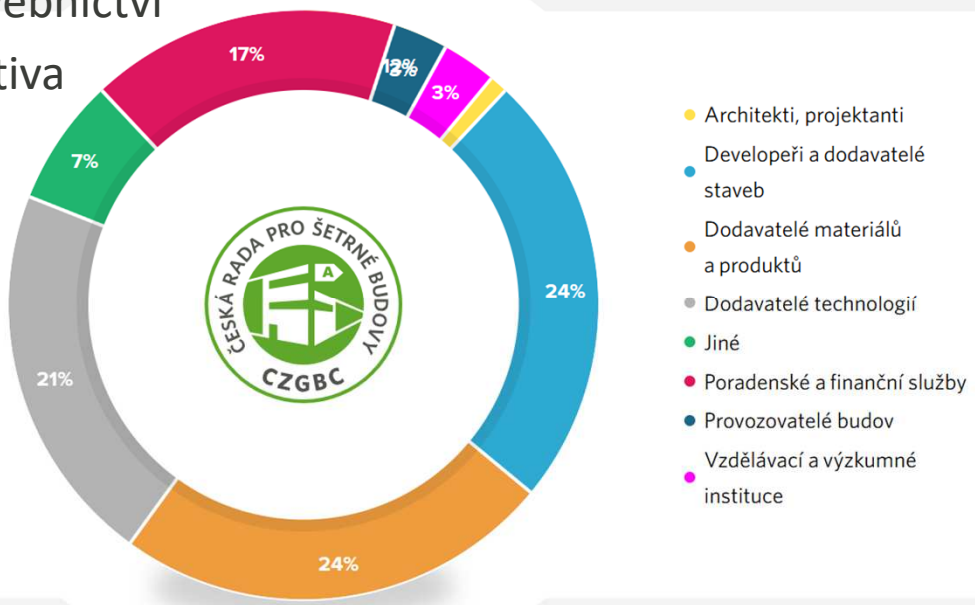
Příručka pro investory při revitalizaci BF

Robert Leníček
Len+k architekti s.r.o.
Odborný garant pracovní skupiny Brownfieldy
Česká rada pro šetrné budovy

Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC)

- Nezisková organizace založená 2009
- Sdružuje odborníky v oblasti šetrného stavebnictví
- Hlavní činnost – vzdělávání, osvěta, legislativa
- Sdílení know-how
- Poskytování konkurenční výhody
- V současnosti má Rada 123 členů
- **Naše vize - Šetrná řešení se stanou ve stavebnictví standardem**



Pracovní skupiny

- Pracovní skupiny – klíčová aktivita
- 7 skupin tematicky zaměřených, které pokrývají kompletní problematiku udržitelného stavebnictví
- PS Brownfieldy – skupina se skládá z odborníků v oblasti navrhování, developmentu, akvizic, project managementu apod.



2025 – vydání Příručky pro investory při revitalizaci BF

- výstupem je praktický a srozumitelný průvodce pro investory
- Zaměřeno především na veřejnou správu a samosprávu
- Revitalizace BF – příležitost k rozvoji měst a obcí



Obsah Příručky

- Srozumitelný úvod do problematiky brownfieldů — co BF vlastně je, jak je identifikovat a proč se jim věnovat



Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů...

ÚVOD

Vlastníkům, investorům i zástupcům veřejné sféry (např. municipalitám, dotčeným orgánům a institucím) bychom rádi představili klíčové aspekty regenerace brownfieldů. Cílem je, aby získali komplexní přehled o možnostech efektivního nakládání s těmito územími a motivaci nejen ke spolupráci na jejich revitalizaci, ale také k aktivnímu zapojení do rozvoje okolního prostředí.

Zároveň chceme poukázat na vybrané otázky spojené s přípravou projektů revitalizace a technickým řešením s využitím principů udržitelnosti.

Motivací pro vznik této příručky je často nedostatečné zapojení zainteresovaných stran do přípravného procesu a absence **spolupráce veřejného a privátního sektoru**. Vlastníkům a budoucím stavebníkům má příručka pomoci zorientovat se v tématech, která je při regeneraci brownfieldů potřeba zohlednit.

Se vzrůstajícím počtem obyvatel měst se zvyšují nároky na počet obytných objektů, což je spojeno s další výstavbou dodatečné infrastruktury a služeb. Tato výstavba probíhá nejčastěji mimo zástavbu měst a na okrajích aglomerací. Dochází tak k zabrání dalších přírodních nebo zemědělských ploch a k dlouhodobě neudržitelnému prostorovému růstu měst. Nevyužité lokality uprostřed měst působí negativně na životní prostředí v jejich bezprostředním okolí. Revitalizace brownfieldů je tak příležitostí ve městech vytvořit novou rezistenční oblast navázanou na již existující infrastrukturu a dobře propojenou s okolními lokalitami.

Revitalizace brownfieldů je v současné době velmi diskutovanou problematikou, protože se brownfieldy často nachází na lukrativních a dobře dostupných pozemcích v centru měst a představují tak potenciál k dalšímu využití. Zejména však obava z komplikací při přípravě revitalizace málo prozkoumaného brownfieldu a nejasnosti ohledně délky přípravy a realizace a zejména složitosti a finanční náročnosti vedou k tomu, že vlastníci a potenciální investoři nechávají tyto nemovitosti bez povšimnutí.

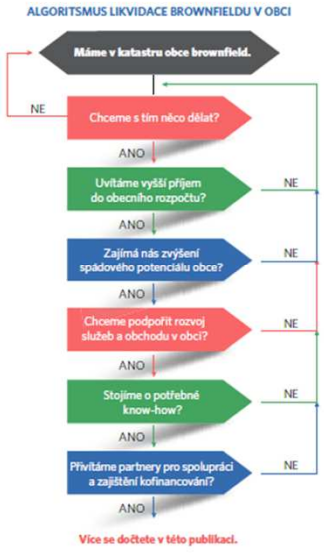
Brownfieldy nejsou jen rozsáhlá lukrativně umístěná území a budovy v širších centrech velkých měst (Praha — Smíchov, Praha — Bubny, nákladové nádraží Žižkov nebo bývalá Zbrojovka v Brně), ale stovky menších objektů v centrech menších měst a obcí (bývalé školy, hostince, špitály atd.), jejichž architektonická hodnota může být nemalá a pozitivní vliv na blízké okolí nebo celou obec nevyčíslitelný.

Specifická témata této příručky

- Skutečně efektivní využití potenciálu brownfieldů jako lukrativního celku často v centrech nebo širších centrech měst a obcí.
- Maximální využití principů optimalizace energetického hospodářství s důrazem na minimalizaci energetické náročnosti a škodlivin v urbánní krajině.
- Principy cirkulární ekonomiky — znovuvyužití nebo recyklace prvků a materiálů, které jsou na brownfieldu k dispozici — ve vztahu k úsporám primárních surovin a energetických zdrojů.
- Zajištění kvalitního vnitřního prostředí v budovách s využitím nejen inovativních technologií, automatizace a efektivního řízení nebo energetického managementu.
- Principy vedoucí k omezování důsledků změny klimatu — zamezení přehřívání využíváním dešťové vody a zelených střech a fasád (tepelné ostrovy ve městech) nebo pasivní prvky (stínění a větrání) namísto aktivních spotřebovávajících energii.

Rezidenční projekt Čtvrť Emila Kolbena vznikl na původním brownfieldu továrny ČKD. Zdroj: https://rezidencni.skanska.cz/prodej-bytu-praha-9-vysocany

6





Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů...

Co je to brownfield?

Brownfieldem se rozumí nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. [Zdroj definice: CzechInvest]

Tématem šetrné regenerace brownfieldů se zabývá také pracovní skupina České rady pro šetrné budovy. Více na www.czgbc.org.

Vyplatí se revitalizace brownfieldů?

Revitalizace starých nevyužitých objektů bývá sice v počátku nákladnější a zdlouhavější proces, než výstavba na zelené louce, ale představuje výrazně šetrnější a z dlouhodobého hlediska udržitelnější a lukrativnější výstavbu — pozitivní efekty jsou i v celkovém zkvalitnění života v blízkém okolí a zvýšení hodnoty okolních nemovitostí, vrácení života do mrtvých území a narovnání sociálních vazeb v lokalitě.

Proč leží mnoho brownfieldů stále ladem?

Hlavními důvody, proč zůstává mnoho brownfieldů dlouho nedotčených, jsou obavy z kroku do neznáma a ze složitosti komplexní přípravy takových projektů, nedostatečná expertíza přípravného týmu investora nebo nedostačující začlenění veřejnosti do přípravy.

Dosavadní diskuse České rady pro šetrné budovy k tomuto tématu ukázaly, že nedostatek finančních prostředků na revitalizaci brownfieldů často není tím hlavním ani jediným důvodem.

Příručka volně navazuje na Národní strategii regenerace brownfieldů vytvořenou agenturou CzechInvest. Strategie je ke stažení zde. Agentura CzechInvest zároveň disponuje strukturovanou databází brownfieldů v ČR, která zahrnuje kolem tří tisíc brownfieldů, které čekají na regeneraci.

7

Obsah Příručky

- Typologie/typy brownfieldů a jejich využitelnost

Z důvodu finanční náročnosti zde dochází ke **spojení veřejných financí se soukromým sektorem**. To by mělo pokrýt nákladovou mezeru, která by aktivovala soukromý kapitál k investici.

Dále (Jackson a Votoček 2010) jde v podstatě o co nejvhodnější a nejlevnější přeměnu brownfieldu typu B na typ A, o nějž by se již postaral sám nemovitostní trh. Kategorie ploch B je hlavní, na níž by se měly zaměřit místní a regionální samosprávy. Velice efektivní výsledky zde přináší hlavně neinvestiční veřejná podpora vytvářející „investovatelné" projekty, která vede k rozvojovým partnerstvím.

Plochy C

Jedná se o lokality většinou špatně přístupné a umístěné mimo komerční lokace, s nadměrnou ekologickou zátěží způsobenou předchozím využitím, které **vyžadují velmi nákladnou sanaci**. Soukromý sektor se v těchto případech neangažuje, jelikož tyto projekty **bývají nerentabilní**. Mnohdy se jedná o případ pozemku, jenž svojí **kontaminací ohrožuje zdraví a životní prostředí**. V této situaci musí největší roli sehrát státní sektor, bez něhož by nové využití dané lokality nebylo možné (Ackerman a Soler, 2000; Jackson, 2002 cit. podle Hanyš, 2004).

Brownfieldy typu C **mohou fakticky blokovat budoucí rozvoj obce**, proto je v některých případech nutné pokusit se o přeměnu na typ B, musí k tomu, ale existovat silný společenský důvod (Jackson a Votoček, 2010).

2.3 TYPY BROWNFIELDŮ

Brownfieldy je možné členit např. podle rozsahu, způsobu zatížení pozemku (kontaminace, důlní činnost) nebo podle účelu a umístění v sídlech, tak jak je definováno níže. Výčet není absolutní, ale je v celkové množině brownfieldů nejčastěji zastoupen:

- bývalá zemědělská družstva,
- bývalé industriální podniky,
- brownfieldy v blokové zástavbě historické části města,
- bývalé vojenské újezdy.

Poloha, ve které se brownfield nachází, je klíčovým faktorem pro úvahy o jeho dalším rozvoji. Jinak je nutné urbanisticky a architektonicky přistupovat k brownfieldu po zemědělském družstvu na okraji malé obce a jinak k bývalému průmyslovému areálu v centru nebo na okraji krajského města.

Brownfieldy typu **bývalá zemědělská družstva** jsou charakteristické ve venkovských oblastech. Zpravidla jsou umístěny při okrajích urbanizovaného prostředí, s čímž také souvisí zásadní úkol pro tato území — kultivovat přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou. V těchto typech brownfieldů není vhodné umisťovat nová lokální centra, volit vyšší počet nadzemních podlaží nebo hustotu zástavby. Naopak je vhodné vycházet z jejích stávajících hodnot — vyšší podíl zeleně ekosystémové služby, zadržování vody v krajině — a podle nich vhodně volit funkci (rekreace, domy pro seniory, wellness hotely, vzdělávací centra atd.)

Pro inspiraci

Revitalizace bývalého areálu zemědělského družstva v historickém centru městyse Doubravník *— pro více info zde*

https://www.doubravnik.cz/download/obec/revitalizace_byv_arealu_zem_dr.pdf



Revitalizace areálu bývalého zemědělského družstva v Doubravníku.
Zdroj: www.doubravnik.cz/download/obec/revitalizace_byv_arealu_zem_dr.pdf

Brownfieldy typu **bývalé industriální podniky** jsou charakteristické zejména v širších centrech měst. Zpravidla se jedná o rozsáhlá území, která jsou velmi dobře dopravně napojena (např. metro, tramvaj), jsou vybavena technickou infrastrukturou (včetně produktovodů atd.). V těchto typech brownfieldů je vhodné umisťovat nová lokální centra s odpovídající komerční i občanskou vybaveností, volit vyšší počet nadzemních podlaží nebo hustotu zástavby. Největší problémy jsou s kontaminací půdy, stabilitou budov atd.).

Pro inspiraci

SMÍCHOV CITY *bytový dům, Praha (Česká republika) — pro více info zde*

Projekt Čtvrť Emila Kolbena*, Praha (Česká republika) — pro více info zde*

Projekt Modřanský cukrovar*, Praha (Česká republika) — pro více info zde*

Brownfieldy v blokové zástavbě města jsou charakteristické zejména v historických centrech měst. Zpravidla se jedná o menší, ale velmi komplikovaná území, zejména z pohledu majetkoprávních vztahů, sousedských vztahů (zábory při stavbě, pažení stavební jámy, změna světelné technických podmínek apod.), stávající infrastruktury (umístění kolektorů) i dopravního napojení. Tyto projekty jsou z hlediska přípravy i realizace záměru nejproblematičtější.

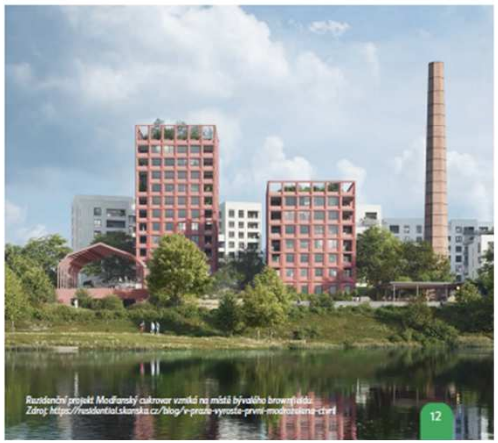
Disponují ale dobrou dopravní dostupností zejména pro veřejnou dopravu, občanskou vybaveností, napojením na infrastrukturu atd.

Pro inspiraci

Projekt Savarin *— pro více info zde*

Před tím, než začne vznikat samotný urbanistický a architektonický návrh, je potřeba provést podrobnou analýzu řešené lokality, která vyjasní urbanistické vztahy a další okolnosti. Tato analýza by měla definovat faktická omezení — ochranná pásma, trasy infrastruktury a inženýrských sítí, chráněné celky nebo objekty, zátopové oblasti a další. Dále by měla zhodnotit klady a zápory v lokalitě a jejím okolí — atraktivní části, významné přírodní a architektonické prvky, památkově chráněné objekty a technické památky, kompoziční prvky, dominanty, pohledové a průhledové osy, ale také estetické a kompoziční závady a bariéry, nehodnotné a rušivé prvky a problémová místa.

Analýzu lokality lze s nadsázkou přirovnat ke geodetickému a geologickému podkladu, bez kterého se objekt navrhnout nedá, a tedy jen komplexně provedená analýza může sloužit jako kvalitní a dostatečný podklad pro správně zadání regenerace. Analýza snadno definuje „věcné" omezení, klady a zápory v lokalitě, nicméně při jejím sestavování by se neměl zapomínat na neméně důležité faktory, jako je např. historie území a její kulturní souvislosti, architektonické hodnoty plynoucí z vývoje území, genius-loci, návaznosti na tradice a další. Tyto faktory by měly být v analýze dostatečně vyjádřené a definované a v následném návrhu by neměly být vnímány jako faktory omezující, ale jako faktory kvalitativní.



Rozsáhlý projekt Modřanský cukrovar vzniká na místě bývalého brownfieldu.
Zdroj: https://residential.skanska.cz/blog/v-praze-vyrusta-prvni-modernizovana-ctvrt

Obsah Příručky

- Identifikace problémů – sítě, majetkoprávní vztahy, břemena atd…



Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů…

4. Prověřit převodní smlouvy (pokud byl areál převáděn z majetku státu), případně archiv na Fondu národního majetku (specifický případ pro privatizované projekty).

5. Před zahájením sanace brownfieldu je potřeba prověřit funkčnost sítí a jejich využívání okolní zástavbou.

***Doporučení:** Obec/vlastník brownfieldu by měl zajistit elektronické zadání všech sítí do systému GIS, což umožní efektivní správu a plánování využití pozemků.*

Zjištění kapacit inženýrských sítí a médií

1. Stanovit, jaké kapacity (voda, elektro, plyn, kanalizace) bude projekt vyžadovat dle plánovaného budoucího využití.

2. Dotázat se správců sítí, jaké kapacity mohou nabídnout a prověřit technický stav sítí (včetně např. ČOV).

3. V případě nutnosti (malé kapacity) — danou kapacitu rezervovat a pravidelně prověřovat, zda je požadovaná kapacita k dispozici.

3.1.2.2 VĚCNÁ BŘEMENA

Vypořádání se s věcnými břemeny je nedílnou součástí každého projektu revitalizace brownfieldů, a to zejména proto, že se jedná o existující budovy napojené na okolí různou infrastrukturou.

Definice věcného břemene

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, definuje věcná břemena v části nazvané absolutní majetková práva. Na rozdíl od práva vlastnického, představují věcná břemena část věcných práv k věcem cizím, kdy na jedné straně oprávněná osoba disponuje určitým rozsahem práv k cizí věci a na druhé straně povinná osoba (vlastník) je povinna strpět výkon práv oprávněného.

Podle aktuální legislativy je také důležité zajistit, aby byla všechna věcná břemena řádně zapsána v katastru nemovitostí, což může mít zásadní vliv na plánování a realizaci revitalizačních projektů. V případě, že dojde k výmazu nebo změně věcného břemene, je nutné dodržet stanovené právní postupy, které jsou uvedeny v občanském zákoníku a dalších relevantních právních předpisech.

Rozlišují se dvě formy věcných břemen:

- věcné břemeno služebnosti,
- reálné věcné břemeno.

S ohledem na předmět této publikace se budeme dále věnovat služebnostem, se kterými se v rámci revitalizace brownfieldů musí stavebník nevyhnutelně setkat a vypořádat se s nimi.

Zřizovat věcné břemeno za úplatu?

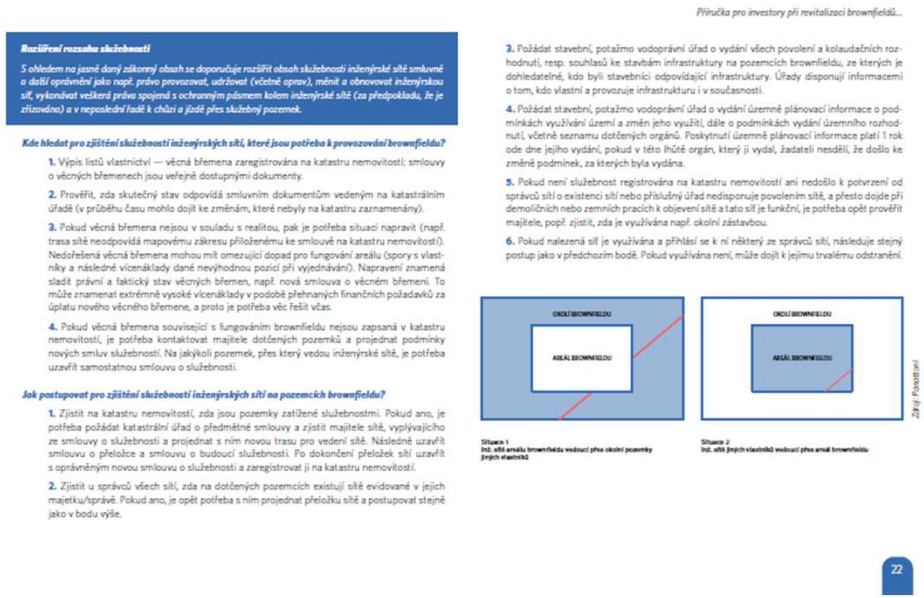
Lze doporučit, aby služebnosti byly zřizovány úplatně, a to alespoň za symbolickou úplatu (např. ve výši 10.000 Kč). V případě, že by strany zřídily služebnost bezúplatně, mohl by správce daně pohlížet na takové zřízení jako na dar ve prospěch oprávněného ze služebnosti, a oprávněný by byl povinen po ocenění dané služebnosti uhradit daň z příjmů.

Typy služebností

Z definice plyne, že služebnosti představují povinnost vlastníka ve prospěch jiného něco strpět, čemuž na druhé straně koresponduje právo oprávněného vykonávat některá věcná práva k cizí věci. Lze pak rozlišovat mezi služebnostmi osobními (zřizovanými ve prospěch osoby) a služebnostmi pozemkovými (zřizovanými ve prospěch věci), zpravidla nemovitostí. V případě pozemkových služebností je právo sice zřizováno ve prospěch věci, reálně má tedy právo vlastník. Typicky u služebnosti cesty a stezky, jejímž obsahem bývá právo průchodu a průjezdu dopravními a jinými prostředky, bývá okruh oprávněných smluvně rozšířen např. i na dodavatele, zaměstnance, zákazníky apod.

Dalším příkladem je služebnost inženýrské sítě, která opravňuje zřídit, mít, vést a udržovat na pozemku příslušnou inženýrskou síť a povinný musí uvedené na pozemku strpět. Mezi takové inženýrské sítě patří vedení vodovodu, kanalizace a energetická vedení (zejména plynovod, teplovod, optické kabely, metalické kabely apod.) v rámci vymezení liniových staveb, jejichž součástí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí (např. výměníkové stanice, trafostanice, rozvaděče elektřiny apod.). Jedná se jak o sítě, které jsou potřeba k provozování brownfieldu, tak samozřejmě cizí sítě umístěné přímo na pozemcích brownfieldu.

Odhlédneme-li od služebností zřizovaných k věcem nezapsaným ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), nepostačí obvykle ke zřízení služebnosti pouze uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, ale bude nutný i následný zápis tohoto práva pomocí vkladového řízení do katastru nemovitostí. Služebnost v těchto zcela převažujících případech vzniká až povolením návrhu na vklad zápisu služebnosti do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad.



Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů…

Rozšíření rozsahu služebnosti

S ohledem na jasně daný zákonný obsah se doporučuje rozšířit obsah služebnosti inženýrské sítě smluvně o další oprávnění jako např. právo provozovat, udržovat (včetně oprav), měnit a obnovovat inženýrskou síť, vykonávat veškerá práva spojená s ochranným pásmem kolem inženýrské sítě (za předpokladu, že je zřizováno) a v neposlední řadě k chůzi a jízdě přes služebný pozemek.

Kde hledat pro zjištění služebností inženýrských sítí, které jsou potřeba k provozování brownfieldu?

1. Výpis listů vlastnictví — věcná břemena zaregistrována na katastru nemovitostí; smlouvy o věcných břemenech jsou veřejně dostupnými dokumenty.

2. Prověřit, zda skutečný stav odpovídá smluvním dokumentům vedeným na katastrálním úřadě (v průběhu času mohlo dojít ke změnám, které nebyly na katastru zaznamenány).

3. Pokud věcná břemena nejsou v souladu s realitou, pak je potřeba situaci napravit (např. trasa sítě neodpovídá mapovému zákresu přiloženému ke smlouvě na katastru nemovitostí). Nedořešená věcná břemena mohou mít omezující dopad pro fungování areálu (spory s vlastníky a následné vícenáklady dané nevýhodnou pozicí při vyjednávání). Napravení znamená sladit právní a faktický stav věcných břemen, např. nová smlouva o věcném břemeni. To může znamenat extrémně vysoké vícenáklady v podobě přehnaných finančních požadavků za úplatu nového věcného břemene, a proto je potřeba věc řešit včas.

4. Pokud věcná břemena související s fungováním brownfieldu nejsou zapsaná v katastru nemovitostí, je potřeba kontaktovat majitele dotčených pozemků a projednat podmínky nových smluv služebností. Na jakýkoli pozemek, přes který vedou inženýrské sítě, je potřeba uzavřít samostatnou smlouvu o služebnosti.

Jak postupovat pro zjištění služebností inženýrských sítí na pozemcích brownfieldu?

1. Zjistit na katastru nemovitostí, zda jsou pozemky zatížené služebnostmi. Pokud ano, je potřeba požádat katastrální úřad o předmětné smlouvy a zjistit majitele sítě, vyplývajícího ze smlouvy o služebnosti a projednat s ním novou trasu pro vedení sítě. Následně uzavřít smlouvu o přeložce a smlouvu o budoucí služebnosti. Po dokončení přeložek sítí uzavřít s oprávněným novou smlouvu o služebnosti a zaregistrovat ji na katastru nemovitostí.

2. Zjistit u správců všech sítí, zda na dotčených pozemcích existují sítě evidované v jejich majetku/správě. Pokud ano, je opět potřeba s ním projednat přeložku sítě a postupovat stejně jako v bodu výše.

3. Požádat stavební, potažmo vodoprávní úřad o vydání všech povolení a kolaudačních rozhodnutí, resp. souhlasů ke stavbám infrastruktury na pozemcích brownfieldu, ze kterých je dohledatelné, kdo byli stavebníci odpovídající infrastruktury. Úřady disponují informacemi o tom, kdo vlastní a provozuje infrastrukturu i v současnosti.

4. Požádat stavební, potažmo vodoprávní úřad o vydání územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, dále o podmínkách vydání územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů. Poskytnutí územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

5. Pokud není služebnost registrována na katastru nemovitostí ani nedošlo k potvrzení od správců sítí o existenci sítí nebo příslušný úřad nedisponuje povolením sítě, a přesto dojde při demoličních nebo zemních pracích k objevení sítě a tato síť je funkční, je potřeba opět prověřit majitele, popř. zjistit, zda je využívána např. okolní zástavbou.

6. Pokud nalezená síť je využívána a přihlásí se k ní některý ze správců sítí, následuje stejný postup jako v předchozím bodě. Pokud využívána není, může dojít k jejímu trvalému odstranění.

Situace 1
Ind. sítě areálu brownfieldu vedoucí přes okolní pozemky jiných vlastníků

Situace 2
Ind. sítě jiných vlastníků vedoucí přes areál brownfieldu

Zdroj: Poradíme

Obsah Příručky

- Návodný proces revitalizace — od úvodní analýzy přes participaci až po realizaci, přehled možných nástrojů financování, včetně evropských i národních zdrojů

3.2 PARTICIPACE A ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI DO PROCESU PLÁNOVÁNÍ

Participativní plánování pomáhá sladit názory hlavních účastníků plánovacích procesů, budovat konsensus a předcházet konfliktům mezi stranami zastupující různé zájmy. Efektivní participace veřejnosti může urychlit projednávání investičních záměrů a šetří tak čas, lidské a finanční zdroje. Volbou vhodných nástrojů pak participace umožňuje i zapojení marginalizovaných skupin se specifickými potřebami (např. seniorů, rodin postižených chudobou nebo hendikepovaných) do procesů plánování. Participativní plánování tak nejen posiluje demokratické principy, jako je transparentnost a odpovědnost při plánování města, ale stává se také důležitým prostředkem komunitního rozvoje.

[Zdroj: http://www.iprpraha.cz/participace]

3.2.1 PARTICIPAČNÍ PROCES

Výhody, které plynou ze zapojování veřejnosti do plánovacích procesů je možné shrnout do následujících bodů:

- Využití místních znalostí;
- včasné odhalení potenciálních konfliktů;
- větší legitimita výstupů;
- větší pocit sounáležitosti s místem, občanská angažovanost;
- lepší dialog mezi občany, odborníky a politiky;
- rozvoj dovedností důležitých pro demokracii.

I přes celou řadu pozitivních efektů participace veřejnosti při plánování města, je nutné mít na zřeteli i četná omezení a nedokonalosti. Jen s dostatečným pochopením těchto omezení jsme schopni navrhnout fungující participační procesy a definovat správně jejich účely. Naopak jejich neznalost často vede k frustraci a zklamání z výsledků participace *[zdroj: IPR Praha, Manuál participace]*:

- otázka reprezentativnosti, selektivnost v účasti na participaci;
- otázka efektivity;
- vztah k zastupitelské demokracii;
- zneužití pro partikulární zájmy.

Jednotlivé kroky participačního procesu se mohou lišit v závislosti na daném projektu, na němž se participační proces bude používat. Obecně jsou však kroky participačního procesu následující:

1. Klasifikace zúčastněných stran
Jsou identifikovány a klasifikovány relevantní zúčastněné strany (stakeholders) z následujících dvou skupin:

- Multidisciplinární projektový tým — zahrnout různé profese, které se na projektu budou v jeho průběhu podílet, již v rané fázi plánování napomáhá zformovat smysluplné cíle a hodnoty projektu a definovat případná rizika a příležitosti projektu.
- Třetí strany — třetími stranami jsou různé osoby, skupiny a organizace, které mohou ovlivnit nebo mohou být ovlivněny plánovaným projektem. Mezi třetí strany se např. řadí sousedé projektu nebo městské samosprávy.

2. Plán konzultace
Vytvořit plán konzultace by mělo být nezbytnou součástí každého projektu a měl by být sestaven v pokud možno co nejranější fázi projektu. Plán by měl zahrnovat celý projektový tým a třetí strany a měl by definovat podmínky a způsoby, jak budou všechny tyto zúčastněné strany zahrnuty do plánovacího procesu, tak aby měly možnost ovlivnit důležitá rozhodnutí v rámci projektu.

3. Zapojení veřejnosti
V procesu plánování v momentě, kdy jsou projektovým týmem (architektem, investorem, aj.) definovány základní principy koncepčního návrhu, je zahájen jasný a strukturovaný dialog s veřejností dle toho, jak bylo určeno v rámci plánu konzultace. Tento dialog může mít např. formu dobrovolného setkání, v rámci kterého je veřejnosti představen koncepční návrh projektu, nebo tzv. design charrette. Klíčové aspekty dialogu s veřejností, např. body k diskusi, musí být vydefinovány ještě před započetím samotné diskuse, avšak v rámci diskuse by měla mít veřejnost také možnost navrhnout další důležité body k diskusi týkající se návrhu.

4. Zahrnutí připomínek do návrhu
Po vyslechnutí všech připomínek k návrhu ze strany veřejnosti jsou tyto připomínky zahrnuty projektovým týmem do návrhu v rámci jeho dokončení. O zahrnutí připomínek je následně zúčastněným stranám podána zpětná vazba, v případě nezahrnutí konkrétních připomínek je v rámci zpětné vazby vysvětleno, z jakého důvodu nebyly zahrnuty do konečného návrhu.

5. Stálá komunikace
Komunikace mezi všemi zúčastněnými stranami je proaktivně udržována i během dalších fází projektu za využití různých kanálů (např. web, Facebook, pravidelná setkání, aj.).

Příklady participativního plánování v České republice

*SKANSKA, **Modřanský cukrovar** — pro více info zde*

*SKANSKA, **Michelské pekárny** — pro více info zde*

*Sekyra Group, **Smíchov City** — pro více info zde*

*SKANSKA, **Satalice** — pro více info zde*

3.2.2 SMYSLUPLNÉ DOČASNÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ

Přestože k realizaci záměru vede dlouhá cesta, je vhodné připravit místní obyvatele na změnu v území. I malé a dočasné změny v současném stavu mohou být v budoucnu velkým přínosem pro fungování lokality a společenskému přijetí místními obyvateli. Je vhodné již v počáteční fázi vytipovat prostory, které mají potenciál (dostupnost, statická bezpečnost, zvýšení prostupnosti) být otevřeny veřejnosti a najít pro ně dočasné využití.

Využití místa v první řadě musí nenásilnou a atraktivní formou informovat občany o plánovaném záměru. Dále je vhodné tuto funkci doplnit využitím, které v okolí chybí (např. kavárna, galerie, coworkingové centrum, komunitní centrum), aby si místní obyvatelé zvykli místo navštěvovat a přijali jej za své. Nápih místa doporučujeme hledat společně s místními obyvateli, tímto gestem dává developer jasně najevo, že je otevřen jednání s místní správou, úřady státní správy i s místní komunitou a tím přispívá k lepšímu přijetí projektu.

Příklady

***Cukrkandl v areálu bývalého modřanského cukrovaru** — pro více info zde*

***Galerie Pragovka** — pro více info zde*

Vyhlídka na Vítkov a stavební jámu u Masarykova nádraží

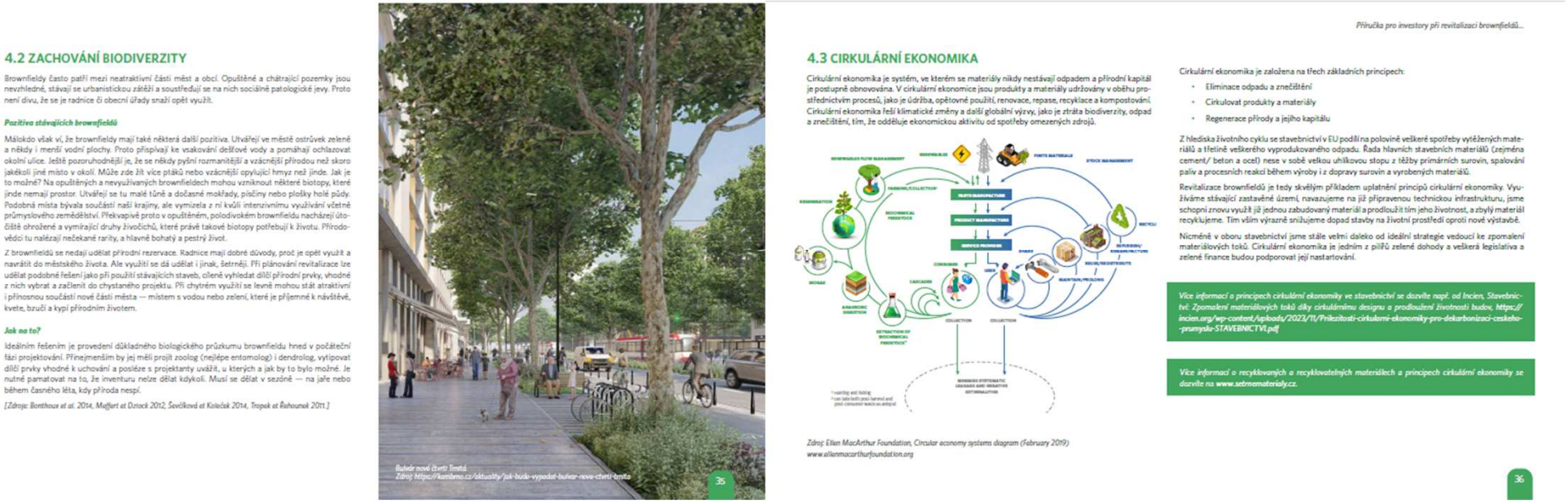
***Manifesto Praha** — kulturní a gastronomický pop-up na Florenci a u Národního domu na Smíchově — pro více info zde*



Cukrkandl v areálu bývalého modřanského cukrovaru.
Zdroj: https://residential.skanska.cz/cukrkandl

Obsah Příručky

- Důležité souvislosti — například jak brownfieldy zapadají do témat jako udržitelnost, ESG, klimatická odolnost a ekonomická soběstačnost obcí



4.2 ZACHOVÁNÍ BIODIVERZITY

Brownfieldy často patří mezi neatraktivní části měst a obcí. Opuštěné a chátrající pozemky jsou nevzhledné, stávají se urbanistickou zátěží a soustřeďují se na nich sociálně patologické jevy. Proto není divu, že se je radnice či obecní úřady snaží opět využít.

Pozitiva stávajících brownfieldů

Málokdo však ví, že brownfieldy mají také některá další pozitiva. Utvářejí ve městě ostrůvek zeleně a někdy i menší vodní plochy. Proto přispívají ke vsakování dešťové vody a pomáhají ochlazovat okolní ulice. Ještě pozoruhodnější je, že se někdy pyšní rozmanitější a vzácnější přírodou než skoro jakékoli jiné místo v okolí. Může zde žít více ptáků nebo vzácnější opylující hmyz než jinde. Jak je to možné? Na opuštěných a nevyužívaných brownfieldech mohou vzniknout některé biotopy, které jinde nemají prostor. Utvářejí se tu malé tůně a dočasné mokřady, písčiny nebo plošky holé půdy. Podobná místa bývala součástí naší krajiny, ale vymizela z ní kvůli intenzivnímu využívání včetně průmyslového zemědělství. Překvapivě proto v opuštěném, polodivokém brownfieldu nacházejí útočiště ohrožené a vymírající druhy živočichů, které právě takové biotopy potřebují k životu. Přírodovědci tu nalézají nečekané rarity, a hlavně bohatý a pestrý život.

Z brownfieldů se nedají udělat přírodní rezervace. Radnice mají dobré důvody, proč je opět využít a navrátit do městského života. Ale využití se dá udělat i jinak, šetrněji. Při plánování revitalizace lze udělat podobné řešení jako při použití stávajících staveb, cílené vyhledat dílčí přírodní prvky, vhodné z nich vybrat a začlenit do chystaného projektu. Při chytrém využití se levně mohou stát atraktivní i přínosnou součástí nové části města — místem s vodou nebo zelení, které je příjemné k návštěvě, kvete, bzučí a kypí přírodním životem.

Jak na to?

Ideálním řešením je provedení důkladného biologického průzkumu brownfieldu hned v počáteční fázi projektování. Přinejmenším by jej měli projít zoolog (nejlépe entomolog) i dendrolog, vytipovat dílčí prvky vhodné k uchování a posléze s projektanty uvážit, u kterých a jak by to bylo možné. Je nutné pamatovat na to, že inventuru nelze dělat kdykoli. Musí se dělat v sezóně — na jaře nebo během časného léta, kdy příroda nespí.

[Zdroje: Bonthoux et al. 2014, Maffort et Dzrock 2012, Ševčíková et Kolečák 2014, Tropek et Řehounek 2011.]

Bulvár nové čtvrti Trmtá
Zdroj: https://kambmo.cz/aktuality/jak-bude-vypadat-bulvar-nove-ctvrti-trmta

35

4.3 CIRKULÁRNÍ EKONOMIKA

Cirkulární ekonomika je systém, ve kterém se materiály nikdy nestávají odpadem a přírodní kapitál je postupně obnovována. V cirkulární ekonomice jsou produkty a materiály udržovány v oběhu prostřednictvím procesů, jako je údržba, opětovné použití, renovace, repase, recyklace a kompostování. Cirkulární ekonomika řeší klimatické změny a další globální výzvy, jako je ztráta biodiverzity, odpad a znečištění, tím, že odděluje ekonomickou aktivitu od spotřeby omezených zdrojů.

Zdroj: Ellen MacArthur Foundation, Circular economy systems diagram (February 2019)
www.ellenmacarthurfoundation.org

Cirkulární ekonomika je založena na třech základních principech:

- Eliminace odpadu a znečištění
- Cirkulovat produkty a materiály
- Regenerace přírody a jejího kapitálu

Z hlediska životního cyklu se stavebnictví v EU podílí na polovině veškeré spotřeby vytěžených materiálů a třetině veškerého vyprodukovaného odpadu. Řada hlavních stavebních materiálů (zejména cement/ beton a ocel) nese v sobě velkou uhlíkovou stopu z těžby primárních surovin, spalování paliv a procesních reakcí během výroby i z dopravy surovin a vyrobených materiálů.

Revitalizace brownfieldů je tedy skvělým příkladem uplatnění principů cirkulární ekonomiky. Využíváme stávající zastavěné území, navazujeme na již připravenou technickou infrastrukturu, jsme schopni znovu využít již jednou zabudovaný materiál a prodloužit tím jeho životnost, a zbylý materiál recyklujeme. Tím vším výrazně snižujeme dopad stavby na životní prostředí oproti nové výstavbě.

Nicméně v oboru stavebnictví jsme stále velmi daleko od ideální strategie vedoucí ke zpomalení materiálových toků. Cirkulární ekonomika je jedním z pilířů zelené dohody a veškerá legislativa a zelené finance budou podporovat její nastartování.

Více informací o principech cirkulární ekonomiky ve stavebnictví se dozvíte např. od Incien, Stavebnictví: Zpomalení materiálových toků díky cirkulárnímu designu a prodloužení životnosti budov, https://incien.org/wp-content/uploads/2023/11/Prilezitosti-cirkularni-ekonomiky-pro-dekarbonizaci-ceskeho-prumyslu-STAVEBNICTVI.pdf

Více informací o recyklovaných a recyklovatelných materiálech a principech cirkulární ekonomiky se dozvíte na www.setrnamaterialy.cz.

36

Obsah Příručky

- Propojení s ostatními pracovními skupinami Rady – Hospodaření s vodou, Cirkulární stavebnictví, Vnitřní prostředí, Taxonomie atd…



Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů...

Šetrná demolice objektů

Pro zjednodušení procesu recyklace jednotlivých materiálů je nutné připravit podrobný demoliční plán, případně předdemoliční audit, který zahrnuje postupné rozebírání objektu s důrazem na separaci jednotlivých druhů materiálů pro další využití.

Příkladem šetrné demolice objektu v praxi je například tzv. remolice bývalé administrativní budovy Mercury v pražských Holešovicích společností Skanska: Mercury je prvním administrativním projektem v ČR připravovaným na principu cirkulární ekonomiky | www.skanska.cz

Brownfieldy jako materiálová banka

Brownfieldy mají velký potenciál naplnění principu 3 R. Princip **Reduce — Reuse — Recycle** tvoří základní hierarchii při ekologickém nakládání s odpady.

Znovuvyužití materiálů — stavební suť

Inertní stavební suť, která není kontaminovaná ekotoxickými látkami, je možné recyklovat. V případě recyklace je důležité dbát na separaci nežádoucích složek (hlína, plast, dřevo atd.), což lze provést tříděním stavební suti na hrubotřídiči, který suť zbaví jemných složek do cca 4 mm a poté využít k drcení pouze kusový materiál.

Při správném postupu lze z recyklovaných kameniv vyrobit betonovou směs se stejnými užitnými vlastnostmi jako má konvenční betonová směs. Společnost SKANSKA v souvislosti s tím ve spolupráci ERC-TECH vyvinula nový stavební recyklovaný materiál tzv. REBETONG: Rebetong | www.skanska.cz

Další příklady a case studies týkající se oblasti znovuvyužití materiálů jsou k dispozici na webových stránkách pracovní skupiny „Cirkulární stavebnictví a šetrné materiály", spadající pod CZGBC: Cirkulární stavebnictví a šetrné materiály | CZGBC

Překážka a výzvy spojené s CE a stavebnictvím:

- Časová náročnost a nákladnost procesu dekonstrukce ve srovnání s demolicí
- Neefektivní systém demolic, třídění a zpracování stavebních a demoličních odpadů (SDO) pro opětovné použití materiálů v rekonstrukcích

Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů...

- Vyšší náklady spojené se zpracováním opětovně použitých materiálů a nutnost recertifikace
- Slabé dosavadní uplatňování nebo dobrovolná povaha kritérií pro zelené veřejné zakázky a financování „cirkulárních" stavebních projektů.
- Setrvačnost stávajících lineárních přístupů v rámci stavebnictví a nedůvěra cirkulární řešení
- Nedostatek cirkulárních stavebních dovedností a kvalifikovaných pracovníků

[Citace z Stavebnictví: Zpomalení materiálových toků díky cirkulárnímu designu a prodloužení životnosti budov Institut cirkulární ekonomiky]



Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů...

4.4 VODA A ZELEŇ

Návrh kvalitní modré a zelené infrastruktury, zaměřené na přírodě blízké hospodaření s dešťovou vodou, zlepšuje připravenost měst na dopady změny klimatu a zároveň má řadu vedlejších pozitivních efektů na kvalitu života obyvatel ve městech (eliminace zatížení ČOV při vytrvalých deštích, ochlazování města, ekonomičtější údržba ploch zeleně, pozitivní psychologický dopad na obyvatele města rozšiřováním ploch zeleně atd.).

Pojem srážková voda zahrnuje nejen vodu dešťovou, ale např. i vodu z tajícího sněhu a ledu. Obecně více zaběhlý je pojem dešťová voda.

*Publikace **Podpora adaptace budov a měst na nedostatek vodních zdrojů a zvyšování teplot***

- *Legislativní podpora přímých a nepřímých úsporných opatření v budovách,*
- *využití srážkové a šedé odpadní vody v budovách,*
- *jak se nakládá s dešťovou a šedou vodou v budovách z hlediska platné české legislativy,*
- *legislativní a motivační opatření v oblasti zelených střech ve vybraných státech Evropy.*

Ke stažení zde.

4.4.1 DEŠŤOVÁ A ŠEDÁ VODA

Téma vody obecně je velice široké a je možné na něj pohlížet z různých úhlů a různou optikou. S vodou každý z nás přichází do každodenního kontaktu a je pro nás samozřejmostí. Málokdy si uvědomujeme, že existuje několik druhů vody (pitná, užitková, šedá, dešťová). Ke každé z těchto kategorií máme jiný přístup, má pro nás jinou hodnotu, jinak s touto vodou nakládáme a jinak ji využíváme. Existují různé přístupy, jak vodu:

- šetřit (snižování spotřeby pitné vody, využití speciálních speciální armatur);
- zadržovat (prvky k zadržování vody v krajině, retenční nádrže, spádování uliční sítě, zelené střechy);
- znovu ji využívat (Šedá voda, akumulační nádrže pro dešťovou vodou a následné závlahy, zelené fasády);
- volit přírodě blízká řešení (zasakování vody na terénu, dotace podzemní vody, vláha pro sadové úpravy).

Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů...

Zajistit dostatek množství a kvality vody je v souvislosti se snížením dopadů změny klimatu velmi aktuální. V našich podmínkách se klimatická změna projevuje převážně extrémními výkyvy počasí, jako jsou přívalové deště s vysokým úhrnem srážek za krátké období na malém území (bleskové povodně), dlouhotrvající období bez srážek (sucha), extrémní výkyvy teplot, které se výrazně vymykají dlouholetým statistickým průměrům. Tyto projevy změny klimatu, které jsou dále umocňovány urbanizací, mohou mít za následek ohrožení zdraví, bezpečnosti obyvatel i negativní ekonomické důsledky. Projevům změny klimatu lze jen velmi těžko předcházet, proto je třeba věnovat pozornost místní adaptaci na tyto změny.

Podrobné informace o možnostech hospodaření s vodou ve městech uvádí publikace „Voda ve městě", která je k dispozici ke stažení zde: Voda ve městě - Metodika ke stažení

Nakládání s dešťovou vodou

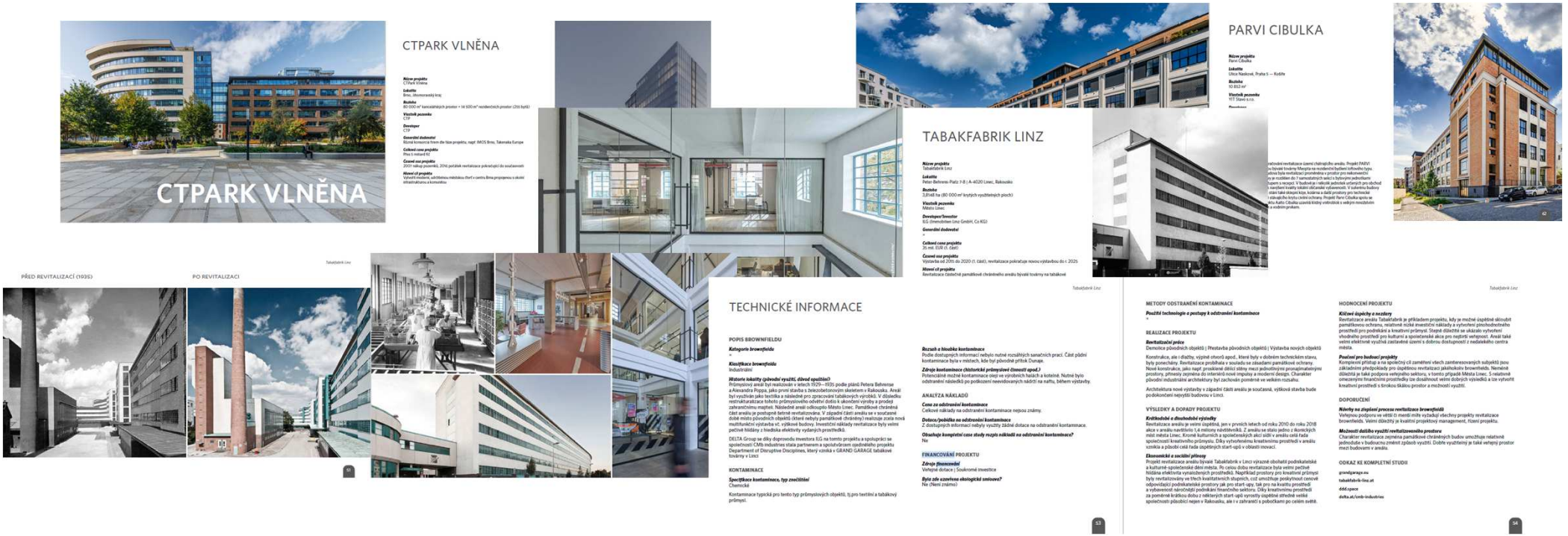
Nakládání s dešťovou vodou a její další využití je komplexní úkol, který vyžaduje holistický přístup od návrhu k realizaci, od veřejného prostoru po jednotlivé uživatele, ale i od volné krajiny po centrální části města. Ve veřejném prostranství je obzvláště důležitá mezioborová diskuze společenských a technických věd (městské inženýrství, dopravní inženýrství, architektura, urbanismus, krajinná architektura, ekologie, ekonomie), která povede ke kvalitnímu výsledku akceptovatelnému pro tyto obory. Absence mezioborové diskuze se v současné době projevuje v jednostranně navrhovaných řešeních, která nevyužívají plně jejich potenciál a přínos pro další obory, respektive pro samotné obyvatele měst.

Principy a opatření pro zadržování vody a její následné využití platí obecně pro záměry realizované v nové zástavbě, stabilizovaných plochách i v plochách přestavby, tedy na brownfieldech.



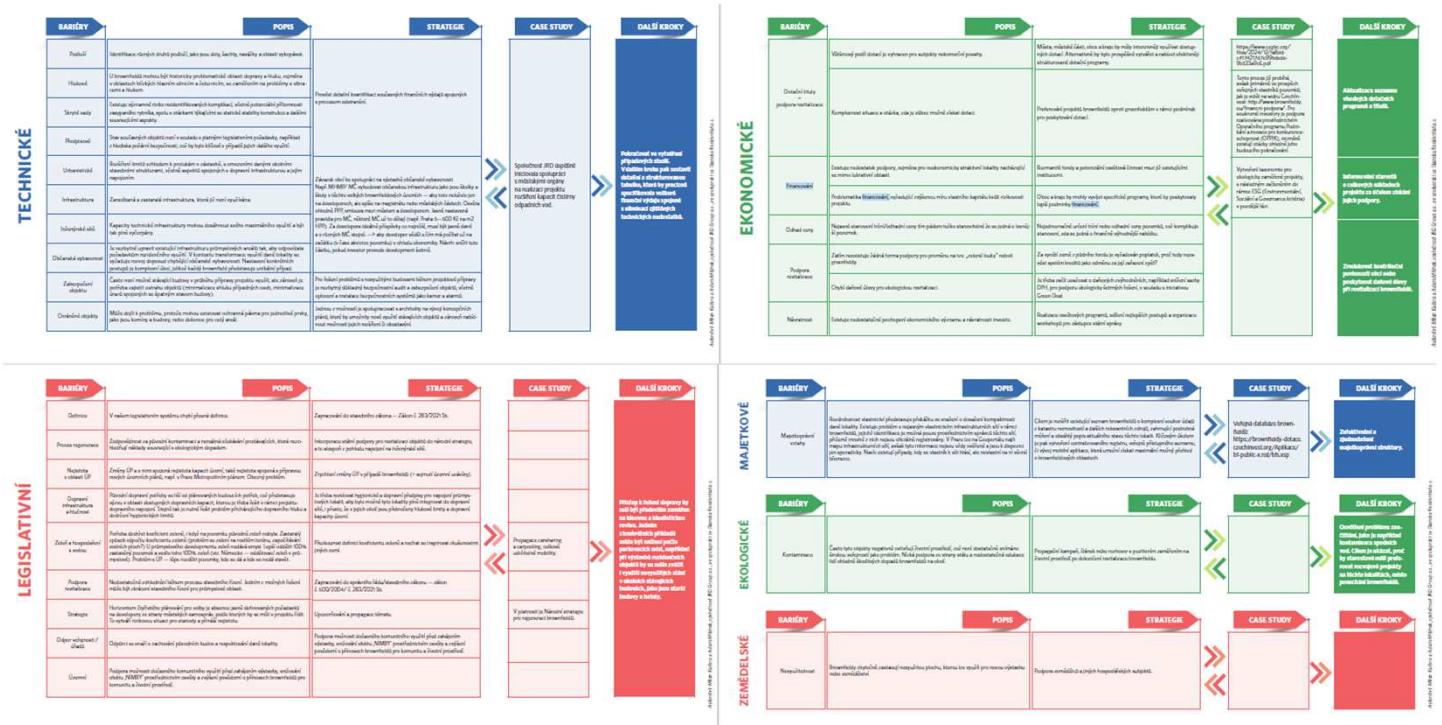
Obsah Příručky

- Příklady dobré praxe, včetně inspirací ze zahraničí i z českého prostředí



Obsah Příručky

- Zmapování hlavních bariér – rozpracování do větší podrobnosti v Manuálu



2026 – vydání Metodiky řešení a příkladů z praxe

- Navazuje na příručku
- Zaměřuje se na konkrétní překážky
- Každý BF je specifický, ale lze najít obecné pojítko
- Funguje jako „praktický katalog“
- **Není pouze popisem problémů,**
  ale především zdrojem řešení a inspirace



Obsah Metodiky

- Pět hlavních bariér



Obsah Metodiky

- **Technické bariéry** – Podloží, Hluk, Infrastruktura, Inženýrské sítě, Chráněné objekty
- **Ekonomické bariéry** – Dotační tituly a financování, Návratnost projektů na BF
- **Legislativní bariéry** – Nejistota v oblasti ÚP, Strategie, Odpor veřejnosti/úřadů, Zeleň a voda
- **Majetkové bariéry** – Roztříštěnost vlastnictví, Věcná břemena
- **Ekologické bariéry** - Kontaminace

Každá bariéra je následně přehledně členěna do pěti bodů



Obsah Metodiky

- 1. základní pojmy



TECHNICKÉ BARIÉRY | HLUK

Brownfieldy bez bariér — Metodika řešení a příklady z praxe

1. ZÁKLADNÍ POJMY

Hluk je v kontextu nových záměrů definován jako nežádoucí zvuk, který má negativní vliv na lidské zdraví, pohodu a kvalitu života. Při regeneraci brownfieldů, kde se často přechází z průmyslového na jiný způsob využití, se hluk stává jedním ze zásadních faktorů ovlivňujících kvalitu projektu. Hluková zátěž může pramenit z několika zdrojů a je nutné ji posuzovat komplexně.

Problém je nejčastěji spojen s původní činností na brownfieldu a jeho umístěním. Staré průmyslové areály, na rozdíl od klidné zástavby, byly historicky navrhovány s vysokou hlukovou tolerancí. Typické zdroje hluku na brownfieldech a v jejich okolí jsou:

„Hluk není jen technický parametr — při regeneraci brownfieldů zásadně ovlivňuje kvalitu života i kvalitu samotného projektu."

DOPRAVNÍ HLUK

Vzniká z dopravy, která obsluhovala původní průmyslový areál (nákladní automobily, vlaky), ale i z okolních komunikací (silnice, železnice) a letišť.

HLUK ZE STAVEBNÍ ČINNOSTI

Je dočasný, ale velmi intenzivní. Vzniká při demolicích, zemních pracích a samotné výstavbě (bagry, nákladní vozidla, sbíječky).

PRŮMYSLOVÝ HLUK Z TECHNOLOGIE

Hluk z okolních stále funkčních provozů a technologií (klimatizační jednotky, ventilace, výrobní stroje).

HLUK ZE SOUSEDNÍCH POZEMKŮ

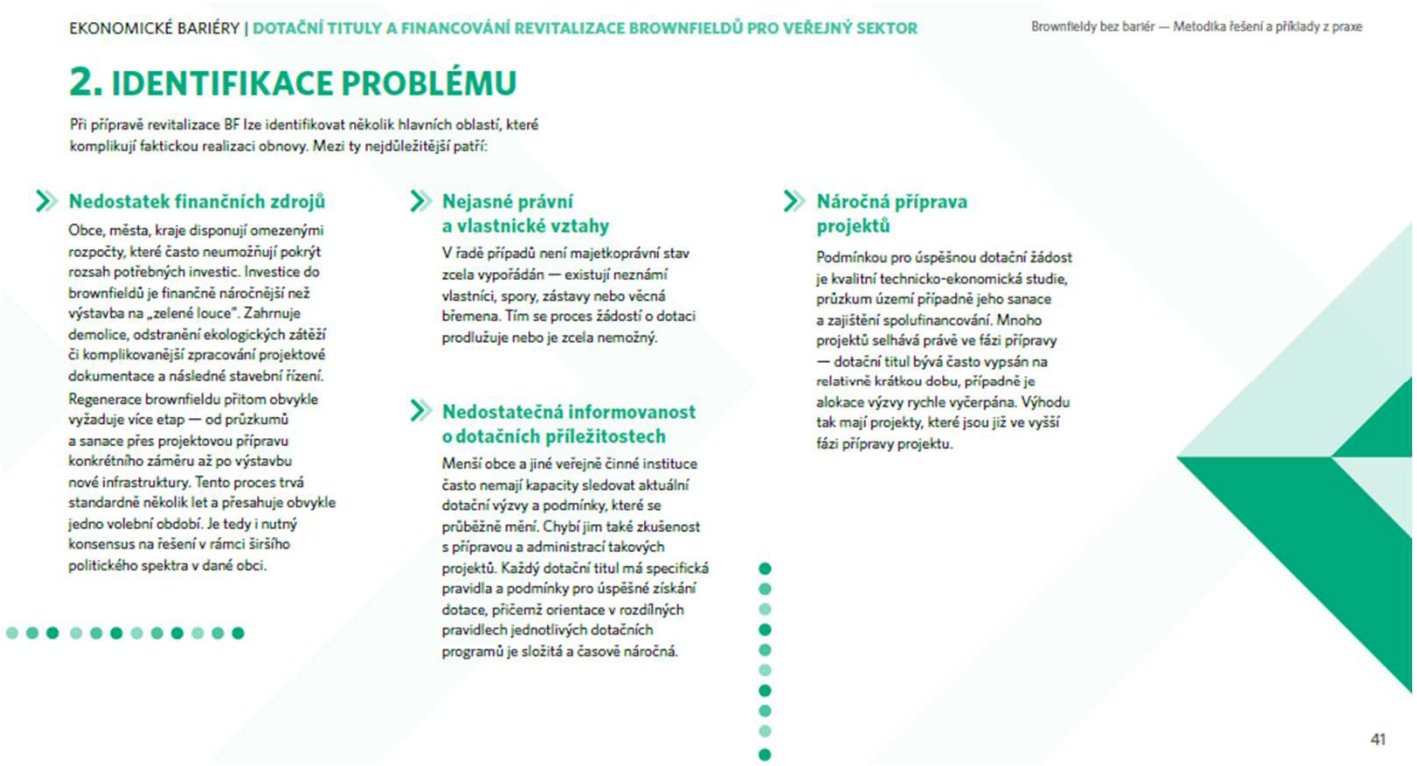
Může jít o hluk z komerčních zón, skladů, čerpacích stanic nebo třeba z nočních klubů, které s novým záměrem zónou sousedí.

Pro technické posouzení hluku se používají standardizované veličiny. Klíčové jsou **hladina akustického tlaku (Lp)**, která se udává v decibelech (dB) a vyjadřuje intenzitu zvuku, a **ekvivalentní hladina akustického tlaku (LAeq)**, která zohledňuje proměnlivost hluku v čase a je klíčová pro hodnocení souladu s hygienickými limity.

13

Obsah Metodiky

- 2. Identifikace problému



2. IDENTIFIKACE PROBLÉMU

Při přípravě revitalizace BF lze identifikovat několik hlavních oblastí, které komplikují faktickou realizaci obnovy. Mezi ty nejdůležitější patří:

Nedostatek finančních zdrojů

Obce, města, kraje disponují omezenými rozpočty, které často neumožňují pokrýt rozsah potřebných investic. Investice do brownfieldů je finančně náročnější než výstavba na „zelené louce". Zahrnuje demolice, odstranění ekologických zátěží či komplikovanější zpracování projektové dokumentace a následné stavební řízení. Regenerace brownfieldu přitom obvykle vyžaduje více etap — od průzkumů a sanace přes projektovou přípravu konkrétního záměru až po výstavbu nové infrastruktury. Tento proces trvá standardně několik let a přesahuje obvykle jedno volební období. Je tedy i nutný konsensus na řešení v rámci širšího politického spektra v dané obci.

Nejasné právní a vlastnické vztahy

V řadě případů není majetkoprávní stav zcela vypořádán — existují neznámí vlastníci, spory, zástavy nebo věcná břemena. Tím se proces žádostí o dotaci prodlužuje nebo je zcela nemožný.

Nedostatečná informovanost o dotačních příležitostech

Menší obce a jiné veřejně činné instituce často nemají kapacity sledovat aktuální dotační výzvy a podmínky, které se průběžně mění. Chybí jim také zkušenost s přípravou a administrací takových projektů. Každý dotační titul má specifická pravidla a podmínky pro úspěšné získání dotace, přičemž orientace v rozdílných pravidlech jednotlivých dotačních programů je složitá a časově náročná.

Náročná příprava projektů

Podmínkou pro úspěšnou dotační žádost je kvalitní technicko-ekonomická studie, průzkum území případně jeho sanace a zajištění spolufinancování. Mnoho projektů selhává právě ve fázi přípravy — dotační titul bývá často vypsán na relativně krátkou dobu, případně je alokace výzvy rychle vyčerpána. Výhodu tak mají projekty, které jsou již ve vyšší fázi přípravy projektu.

Obsah Metodiky

- 3. Řešení a příležitosti

3. ŘEŠENÍ A PŘÍLEŽITOSTI

Legislativní rámec, resp. časté změny legislativy lze v současné době ovlivnit velmi problematicky, jde o politická rozhodnutí. Stále se tak očekávají změny (zejména stavebního zákona a souvisejících vyhlášek), které povedou ke kompletní digitalizaci a především zrychlení a zjednodušení všech procesů zahrnujících také územní plánování. Územní plány by měly řešit jen hlavní zásady rozvoje obce a současně by měly být dostatečně rezistentní vůči nutnosti častých změn.

Níže jsou uvedena řešení a příležitosti v souvislosti s žádostmi o změny územních plánů.

Žádost o **změnu územního plánu** je třeba podat co nejdříve, a navrhované změny předjednat u rozhodujících dotčených orgánů nebo správců dopravní a technické infrastruktury. Je třeba vzít v úvahu, že náklady na změnu ÚP můžou být celé, nebo částečně, požadovány po iniciátorovi změny.

Funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití je vhodné pro areály typu brownfield řešit co nejobecněji. Ve standardizovaných jevech jsou uvedeny u celé řady typů využití podmínky „všeobecné" (bydlení, rekreace, občanská vybavení, veřejné prostranství, zeleň, aj.), umožňující celou škálu budoucího využití. Vhodné je také využití jako plochy smíšené (obytné nebo výrobní). Toto se týká zejména ploch transformačních, kdy je navržena změna z původního využití na využití nové.

Prostorové regulativy je třeba řešit vyváženě a předvídavě k uvažovaným záměrům nového využití areálů brownfieldů. Procento zastavitelnosti by například mělo zohledňovat možnosti podzemních parkovacích podlaží s vegetační úpravou v úrovni parteru. Podlažnost nové zástavby bude buď navazovat na stávající zástavbu, nebo vytvoří novou dominantu v území. V tomto případě je ale nutné vzít v úvahu celkovou koncepci rozvoje města v širších vztazích, zvážit vhodnost tohoto řešení.

Územní studie je vhodným nástrojem k upřesnění způsobu využití areálů brownfieldů vč. širšího okolí. Tato dokumentace patří do Územně plánovacích podkladů, navrhuje a prověřuje prostorové řešení nové zástavby, stanovuje podmínky pro dopravní a technickou infrastrukturu. Vyhotovení územní studie může být požadováno územním plánem a po registraci se stává pro území směrnou, odchýlení je možné pouze v odůvodnitelných případech; výhoda oproti regulačnímu plánu je jednodušší obsah, forma i způsob předjednání/projednání.

Regulační plán je podrobnější a především závaznou dokumentací stanovující podrobnější využití částí zastavěného i zastavitelného území obcí a měst. Tato Územně plánovací dokumentace stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejného prostranství.

Architektonické nebo urbanistické soutěže jsou jednou z nejvhodnějších forem pro výběr nejlepšího řešení nové zástavby v areálu brownfieldů. Podporu při organizaci soutěží poskytuje ČKA (www.cka.cz).



Obsah Metodiky

- 4. Příklad z praxe

4. PŘÍKLAD Z PRAXE

Modelový příklad — Transformace bývalého strojírenského areálu na rezidenční čtvrť:

Výchozí situace: Při provádění právní **due diligence** investor zjistil, že středem pozemku prochází hlavní kanalizační sběrač v majetku vodárenské společnosti, ke kterému je v katastru nemovitostí zapsáno **věcné břemeno (služebnost inženýrské sítě)**. Toto břemeno zahrnuje nejen samotnou existenci potrubí, ale i **ochranné pásmo** o šířce 2,5 metru na obě strany, ve kterém nesmí stát žádná stavba.

Identifikovaný problém: Plánovaná budova s podzemními garážemi měla stát přímo nad tímto sběračem. Existence věcného břemene by znamenala:

- **Zákaz výstavby** v místě ochranného pásma (ztráta cca 20 % užitné plochy budovy).
- **Riziko statického poškození** potrubí při zakládání stavby.
- Povinnost zajistit správci sítě **nepřetržitý přístup** k potrubí pro případ opravy, což je u bytového domu s garážemi technicky neproveditelné.

Navržené řešení: Místo rezignace na původní architektonický návrh zvolil investor cestu **aktivního vyjednávání a technického řešení**:

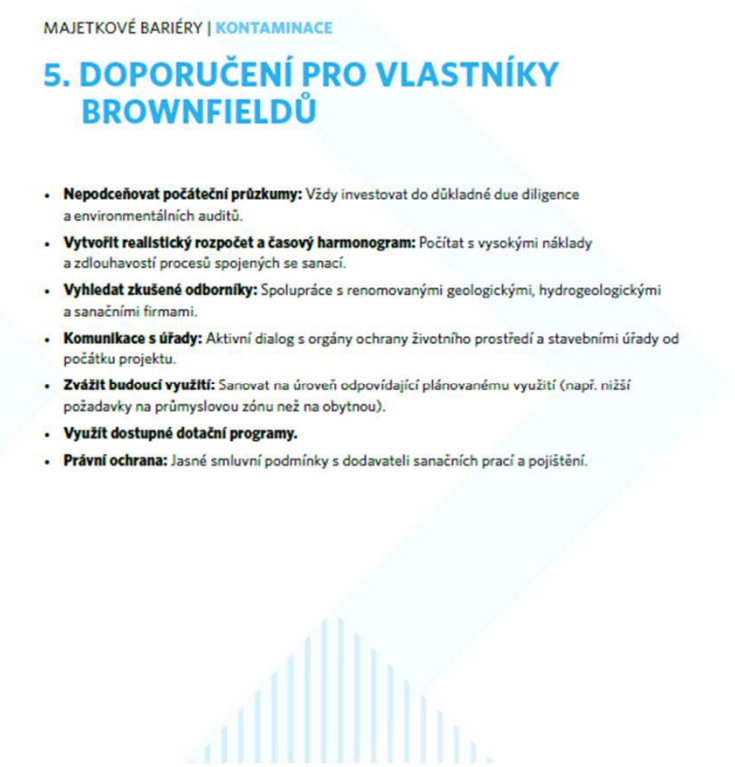
1. **Smlouva o přeložce:** Investor uzavřel dohodu s vlastníkem sítě o vybudování tzv. přeložky. Staré potrubí bylo na náklady developera vyjmuto a nahrazeno novým, které bylo vedeno po obvodu pozemku pod budoucí komunikací.
2. **Zrušení původního břemene:** Po dokončení a zkolaudování přeložky došlo k podpisu dohody o zániku původního věcného břemene.
3. **Vklad do katastru:** Na základě geometrického plánu bylo původní břemeno z katastru vymazáno a nové (pro přeloženou trasu) bylo zapsáno v místě, kde neomezuje budoucí zástavbu.

Výsledek: Díky investici do přeložky (cca 2,5 mil. Kč) se podařilo **uvolnit stavební parcelu** v plném rozsahu. Hodnota pozemku po očištění od břemene vzrostla o násobek vynaložených nákladů a projekt mohl pokračovat podle původního architektonického návrhu.



Obsah Metodiky

- 5. Doporučení pro vlastníky BF


MAJETKOVÉ BARIÉRY | KONTAMINACE

5. DOPORUČENÍ PRO VLASTNÍKY BROWNFIELDŮ

- **Nepodceňovat počáteční průzkumy:** Vždy investovat do důkladné due diligence a environmentálních auditů.
- **Vytvořit realistický rozpočet a časový harmonogram:** Počítat s vysokými náklady a zdlouhavostí procesů spojených se sanací.
- **Vyhledat zkušené odborníky:** Spolupráce s renomovanými geologickými, hydrogeologickými a sanačními firmami.
- **Komunikace s úřady:** Aktivní dialog s orgány ochrany životního prostředí a stavebními úřady od počátku projektu.
- **Zvážit budoucí využití:** Sanovat na úroveň odpovídající plánovanému využití (např. nižší požadavky na průmyslovou zónu než na obytnou).
- **Využít dostupné dotační programy.**
- **Právní ochrana:** Jasné smluvní podmínky s dodavateli sanačních prací a pojištění.



Plány Pracovní skupiny do budoucna

Deregulace

- Tématem Pracovní skupiny BF do budoucna věnovat se tématu „přeregulovanosti územních plánů a studií," které stěžují řešení a vstup investorů do území.
- Tvorba „Manuálu příležitostí pro moderní obec" (pracovní název)







Děkuji za pozornost

Robert Leníček
Len+k architekti s.r.o.
Odborný garant pracovní skupiny Brownfieldy
Česká rada pro šetrné budovy

Sledujte CZGBC na in