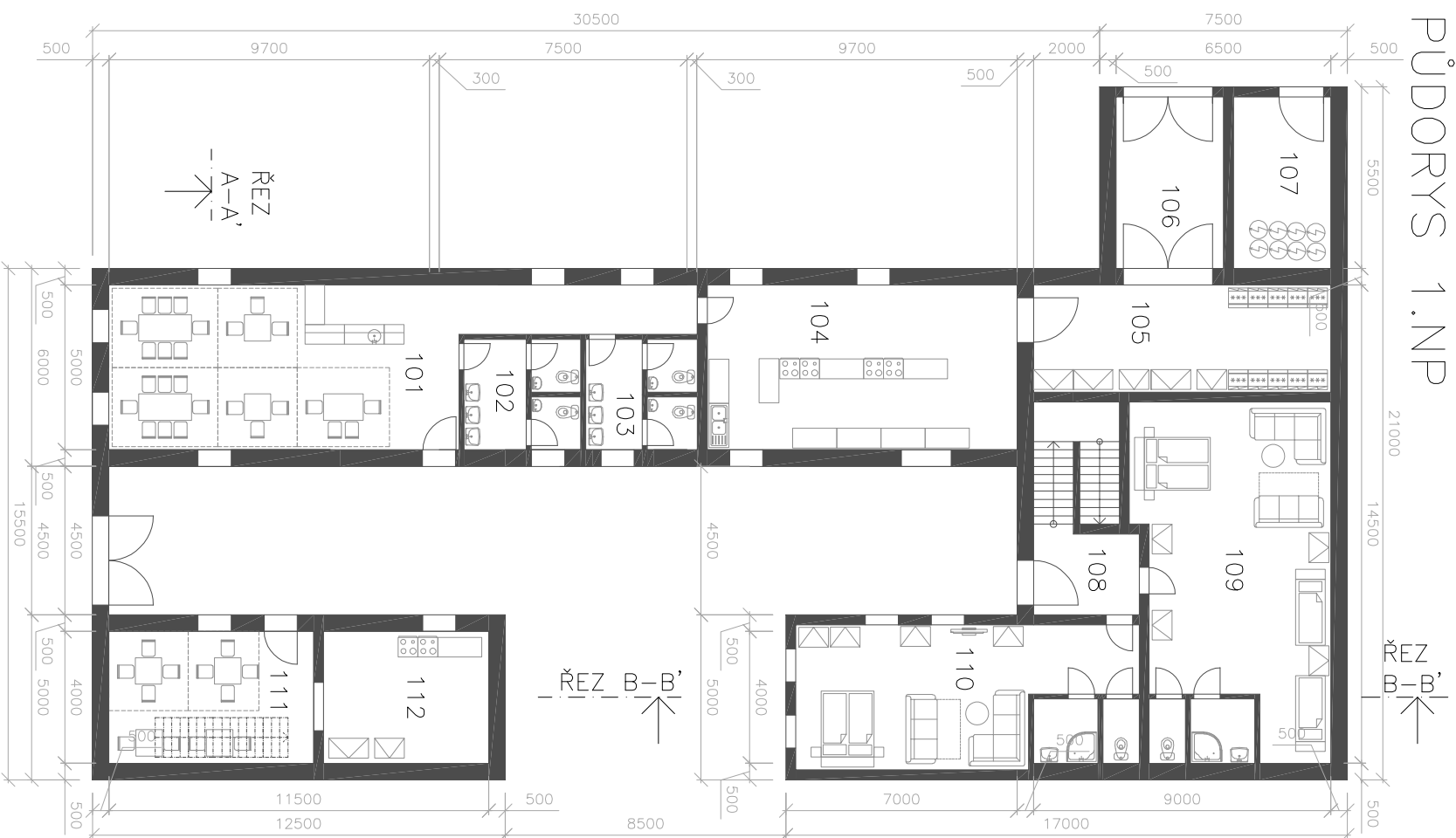
TABULKA MÍSTNOSTÍ

1.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
101	VSTUPNÍ CHODBA	9,8
102	KOUPELNA	8
103	WC	5,2
104	KUCHYNĚ	42
105	LOŽNICE	33
106	OBYTNÁ MÍSTNOST	35
107	STODOLA	130,5
108	PŘÍSTŘEŠEK Č.1-PERGOLA	28
109	KOTELNA	20
110	OBYTNÁ MÍSTNOST	25
111	PŘÍSTŘEŠEK Č.2-GARÁŽ	35

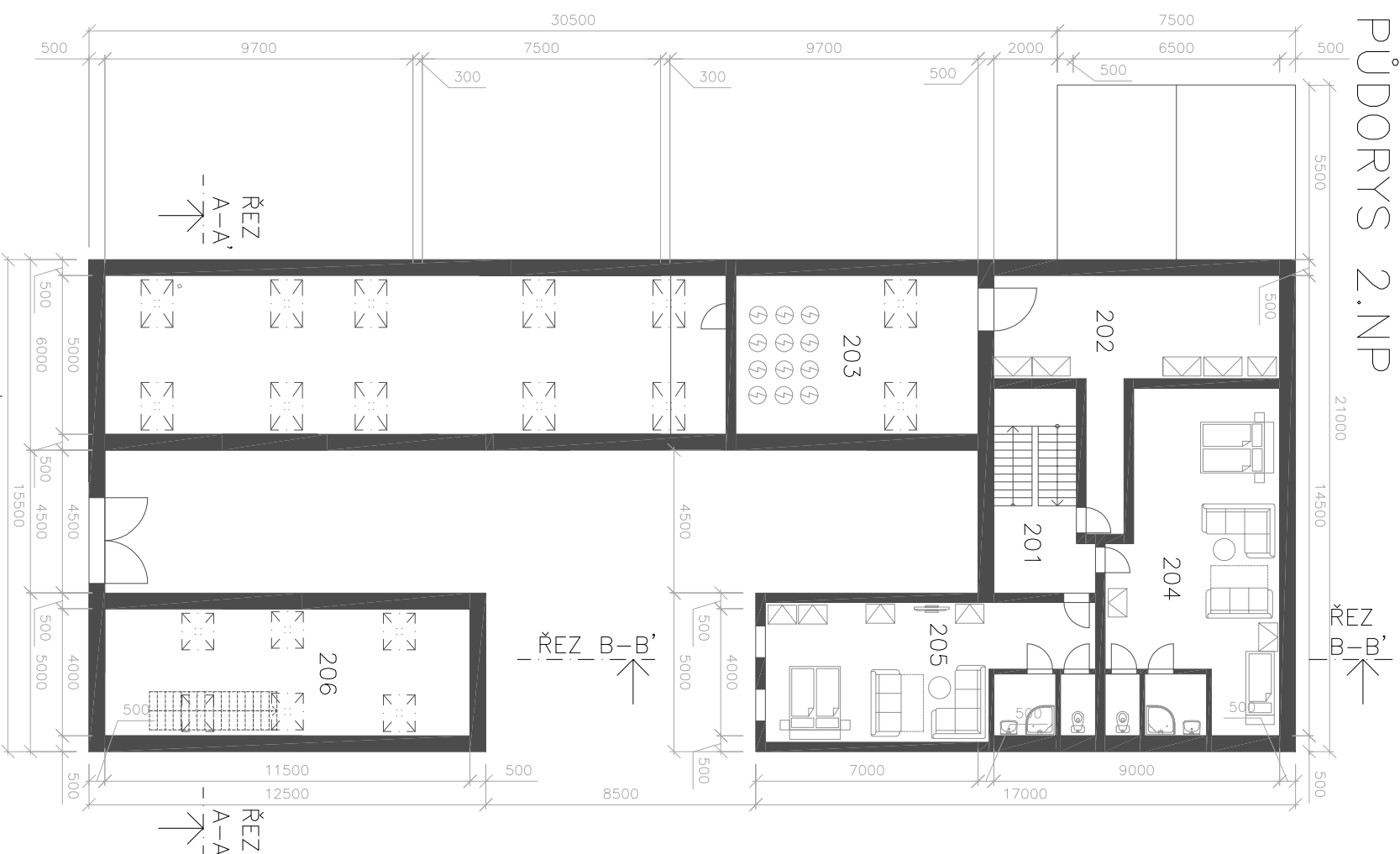
2.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
201	OBYTNÁ MÍSTNOST	35
202	CHODBA	13
203	KOUPELNA	12,5
204	WC	10,5
205	OBYTNÁ MÍSTNOST	64
206	SKLADOVÝ PROSTOR	46

VYPRACOVAL		KONTROLOVAL		JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA	
Bc. PAVEL BRÁZDA		Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.			
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43				MĚŘÍTKO:	DATUM: 3/2019
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE				PODR. DOK.: STUDIE	
NÁZEV VÝKRESU: VYUŽITÍ PRO BYDLENÍ – TABULKY MÍSTNOSTÍ				FORMÁT: A4	Č.VÝKR.: V2T

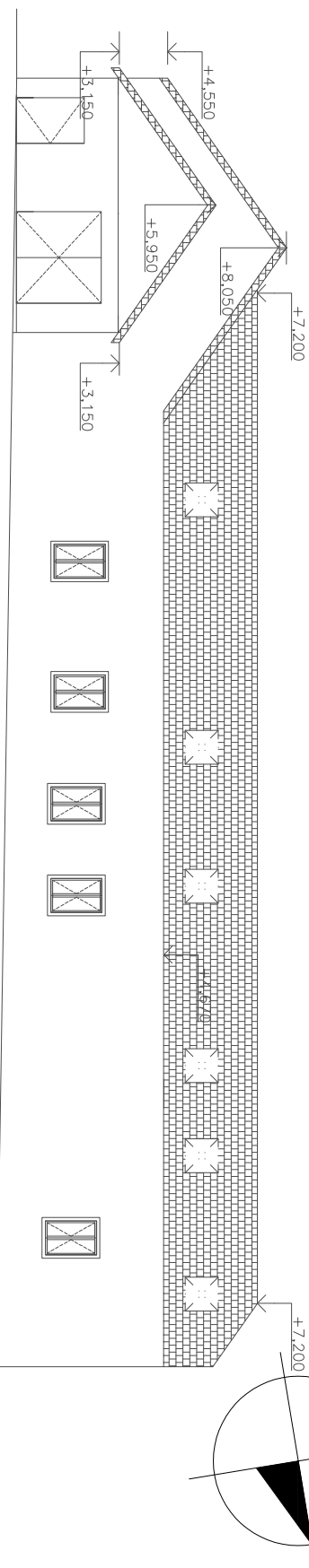
PŮDORYS 1.NP



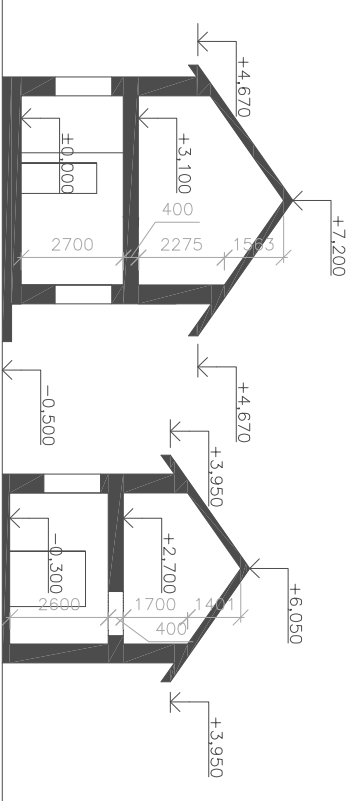
PŮDORYS 2.NP



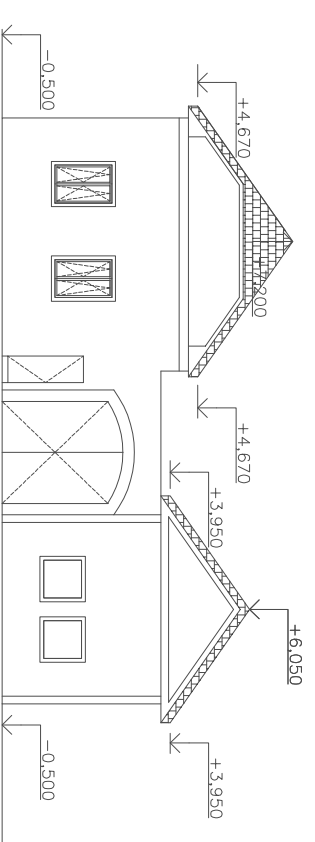
POHLED JIŽNÍ



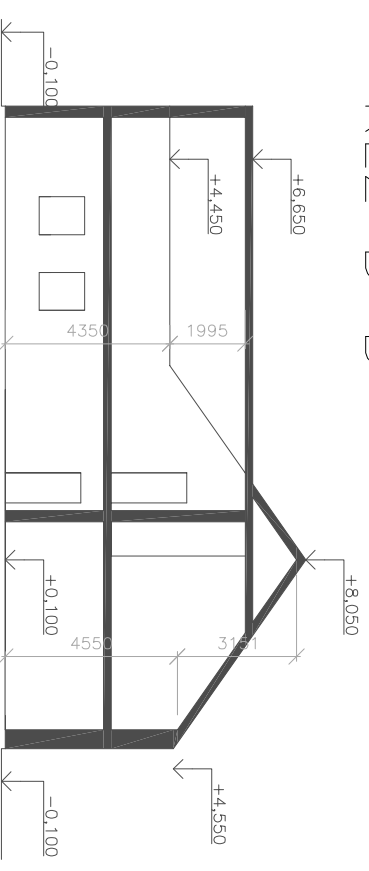
ŘEZ A-A'



POHLED VÝCHODNÍ



ŘEZ B-B'



VYPRACOVAL	KONTROLOVAL		
Bc. PAVEL BRAZDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.		
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43		JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA	
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE		MĚŘÍTKO: 1:200	DATUM: 3/2019
NÁZEV VÝKRESU: CESTOVNÍ RUCH – PENZION, RESTAURACE		PODR. DOK.: STUDIE	
		FORMÁT: A3	Č.VÝKR.: V3

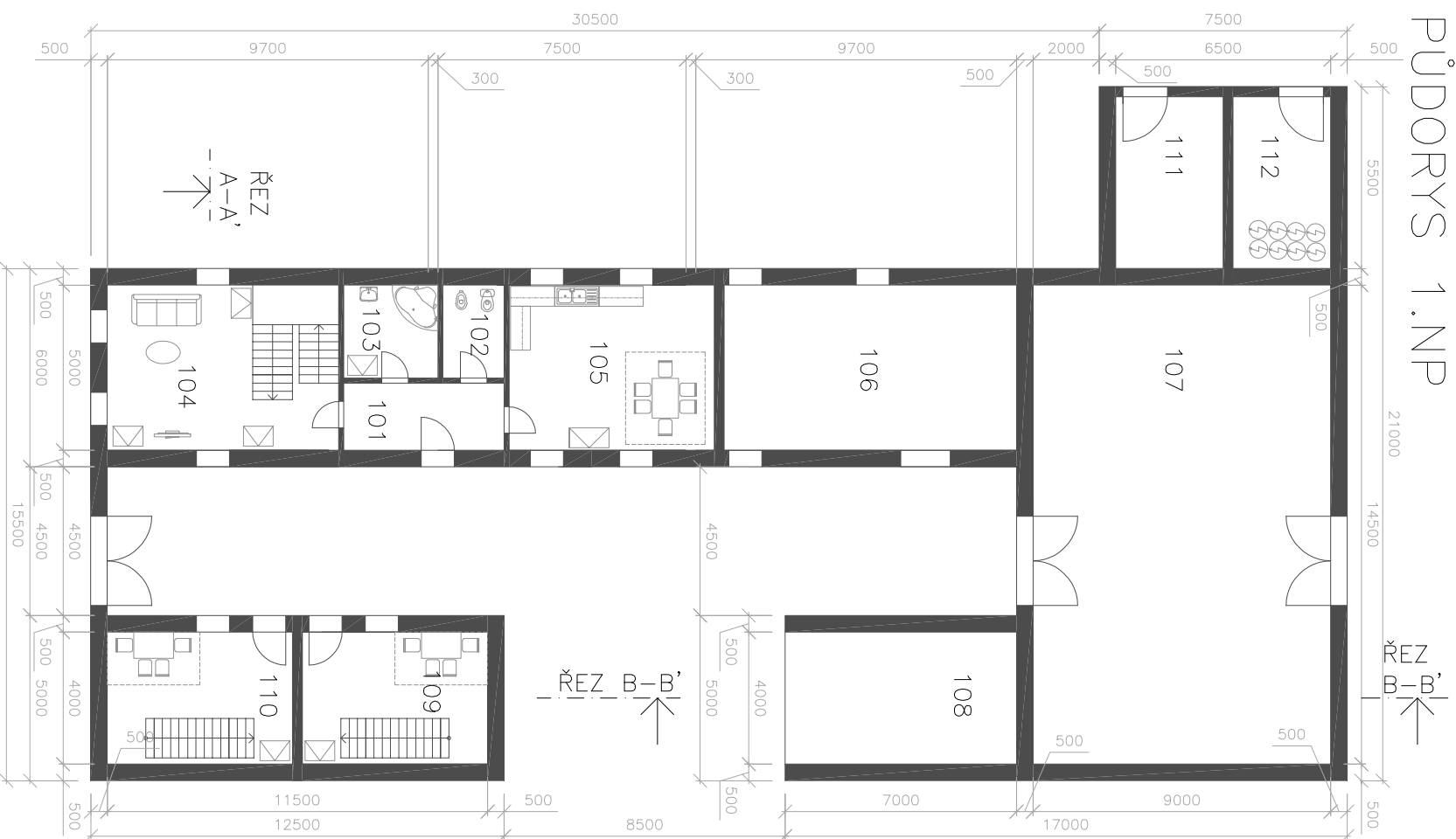
TABULKA MÍSTNOSTÍ

1.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
101	RESTAURACE – JÍDELNA	69
102	RESTAURACE – WC MUŽI	11,8
103	RESTAURACE – WC ŽENY	12
104	RESTAURACE – KUCHYNĚ	47
105	RESTAURACE – SKLAD	28
106	RESTAURACE – CHODBA	17
107	KOTELNA	16
108	PENZION – SCHODIŠTĚ	18
109	PENZION – POKOJ Č. 1	63
110	PENZION – POKOJ Č. 2	42
111	KAVÁRNA	25
112	KAVÁRNA – ZÁZEMÍ	23

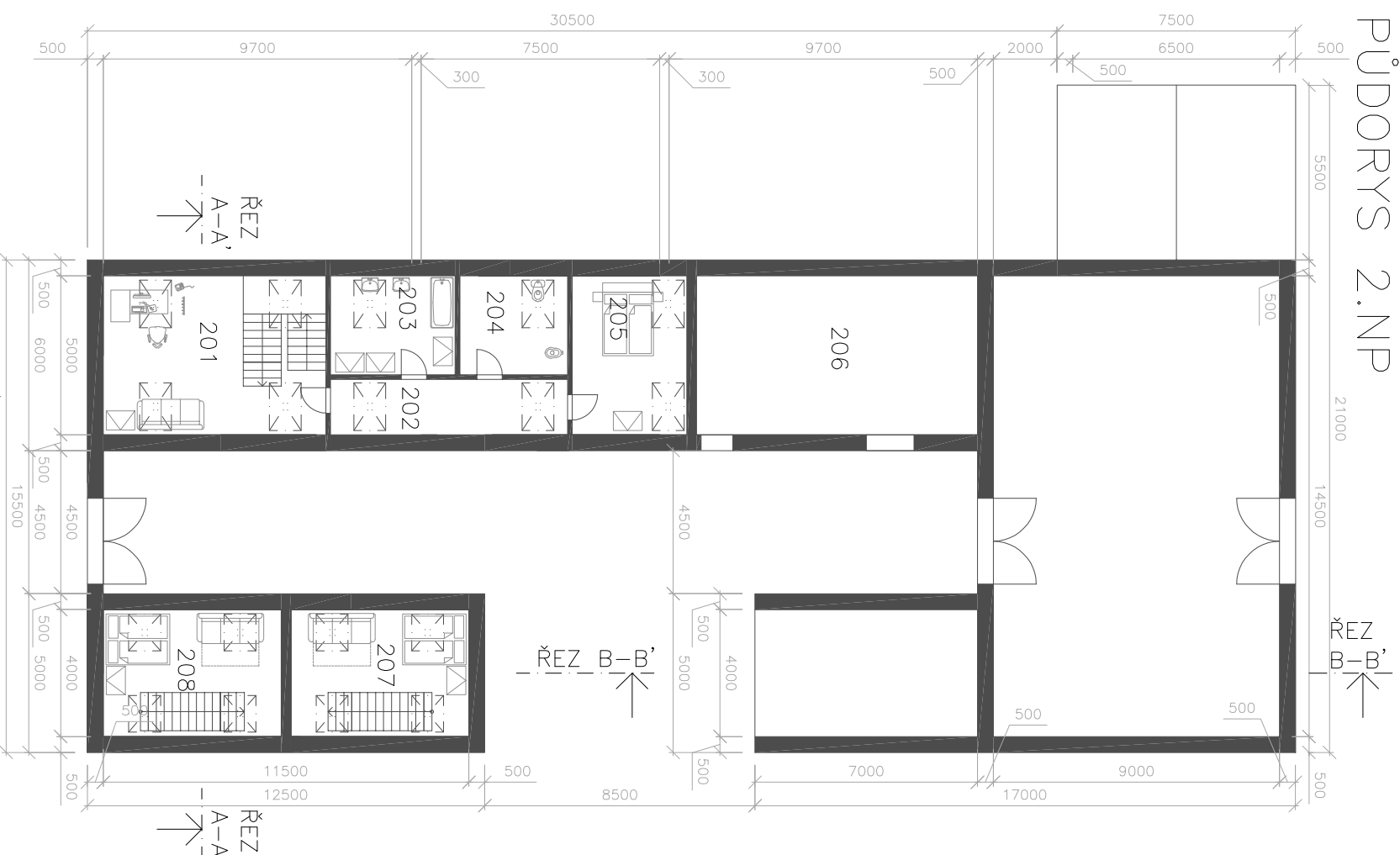
2.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
201	PENZION – SCHODIŠTĚ	18
202	PENZION – SKLAD	40
203	REST. – TECH. MÍSTNOST	38
204	PENZION – POKOJ Č. 3	55
205	PENZION – POKOJ Č. 4	42
206	KAVÁRNA – SKLAD	16

VYPRACOVAL	KONTROLOVAL	JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA	
Bc. PAVEL BRÁZDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.		
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43		MĚŘÍTKO:	DATUM: 3/2019
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE		PODR. DOK.: STUDIE	
NÁZEV VÝKRESU: CESTOVNÍ RUCH – PENZION, RESTAURACE TABULKY M.		FORMÁT: A4	Č.VÝKR.: V3T

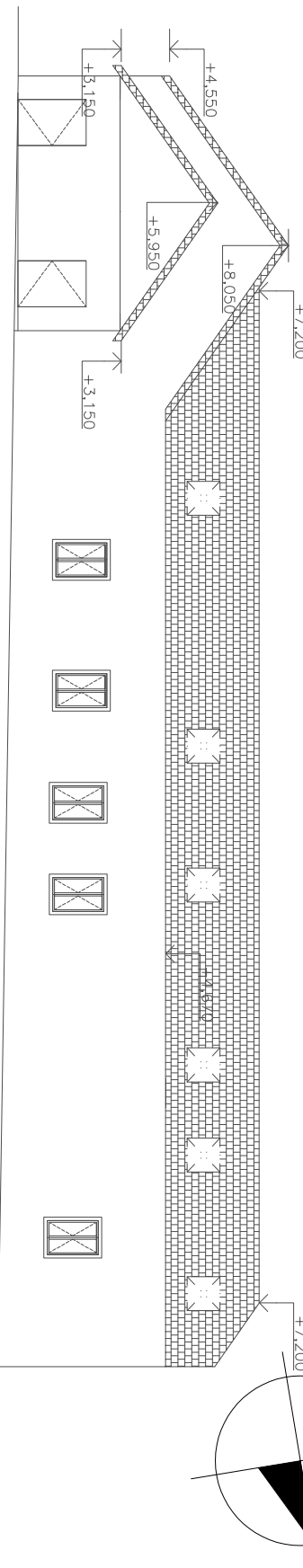
PŮDORYS 1.NP



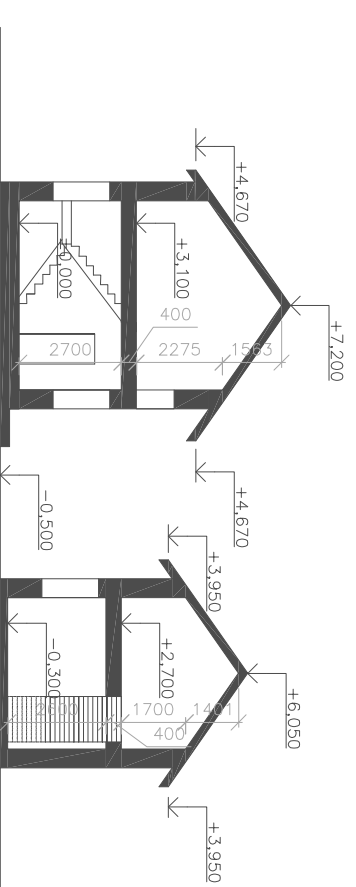
PŮDORYS 2.NP



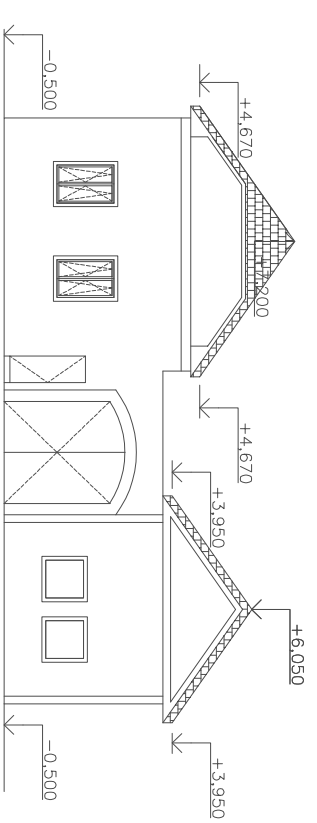
POHLED JIŽNÍ



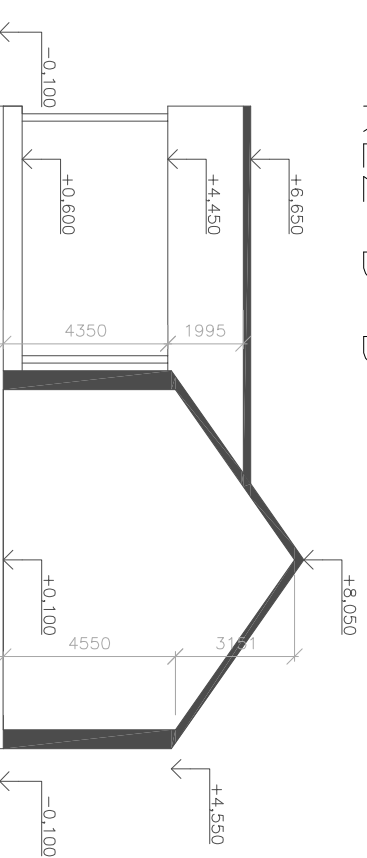
ŘEZ A-A'



POHLED VÝCHODNÍ



ŘEZ B-B'



VYPRACOVAL	KONTROLOVAL		
Bc. PAVEL BRAZDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.		
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43		MĚŘÍTKO: 1:200	
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE		DATUM: 3/2019	
NÁZEV VÝKRESU: CESTOVNÍ RUCH – AGROTURISTIKA		PODR. DOK.: STUDIE	
		FORMÁT: A3	Č.VÝKR.: V4

TABULKA MÍSTNOSTÍ

1.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
101	CHODBA	9,8
102	WC	6
103	KOUPELNA	8
104	OBYTNÁ MÍSTNOST	35
105	KUCHYNĚ	31
106	STÁJ	44,2
107	STODOLA	130,5
108	SKLADOVACÍ PROSTOR	28
109	APARTMAN Č. 1	22,4
110	APARTMAN Č. 2	22,4
111	SKLADOVACÍ PROSTOR	16,5
112	KOTELNA	16,5

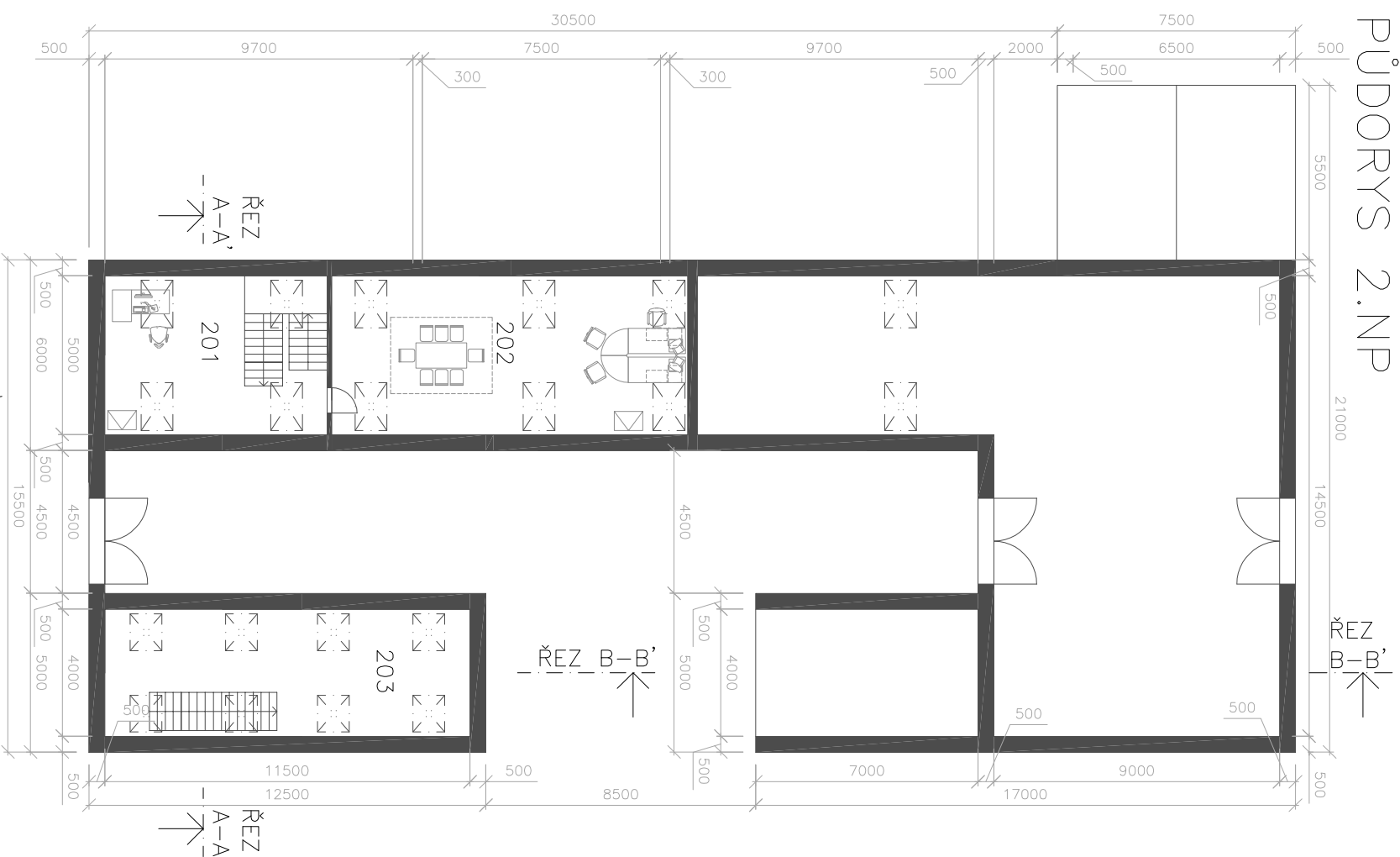
2.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
201	OBYTNÁ MÍSTNOST	35
202	CHODBA	12
203	KOUPELNA	10
204	WC	8
205	LOŽNICE	22
206	SKLADOVACÍ PROSTOR	44,2
207	APARTMAN Č. 1	22,4
208	APARTMAN Č. 2	22,4

VYPRACOVAL		KONTROLOVAL		JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA	
Bc. PAVEL BRÁZDA		Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.			
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43				MĚŘÍTKO:	DATUM: 3/2019
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE				PODR. DOK.: STUDIE	
NÁZEV VÝKRESU: CESTOVNÍ RUCH – AGROTURISTIKA				FORMÁT: A4	Č.VÝKR.: V4T

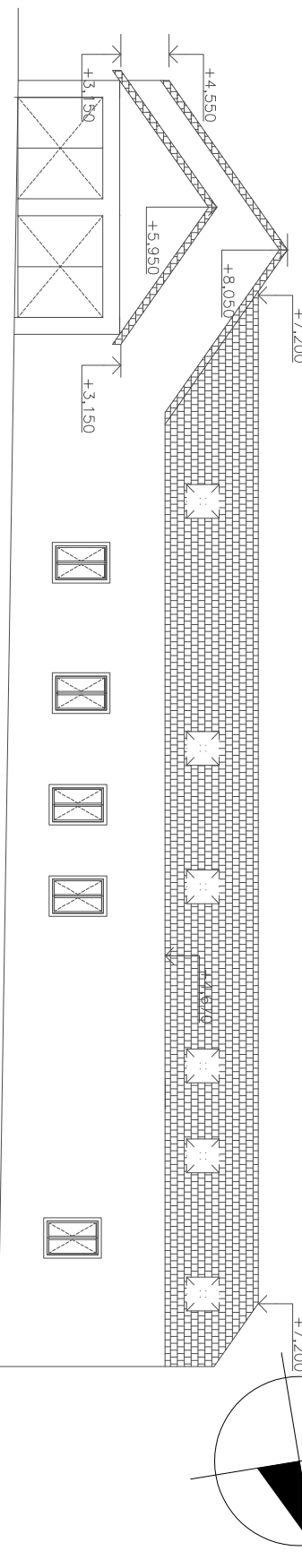
PŮDORYS 1.NP



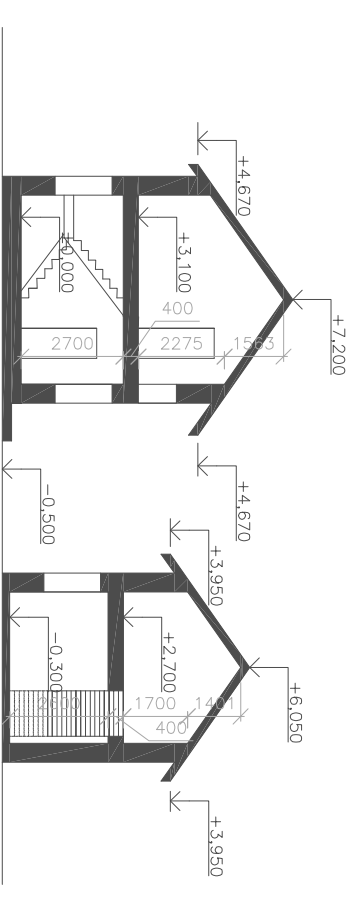
PŮDORYS 2.NP



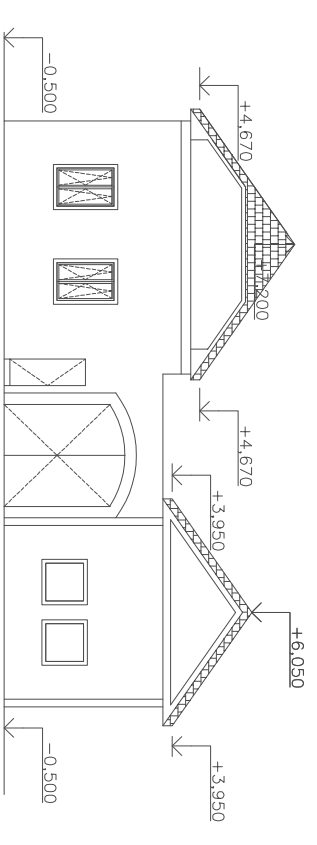
POHLED JIŽNÍ



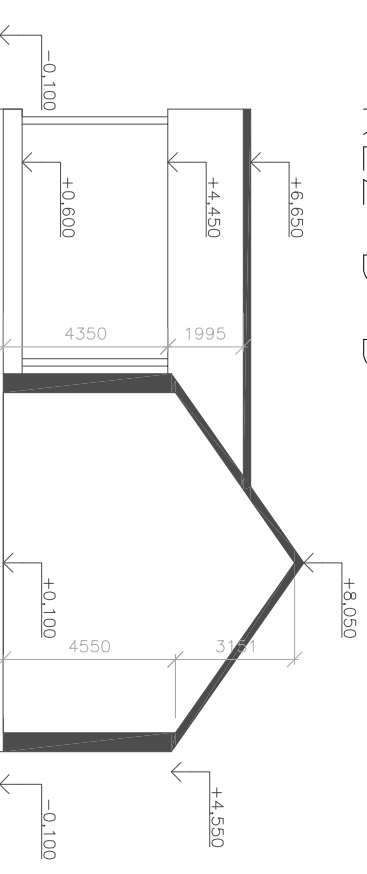
ŘEZ A-A'



POHLED VÝCHODNÍ



ŘEZ B-B'



VYPRACOVAL	KONTROLOVAL	
Bc. PAVEL BRAŽDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.	
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43		MĚŘÍTKO: 1:200
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE		PODR. DOK.: STUDIE
NÁZEV VÝKRESU: SÍDLLO, VČETNĚ ZÁZEMÍ PODNIKATELSKÉ FIRMY		FORMÁT: A3
		Č.VÝKR.: V5
		JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
		DATUM: 3/2019

TABULKA MÍSTNOSTÍ

1.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
101	CHODBA	9,8
102	KOUPELNA	8
103	WC	6
104	SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST	30,5
105	KANCELÁŘ	35
106	VÝROBNÍ PROSTOR	46
107	STODOLA	130,5
108	SKLADOVACÍ PROSTOR	28
109	KOTELNA	20
110	SKLADOVACÍ PROSTOR	24,8
111	GARÁŽ	35,7

2.NP		
OZNAČENÍ	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²
201	KANCELÁŘ	35
202	ATELIÉR	56
203	SKLADOVACÍ PROSTOR	46

VYPRACOVAL	KONTROLOVAL	JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA	
Bc. PAVEL BRÁZDA	Ing. JANA MORAVCOVÁ, Ph.D.		
NÁZEV STAVBY: REVITALIZACE OBJEKTU BROWNFIELDU V K.Ú. DUNAJOVICE, Č.P. 43		MĚŘÍTKO:	DATUM: 3/2019
OBJEKTOVÝ SOUBOR: DIPLOMOVÁ PRÁCE		PODR. DOK.: STUDIE	
NÁZEV VÝKRESU: SÍDLO, VČETNĚ ZÁZEMÍ PODNIKATELSKÉ FIRMY		FORMÁT: A4	Č.VÝKR.: V5T