Ekonomické zhodnocení návrhu na revitalizaci vybraného brownfield ve Zlínském kraji

Martin Valda

Bakalářská práce
2010

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav podnikové ekonomiky
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Martin VALDA**
Osobní číslo:	**M07362**
Studijní program:	**B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Management a ekonomika**
Téma práce:	**Ekonomické zhodnocení návrhu na revitalizaci vybraného brownfield ve Zlínském kraji**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- **Definujte pojem brownfields a popište strategii jejich využití v České republice.**

II. Praktická část

- **Proveďte pasportizaci brownfields v regionu Holešov a SWOT analýzu vybraného investičního záměru.**
- **Identifikujte jeho technickou a kapitálovou náročnost včetně ekonomického zhodnocení.**
- **Definujte přínosy plynoucí z řešeného záměru.**

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

[1] BERGATT JACKSON, J. et al. Brownfields snadno a rychle : Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. 1. vyd. Praha: IURS, 2005. 77 s.
[2] DE SOUSA, Ch. Brownfields redevelopment and the quest for sustainability. 1st edition. Amsterdam: Elsevier Ltd., 2008. 272 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
[3] KADEŘÁBKOVÁ, B., et al. Brownfields : Jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
[4] Kolektiv autorů. Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma : Využití brownfields neprůmyslového charakteru. Ostrava: FAST VŠB - TU, 2006. 182 s. ISBN 80-248-1042-5.
[5] NOVÝ, A. Brownfields : Šance pro budoucnost. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.

Vedoucí bakalářské práce: **prof. Ing. Dušan Smolík, DrSc.**
Ústav podnikové ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: **6. dubna 2010**

Termín odevzdání bakalářské práce: **21. května 2010**

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010

L.S.

UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ Fakulta managementu a ekonomiky

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka

prof. Ing. Jiří Polách, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA
BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby [1)];
- beru na vědomí, že bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- na moji bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3 [2)];
- podle § 60 [3)] odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 [3)] odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 5.5.2010 ..... MARTIN VALDA .....

Jméno, příjmení, podpis

---

1) zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevýdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Cílem mé bakalářské práce je využít teoretickou bázi a dostupné informace mající vazbu na problematiku obnovy brownfields a na jejich základě navrhnout možná řešení revitalizace opuštěné plochy v obci Hlinsko pod Hostýnem. Práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou. V části první je provedena literární rešerše vybraných zdrojů a popsána společenská závažnost tématu, přičemž důraz je kladen na otázku: „Jak se vypořádat s brownfields do budoucna?“ V části analytické jsou potom objektem zájmu dva konkrétní investiční záměry včetně uvedení technické a kapitálové náročnosti a možností jejich financování s ohledem na schopnost realizace. U obou těchto záměrů jsou determinovány šance a úskalí z nich plynoucí. Závěr je věnován zhodnocení obou variant a to nejen z pohledu ekonomicky smýšlejícího člověka.

Klíčová slova:

Brownfields, revitalizace, pasportizace, technická a kapitálová náročnost.

ABSTRACT

The goal of my bachelor thesis is to take use of the theoretical base and available information concerning brownfields redevelopment and to propose possible solutions leading to the revitalization of Hlinsko pod Hostýnem municipality. The thesis consists of two main parts – the theoretical one and the analytical one. In the first one, the literature retrieval of the chosen sources is given and the high importance of the topic is described there, as well, with the accent to the question: „What about brownfields in the future?“ In the second one, the main attention is focused on two concrete capital projects including technical and capital intensity description and financing possibilities description with regard to the implementation. There are also determined the challenges and the difficulties concerning the capital projects. Finally, both projects are evaluated each other not only from economic point of view.

Keywords:

Brownfields, revitalization, passportization, technical and capital intensity.

Rád bych poděkoval prof. Dušanu Smolíkovi, vedoucímu své bakalářské práce, za odborný přístup, cenné podněty ke zpracování a bezpochyby za kritické zhodnocení celé práce. Dále Ing. Pavlu Doleželovi, vedoucímu odboru regionálního rozvoje a investic MěÚ v Bystřici pod Hostýnem, za pomoc při definování náročnosti řešených záměrů, za sestavení reálných investičních prognóz, za poskytnutí nezbytných materiálů a informací z oblasti dotačních titulů a možností čerpání dotací ze Strukturálních fondů Evropské unie.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD **9**

I TEORETICKÁ ČÁST **10**

1 DEFINICE BROWNFIELDS **11**

1.1 VÝKLAD POJMU BROWNFIELDS 11

1.2 HISTORICKÉ SOUVISLOSTI BROWNFIELDS V ČESKÝCH ZEMÍCH 13

1.3 TYPOLOGIE BROWNFIELDS 14

1.3.1 Členění dle původu vzniku 14

1.3.2 Členění dle ekonomické atraktivity 15

1.3.3 Členění ve Zlínském kraji dle typologie ABC 16

2 BARIÉRY REGENERACE DEPRIMUJÍCÍCH ZÓN **17**

2.1 EKONOMICKÁ OBLAST 17

2.1.1 Nástroje správy a politiky 17

2.1.2 Širší tržní prostředí 17

2.2 SOCIÁLNÍ OBLAST 18

2.2.1 Vzdělání, vzdělání a zase vzdělání 18

2.2.2 Know-how, koordinace a motivační faktory 18

2.3 ENVIRONMENTÁLNÍ OBLAST 18

3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS **20**

3.1 SOUKROMÉ 20

3.2 VEŘEJNÉ 20

3.3 PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP 24

4 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDS **26**

4.1 CÍLE STRATEGIE 26

4.2 VYHLEDÁVACÍ STUDIE 27

4.2.1 Základní statistické výsledky 28

5 STRATEGIE VYUŽITÍ BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI **30**

5.1 PROCES TVORBY STRATEGIE 30

5.2 ZÁKLADNÍ STATISTICKÉ VÝSLEDKY 31

6 PŘÍKLADY ÚSPĚŠNÝCH REVITALIZACÍ BROWNFIELDS **32**

II PRAKTICKÁ ČÁST **34**

7 CHARAKTERISTIKA REGIONU HOLEŠOV Z POHLEDU BROWNFIELDS **35**

7.1 PASPORTIZACE BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ REGIONU HOLEŠOV 35

7.2 CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO BROWNFIELD VE ZLÍNSKÉM KRAJI 36

8 ANALÝZA TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU Č. 1 ..... **39**

8.1 STANOVENÍ TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI 39
8.1.1 Definování ploch rozhodných pro rozpočet ceny hřbitova 40
8.1.2 Rozpočet ceny hřbitova 45
8.2 SWOT ANALÝZA 49
9 ANALÝZA TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU Č. 2 52
9.1 STANOVENÍ TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI 52
9.1.1 Definování ploch rozhodných pro rozpočet ceny stavebních pozemků 52
9.1.2 Rozpočet ceny stavebních pozemků 56
9.2 SWOT ANALÝZA 60
10 NÁVRHY A DOPORUČENÍ 63
ZÁVĚR 66
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 67
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 70
SEZNAM OBRÁZKŮ 71
SEZNAM TABULEK 72
SEZNAM PŘÍLOH 73

ÚVOD

Problematika brownfields je v dnešní době poměrně závažnou celospolečenskou causou a neprávem je jí věnována malá pozornost. Jedná se o neefektivní způsob politiky hospodaření s tím, co již v minulosti bylo vybudováno. Nejen, že objekty tohoto typu vrhají špatné světlo na městské aglomerace resp. území, ve kterých se nacházejí a činí je takto pro investory neatraktivními, ale zároveň mohou být zdrojem kontaminace a tedy neetického přístupu k životnímu prostředí. Proto je třeba se těmito momenty do budoucna intenzivně zabývat a problémům předcházet namísto jejich řešení ex post.

Soustava nástrojů podpory revitalizace brownfields je v našich podmínkách prozatím nedostatečně rozvinuta a propracována, jestliže stále existují výhodnější podmínky pro umísťování investic na zelených loukách. Zapracováním na této politice bychom omezili vznik brownfields do budoucna a ušetřili tak spoustu úsilí.

Důvodem pro výběr tématu byl fakt, že je mně bytostně blízké a protože rád dělám věci, které mají smysl a přinášejí užitek. Ve stále hojném zastoupení ploch brownfields spatřuji obrovskou bariéru ekonomického růstu měst a obcí. I tato skutečnost pro mě byla dostatečným katalyzátorem k tomu, abych se zaměřil na oblast možností revitalizace deprimujících zón ve Zlínském kraji a snažil se odhalit důvody pro setrvávající přítomnost těchto ploch.

Cílem této bakalářské práce je navrhnout možná řešení revitalizace devastovaného území bývalého zemědělského areálu nacházejícího se v obci Hlinsko pod Hostýnem v regionu Holešov. Na základě rozboru technické a kapitálové náročnosti potom ekonomicky zhodnotit vhodnost realizace některého ze dvou zamýšlených investičních záměrů. Formou SWOT analýzy dále identifikovat silné a slabé stránky, příležitosti či hrozby mající vazbu k řešeným záměrům. Výstupem celé práce bude kritické zhodnocení obou záměrů jednak z hlediska ekonomického, ale také z pohledu společenské vhodnosti.

Práce je vytvořena na reálných základech a za použití skutečných metrik tak, aby mohla posloužit jako návod pro budoucí realizaci revitalizace zmiňovaného území. Jelikož jsem si vědom postupného znehodnocování měny a vlivu faktorů peněžních, kapitálových či jiných finančních trhů, veškeré mnou uváděné hodnoty jsou aktuální k datu vypracování této analýzy a nerespektují tedy faktor času.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 DEFINICE BROWNFIELDS

1.1 Výklad pojmu brownfields

Termín brownfields (dále BF) je v odborné literatuře vykládán mnoha způsoby. Každý jeden výklad doplňuje další a v podstatě veškeré instituce zainteresované na jejich obnově ze všech koutů světa mají pravdu.

Pojem je převzat z anglického jazyka a jak již samotný název napovídá, jedná se o tzv. „hnědé zóny“, nebo „hnědá pole“. Tento doslovný překladový ekvivalent však česká terminologie nepoužívá, na rozdíl od Slovenska. Někdy i samotné skloňování tohoto výrazu kolísá. Často se setkáme s anglickou koncovkou –s, jindy jsou použity koncovky české. Často však slovo BF bývá nahrazeno několikaslovnými ekvivalenty podle toho, o jaký typ znečištěného území se jedná.[25] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (dále MMR ČR) používá název „deprimující zóny“. Ministerstvo životního prostředí České republiky (dále MŽP ČR) označuje BF jako tzv. narušené pozemky. Pokus o počeštění tohoto výrazu jako „úhor“ neuspěl.[12]

BF jsou v některých zemích v povědomí investorů řazeny stále jako dlouhodobé problémy. Proto se doporučuje pro samotné řešení problematiky používat sice poněkud delší a nezáživný, ale zato veskrze pozitivní název „(znovu)využití již urbanizovaného území“. V tomto případě se jedná o počeštění anglického revitalization, tedy revitalizace.[1, 3]

Kadeřábková[12] ve své knize uvádí, že objekty typu BF v sobě integrují staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytná sídla.

Každá instituce s výrazem BF nakládá po svém. Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky (dále MPO ČR) a Agentura CzechInvest, a.s. (dále CI) definují BF jako nemovitost, která v současnosti není efektivně využita, je zanedbána, ale do budoucna může být účelně využita s cílem realizovat program na regeneraci krajiny.

---

[25] Jazyková poradna Ústavu pro jazyk český AV ČR.

Jiřina Bergatt Jackson[2] zase spatřuje rozdíl v evropském a americkém pojetí. Evropské vnímání vidí BF jako opuštěné a prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž, jehož užití již skončilo, protože jej trh nebyl sto znovu začít využívat.

De Sousa[7] vysvětluje počátky užívání termínu BF v USA. Ty se pojí k období 70. let 20. století a ocelářskému průmyslu, kdy byla zaznamenána tzv. „expanze BF“. To byl proces založený na modernizaci existujících oceláren. V USA proto pojem chápou jako skutečný majetek, jeho rozšíření, obnovu, nebo (znovu)využití, které může být komplikované vzhledem k možné přítomnosti nebezpečné látky, škodliviny, či nečistoty. Obdobně problematiku definuje také kolektiv autorů z Urban Land Institute.[13]

Jackson ve své příručce[3] dodává, že BF často představují rozsáhlou část zastavěného území v mnoha našich městech (3-20% zastavěného území). BF většinou vyžadují mohutné investiční intervence, které jsou obrovskou bariérou pro jejich revitalizaci.

S vysvětlením pojmu, jemuž se věnuji na těchto řádcích, souhlasím. Dodávám, že lokality klasifikovány jako BF, jsou, avšak nemusí být, doprovázeny složitými vlastnickými vztahy. K tomuto závěru jsem dospěl na základě průzkumu vybraných území Zlínského kraje.

Na evropském území pro BF obecně platí:

- Jsou to prostory dotčeny předcházejícím užíváním a užíváním okolí.
- Jsou opuštěné, nedostatečně využívané a jejich vzhled může mít neblahý vliv na okolí.
- Mají skutečné nebo očekávané problémy s kontaminací půdy a vyžadují investice.
- Jedná se zejména o městské aglomerace s nejasnými vlastnickými vztahy.

Krom BF se můžeme setkat s jeho opakem, tedy greenfields (dále GF), tzv. „zelené louky“.

Obrázek 1-1 Část chátrajícího Baťova areálu, Zlín.[8]

1.2 Historické souvislosti brownfields v českých zemích

Problematika spojená se vznikem BF se v českých zemích projevila až s radikální restrukturalizací domácí ekonomiky, tj. přechodem z centrálně plánovaného systému hospodářství na hospodářství fungující na tržních základech. Tyto změny zasáhly především podniky českého průmyslu. Každá technologická inovace přináší změnu, se kterou se podnik musí vyrovnat. Navíc prudké změny v poptávce či nárůst konkurence znamenají kolaps stávajících průmyslových struktur a oslabení dlouhodobé prosperity podniků, k čemuž u nás po sametové revoluci v roce 1989 postupně docházelo.[12]

Objekty BF, tedy objekty, jenž po dosažení čtvrté a poslední etapy životního cyklu určitého výrobku dosáhly vysokého stupně degradace či znečištění, byly působením ekonomických vazeb tržního mechanismu vytěsněny. Původní ekonomická funkce je opuštěna a areály BF jsou druhotně využívány jako sklady stavebního materiálu, zboží, či odpadu.[12]

To je způsobeno zejména tím, že tyto areály byly v minulosti využívány jednoúčelově. A proto je v nynější době obtížné nalézt vhodné využití daného BF, které by přinejlepším korespondovalo s potřebami obyvatelstva a bylo navíc ekonomicky nenáročné. Spojit tyto pilíře dohromady a vytvořit tak unikát, jenž poslouží svou funkčností několika budoucím generacím, je téměř nadlidský úkon. Proto se není čemu divit, že je stále taková spousta evidovaných BF na území ČR. Je potřeba chápat i jistou nevoli zejména ze strany privátního sektoru, jenž cítí obrovské bariéry pro regeneraci BF.[27]

Dá se tedy říci, že BF vznikají důsledkem reakce trhu na restrukturalizační tlaky společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne. Proto je většinou nezbytná potřeba jisté formy veřejného zásahu. O nezbytnosti problematiku BF řešit svědčí také fakt, že veškeré deprimující, zanedbané, zdevastované a neudržované zóny způsobují úpadek prestiže místa, snižují jeho schopnost konkurence, zvyšují nezaměstnanost a v neposlední řadě snižují hodnotu obce a její daňové příjmy. Je to začarovaný kruh, který v případě svého propuknutí může znamenat výše uvedený dominový efekt vedoucí v totální kolaps ekonomického regionu či obce.[12]

Problém je však skutečně hmatatelný až po roce 1997, kdy se začaly manifestovat potíže první privatizace. Ani sebelepší investiční pobídky nepřesvědčily zahraniční investory k investicím do BF. Obce, které se potřebovaly rozvíjet, umisťovaly investice raději do méně rizikových GF. Územní plány obcí přitom neměnily nehospodárné využití BF.[4]

1.3 Typologie brownfields

1.3.1 Členění dle původu vzniku

Rozdělení z pohledu vzniku BF se zaměřuje na původní funkční využití a usměrňování k využití budoucímu. Území jsou mnohdy ovlivněny historickým vývojem a možnosti (znovu)využití jsou poměrně limitovány. Poptávka po těchto objektech je poměrně slabá, a tak lze předpokládat, že budou využity ke zcela jinému účelu, než byl ten původní. Je kladen stále větší důraz na výstavbu nákupních center, bytových jednotek, či rodinných domků.[12]

Nevyužívané průmyslové plochy v urbanizovaném území

- Pro BF v urbanizovaném území je typické, že k jejich vzniku nedošlo v sektoru těžké průmyslové výroby, nýbrž ve výrobě spotřebního zboží, automobilů informační techniky apod.[12]

Nevyužívané administrativní objekty uvnitř měst

- Do skupiny BF administrativního charakteru, nacházejících se ve vnitřních zónách měst, řadíme budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a které nenalezly nového majitele. Mohou to být i budovy, jenž podléhají rychle probíhajícím změnám urbanizovaného území.[12]

Nevyužívané celky Českých drah a Správy železniční dopravní cesty

- BF spadající pod správu především Českých drah, a.s. představují obrovský problém a to především díky skutečnosti, že majetek státních podniků nebyl dodnes kompletně inventarizován a oceněn. Řada budov se nachází v naprosto katastrofickém stavu, avšak chybí dostatek finančních prostředků na jejich demolici. Oprava či rekonstrukce většinou nepřipadá v úvahu.[12]

Nevyužívané celky ozbrojených složek

- Vznik BF ozbrojených složek je způsoben zejména odchodem sovětských vojsk z území ČR a se zrušením vojenských posádek Armády ČR.[12]

Nevyužívané zemědělské plochy

- BF v zemědělském sektoru je nespočet. K jejich vzniku došlo zejména po pádu komunistického režimu roku 1989, kdy prošlo české zemědělství významnými změnami. Jednalo se o vyjasnění vlastnických vztahů a regulaci produkce některých komodit.[12]

Pozůstatky z důlní činnosti těžby nerostných surovin

- Ukončené provozy důlní činnosti těžebních oblastí, jako je Ostravsko, Karviná, Most, tvoří značnou část dnešních BF. Jejich sanace a opětovné včlenění do krajiny bude během na dlouhou trať. Sanace bude provázena obrovskými náklady na revitalizaci území a dlouhou periodou přírodních obnovovacích procesů.[12]

1.3.2 Členění dle ekonomické atraktivity

Projekty s nulovou bilancí

- O BF s nulovou bilancí se postará samotný trh a to díky velmi dobré lokaci. Není potřeba investice veřejných prostředků. V anglické terminologii se tento typ označuje jako „whitefields".[12]

Projekty s mírnou podporou

- Projekty s nutností slabší podpory jsou typické pro BF, které se již nenachází v tak atraktivní lokalitě. Pomoc může přijít v nefinanční podobě či ve formě veřejných prostředků. Poměr mezi veřejnými a soukromými investicemi by měl být 1:5 a více. V anglické literatuře se tento typ značí jako „greyfields".[12]

Nekomerční projekty

- Nekomerčními projekty se rozumí takové nemovitosti, u nichž je zájem zejména o rozvoj sociálních cílů a ochranu životního prostředí. Setkáváme se s vyšším stupněm zainteresovanosti veřejných prostředků, zpravidla v poměru min. 1:4. Zde je vhodné čerpat z grantů strukturálních fondů.[12]

Nebezpečné projekty

- Nebezpečnými projekty jsou všechny aktivity spojené s řešením havarijního stavu objektů, jenž ohrožují lidské zdraví a životní prostředí. V případě, že není nalezen ten, kdo škody způsobil, náklady na odstranění platí obvykle daňový poplatník.[12]

Ostatní projekty

- Kromě zmiňovaných kategorií se velké množství BF nachází v nekomerčních oblastech. Ty zpravidla v dlouhodobém horizontu nenachází nové funkční využití.[12]

Rozdělení z hlediska ekonomické atraktivity se považuje za jediné rozumné rozdělení, jenž může být použito pro modelování vývoje trhu.

1.3.3 Členění ve Zlínském kraji dle typologie ABC

- A – Zaměření na etapovou regeneraci strategického místa bývalého průmyslového Baťova areálu. Výměra zájmového území zde činí 696 300m^2. Hlavním záměrem projektu je komplexní využití celého areálu. Projekt je ale doprovázen komplikovanými vlastnickými vztahy, proto bude jeho revitalizace probíhat per partes, tedy po částech.
- B – Zaměření na celkovou regeneraci bývalého vlakového nádraží v obci Morkovice. Lokalita je tvořena chátrající budovou železniční stanice a trati. Záměrem projektu je přeměna nefunkčního areálu na podnikatelskou zónu. Výměra území činí 76 500m^2.
- C – Zaměření na odstranění ekologických zátěží, které se nacházejí v bývalém armádním skladu pohonných hmot v obci Halenkov. Výměra zájmového území činí 106 800m^2.[33]

Mimo výše uváděná rozdělení, mající platnost v České republice, existuje ještě řada dalších. Agentura CI, jenž zpracovává nejrůznější projektové dokumentace na revitalizaci deprimujících zón, rozeznává čtyři kategorie:[15]

- A – řešitelná zejména komerčním způsobem bez veřejné podpory
- B – řešitelná pouze s pomocí jisté intervence tak, aby se z nich stala kategorie A
- C – v současné době nemají řešení, je možné je posunout do kategorie B
- D – riziková BF, nutno řešit v rámci veřejného zájmu

Dle Kadeřábkové[12] je v USA rozhodujícím kritériem pro hodnocení BF, stejně jako v České republice, jeho ekonomická atraktivita. V USA znají následující třídy. Jsou to BF ekonomicky životaschopné, částečně návratné a nenávratné. Dle klasifikace užívané v Německu a Francii hodnotíme BF na samostatně rozvojové, pasivně rozvojové a nerozvojové.

2 BARIÉRY REGENERACE DEPRIMUJÍCÍCH ZÓN

Na první pohled se může zdát, že hlavní bariérou pro obnovu BF jsou, jak už to tak bývá, peníze. To nemusí být ale vždy pravda. To, co potíže BF řeší, jsou vhodné studie, podnikatelské záměry, strategie, programy na podporu podnikání apod.[1, 27]

V Německu totiž existuje několik případů regenerace, které byly značně kapitalizovány, ale výsledek je takřka nulový. V Británii kupř. vládní dotace přispěly paradoxně ke vzniku dalších BF. Proto je efektivní a levné poučit se z chyb ostatních a ne z chyb vlastních.

Podle názorů odborníků jsou hlavními bariérami řešení problematiky BF následující. Tyto jsou pro přehlednost rozděleny na 3 hlavní oblasti – ekonomickou, sociální a environmentální.[3]

2.1 Ekonomická oblast

2.1.1 Nástroje správy a politiky

Prozatím nebyla vytvořena jednotná databáze pro správu a evidenci všech objektů BF na území ČR včetně určení jejich kritických parametrů. Chybí také nástroje fiskální politiky a jejich stimulů. Velmi užitečné nástroje určené pro vyjasnění vlastnických a majetkoprávních vztahů jsou také zatím vidinou budoucnosti. Neexistují prostředky, jimiž by bylo možné zajistit nebo překlenout ekologické závazky.[3]

2.1.2 Širší tržní prostředí

Rozšířeného tržního prostředí je možné dosáhnout pouze za určitých předpokladů. Znamenalo by to kontinuální vývoj konjunktury a absorpce trhu včetně národní konkurenceschopnosti. Dále je potřeba uvědomit si nedostatečně využitou urbanistickou perspektivu a odpovědět si na otázku: „K jakému účelu chceme BF využívat?“ Jedině tak je možné vdechnout život novým městským centrům. Dalším významným bodem, krom podpory BF, by mělo být omezení výstaveb na GF a potlačení stimulace tohoto typu.[3]

2.2 Sociální oblast

2.2.1 Vzdělání, vzdělání a zase vzdělání

Nedostatečné vzdělání, informovanost a zkušenosti v dané problematice. Nedostatek mezioborových zkušeností a specialistů, kteří by se podíleli na vytvoření kvalitní studie vedoucí k obnově území se všemi pozitivními atributy.[3]

2.2.2 Know-how, koordinace a motivační faktory

Know-how v této oblasti je považováno za nedostačující pochopení závažnosti a rozsahu problému BF a jejich ekonomických či sociálních aspektů, tvořících základ pro úspěšně se rozvíjející a prosperující prostředí. Je dáno především nízkou hladinou politické zainteresovanosti a velkým podílem byrokratismu. Spolupráce mezi jednotlivými disciplínami a institucemi je často až přespříliš komplikovaná, což v konečném důsledku nevede k adekvátní motivaci a zájmu na řešení otázky BF.[3] Subjektům, jenž jsou nějakým způsobem s objekty BF spjaty, jsou např. jejich vlastníky a mají k nim osobní citovou vazbu, nejsou poskytnuty podmínky vedoucí k hladkému průběhu obnovy území. To může být zakotveno např. v různých typech obecních regulí, spadajících pod správu územního plánování, kde se veškeré zamýšlené změny projevují řádově v měsících či letech, což staví vlastníky BF do velmi svízelných situací.[27]

2.3 Environmentální oblast

Poškození životního prostředí většinou problematiku BF doprovází, ale není to pravidlem. Předešlé procesy často zanechaly značné stopy, které ohrožují zdraví nebo životní prostředí a je nutné je snadno či složitě odstraňovat.

Je proto třeba aktivně se podílet na zvrácení padající křivky atraktivity lokality a zasadit se o přeměnu z neproduktivních ploch na plochy prospěšné.

V dnešní době se investoři stále vehementněji dožadují informací nejen o možnostech získání prostředků na obnovu BF, ale také o možnostech ekologického poškození. Vyřešení ekologických zátěží pro ně totiž představuje rizika navíc, vyšší náklady a delší časový rámec pro plánované projekty na daném území.

Z hlediska územního plánování jde nejen o prevenci občanů vůči dodatečným rizikům a prevenci rizik pro životní prostředí, ale také o ekonomické aspekty umožňující (znovu)využití území. Přičemž náklady na odstranění případné zátěže bývají zpravidla velmi vysoké a cena nemovitosti po revitalizaci může díky tomu enormně vzrůst.

Tržní hodnota je silně vázána na lokalitu a na to, co se z nemovitosti dá vyhospodařit. Odstranění zátěží v komerčních lokalitách nemusí být problém a to díky předpokladu zdravého potenciálu budoucí hodnoty. Ale co potom v oblastech méně komerčně využívaných? Tam je sanace problémem. Navíc legislativa ČR zatím neustanovila pravidla pro možnosti odečtu nákladů na odstranění ekologické zátěže od placené daně z převodu nemovitosti, což může být taktéž velkou bariérou pro investory.

Existence ekologické zátěže je často odstraňována dle limitních kritérií, standardů. Tyto standardy bývají jiné (zpravidla vyšší), než v případě původního využití. Rozdíl je samozřejmě v ceně a hloubce sanace zátěže. V praxi to znamená, že pokud čistíme za účelem např. výstavby bytové jednotky, sanace proběhne ve vyšším standardu, pochopitelně za více peněz a za využití více času. Pro průmyslové účely není vyžadován vysoký standard.

Pravdou je, že lze ponechat BF bez zásahu člověka a počkat, až jej vyčistí matka příroda sama. To možné sice je, ale rozhodně ne u rozvíjejících se a urbanizovaných oblastí. Zde je zapotřebí okamžitě jednat.[3]

Český právní řád prozatím postrádá komplexní úpravu odpovědnosti za ekologické zátěže a jejich odstraňování. Zákon o předcházení ekologické ujmě a její nápravě č. 167/2008 Sb. se vztahuje pouze na „nové“ ekologické škody. Úprava tzv. starých ekologických zátěží je roztříštěná a řada otázek není vůbec upravena. Česká environmentální legislativa postrádá právní úpravu ochrany půdy včetně stanovených limitů přípustného znečištění, což působí značné problémy při sestavování sanačních strategií a vyvolává právní nejistotu investorů.

Lze rozlišovat několik režimů právní úpravy ekologických zátěží a jejich odstraňování, tedy dle typu kontaminované půdy:

- Odstraňování ekologických zátěží v rámci privatizace a ekologických smluv.
- Odstraňování vadného stavu na základě zákona o vodě, ve znění pozdějších předpisů.
- Odstraňování ekologických zátěží způsobených Sovětskou armádou.
- Ostatní případy (kontaminace půdy, staveb či konstrukcí).[15]

3 ZDROJE FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS

Rekultivaci BF je možno financovat několika způsoby. S výběrem varianty financování se pojí také určitá rizika, která je potřeba vždy pečlivě vyhodnocovat.

Jelikož je problematika této kapitoly poměrně obšírná a není hlavní náplní mé práce, i přesto ji považuji za důležitou a na následujících řádcích uvádím alespoň nezbytný základ pro lepší porozumění souvislostí.[11]

V zásadě je možné setkat se s následujícími typy financování:

3.1 Soukromé

Do oblasti soukromých zdrojů lze zařadit pouze takové, jenž budou použity na revitalizaci objektu s výhodnou polohou, žádnou ekologickou zátěží a jenž bude realizovat patřičný zisk. V ČR je tento způsob financování prozatím méně využívaný. Je to dáno především obrovskými riziky a obavami ze ztrát. Proto se investoři do takových projektů angažují pouze za předpokladu vstupu veřejného kapitálu.[11]

3.2 Veřejné

Nejčastějšími formami veřejného financování projektů BF jsou:

Rozpočty obcí a krajů

Obecní a krajské rozpočty se sestavují zpravidla na 2-5 let. Zamýšlená revitalizace by tedy měla být zahrnuta do plánovacího rozpočtového výhledu sloužícího pro střednědobý rozvoj území. Obsahem těchto rozpočtů jsou perspektivní odhady cash-flow. Mezi nejvýznamnější příjmy těchto rozpočtů řadíme kupř. příjmy z vlastního majetku a majetkových práv, z výsledků hospodářské činnosti, ze správních poplatků, dále výnosy z daní, dotace z rozpočtu kraje, peněžní dary, příspěvky, výnosy z prodeje vlastních dluhopisů apod.[11]

Dotace kraje obcím

Jedna ze základních podmínek pro získání dotace pro revitalizaci BF je, že obec musí mít schválenou územně plánovací dokumentaci. Její pořízení je však poměrně náročné, obzvláště pro malou obec. Některé kraje svým obcím poskytují na pořízení těchto dokumentů dotační příspěvek. Např. výše dotace v rámci programu Jihomoravského kraje může být až ve výši 50% z nákladů na pořízení územně plánovací dokumentace.[11]

Státní rozpočet

Ze státního rozpočtu je převáděna část daňových výnosů, nebo je obci poskytnuta dotace. Dotace vystupuje v několika formách. Může to být dotace účelová, jenž je charakterizována přesně definovaným účelem svého využití a na konkrétní akci. Nebo se může jednat o dotaci územně vyrovnávací, která je neúčelová a při jejím získání má obec volnější ruce při rozhodování o jejím využití. Odvětvová vyrovnávací dotace slouží zejména na financování činnosti ve školství, sociální či zdravotní péči. Ta je poskytována všem obcím, na jejichž území se příslušné zařízení nachází. Dalšími typy mohou být dotace návratných finančních výpomocí, mimořádné dotace, které jsou poskytovány z rezerv státního rozpočtu, dotace státních účelových fondů aj.[11]

Programy ústředních orgánů státní správy

Do ústředních orgánů spadá v prvé řadě Fond národního majetku ČR, který ve spolupráci s MŽP ČR zajišťuje nabyvatelům privatizovaného majetku úhradu nákladů na likvidaci ekologických závazků vzniklých před privatizací.

Ministerstvo kultury České republiky (dále MK ČR) realizuje „Program regenerace městských památkových rezervací a zón“ a poskytuje prostředky na záchranu a provoz vybraných technických památek. Záměrem MK ČR je v příštích letech posílit finanční zdroje na obnovu prostřednictvím Strukturálních fondů Evropské unie (dále EU).

MMR ČR podporuje v rámci „Programu na obnovu venkova“ hospodářský rozvoj obcí, výstavbu občanské vybavenosti, technické infrastruktury, péči o krajinu apod. Tento program v ČR běží již 18 let.

MPO ČR prostřednictvím veřejných rozpočtů finančně zajišťuje sanaci lokalit po těžbě.

MŽP ČR podporuje revitalizace BF v rámci „Programu regenerace urbanizované krajiny“. Podporu je možné získat na projekty nově vytvářených nebo obnovovaných pásů oddělujících obytné zóny od komerčních. Dalšími tituly MŽP ČR jsou „Program péče o krajinu“, „Program péče o urbanizované prostředí“, „Program revitalizace říčních systémů“ aj.[5, 11]

Úvěry finančních institucí

Úvěrování používá většina obcí. Ty však mají nepravidelný charakter, kolísají. Poskytují je především peněžní ústavy. Příkladem úvěrů za účelem revitalizace BF mohou být kupř. hypoteční úvěry, nebo municipální úvěry.[11]

Mezinárodní zdroje

V případě čerpání z mezinárodních zdrojů jde v našich podmínkách především o využití podpory z EU formou různých programů. Programy jsou určeny zejména pro revitalizaci vybraných měst, pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, výstavbu a rekonstrukci nájemních objektů apod. Další možností je využít výhodných úvěrových prostředků na delší dobu z Evropské investiční banky (dále EIB). Je však nutné splňovat řadu podmínek. Hlavními cíly EIB jsou mj. posilování hospodářské a sociální soudržnosti, podpora investic, rozvoj dopravních a telekomunikačních sítí, ochrana životního prostředí, rozvoj v oblasti zdravotnictví a vzdělávání a mnoho dalších.[11, 16]

Z hlediska regenerace BF jsou nejdiskutovanějšími dotačními programy Reality MPO ČR a Operační program životní prostředí MŽP ČR.[15]

Operační program podnikání a inovace

- Tento program, spadající pod MPO ČR, definuje celkem 15 programů podpory. Je rozdělen do 7 prioritních os, v rámci kterých potom existují dílčí podprogramy a projekty. Hlavním cílem je zvýšit konkurenceschopnost české ekonomiky do konce programovacího období a přiblížit se tak předním průmyslovým zemím Evropy. Pro každou osu je stanoven cíl. Na podporu BF se vztahuje pátá osa, tedy Prostředí pro podnikání a inovace. Tato se rozpadá na další tři podpory, z nichž právě třetí, Infrastruktura pro podnikání, je zaměřena na podporu výstavby a dalšího rozvoje existujících průmyslových parků a výstavbu hal, přičemž je preferováno využití objektů BF.
- Příjemcem dotací z tohoto programu mohou být územní samosprávné celky i podnikatelské subjekty. Podmínkou však je, že tyto subjekty nesmí projekt realizovat za účelem komerčního využití.[17, 33]

Operační program životního prostředí

- Tento program je možným programem, který zapadá do politiky soudržnosti v letech 2007-2013. Je rozdělen do osmi prioritních os a je financován z Fondu soudržnosti, státního rozpočtu a ze Státního fondu životního prostředí.
- Příjemcem dotací mohou být veřejné i soukromé subjekty. Tato dotace je poskytována z Fondu soudržnosti a to ve výši 85% celkových způsobilých nákladů, které činí minimálně 0,5 mil. Kč. Příjemce se přitom na financování musí podílet alespoň 10%.

- Implementační dokument tohoto programu definuje, které projekty jsou dotovány. Na brownfields je zaměřena čtvrtá osa, Odstraňování starých ekologických zátěží, příp. šestá, Zlepšování stavu přírody a krajiny.[17, 33]

Program rozvoje venkova

- Z Evropského zemědělského fondu mohou subjekty v ČR v letech 2007-2013 čerpat prostřednictvím tohoto programu dotace. Tento mj. nabízí podporu nevyužívaných BF.
- První rozvojová osa se vztahuje krom jiného na modernizaci zemědělských podniků. Ve třetí rozvojové ose je zakotvena část Obnova a rozvoj vesnic a Občanské vybavení a služby, kde je podpora zaměřena na stavební obnovu, modernizace, statické zabezpečení budov či novou výstavbu mající vazbu na vodohospodářskou, technickou či dopravní infrastrukturu a úpravu veřejných prostranství.
- Příjemcem této až 60% podpory může být obec, sdružení obcí, neziskové organizace, církve či sdružení právnických osob.[17, 33]

Regionální operační program

- V České republice existuje v programovacím období sedm regionálních operačních programů vyjma Prahy. Veškeré aktivity jsou spolufinancovány z Evropského fondu pro regionální rozvoj, tudíž se jedná o infrastrukturní projekty. V případě Zlínského kraje je to ROP NUTS II Střední Morava, který zahrnuje Zlínský a Olomoucký kraj.
- Zde je v rámci druhé prioritní osy Integrovaný rozvoj a obnova regionu, podoblast Podpora podnikání, podporována regenerace BF zejména v již urbanizovaných oblastech, kde se krom odstranění nevyužívaných nemovitostí, zhoršujících kvalitu prostředí, vytváří podmínky pro rozvoj nových podnikatelských aktivit.
- Podpora je určena pro malé a střední podniky a její výše závisí na velikosti podniku. Pohybuje se v rozmezí 40-60% celkové hodnoty projektu.
- Dále je to podoblast Rozvoj měst. Ta je zaměřena na zvýšení atraktivnosti měst nad 5000 obyvatel. To je realizováno pomocí investic do fyzické revitalizace území – obnova a výstavba infrastruktury, místních komunikací ve vazbě na občanské vybavení a veřejná prostranství, odstranění nevyužívaných staveb a urbanizovaných ploch. Příjemcem dotace mohou být kraje či obce nad 5000 obyvatel, dobrovolné svazky obcí, nestátní neziskové organizace.

- Další podoblastí je Rozvoj venkova, který je obdobou podoblasti Rozvoj měst. Liší se pouze v počtu obyvatel, který se musí pohybovat v rozmezí 500-5000.[17, 33]

Integrovaný operační program

- Tento program se zaměřuje na řešení společných regionálních problémů v oblasti infrastruktury pro veřejnou správu a její rozvoj. Jeho cílem je zlepšení kvality života a zvýšení atraktivity České republiky pro investory.
- Je rozdělen do šesti prioritních os, přičemž problematiku BF řeší pátá, Národní podpora územního rozvoje, podoblast Zlepšení podpory v problémových sídlištích.[33]

Jaspers a Jessica

- Jedná se o iniciativy Evropské unie, které mají vzbudit zájem podnikatelů, měst, obcí, krajů či jiných subjektů o navázání spolupráce a využití dotačních titulů do konce plánovacího období, tedy do konce roku 2013. Jedná se o bezplatný stimul ve formě expertní pomoci při tvorbě žádosti (iniciativa Jaspers - Joint Assistance in Supporting Projects in European Regions) resp. stimul pro kombinaci evropských grantů (iniciativa Jessica - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas).[33]

3.3 Public Private Partnership

Public Private Partnership (dále PPP), neboli česky partnerství veřejného a soukromého sektoru, je v České republice poměrně novým nástrojem, který řeší problematiku BF.

PPP obecně označuje projekty pro zajištění veřejné infrastruktury a veřejných služeb, kde je v dlouhodobém horizontu využito zdrojů a schopností soukromého sektoru.

Využití PPP je vhodné zejména pro takové projekty, jenž nejsou pro soukromé developery dostatečně atraktivní, ale jsou schopné života s přispěním veřejného sektoru.[16, 24]

V zásadě existují dva typy PPP:

Smluvní

U smluvního typu PPP svěřuje zadavatel vybudování a provoz infrastruktury soukromému partnerovi a přenáší tak na něj i rizika. Soukromý partner se zavazuje infrastrukturu financovat, postavit, vybudovat a udržovat. Po dokončení stavby platí zadavatel soukromému partnerovi tzv. poplatky za dostupnost. Smluvní vztah je dlouhodobý, trvá 20-30 let. projekt je realizován většinou pod záštitou nově založené společnosti, tzv. SPV.[15]

Institucionální

O institucionálním PPP lze hovořit v případě, že je pro realizaci projektu založen subjekt ovládaný veřejným i soukromým sektorem, tzv. joint venture (dále JV). JV je takovou formou spolupráce, kdy řízení, rizika i užitky z projektu plynoucí sdílejí oba partneři. Přitom míra těchto rizik či užitků je přímo úměrná kapitálovým vstupům zúčastněných stran. Jedná se o velmi flexibilní společnost, jejíž podmínky lze individualizovat. Veřejný sektor vstupuje přímou kapitálovou účastí, kdy financuje např. nákladovou mezeru, nebo vloží do projektu pozemek apod. JV mohou být finančního a investičního charakteru, tedy přímo realizují projekt, anebo se soustřeďují na rozvoj a vypracování strategií rozvoje BF území.

Co se možností využití PPP týče, pomocí nich mohou být zajištěny obě fáze regenerace BF, tzn. jak fáze rekultivace, tak fáze obnovy.[15]

Obrázek 3-1 Schematický proces zajištění projektu PPP.[15]

PPP projekty lze tedy konkrétně využít pro výstavbu administrativních center, bytovou výstavbu, výstavbu škol a kampusů, nemocnic, sportovišť.[15]

V současné době v ČR běží 9 projektů PPP.

Tabulka 3-1 Přehled současných PPP projektů v České republice.[23]

Název projektu	Zadavatel	Sektor
AirCon - spojení Ruzyně s centrem Prahy	Ministerstvo dopravy	Doprava
Stavba dálnice D3 a rychlostní silnice R3	Ministerstvo dopravy	Doprava
ÚVN Praha - ubytovna personálu	Ústřední vojenská nemocnice	Ubytování
Výstavba a provoz věznice s ostrahou	Ministerstvo spravedlnosti	Ubytování
Optimalizace provozu – „Kulový blesk“	Ministerstvo průmyslu	Ubytování
Justiční areál v Ústí nad Labem	Ministerstvo spravedlnosti	Ubytování
Revitalizace ÚAN Třebíč	Město Třebíč	Doprava
Centrální zásobování teplem – Kopřivnice	Město Kopřivnice	Energetika
Rekonstrukce rekreačního areálu	Město Kopřivnice	Sportoviště

4 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDS

Národní strategie, zaměřená na regeneraci objektů BF, byla zpracována na základě usnesení vlády ČR ke dni 31.7.2005 a byla zadána agentuře CI k vypracování koncem roku 2007. Následně byla předána MPO ČR k připomínkovému řízení a schválení a roku 2008 je v plném znění platná.[15] Národní strategie prostřednictvím CI zajišťuje vhodné prostředí pro rychlou a efektivní realizaci projektů a měla by zabránit vzniku nových BF.[5]

Jedním z hlavních cílů této strategie bylo stanovení zodpovědnosti za komplexní správu nad BF v České republice. Do této doby totiž nebyl nikdo oficiálně stanoven. Zodpovědnými subjekty za problematiku se staly MPO ČR v kooperaci s MŽP ČR a Ministerstvem financí ČR. Agentura CI byla pověřena realizací konkrétních opatření.[15]

Kdo je agentura CI?

Jedná se o agenturu pro podnikání a podporu investic, která je státní příspěvkovou organizací legislativně podřízena MPO ČR. Kontinuálně posiluje konkurenceschopnost české ekonomiky podporou malých a středních podnikatelů. Kromě podniků spolupracuje také se strategickými, inovačními a technologickými centry. CI nadále propaguje Českou republiku v zahraničí jako lokalitu ideální pro umisťování investic. Podporuje české firmy, které mají zájem zapojit se do dodavatelských řetězců nadnárodních organizací. V každé ze svých 13 regionálních poboček, které byly založeny roku 2004, je schopna poskytnout odbornou radu z oblasti čerpání fondů ze strukturálních fondů EU.[6]

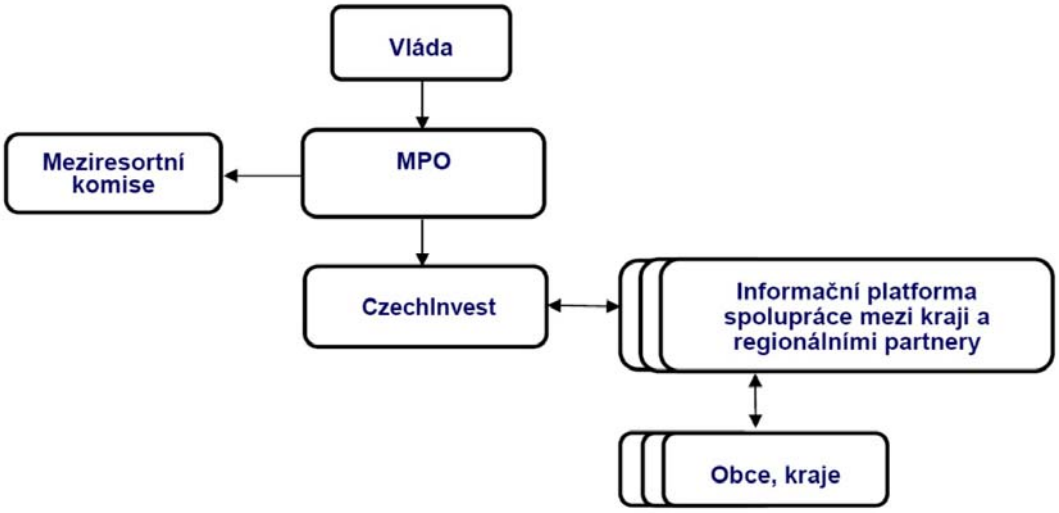
4.1 Cíle strategie

Mezi cíle, které definovala agentura CI a které povedou k úspěšné revitalizaci BF, patří:

- Systematické řešení co největšího počtu BF v České republice,
- převedení oblasti zájmu z GF na méně atraktivní BF,
- usilování o socioekonomický rozvoj v postižených oblastech,
- tvorba fundamentální a funkční báze nezbytné pro regeneraci BF,
- stanovení priorit celého procesu regenerace,
- pokud možno, zachování původní historické, urbánní a společenské hodnoty lokalit,
- utvoření potřebného rámce financování,

- detailní odhalení veškerých rizik a bariér a navržení opatření vedoucích k zábraně jejich vzniku.[5]

Jednotlivé cíle jsou slaďovány výše zmiňovanými subjekty. Jejich vzájemná kooperace je dobře čitelná na následujícím obrázku.



Obrázek 4-1 Platforma spolupráce v rámci Národní strategie regenerace BF.[21]

4.2 Vyhledávací studie

Vyhledávací studie je dokument, kterým v roce 2005 CI společně s jednotlivými kraji zahájil lokalizaci BF v České republice. Projekt vzájemné spolupráce byl ukončen roku 2007. Výsledkem této studie je ucelený přehled BF v celé České republice, který sloužil pro vznik dokumentu „Národní strategie regenerace brownfields“. V neposlední řadě je důležitá databáze lokalit dostupná on-line, ze které budou vybírány projekty pro regeneraci jednotlivými developery a investory.[5] Díky vyhledávací studii bylo lokalizováno na 2 355 lokalit, jejichž celková rozloha činí 10 362ha a plocha zastavěná je 1 412ha.[5] Hrubý odhad na revitalizaci těchto ploch je 200 mld. Kč. Celkový počet BF je ale zřejmě podstatně vyšší, protože v roce 2004 se uvádělo 8,5–11,7 tis. lokalit o rozloze 27–38 tis. ha.[21]

[5] Agentura Czechinvest, a.s. kontinuálně mapuje lokality brownfields v České republice a zjištěná data průběžně aktualizuje formou on-line databáze brownfields dostupné z: www.brownfieldy.cz

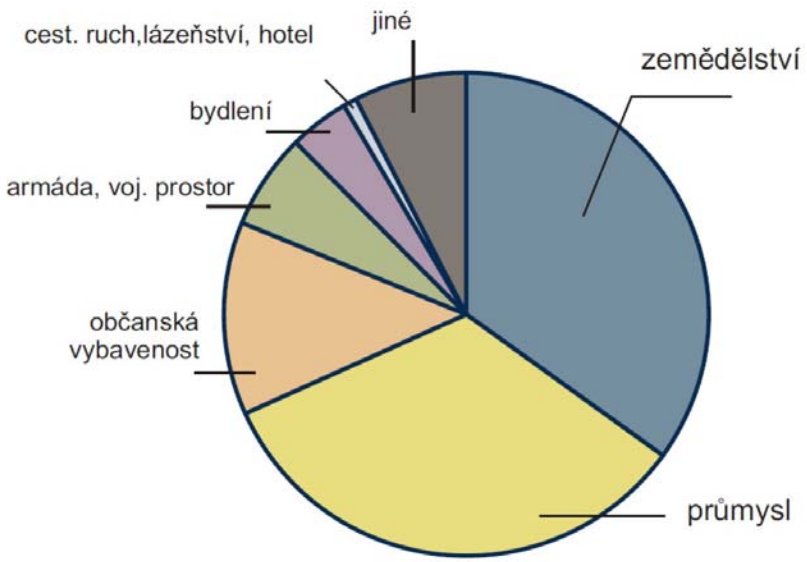
4.2.1 Základní statistické výsledky

Z vyhledávací studie vyplývají jasné statistické výsledky, jenž jsou rozděleny do několika kategorií podle různých kritérií hodnocení. Vzhledem k šíři látky uvádím pouze vybrané ukazatele ve vztahu na celou Českou republiku.[5]

Struktura dle původního využití

Co se původního využití objektů BF týká, tedy jejich počtu, nikoliv zastavěné plochy, bylo v ČR zjištěno následující: Nejvíce lokalit typu BF (34,9%) bylo využíváno v sektoru zemědělství. V těsném závěsu jsou objekty průmyslového charakteru (33,3%) a nakonec BF občanské vybavenosti, tedy školy, zámky, kulturní střediska atd. (12,9%). Vojenských objektů (6,4%), bydlení (4,0%), středisek cestovního ruchu (0,9%) a jiných (3,6%).[5]

Pro přehlednost struktury poslouží následující graf.



Obrázek 4-2 Struktura počtu BF dle jejich původního využití.[5]

Struktura dle budoucího využití

Je vidno, že struktura budoucího využití BF je v některých případech diametrálně odlišná od svého minulého využití. Jako nejvhodnější způsob budoucího využití se jeví smíšená průmyslová funkce následovaná smíšenou městskou funkcí. Další možností je ryze průmyslové využití či občanská vybavenost. S čím se však již zcela nepočítá, je revitalizace pro potřeby armády ČR.[5]

Následující tabulka očekávaného využití člení BF dle absolutních i relativních četností.

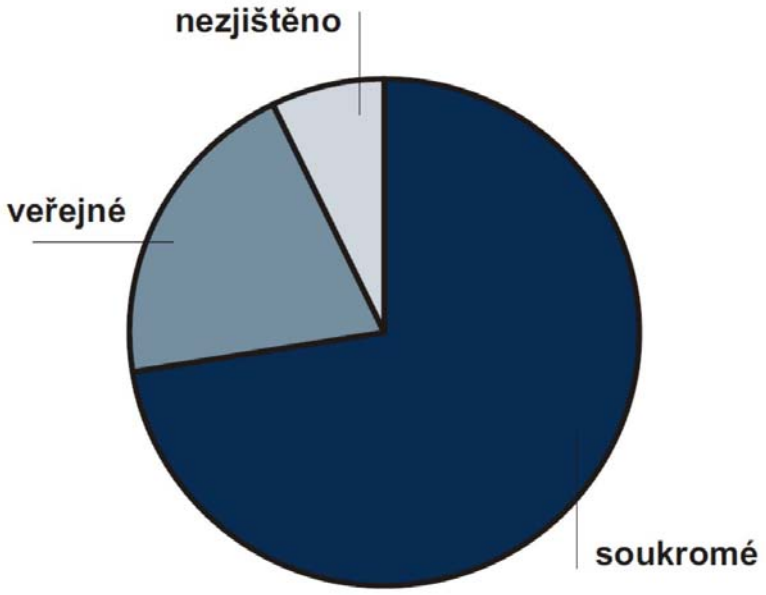
Tabulka 4-1 Struktura počtu BF dle jejich budoucího využití.[5]

Nejvhodnější způsob budoucího využití lokality	Absolutní četnost	Relativní četnost
Smíšená průmyslová funkce	490	20,8%
Smíšená městská funkce	488	20,7%
Průmysl	389	16,5%
Občanská vybavenost	292	12,4%
Smíšené zemědělství	268	11,4%
Zemědělství	166	7,0%
Bydlení	100	4,2%
Cestovní ruch, lázeňství	54	2,3%
Veřejná zeleň	13	0,6%
Nezjištěno	13	0,6%
Jiné	82	3,5%
Celkem	**2 355**	**100,0%**

Struktura BF dle druhu vlastnictví

Bylo zjištěno, že více než 70% lokalit BF je výlučně v soukromém vlastnictví. Veřejné vlastnictví připadá 20% BF. Někdy se setkáme i s více vlastníky jednoho BF. Smíšené vlastnictví soukromníků a veřejnosti také není výjimkou. Některé objekty vlastní církev.

Následující graf demonstruje vlastnické členění.



Obrázek 4-3 Vlastnická struktura BF v ČR.[5]

5 STRATEGIE VYUŽITÍ BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Pro vypracování strategie využití BF pro potřeby Zlínského kraje byla pověřena Agentura pro regionální rozvoj, a.s. Ostrava. Strategie se skládá z analytické, návrhové a implementační části včetně oznámení o posuzování vlivů na životní prostředí. Strategie obsahuje podrobnou analýzu a poskytuje informace z dílčích výstupů ve formě SWOT analýzy.[32]

5.1 Proces tvorby strategie

Strategie byla tvořena v následujících krocích:

- Vytváření pracovní skupiny, jenž vznikla na základě semináře „Úvodní setkání se starosty měst a obcí“. Jejím cílem bylo motivovat a co největší měrou usilovat o angažovanost zastupitelů do problematiky řešení otázky BF.
- Mapování lokalit BF za pomoci subjektů do projektu zainteresovaných a identifikování co největšího počtu lokalit splňujících podmínku rozlohy min. 0,5ha.
- Doplnění zmapovaných území o nové lokality a vyřazení těch, které již byly regenerovány.
- Zjišťování základních charakteristik pro každou lokalitu (rozloha, popis, předchozí využití, historie areálu, očekávaná míra kontaminace či poloha v rámci obce.
- Členění vlastnických vztahů (soukromé, veřejné, kombinované).
- Navržení metodologie výběru lokalit do užšího výběru, tzv. short-listu, tj. seznamu, jenž je omezen kriteriálním bodovacím systémem z původního základního výběru, tedy long-listu. Omezujícími kritérii byly vlastnické vztahy a dopravní dostupnost.
- Rozdělení short-listu na skupiny BF s podobnými znaky (např. původní využití). Ty potom obvykle vedou k podobnému způsobu regenerace.
- Analyzování poptávky formou marketingového výzkumu v kooperaci s realitními kancelářemi, investičními a developerskými společnostmi Zlínského kraje. Výstupem je dotazníkovéo šetření, jenž kladlo důraz na posouzení atraktivity Zlínského kraje a jeho porovnání s ostatními okresy apod.
- Sumarizování všech silných či slabých stránek, příležitostí a hrozeb v ucelené SWOT analýze.[32]

5.2 Základní statistické výsledky

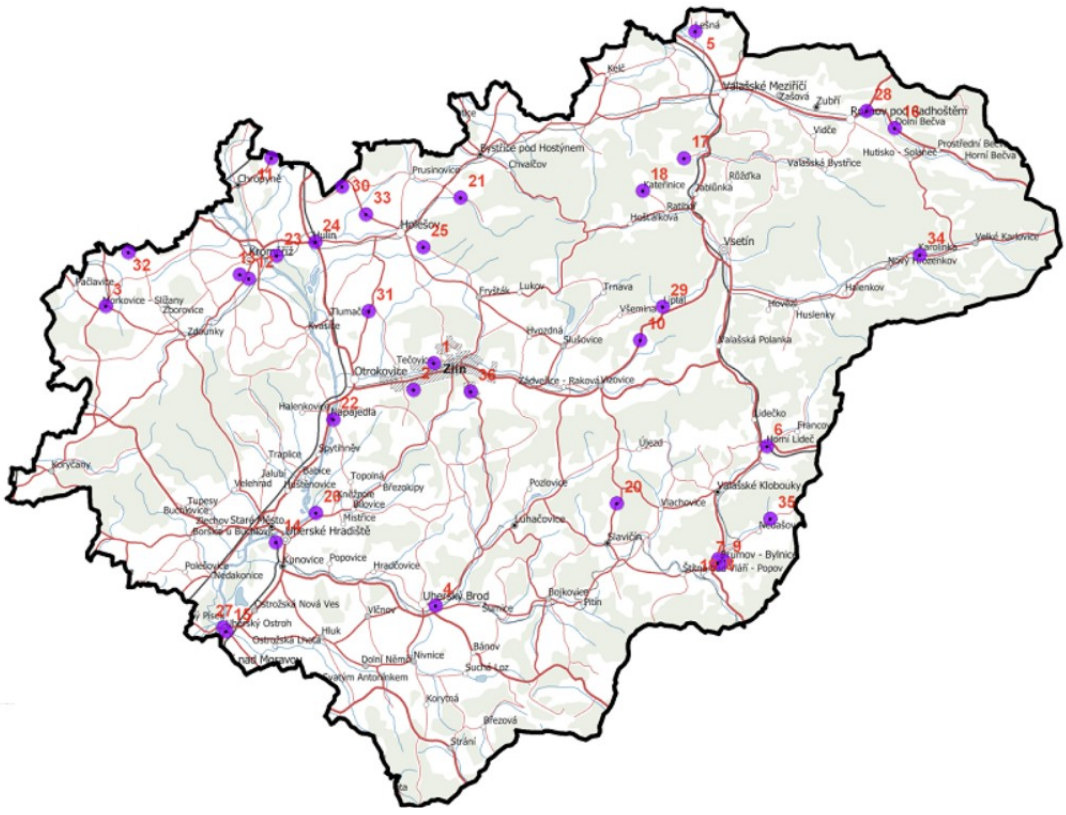
Vyhotovení statistických výsledků předcházelo mapování lokalit Zlínského kraje, kde se ukázalo, že téměř polovina BF (40%) se nachází v okrese Kroměříž. V okresech Zlín (27%) a Uherské Hradiště (20%). Nejméně BF (13%) bylo identifikováno v okrese Vsetín.

Největší zastoupení mají území středně velkého charakteru, tj. 1-5ha. Naopak nejméně je těch velkých s rozlohou nad 50ha, kde se jedná o prioritní lokality velkého významu. Spadá sem např. Baťův areál, nebo Průmyslový areál ve Slavičíně.

Z pohledu rozlohy lokalit jich bylo v minulosti nejvíce užíváno k průmyslovým účelům, přesně o 9% více než je celorepublikový průměr. Na druhém místě bylo zemědělství.

Z většiny (59%) jsou objekty jen částečně opuštěny a část území je aktivně využívána. Zcela opuštěné (39%) mají ale větší potenciál. Ostatní plochy (2%) již byly revitalizovány.

Jak lze vidět na následujícím obrázku, rozmístění lokalit tohoto typu po Zlínském kraji je poměrně rovnoměrné. Čísla, jenž jsou na mapě Zlínského kraje uvedena, označují lokality již zmiňovaného short-listu. Do tohoto seznamu spadá celkem 36 lokalit se zastoupením každého okresu.[32]



Obrázek 5-1 Lokality BF Zlínského kraje (short-list).[30]

6 PŘÍKLADY ÚSPĚŠNÝCH REVITALIZACÍ BROWNFIELDS

V této kapitole je ve zkratce uvedeno několik příkladů úspěšných revitalizací objektů typu BF. Tyto projekty byly mj. motivátory pro výběr tématu této práce. Jsou výjimečné zejména svým nápadem, nosnou myšlenkou a vlastně celkovým konceptem účelnosti, pro který slouží. Je přinejmenším zajímavé se nad těmito studiemi pozastavit a uvědomit si, že s nutnou dávkou entusiasmu lze dělat pozoruhodné věci. Základem je dobrý záměr a schopnost člověka vzbudit zájem pro věc i u ostatních, u nichž předpokládá spolupráci.[27]

Motivačních a inspirativních projektů existuje nespočet. Pro potřebu této práce jsou však vybrány jen některé:

La Fabrika

La Fabrika je experimentálním centrem v pražských Holešovicích, jež se dostalo do povědomí převážně lidem se sklony k umění. Za jeho vznikem stojí zcestovalý člověk, jehož k tomuto počinu inspirovaly obdobné zahraniční projekty kulturních center.

Jedná se o jednu z bývalých továrních budov z pražských Holešovic, která po privatizaci začala výrazně chátrat.[26] Těsně před jeho rekonstrukcí zde byla prodejní plocha second-handu.[14] Nyní se na jeho území nachází netradiční, technicky nadstandardně vybavené multifunkční kulturní centrum a divadlo, jenž je jako jedno z mála postaveno ze soukromých prostředků. V jeho útrobách nalezneme ateliér audiovizuálních projektů, pódium pro vystoupení, workshopy, přednášky, výstavy aj. Pořádají se zde převážně alternativní hudební i filmové koncerty. Prostor také slouží jako nahrávací studio a především jako moderní kabaret.[26] Součástí objektu je původní vysoký komín, střecha nad hudebním studiem slouží jako prostor k relaxaci s extenzivní zelení.[14]

Obrázek 6-1 LaFabrika ve stavu před a po revitalizaci.[14, 18, 26]

Landschaftspark Duisburg-Nord

Landschaftspark je rozsáhlá důlní lokalita, na které probíhala těžba téměř před 100 lety. Originální je samotné architektonické řešení lokality, jenž později vedlo k jejímu zařazení mezi památky UNESCO. Tento fakt byl impulsem pro další rozvoj více jak stohektarového území. K nalezení je mj. tzv. naučná stezka, která měří téměř tři kilometry. Řada budov je již komerčně využita. Některé z nich jsou určeny pro podnikání v oblasti designu a reklamy, některé slouží pro blaho veřejnosti a rozkvět kultury v okolí. Celá scenérie je jako vystřižená z filmu, proto je ideálním místem pro pořádání koncertů a nejrůznějších projekcí. Pozoruhodná je zejména velká bývalá výrobní hala s dominantním betonovým řečnickým stupínkem uprostřed, jenž je jen zčásti opláštěná zdmi a slouží jako obrovský přednáškový sál. Prostory jedné z dalších budov jsou záměrně zatopeny a slouží jako výcvikové středisko pro potápěče. Na své si přijdou i horolezci, jenž mohou využít starých betonových stěn a pilotů oddělujících jednotlivé segmenty areálu.[20]

Následující fotografie pak demonstrují výše uváděné řádky.

Obrázek 6-2 Landschaftspark a nové využití tohoto původně těžebního areálu. [9, 19, 28]

PRAKTICKÁ ČÁST

7 CHARAKTERISTIKA REGIONU HOLEŠOV Z POHLEDU BROWNFIELDS

V této části kapitoly, jenž je prvním krokem k analýze regionu Holešov z pohledu BF, provedu stručnou pasportizaci objektů typu BF včetně definice jejich základních popisných charakteristik, na základě kterých jsou uvedeny v databázi BF Zlínského kraje. Nadále se zaměřím na konkrétní lokalitu a podrobně definuji její charakteristiky.[27]

7.1 Pasportizace brownfields na území regionu Holešov

Pasportizace ploch BF probíhala za významné podpory starostů měst a obcí Zlínského kraje, jejichž informace vyústily v kvalitní a poměrně rychlé výsledky. Do výzkumu bylo zainteresováno 305 obcí Zlínského kraje a taktéž bylo čerpáno z databáze BF Zlínského kraje, jenž sestává z 35 lokalit.[31]

Zástupci 194 měst a obcí Zlínského kraje uvedli, že se na jejich katastrálním území žádný objekt BF nenachází. U zbývajících 111 lokalit započaly na základě zpětné vazby zástupců hlubší terénní práce s cílem identifikovat a charakterizovat tyto deprimující zóny.[31]

Bylo identifikováno na 173 lokalit typu BF, z čehož 27 bylo již regenerováno a je plně využito. Z daného vyplývá, že bylo dále zkoumáno 146 lokalit, které byly na základě dalších výběrových kritérií zredukovány na 114 lokalit. Vyřazené lokality nesplnily podmínku velikosti větší než 0,5ha. Z toho lokalit splňujících omezující podmínku nacházejících se v regionu Holešov je celkem 6 o celkové výměře 10,19ha.[31]

Pro každou lokalitu byl vytvořen katalogový list, jenž může posloužit jako vhodný propagační materiál pro prezentaci investičních příležitostí ve Zlínském kraji.[31]

Veškeré identifikované lokality BF v rámci celého Zlínského kraje jsou přehledně uvedeny v tzv. „long-listu“[31] v příloze č. 1. Následující tabulka potom zachycuje resumé výběru BF pro účely analýzy.

Tabulka 7-1 Výběr lokalit do „long-listu“.[32]

Prvotní identifikace BF ve Zlínském kraji	**173 lokalit**	**706,2ha**
Z toho regenerováno či využito	27 lokalit	123,25ha
Zůstává k regeneraci	146 lokalit	582,95ha
Z toho počet <0,5ha	32 lokalit	<16ha
Začleněno do "long-listu"	**114 lokalit**	**566,95ha**

7.2 Charakteristika vybraného brownfield ve Zlínském kraji

Následují řádky věnuji charakteristice vybraného BF Zlínského kraje. Pro potřeby mé práce jsem se při výběru vhodného BF zaměřil na holešovský region a oblast Podhostýnských vrchů. Konkrétně se jedná o obec Hlinsko pod Hostýnem. Lokalitu jsem vybral na základě studia dokumentu Strategie využití BF Zlínského kraje. Zde jsem čerpal z již zmiňovaného „long-listu", tedy seznamu, jenž obsahuje kompletní databázi identifikovaných lokalit BF na území Zlínského kraje. Problematiku jsem řešil a konzultoval se zástupcem investic a regionálního rozvoje městského úřadu (dále MěÚ) a starostou města Bystřice pod Hostýnem. To proto, že obec Hlinsko pod Hostýnem není z funkčního hlediska samostatným správním celkem a spadá tak pod záštitu města Bystřice pod Hostýnem.

Objektem mého zájmu je zdejší zemědělská farma. Protože uvažuji 2 investiční varianty a jelikož jsou obě značně kapitálově náročné, bylo zapotřebí získat co nejpřesnější informace vztahující se k dané lokalitě. Jako návod pro získání relevantních informací posloužil Praktický manuál regenerace opuštěných zón.[10]

Důležité charakteristiky farmy Hlinsko pod Hostýnem:

Katastrální území

- V katastru nemovitostí vedena pod značkou ZK-KR-BYS-01, Hlinsko pod Hostýnem, okres Kroměříž, 768 41.[29]

Čísla parcel

- Lokalita je katastrálně rozdělena do 8 dílčích částí, na nichž se nachází 2 budovy a pozemek. (viz příloha č. 3)
- Čísla pozemků: KN st. 326, KN st. 327/1, KN st. 327/2, KN st. 327/3.
- Čísla budov: KN st. 144/1, KN st. 144/2, KN st. 145/1, KN st. 145/2.[17]

Rozloha

- Celková rozloha všech dílčích částí je 13 733m^2. Z toho plocha zastavěná o výměře 1 345m^2, nezastavěná 12 388m^2.[17]

Vlastnictví

- Vlastnické právo je dle zjištění z katastru nemovitostí a softwaru MISYS kombinované. Hlavní podíl připadá soukromému vlastníkovi, menšinový podíl potom pozemkovému fondu České republiky (dále PF ČR).[17, 29]
- Dle čísel parcel je vlastnictví rozděleno následovně:

  Soukromé: KN st. 326, KN st. 144/1, KN st. 327/2, KN st. 327/3

  Pozemkový fond ČR: KN st. 144/2, KN st. 327/1, KN st. 145/1, KN st. 145/2

Druh pozemku

- Jedná se o bývalý provozní objekt zemědělského družstva umístěn v okrajové části obce ve směru na obec Prusinovice.[29]

Technická infrastruktura

- Na pozemek je přivedena elektrická energie, která je redukována přítomným vysokonapěťovým rozvaděčem. Dále lokalita disponuje vodovodem, vlastní jímkou, plynovodem, datovými linkami a optickými kabely pro telekomunikaci. To vše, kromě přívodu vysokého napětí a optických kabelů, je ale již zastaralé a nespolehlivé a vzhledem k charakteru plánované revitalizace a přísnosti technických norem nevyhovující.[17, 29]

Minulé funkční využití

- Farma sloužila vyloženě pro zemědělské účely. Poskytovala dostatečně velké skladové prostory pro obiloviny, hnojiva i zemědělskou techniku. Nechyběla ani funkce chovu a výkrmu dobytka.[17, 29]

Současné funkční využití

- V současnosti se jedná o chátrající a prázdný areál bez náležité údržby budov a infrastruktury. Prozatím bez vypracované studie na revitalizaci objektu. Stupeň zchátralosti dobře ilustrují obrázky v příloze č. 2.[17, 29]

Regulace a regulativy

- Místní část Hlinsko pod Hostýnem nemá vlastní územní plán. Ten je součástí územního plánu města Bystřice pod Hostýnem. V současné době, tedy počátkem roku 2010, je však zastaralý a pracuje se na tvorbě nového. Původní územní plán byl schválen

28.6.1995. Koncem roku 2009 proběhlo výběrové řízení na zpracování nového územního plánu, jež by měl dle očekávání nabýt účinnosti počátkem roku 2012.[17]

- Bývalá zemědělská farma původně sloužila pro podnikatelskou činnost. V novém územním plánu se však neuvažují žádné regulativy. Budoucí revitalizace objektu tedy nebude úzce limitována a funkčně bude moci být využita pro potřeby: zástavby rodinnými domy, bytovými domy, polyfunkční zástavbou, občanské vybavenosti, pro sport a rekreaci, výrobních a skladových zařízení, sadů a zahrad, zahrádkářských osad, zahradnictví a zahradní architektury, doprovodné zeleně komunikací a vodních toků, veřejné zeleně, zámeckého parku, lesoparku, lesů, luk, pastvin a trvalých travních porostů, orné půdy, vodních toků a ploch, vodohospodářských zařízení, železničních tratí nebo hřbitova.[22]

Památkové území

- Objekt katastrálně nespadá do žádné státem chráněné oblasti či památkové zóny.[29]

Ekologická zátěž

- Objekt bez předpokládané kontaminace.[29]

Dopravní dostupnost

- Dálnice nebo silnice I. třídy do 10km prozatím chybí. V blízké budoucnosti (cca do 5 let) se však s její přítomností počítá. Bude procházet rozestavěnou průmyslovou zónou v nedalekém městě Holešov (vzdálenost cca 7km).
- Železnice a železniční stanice je ve vzdálenosti 0,5km od lokality.
- Letiště do 10km je k dispozici v Holešově, avšak pouze pro menší. Pro dopravní letouny nejbližší v Brně (vzdálenost cca 90km).[17]

8 ANALÝZA TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU Č. 1

Obsahem této kapitoly je investiční varianta č. 1 a vymezení její technické a kapitálové náročnosti. Nad celou problematikou, tedy se vztahem na oba záměry, se zamýšlím nejen z pohledu ekonomicky a tržně smýšlejícího člověka, ale snažím se do ní vnést i jistý sociální aspekt. Mám na mysli určitou přidanou hodnotu, která by dle mého názoru měla být nezbytným atributem každého projektu. Praxe však bývá většinou jiná. Myslím, že dnešní svět je plný dobrých nápadů, které jsou však záměrně křiveny a manipulovány tak, aby v budoucnu bylo řešení problémů z nich plynoucí nevyhnutelné.

Investiční záměr č. 1 se týká ekonomického pohledu na vybudování hřbitova. Ten by sloužil nejen pro potřeby obce Hlinsko pod Hostýnem, ale také obcí ostatních, přilehlých. V rámci kapitoly tedy definuji plochy rozhodné pro potřeby vybudování hřbitova, uvedu rozpočet nákladů na dílčí kroky záměru stanovený dle tarifních tabulek oddělení inovací a regionálního rozvoje MěÚ Bystřice pod Hostýnem, provedu stručnou analýzu prostředí (SWOT), tedy silných, slabých stránek, hrozeb a příležitostí projektu.[27]

V celé kapitole 8 jsou použity reálné informace.[17]

8.1 Stanovení technické a kapitálové náročnosti

Při definování technické a kapitálové náročnosti jsem se obrátil na odborníky z oboru a čerpal z jejich profesních zkušeností. Na základě naší spolupráce byl vytvořen nákres, který modelově demonstruje celou akci. (viz příloha č. 3)

Plán akce se dělí na 2 dílčí podkapitoly uvedené dále.

[17] Čerpáno z konzultací s vedoucím odboru regionálního rozvoje a investic MěÚ v Bystřici pod Hostýnem, ze dne 15.01.2010, 30.03.2010 a 28.04.2010. Pokud nebude v textu uvedeno jinak, platí tento zdroj.

8.1.1 Definování ploch rozhodných pro rozpočet ceny hřbitova

V této fázi, tedy fázi vymezení ploch rozhodných pro rozpočet ceny hřbitova, bylo zapotřebí zjistit plochu pozemků určených k odkoupení od vlastníků, dále plochu hřbitova, počet hrobových míst, plochu parkovacích míst a příjezdové cesty, plochu chodníků, délku oplocení, rozsah demoličních prací, náročnost rekonstrukce části objektu, délku rozvodu veřejného osvětlení, vodovodu, kanalizace a rozsah meliorace.

Stanovení plochy určené k odkoupení

Za účelem zjištění celkové výměry parcel, které bude zapotřebí od vlastníků odkoupit pro vybudování hřbitova, jsou použity informace z části týkající se charakteristiky lokality.

Na základě toho jsou jednotlivé parcely rozděleny dle čísel, výměry, druhu vlastnictví a druhu pozemku následovně:

- KN st. 144/1; 909m^2; soukromé; zastavěná plocha a nádvoří
- KN st. 144/2; 17m^2; PF ČR; zastavěná plocha a nádvoří
- KN st. 145/1; 282m^2; PF ČR; zastavěná plocha a nádvoří
- KN st. 145/2; 137m^2; soukromé; zastavěná plocha a nádvoří
- KN st. 326; 5 084m^2; soukromé; ostatní plocha
- KN st. 327/1; 6 221m^2; PF ČR; ostatní plocha
- KN st. 327/2; 3m^2; soukromé; ostatní plocha
- KN st. 327/3; 1 080m^2; soukromé; ostatní plocha

Výpočet:

Plocha soukromého vlastnictví = 909 + 137 + 5 084 + 3 + 1 080 = 7 213m^2

Plocha vlastnictví PF ČR = 17 + 282 + 6 221 = 6 520m^2

Z toho plocha soukromého vlastnictví:

Zastavěná plocha a nádvoří = 909 + 137 = 1 046m^2

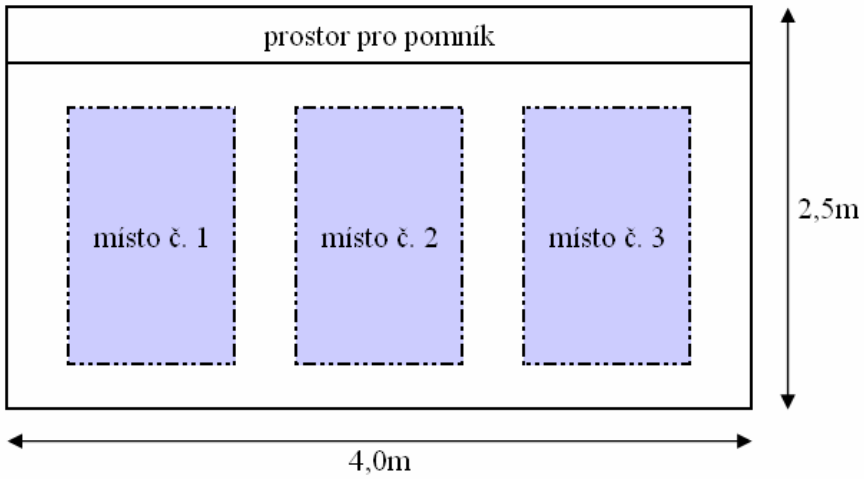
Ostatní plocha = 5 084 + 3 + 1 080 + = 6 167m^2

Určení plochy hřbitova

V prvé řadě bylo zapotřebí jednoznačně definovat plochu, která bude sloužit pro potřeby budoucího hřbitova. Vycházím ze základních charakteristik, kde celková plocha objektu je 13 733m^2. Po přičtení okrajových ploch objektu ze strany silnice se jedná o 14 000m^2. Z toho plocha připadající na zázemí hřbitova (příjezd, parkovací místa, lavičky, hlavní brána, zeleň) činí 3 150m^2. Plocha pro příčné chodníky (viz dále) činí 480m^2. Plocha využitelná pro hrobová místa tedy bude 10 370m^2.

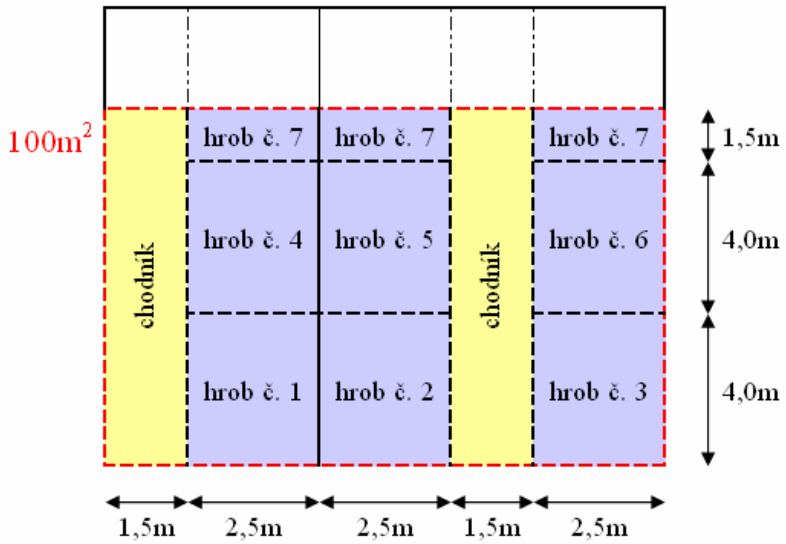
Stanovení počtu hrobových míst

Pro snazší a přesnější vymezení počtu hrobových míst byl vytvořen orientační nákres (viz obrázek níže), který definuje rozměry 1 hrobu.



Obrázek 8-1 Typizovaný hrob se 3 hrobovými místy.

Z obrázku je zřejmé, že tento typizovaný hrob bude zaujímat plochu o výměře 2,5 x 4m, tedy 10m^2. Vzhledem k velké rozloze objektu byl pro účely hřbitova vytvořen fragment o výměře 100m^2, který dále slouží pro zjednodušení kalkulace počtu hrobových míst. Vycházím z předpokladu, že na tento fragment bude připadat celkově 30m^2 chodníků. Při propočtu bylo zjištěno, že na zmiňovaný fragment připadá 7 hrobů včetně svislého chodníku. Dále lze snadno vypočítat celkový počet hrobů, tedy maximální možnou kapacitu hřbitova. Situaci demonstruje následující obrázek.



Obrázek 8-2 Fragment hřbitova o rozloze 100m^2 se 7 hroby.

Výpočet:

$$\frac{\text{Plocha využitelná pro hrobová místa (m}^2\text{)}}{\text{Fragment (m}^2\text{)}} = \frac{10\,370}{100} = 103,7 \text{ fragmentů}$$

Počet fragmentů (ks) × Počet hrobů připadajících na 1 fragment (ks) = 103,7 × 7 = 726 hrobů

Počet hrobů (ks) × Počet míst v hrobu (ks) = 726 × 3 = 2 178 hrobových míst

Stanovení plochy parkovacích míst a příjezdové cesty

Plánování počtu parkovacích míst a současně příjezdové cesty předcházelo definování plochy využitelné pro účely hřbitova. Tato plocha činí 10 370m^2. Dle tarifních tabulek bylo zjištěno, že na každých 700m^2 plochy hřbitova připadá 1 parkovací místo. Z uvedeného vyplývá, že bude zapotřebí kalkulovat s 15 parkovacími místy, z čehož 1 bude vyhrazeno pro osoby zdravotně postižené.

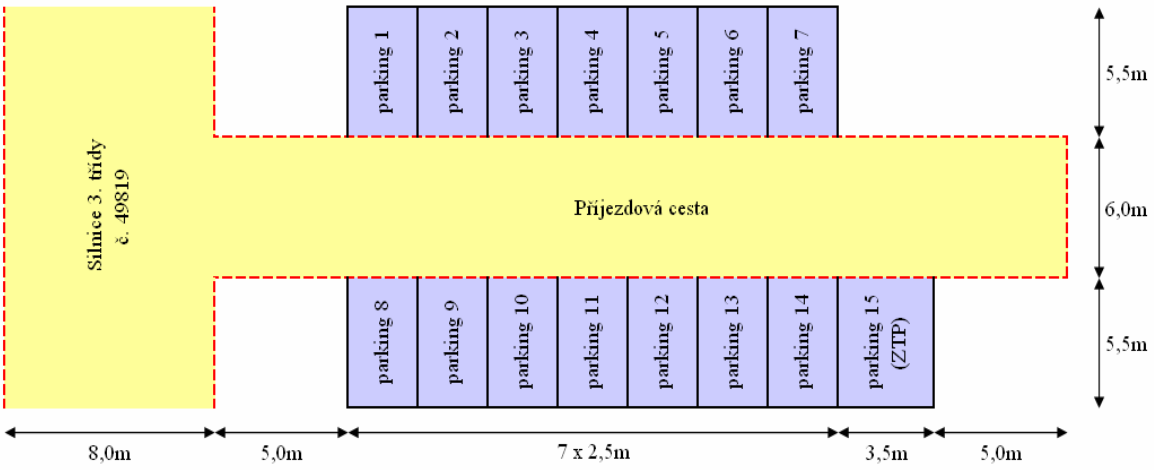
Klasické parkovací místo rozměrově zaujímá plochu 2,5 x 5,5m a parkovací místo určené pro tělesně postižené osoby plochu 3,5 x 5,5m. Příjezdová komunikace je vyměřena v délce 31m, šířce 6m a plynule se napojuje na pozemní komunikaci III. třídy č. 49819. Prostor mezi touto pozemní komunikací a parkovacími místy a mezi parkovacími místy a hlavním vstupem do hřbitova musí být z hlediska bezpečnosti a schopnosti manipulace s vozidly ve vzdálenosti 5m.

Výpočet:

Plocha všech parkovacích míst = (14 × 2,5 × 5,5) + (1 × 3,5 × 5,5) = 212m^2

Plocha příjezdové cesty = 31 × 6 = 186m^2

Plocha celkem = 398m^2



Obrázek 8-3 Výměra parkovacích míst a příjezdové cesty ke hřbitovu.

Stanovení plochy chodníků

Na hřbitově bude nutné vystavět příčné i svislé chodníky.

Plochu svislých chodníků lze snadno vypočítat z fragmentu o výměře 100m^2, která dle nákresu zaujímá 30m^2 z tohoto fragmentu, jak již bylo řečeno výše.

Co do počtu resp. délky příčných chodníků bude zapotřebí vystavět 2 o délce 160m a šířce 1,5m.

Výpočet:

$$\frac{\text{Plocha využitelná pro hrobová místa (m}^2\text{)}}{\text{Fragment (m}^2\text{)}} = \frac{10\,370}{100} = 103,7 \text{ fragmentů}$$

Počet fragmentů (ks) × Plocha svislých chodníků připadajích na 1 fragment (m^2)
= 103,7 × 30 = 3 111m^2 svislých chodníků

Počet (ks) × Délka (m) × Šířka (m) = 2 × 160 × 1,5 = 480m^2 příčných chodníků

Určení délky oplocení hřbitova

Celý hřbitov bude po svém obvodu obehnán oplocením a to zejména díky bezpečnosti, soukromí návštěvníků hřbitova a ochrany před vandalizmem.

Za účelem zvýšení atraktivity a kultivace hřbitova a zároveň pro redukci nákladů byly vybrány 2 typy oplocení. První typ je pevný, vyroben z okrasného štípaného betonu, jenž bude použit z pohledové příjezdové jižní strany hřbitova o celkové délce 230mb. Druhým typem bude obyčejné drátěné oplocení o celkové délce 260mb, které pokryje zbývající část obvodu hřbitova ze severní strany.

Určení rozsahu demoličních prací

Na hřbitově bude nutné provést demolici některých objektů. Jak je patrné z přílohy č. 3, demolice objektu č. 1 proběhne pouze zčásti, kdežto u objektu č. 2 bude provedena demolice kompletní.

Rozměry demolovaných budov: č. 1: 32 x 13m = 416m^2

č. 2: 43 x 11m = 473m^2

Určení náročnosti rekonstrukce části objektu

Část objektu č. 1 bude zachována a rekonstruována pro potřeby hřbitova. Očekává se, že v těchto prostorách vznikne obřadní síň a přípravná část včetně zázemí. Bude zde tedy smuteční síň (kaple), spalovna, sociální zařízení a kancelář pro personál. Z vnějšku potom garáž pro pohřební vůz a vyústění vodovodu, jenž poslouží na zavlažování hřbitovního porostu.

Rozměry rekonstruované části budovy č. 1 činí 30 x 11m. Celkově tedy 330m^2.

Stanovení délky rozvodu veřejného osvětlení před hřbitovem

Ve vstupních prostorách do hřbitova, tedy u parkoviště, budou rozmístěny 3ks sadových stožárů veřejného osvětlení, které budou zapojeny novou kabeláží do obecní přípojky veřejného osvětlení rozvodem dlouhým 160mb. Mezi hroby osvětlení nebude a to z důvodu charakteru prostor (hřbitov), které vyžadují komorní prostředí a světlo v co nejmenší možné míře.

Rozvod nízkého napětí nebude nutný a to díky přítomnosti trafo stanice v místě kaple.

Stanovení délky vodovodního rozvodu

Do prostor hřbitova, konkrétně ke kapli, bude prodloužen také rozvod vody. Tím bude návštěvníkům umožněno zavlažování prostor v okolí hrobů pomocí konví příp. hadic. Přípojka na obecní vodovodní řad je ve vzdálenosti 120mb od kaple.

Stanovení délky kanalizace a rozsahu meliorace

Hřbitov bude muset být nevyhnutelně odvodněn, tzv. meliorován. Odvodnění se bude týkat celé plochy hřbitova, tedy všech chodníků, příjezdu i parkovacích míst. Celkem tedy 14 000m^2. Pro potřeby odvodu odpadních vod bude přivedeno potrubí kanalizační sítě ze 120mb vzdálené obecní přípojky.

8.1.2 Rozpočet ceny hřbitova

Následující odstavce se týkají stanovení rozpočtu ceny hřbitova, který je, obdobně jako určení ploch rozhodných pro potřeby hřbitova, rozdělen do několika dílčích částí.

Stanovení ceny parcel k odkoupení

Parcely relevantní k úplatnému nabytí budou pouze ty, jenž jsou v držení soukromými subjekty. Parcely, jenž jsou ve vlastnictví PF ČR, budou nabyty bezúplatně.

Jak již bylo uvedeno v předchozí podkapitole, soukromé pozemky jsou dvojího typu: Zastavěná plocha a nádvoří, která podléhá sazbě 7 Kč/m^2 a ostatní plochy sazbě 6 Kč/m^2.

Výpočet:

Cena zastavěných ploch a nádvoří = plocha (m^2) $\times$ sazba (Kč/m^2) = 1 046 $\times$ 7 = 7 322 Kč

Cena ostatních ploch = plocha (m^2) $\times$ sazba (Kč/m^2) = 6 167 $\times$ 6 = 37 002 Kč

Celkem (zaokrouhleno) = 45 000 Kč

Stanovení ceny parkoviště a příjezdové cesty

Pro vymezení ceny parkoviště a příjezdové cesty vycházím z propočtů z předchozí podkapitoly, které násobím sazbou stanovenou ve výši 1 500 Kč/m^2.

Výpočet:

Plocha parkovacích míst (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 212 × 1500 = 318 000 Kč

Plocha příjezdové cesty (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 186 × 1500 = 279 000 Kč

Stanovení ceny příčných a svislých chodníků

Obdobně postupuji při výpočtech ceny chodníků, u kterých je použita jednotná sazba 500 Kč/m^2. Tato je platná pro štěrkem zpevněné dlážděné chodníky obecně.

Výpočet:

Plocha svislých chodníků (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 3 111 × 500 = 1 555 500 Kč

Plocha příčných chodníků (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 480 × 500 = 240 000 Kč

Stanovení ceny oplocení

Cenový rozpočet oplocení bude podléhat dvojí sazbě a to 4 500 Kč/m^2 v případě okrasného štípaného betonu a 1 500 Kč/m^2 u klasického drátěného plotu.

Výpočet:

Délka betonového oplocení (m) × sazba (Kč/m^2) = 230 × 4 500 = 1 035 000 Kč

Délka drátěného oplocení (m) × sazba (Kč/m^2) = 260 × 1 500 = 390 000 Kč

Stanovení ceny demoličních prací

Ocenění demoličních prací je definováno na základě prostorové náročnosti demolovaných objektů a tarifní sazby stanovené ve výši 1 000 Kč/m^2.

Výpočet:

Plocha objektu č. 1 (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 416 × 1 000 = 416 000 Kč

Plocha objektu č. 2 (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 473 × 1 000 = 473 000 Kč

Stanovení ceny rekonstrukce části objektu

Část objektu č. 1 bude rekonstruována za použití tarifní sazby ve výši 19 800 Kč/m^2.

Výpočet:

Plocha rekonstruované části objektu × sazba (Kč/m^2) = 330 × 19 800 = 6 534 000 Kč

Stanovení ceny rozvodu veřejného osvětlení před hřbitovem

Vstupní část hřbitova a prostory před kaplí budou osvětleny sadovými stožáry veřejného osvětlení v ceně 20 000 Kč/ks. Bude instalována nová kabeláž v ceně 500 Kč/mb. Na základě uvedeného je stanoven rozpočet.

Výpočet:

Počet sadových stožárů (ks) × sazba (Kč/ks) = 4 × 20 000 = 80 000 Kč

Délka kabeláže veřejného osvětlení (mb) × sazba (Kč/ks) = 160 × 500 = 80 000 Kč

Stanovení ceny vodovodního rozvodu

Vodovodní rozvod je nutné prodloužit z řadu obce až ke hřbitovu, přičemž bude použita tarifní sazba 1 800 Kč/mb.

Výpočet:

Délka vodovodního rozvodu (mb) × sazba (Kč/mb) = 120 × 1 800 = 216 000 Kč

Stanovení ceny kanalizace, meliorace

Hřbitov bude nutné připojit na kanalizační řad, přičemž cena kanalizace je opět určena sazbou a to ve výši 4 000 Kč/mb. Dále je zapotřebí zajistit melioraci (odvodnění) a to ve výši 29 000 Kč/1 000m^2, pro zjednodušení tedy 29 Kč/m^2.

Výpočet:

Délka kanalizačního rozvodu (mb) × sazba (Kč/mb) = 120 × 4 000 = 480 000 Kč

Celková plocha hřbitova (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 14 000 × 29 = 406 000 Kč

Tabulka 8-1 Rozpočet ceny hřbitova a dílčího technického zajištění.

Dílčí část rozpočtu	**mj (m^2, mb, ks)**	**sazba (Kč)**	**cena (Kč)**
Parcely k odkupu			**44 324**
zastavěné plochy a nádvoří	1 046	7	7 322
ostatní plochy	6 167	6	37 002
Parkoviště a příjezdová cesta			**597 000**
parkovací místa	212	1 500	318 000
příjezdová cesta	186	1 500	279 000
Příčné a svislé chodníky			**1 795 500**
příčné chodníky	480	500	240 000
svislé chodníky	3 111	500	1 555 500
Oplocení			**1 425 000**
betonové oplocení	230	4 500	1 035 000
drátěné oplocení	260	1 500	390 000
Demoliční práce			**889 000**
objekt č. 1	416	1 000	416 000
objekt č. 2	473	1 000	473 000
Rekonstrukce části objektu č. 1	330	19 800	**6 534 000**
Rozvod veřejného osvětlení			**160 000**
sadové stožáry	4	20 000	80 000
kabeláž	160	500	80 000
Vodovodní rozvod	120	1 800	**216 000**
Kanalizace, meliorace			**886 000**
kanalizace	120	4 000	480 000
meliorace	14 000	29	406 000
Celkem			**12 546 824 Kč**

Na základě výše uváděných výpočtů lze konstatovat, že celkové náklady potřebné na revitalizaci objektu BF na hřbitov budou po zaokrouhlení a respektování určité chyby resp. odchylky činit 12 600 000 Kč. Tato hodnota je však platná k datu sestavování rozpočtu, tj. přibližně 03/2010 a je zřejmé, že se postupem času bude měnit. Jaká tedy bude skutečná výše, to závisí zejména na vlivu inflace, situace v sektoru stavebnictví a termínu realizace záměru. Musíme se řídit pravidlem, které říká, že každá koruna dnes má větší hodnotu, než stejná koruna zítra.

8.2 SWOT analýza

Silné stránky

- Zájem Zlínského kraje na řešení problematiky brownfields.
- Ochota a snaha o aktivní spolupráci ze strany města Bystřice pod Hostýnem.
- Důležitý motivační nástroj, jenž probudí zájem měst a obcí o aktivnější přístup při řešení otázky BF a jejich revitalizace.
- Pozitivní hodnocení investičního prostředí na území Zlínského kraje ze strany developerů a realitních kanceláří.
- U lokality se nepředpokládá kontaminace půdy.
- Pomoc obci Hlinsko pod Hostýnem resp. jeho občanům při řešení otázky pohřbívání zesnulých. Obec nedisponuje vlastním hřbitovem a některé sousední obce taktéž ne. Tím dochází ke kapacitnímu přesycení hřbitovů v obcích Bystřice pod Hostýnem a Bílavsko.
- Účelný a společnosti prospěšný záměr na revitalizaci daného objektu, který ocení minimálně lidé žijící v obci Hlinsko pod Hostýnem, jenž poskytuje dostatečnou kapacitu o 726 hrobových místech (rodinných hrobů), z nichž každý obsahuje další 3 místa, celkem tedy 2 178 hrobů.
- Úspora času a peněz občanům obce vzhledem k současné nutnosti dopravy na hřbitovy výše zmiňované.
- Výborná dopravní dostupnost a možnost parkování přímo u hřbitova. Počet parkovacích míst koresponduje s očekávaným počtem hrobů.
- Díky téměř nulovému hluku z motorových vozidel (způsobeno dopravní nevytížeností silnice III. třídy č. 49819) bude v objektu klid a naplní se tak očekávání lidí, kteří klid na hřbitovech vyžadují.

Slabé stránky

- Pozemky této lokality jsou v kombinovaném vlastnictví s převahou soukromého.
- Lokalita a objekty na ní se nacházející jsou nevhodné pro budoucí využití díky špatnému technickému stavu.
- Zmiňovaný brownfield je zemědělského typu a šance na revitalizaci na stejné funkční využití je téměř nulová.
- Nutnost zabezpečení technických podmínek a jiných nezbytností hřbitova jako je např. parkovací plocha, příjezd, chodníky, demolice částí starých objektů, oplocení, veřejné osvětlení, odvodnění aj.
- Po realizaci projektu revitalizace budou kladeny větší nároky na intenzivnější údržbu veřejných ploch obce Hlinsko pod Hostýnem včetně hřbitova.
- Možný střet zájmů, kde někteří lidé by preferovali záměr č. 2 s možností přestěhovat se do nového RD, nebo záměr zcela jiný, kupř. hřiště, koupaliště apod.
- Vzhledem k povaze záměru je nutné počítat s rizikem vandalizmu a krádežemi, které během posledních let na hřbitovech obecně nabyly na své síle.

Příležitosti

- Možnost čerpání finančních prostředků ze strukturálních fondů EU či jiných dotačních titulů na revitalizaci.
- Zatraktivnění obce Hlinsko pod Hostýnem v rámci regionu Holešov prostřednictvím aktivního marketingu města Bystřice pod Hostýnem.
- Možnost spuštění projektu v rámci PPP konceptu.
- Vytvoření nových pracovních příležitostí během realizace projektu.
- Nedostačující a uměle se zvětšující kapacity hřbitovů v okolních obcích.
- Není nutné půdu klasifikovat jako stavební pozemky (jako ve variantě č. 2). Tím pádem se zredukují zdlouhavá administrativní řízení.
- Vzhledem ke statistickým výsledkům, které v několika posledních letech upozorňují na neustále se zvyšující stupeň úmrtnosti a naopak snižující se stupeň porodnosti, lze ve větší míře očekávat výstavbu nových hřbitovů.

- Díky daňovému systému České republiky je hřbitov možné osvobodit od placení daně z nemovitostí.

Hrozby

- Nárůst hladiny nákladů v případě odložení procesu revitalizace.
- Snížená zainteresovanost bank na úvěrování projektů regenerace.
- Nedostatečná úroveň spolupráce soukromého a veřejného sektoru.
- V současné době méně atraktivní objekt vzhledem k umístění v okrajové části obce, z čehož mohou vyplývat obavy a nechuť záměr realizovat.
- Díky kapitálové náročnosti projektu možné komplikace ve financování ze strany soukromých podnikatelů či investorů.
- Protože se jedná víceméně o nevýdělečný projekt, bude nezbytné výdaje na jeho realizaci hradit zčásti z rozpočtu města Bystřice pod Hostýnem a zčásti formou příp. dotace.

9 ANALÝZA TECHNICKÉ A KAPITÁLOVÉ NÁROČNOSTI INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU Č. 2

Náplní tohoto oddílu bude investiční záměr č. 2, k němuž mě navedly četné případové studie úspěšných revitalizací ploch BF, které sloužily jako inspirace. Také zde obrovskou roli hrála snaha o maximalizaci budoucí užitné hodnoty určené pro každého, který by revitalizovaný BF využíval.

V rámci tohoto záměru je pozornost soustředěna opět na technickou přípravu lokality pro účely budoucí výstavby rodinných domků. Bude se tedy jednat o přípravu plochy pro stavební účely včetně zajištění dopravní dostupnosti a technické infrastruktury. Stejně tak jako ve variantě první, tak i v rámci této, uvedu kalkulaci nákladů jednotlivých činností nutných na realizaci záměru stanovených dle tarifních tabulek oddělení inovací a regionálního rozvoje MěÚ Bystřice pod Hostýnem. Provedu stručnou analýzu prostředí (SWOT), tedy silných, slabých stránek, hrozeb a příležitostí projektu.[27]

V celé kapitole 9 jsou použity reálné informace.[17]

9.1 Stanovení technické a kapitálové náročnosti

V rámci definování technické a kapitálové náročnosti je i v případě druhého investičního záměru využito zkušeností odborníků. Na základě vzájemné spolupráce byly vytvořeny nákresy do fragmentu z katastrální mapy, které demonstrují celou akci. (viz příloha č. 3)

Plán akce se dělí do 2 dílčích podkapitol.

9.1.1 Definování ploch rozhodných pro rozpočet ceny stavebních pozemků

Za účelem určení ploch rozhodných pro rozpočet ceny stavebních pozemků bylo nevyhnutelné zjistit plochu pozemků určenou k odkoupení od vlastníků, plochu stavební parcely,

[17] Čerpáno z konzultací s vedoucím odboru regionálního rozvoje a investic MěÚ v Bystřici pod Hostýnem, ze dne 15.01.2010, 30.03.2010 a 28.04.2010. Pokud nebude v textu uvedeno jinak, platí tento zdroj.

plochu pozemní komunikace, plochu chodníků, rozsah technické infrastruktury a parkových úprav.

Stanovení plochy určené k odkoupení

Pro účely zjištění plochy potřebné k odkoupení od vlastníků jsou, stejně jako v kapitole věnující se výstavbě hřbitova, použity informace, vztahující se k základním charakteristikám lokality.

Pro zjednodušení a zamezení duplikace dat jsou z části 8.1.1. převzaty pouze výpočty jednotlivých druhů pozemků. Tyto jsou doplněny o pozemek s označením KN st. 418/3 o výměře 5 109m^2, jenž je v soukromém vlastnictví a jedná se o plochu orné půdy.

Pozemek KN st. 418/3 byl do projektu zařazen záměrně a to zejména díky zvýšení efektivnosti a rentability plánovaného záměru.

Výpočet:

Plocha soukromého vlastnictví = 909 + 137 + 5 084 + 3 + 1 080 + 5 109 = 12 322m^2

Plocha vlastnictví PF ČR = 17 + 282 + 6 221 = 6 520m^2

Z toho plocha soukromého vlastnictví:

Zastavěná plocha a nádvoří = 909 + 137 = 1 046m^2

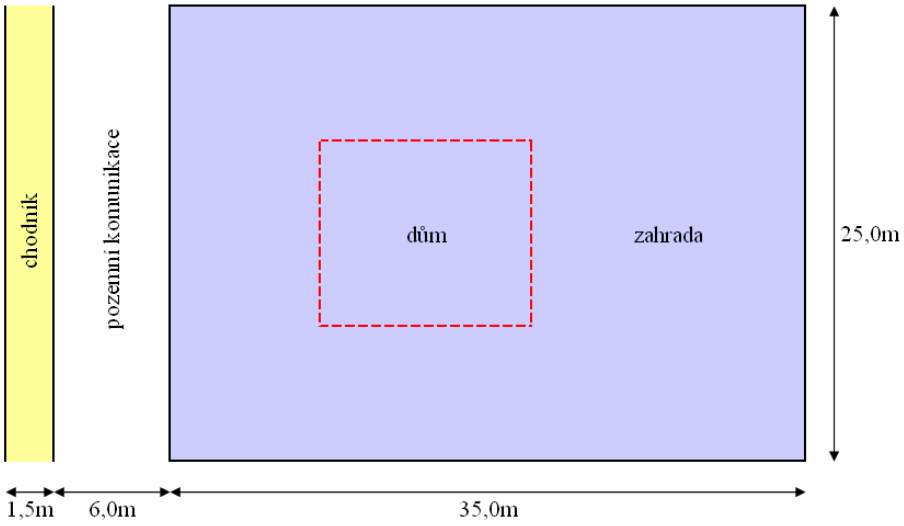
Ostatní plocha = 5 084 + 3 + 1 080 + 5 109 = 11 276m^2

Určení plochy stavebních parcel

Celková plocha stavebních parcel je závislá od počtu stavebních parcel. Předpokladem je fakt, že rozměry stavebního pozemku budou 25 x 35m a pro snazší návratnost vložených finančních prostředků se počítá se 16 stavebními pozemky. Uváděný rozměr nemusí být vzhledem k členitosti plochy BF u všech 16 pozemků stejný, přičemž plocha každého stejná bude. Znamená to tedy, že některé z pozemků budou protáhlejší a užší, ostatní naopak méně protáhlé a širší.

Výpočet:

Plocha stavebních parcel = 16 × 25 × 35 = 14 000m^2



Obrázek 9-1 Ukázka typizované stavební parcely s rodinným domem.

Určení plochy pozemní komunikace mezi pozemky

Pro účely budoucí zástavby rodinnými domy je zapotřebí uvažovat s nutností dopravy silničními motorovými vozidly přímo k domům. Tato komunikace bude sloužit také pro potřeby vozidel technické údržby silnic.

Pro úsporu nákladů na výstavbu této komunikace bylo upuštěno od varianty vedoucí kolem všech stavebních parcel ve tvaru kruhu. Bylo navrhnuto jiné, méně nákladné, řešení respektující možné budoucí stavební úpravy v případě expanze další výstavby rodinných domů. Tato varianta integruje dvě točny pro motorová vozidla pro bezpečnější vyjíždění vozidel od domů.

Je kalkulováno se 2 samostatnými komunikacemi a přilehlými točnami o celkové délce 120mb v případě první, 110mb v případě druhé a šířce 6mb v případě obou.

Výpočet:

$$\text{Plocha pozemní komunikace} = (120 \times 6) + (110 \times 6) = 1\,380\text{m}^2$$

Určení plochy chodníků

Chodníky jsou další záležitostí, která u zástavby rodinnými domy nesmí chybět.

Pro úsporu nákladů na jejich výstavbu bylo opět abstrahováno od verze, kde by chodníky lemovaly komunikaci oboustranně. Dostačující bude chodník pouze jednostranný o délce

120mb podél první komunikace, 110mb podél komunikace druhé a šířce 1,5m v obou případech.

Výpočet:

Plocha chodníků = $(120 \times 1{,}5) + (110 \times 1{,}5) = 345 m^2$

Určení náročnosti technické infrastruktury

Veřejné osvětlení

Podél pozemních komunikací a chodníků bude zapotřebí zajistit veřejné osvětlení pro rovnoměrné osvětlení veřejných ploch. To bude realizováno pomocí nových kabelových rozvodů v délce 450mb, 6ks silničních stožárů a 8ks sadových stožárů. Všechny s roztečí 30mb.

Kanalizace

Budoucí rodinné domy musí mít v rámci kanalizačního řadu instalovánu domovní čistírnu odpadních vod. Ta však v Hlinsku pod Hostýnem prozatím chybí. Pro napojení novostaveb na kanalizační řad bude použito potrubí s označením PVC DN 400 MM pro dešťovou vodu v celkové délce 500mb.

Vodovod

Další základní věcí, která nesmí v žádné novostavbě chybět, je rozvod pitné vody. Nejbližší obecní přípojka je ve vzdálenosti 110mb od první zamýšlené novostavby. Tzn., že délka nových rozvodů vody bude celkově 350mb.

Plynovod

Pro potřeby vytápění novostaveb bude přiveden plynovod, jenž se v dnešní době stává téměř nepostradatelnou záležitostí. Na rozvody plynu se vzhledem k ničivým důsledkům v případě jeho úniku kladou velmi vysoké bezpečnostní nároky. Rozvod plynu musí být tzv. „stíněn“ bezpečnostní zónou. V této zóně jsou zakázány veškeré stavební úpravy většího charakteru, jako je kupř. výstavba rodinného domu. Proto se při nákresu parcel z těchto důvodů muselo upustit od 1 stavebního pozemku.

Délka nového plynovodu bude 300mb.

Nízké napětí

Rozvody vysokého napětí budou redukovány na napětí nízké z přítomné trafo stanice. Díky jejímu umístění se z technických důvodů muselo upustit od dalšího stavebního pozemku.

Délka rozvodů nízkého napětí bude činit 280mb, přičemž u každého druhého z uvažovaných domů bude k dispozici rozvodná skříň, tzv. „pris pilíř“. Co do počtu těchto skříní se uvažuje s 8ks.

Určení rozsahu demoličních prací

Pro potřeby tohoto záměru bude nevyhnutelné provést demolici nynějších chátrajících objektů. Bude se jednat kompletně o oba objekty, tedy č. 1, č. 2.

Rozměry demolovaných budov: č. 1: 32 x 13m = 416m^2

č. 2: 73 x 11m = 803m^2

Určení náročnosti parkových úprav

Vzhledem k nemožnosti využití 2 pozemků pro účely zástavby bylo rozhodnuto o vytvoření menšího parku, který by měl přispět jednak k atraktivitě lokality, ale také posloužit jako prostor k odpočinku a relaxaci nejen občanů obce Hlinsko pod Hostýnem.

Tento mini park bude zaujímat plochu 2 stavebních parcel, tedy 1 750m^2 a bude rozdělen pozemní komunikací na 2 části. Bude integrovat veřejnou zeleň v podobě jehličnatých i listnatých stromů, dále zákoutí s okrasnými rostlinami, skalkami, keři, chodníčky či hustý travní porost. Nebudou chybět ani lavičky, odpadkové koše a pískoviště pro děti bude rovněž samozřejmostí.

9.1.2 Rozpočet ceny stavebních pozemků

Tato podkapitola je věnována rozpočtování dílčích cen technického zabezpečení investičního záměru č. 2, přičemž navazuje na kroky z podkapitoly předchozí.

Stanovení ceny parcel k odkoupení

Parcely, jenž budou podléhat úplatnému převodu od jejich původních vlastníků, budou pouze ty, jenž jsou v držbě soukromými subjekty. Parcely, které katastrálně spadají do vlastnictví PF ČR, budou nabyty bezúplatně. Podobně jako u rozpočtu ceny hřbitova, i zde

jsou soukromé pozemky dvojího typu: Zastavěná plocha a nádvoří podléhá sazbě 7 Kč/m^2 a ostatní plochy sazbě 6 Kč/m^2.

Výpočet:

Cena zastavěných ploch a nádvoří = plocha (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 1 046 × 7 = 7 322 Kč

Cena ostatních ploch = plocha (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 11 276 × 6 = 67 656 Kč

Celkem (zaokrouhleno) = 75 000 Kč

Stanovení ceny pozemních komunikací

Při výpočtu ceny pozemních komunikací je použita jednotná sazba ve výši 2 500Kč/m^2. Tato je použita standardně pro běžné typy zpevněných asfaltových komunikací.

Výpočet:

Plocha pozemních komunikací (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 1 380 × 2 500 = 3 450 000 Kč

Stanovení ceny chodníků

Při výpočtu ceny chodníků je opět použita jednotná sazba, tentokráte ve výši 1 500Kč/m^2. Tato sazba je typická pro chodníky s betonovým a štěrkovým podložím a kvalitní dlažbou.

Výpočet:

Plocha chodníků (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 345 × 1 500 = 517 500 Kč

Stanovení ceny technické infrastruktury

Vzhledem k tomu, že oblast technické infrastruktury se dále rozpadá na několik částí, každá je popsána samostatně.

U veřejného osvětlení, respektive její kabeláže, je uplatněna jednotná sazba 500Kč/mb, silniční stožáry jsou oceněny na 30 000Kč/ks a stožáry sadové na 20 000Kč/ks.

Nové rozvody kanalizační sítě s napojením do kanalizačního řadu obce podléhají tarifu 4 000Kč/mb.

Rozvody pitné vody s napojením na vodovodní řad obce uplatňují tarif 1 800Kč/mb.

Plynovým rozvodům se speciálním pláštěm odolávajícím snadnému poškození je přidělena sazba 1 500 Kč/mb.

Kabelové rozvody nízkého napětí jsou oceněny sazbou 400Kč/mb, přičemž rozvodné skříně, tzv. „pris pilíře“, podléhají sazbě 10 000Kč/ks.

Výpočet:

Cena veřejného osvětlení = cena kabeláže (Kč/mb) + cena stožárů (Kč/ks)
= (450 × 500) + (6 × 30 000) + (8 × 20 000) = 565 000 Kč

Cena kanalizace = délka rozvodů (Kč/mb) × sazba (Kč/mb) = 500 × 4 000 = 2 000 000 Kč

Cena vodovodu = délka rozvodů (Kč/mb) × sazba (Kč/mb) = 350 × 1 800 = 630 000 Kč

Cena plynovodu = délka rozvodů (Kč/mb) × sazba (Kč/mb) = 300 × 1 500 = 450 000 Kč

Cena nízkého napětí = cena kabeláže (Kč/mb) + cena "pris pilířů" (Kč/ks)
= (280 × 400) + (8 × 10 000) = 192 000 Kč

Stanovení ceny demoličních prací

Ocenění prací spojených s demolicí objektů č. 1 a č. 2 je určeno na základě prostorové náročnosti demolovaných objektů, přičemž je použita sazba 1 000Kč/m^2.

Výpočet:

Plocha objektu č. 1 (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 416 × 1 000 = 416 000 Kč

Plocha objektu č. 2 (m^2) × sazba (Kč/m^2) = 803 × 1 000 = 803 000 Kč

Stanovení ceny parkových úprav

Pro určení ceny parkových úprav bylo definováno vše, co uvažovaný park bude obsahovat (viz oddíl z předchozí podkapitoly *Určení náročnosti parkových úprav*). Na základě něj byl stanoven odhad ceny, který činí 300 000 Kč.

Tabulka 9-1 Rozpočet ceny stavebních pozemků a dílčího technického zajištění.

Dílčí část rozpočtu	**mj (m^2, mb, ks)**	**sazba (v Kč)**	**cena (v Kč)**
Parcely k odkupu			**74 978**
zastavěné plochy a nádvoří	1 046	7	7 322
ostatní plochy	11 276	6	67 656
Pozemní komunikace	1 380	2 500	**3 450 000**
Chodníky	345	1 500	**517 500**
Technická infrastruktura			**3 837 000**
veřejné osvětlení			565 000
- kabeláž	450	500	225000
- silniční stožáry	6	30000	180000
- sadové stožáry	8	20 000	160000
kanalizace	500	4 000	2 000 000
vodovod	350	1 800	630 000
plynovod	300	1 500	450 000
nízké napětí			192 000
- kabeláž	280	400	112 000
- pris pilíře	8	10 000	80 000
Demoliční práce			**1 219 000**
objekt č. 1	416	1 000	416 000
objekt č. 2	803	1 000	803 000
Parkové úpravy	1	300 000	**300 000**
Celkem			**9 398 478 Kč**

Na základě prováděných výpočtů lze říci, že celkové náklady potřebné na revitalizaci objektu BF pro potřeby budoucí zástavby RD, tedy náklady technické infrastruktury, budou po zaokrouhlení a respektování určité odchylky činit 9 500 000 Kč. Tato hodnota je však platná k datu sestavování rozpočtu, tj. přibližně 03/2010 a je zřejmé, že se postupem času bude měnit. Jaká tedy bude skutečná výše, to závisí zejména na vlivu inflace, situace v sektoru stavebnictví a termínu realizace záměru.

9.2 SWOT analýza

Silné stánky

- Ochota a snaha o aktivní spolupráci ze strany města Bystřice pod Hostýnem.
- Pozitivní hodnocení investičního prostředí na území Zlínského kraje ze strany developerů a realitních kanceláří.
- Redukce administrativy díky zapojení obecního zastupitelstva města Bystřice pod Hostýnem.
- Významný motivační nástroj, jenž probudí zájem měst a obcí o aktivnější přístup při řešení otázky BF a jejich revitalizace.
- U lokality se nepředpokládá kontaminace půdy.
- Zvýšení nabídky prodeje nemovitostí v lokalitě. (V minulosti zaznamenán velmi nízký stupeň nárůstu stavebních povolení ke stavbě rodinných domků).
- Plně zasíťované stavební pozemky připravené na výstavbu rodinných domků, na základě čehož lze očekávat snazší prodej těchto parcel než v případě nezasíťované lokality.
- Snadná dopravní dostupnost (železniční stanice do 1 km, autobusová zastávka do 1 km, silnice II. třídy do 1 km).
- Pošta, knihovna přímo v obci.
- Snadná dostupnost větších nákupních center v městech Holešov či Bystřice pod Hostýnem.
- Absence hluku z motorových vozidel (způsobeno umístěním lokality a dopravní nevytíženosti silnice III. třídy č. 49819 vedoucí do sousední obce Prusinovice).
- Krásný výhled na poutní místo sv. Hostýn přímo z lokality.

Slabé stránky

- Pozemky této lokality jsou v kombinovaném vlastnictví s převahou soukromého.
- Lokalita a objekty na ní se nacházející jsou nevhodné pro budoucí využití díky špatnému technickému stavu.
- Zmiňovaný brownfield je zemědělského typu a šance na revitalizaci na stejné funkční využití je téměř nulová.
- Nutnost prodloužení rozvodných tratí inženýrských sítí, tj. vedení nízkého napětí, středotlakého plynovodu, nového vodovodu, kanalizace a světelných bodů veřejného osvětlení.
- Nutnost zvětšení plochy určené ke stavebním účelům o objekt č. 418/1 (viz příloha č. 3), jenž není podle databáze BF Zlínského kraje součástí tohoto BF. To nejen díky zvýšení rentability projektu, ale také díky technickým nárokům (prostor pro otáčení vozidel údržby).
- Po realizaci projektu revitalizace budou kladeny větší nároky na intenzivnější údržbu veřejných ploch obce Hlinsko pod Hostýnem včetně hřbitova.
- Možný střet zájmů (preference některých obyvatel mohou být odlišné s větším zájmem o záměr č. 1 nebo o záměr zcela jiný, kupř. hřiště, koupaliště apod.)
- Absence větších možností kulturního i sportovního využití přímo v dané lokalitě.

Příležitosti

- Kladné hodnocení investičního prostředí ve Zlínském kraji.
- Kultivace vzhledu okrajové části obce.
- Zatraktivnění obce Hlinsko pod Hostýnem v rámci regionu Holešov.
- Vytvoření nových pracovních příležitostí během realizace projektu.
- Vytvoření nových příležitostí pro investory na výstavbu nových rodinných domků.
- Možnost zviditelnění investorů v médiích jakožto iniciátorů rozvoje kultivace krajiny.
- Zvětšení zastavěné plochy obce a zvýšení jejího počtu obyvatel ve vztahu na rychlejší budoucí rozvoj a expanzi.

- Pro budoucí nové vlastníky rodinných domků možnost turismu v rámci Podhostýnského mikroregionu.
- Možnost využití sportovních aktivit v okolí. Lyžařský vlek ve vzdálenosti do 10 km, krytý i nekrytý bazén do 10 km, trať biatlonu do 5 km, minigolf do 10 km a mnoho dalších.
- Do budoucna očekáván rostoucí hodnotový potenciál a lukrativnost lokality vzhledem k plánované výstavbě průmyslové zóny v Holešově včetně dálnice vedoucí do Zlína. S ohledem na to lze očekávat zvýšenou nabídku práce ve městě Holešov a s tím spojenou poptávku po bydlení v lokalitě nebo v její blízkosti.

Hrozby

- Nárůst hladiny nákladů v případě odložení procesu revitalizace.
- Snížená zainteresovanost bank na úvěrování projektů regenerace.
- Nedostatečná úroveň spolupráce soukromého a veřejného sektoru.
- Možné neúměrné prodejní ceny lokality – vlastníci mohou pozemky hodnotit jako plnohodnotné podnikatelské nemovitosti.
- Nedosažení konkurenceschopných výsledků kraje vůči jiným krajům ČR z hlediska dotačních titulů.
- V současné době méně atraktivní objekt vzhledem k umístění v okrajové části obce.
- Díky kapitálové náročnosti projektu možné komplikace ve financování ze strany soukromých podnikatelů či investorů.

10 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

V rámci této bakalářské práce byla provedena literární rešerše a následně analýza technické a kapitálové náročnosti dvou investičních záměrů. Oba záměry se soustřeďují na obnovu resp. revitalizaci bývalého zemědělského objektu v obci Hlinsko pod Hostýnem. Cílem bylo zjistit očekávané náklady, které by tyto investiční záměry vyvolaly a na základě vhodného doporučení vybrat jeden z nich. Bylo zjištěno, že pro potřeby vybudování hřbitova bude nezbytné investovat přibližně 12 600 000 Kč a za účelem zbudování nové technické infrastruktury s očekávanou budoucí zástavbou rodinnými domy cca 9 500 000 Kč.

V zásadě existují 3 možnosti financování a to soukromými podnikateli, veřejným sektorem, nebo spoluprací veřejného a soukromého sektoru. Pozornost bude věnována variantě první, tedy financování soukromými podnikateli. Znamená to, že záměr bude řešen z pohledu developerské společnosti.

Je důležité si uvědomit, že Zlínský kraj k 9.4.2010 vypsal nové Výzvy k možnosti financování regenerace BF právě na území Zlínského kraje a to v rámci Regionálního operačního programu regionu soudržnosti Střední Morava (NUTS II). Tento dotační program si klade za cíl zvýšení atraktivity území pro podnikání. Poskytovaná dotace je nevratnou finanční pomocí. Příjemcem této dotace mohou být podnikatelské subjekty (malé a střední podniky). Její výše bude záviset na velikosti realizovaného projektu, ale v zásadě může být minimálně 2 mil. Kč a maximálně 100 mil. Kč na jeden individuální projekt. Nelze však s přesností ještě před realizací projektu říci, v jaké výši se dotace bude pohybovat, protože ta je poskytována zpětně až po ukončení revitalizace. Tehdy je skrze tento dotační titul proplaceno určité procento uznatelných výdajů. Proto je dále popisován pouze postup bez uvedení přesných výší dotací, který ale může developerská společnost využít v případě zájmu o tuto revitalizaci.

Navrhoval bych tedy, očima developerské společnosti, využít možností, které Zlínský kraj ve spolupráci s Evropským fondem pro regionální rozvoj až do konce roku 2013 nabízí. Nechal bych se inspirovat některými nejmenovanými společnostmi, které tematiku obnovy BF za účelem rozvoje svého podnikání již úspěšně skrze dotační injekce v Moravskoslezském kraji řešili. Bonitní developerské společnosti s bezproblémovou úvěrovou historií tedy doporučuji využít některý z bankami nabízených úvěrů určených pro financování projektů. Tento účelový úvěr pokryje náklady fáze před i po poskytnutí dotace. Pokud by se jednalo o velkou stabilní společnost, úvěr by sloužil pouze jako pojistka. Ve chvíli, kdy by

firma dostala dotaci proplacenou, by navíc mohla úvěr včetně úroků splatit okamžitě (v případě dostatečně velkého vlastního kapitálu) anebo jej splácet postupně (v případě nedostatečně vysokého vlastního kapitálu). Dotace by pokryla značnou část vynaložených kapitálových výdajů, určitou část ale bude zapotřebí doplatit z vlastních zdrojů. A teď je otázkou, zda by dotace dosáhla takové úrovně, aby oba projekty byly i po respektování příjmů z investice plynoucích ziskové? Budeme-li uvažovat následující příjmy z investice plynoucí (viz tabulka), je pravděpodobnější, že rentabilnějším projektem se stane výstavba technické infrastruktury, jelikož před poskytnutím dotace vykazuje méně záporný cash-flow.

Tabulka 10-1 Srovnání cash-flow zamýšlených záměrů před poskytnutím dotace.

Hřbitov	**Kč**
Výdaje (realizace projektu)	**12 600 000**
Příjmy	**4 030 000**
Pronájem hrobových míst v ceně 5 000 Kč/hrob na 20 let, 726 hrobů	3 630 000
Smuteční obřady v ceně 20 000 Kč/obřad, očekávaný počet 20 ročně	400 000
Cash-flow před dotací	**-8 570 000**

Technická infrastruktura	
Výdaje (realizace projektu)	**9 500 000**
Příjmy	**6 300 000**
Prodej stavebních pozemků v ceně 450 Kč/m^2, výměra 14 000m^2	6 300 000
Cash-flow před dotací	**-3 200 000**

V obou případech se bude jednat o společensky prospěšnou věc. V souvislosti se hřbitovem lze však očekávat zájem širší veřejnosti, jak ostatně vyplývá ze SWOT analýzy tohoto záměru. Nicméně také o „akci“ pravděpodobně méně rentabilní. Naopak v návaznosti na technickou infrastrukturu se počítá s menším zájmem veřejnosti. Avšak vzhledem k důvodům, uváděným ve SWOT analýze tohoto záměru, se dá předpokládat růst hodnotového potenciálu. Růst hodnoty se projeví pravděpodobně nejvíce v ceně pozemků a zvýšené poptávce po nich, což by mohlo developerské společnosti i přes značný prvotní kapitálový výdaj přinést dostatečný příjem plynoucí z prodeje těchto zasíťovaných stavebních pozemků. Ten by koneckonců vyústil v kladné cash-flow celého projektu.

Důvodem pro větší zájem ze strany obyvatelstva o hřbitov je mj. odlišný typ potřeb obyvatelstva. Je jasné, že mladší generace bude preferovat spíše možnost koupě nového rodinného domu, ta má celý efektivní život ještě před sebou. Nicméně u starších lidí je velmi nepravděpodobné, že by volili tuto variantu. Starší generaci zřejmě zajímá spíše otázka typu:

„Kde skončíme, až tady nebudeme?“ Je to sice poněkud neobvyklé, ale je to tak. Všichni nad takovými věcmi jednou budeme přemýšlet. Někteří více, někteří méně, ale budeme.

Myslím, že z tohoto úhlu pohledu má před technickou infrastrukturou, které je všude kolem plno, jednoznačně napřed hřbitov. Nejen že by se vytvořily nové prostory pro pohřbívání zesnulých a snížila by se tak kapacitní vytíženost hřbitovů z okolních vesnic, ale developerská společnost by velmi získala na oblibě v očích občanů. Myslím, že by se rychle dostala do povědomí lidí a celý „akt“ by mohl přispět k realizaci dalších podobných nápadů s cílem obnovy devastovaného území a zároveň zkvalitnění služeb veřejnosti. Soukromý subjekt by touto formou mohl krom jiného ušetřit spoustu nákladů na propagaci sebe samého, protože ta by se šířila od člověka k člověku ústní formou. Do budoucna by mohlo být také získání dalších dotací či úvěrů snazší. Banky by získaly bonitního klienta s dobrou úvěrovou historií a proces žádosti o dotaci by mohl jít po zkušenostech rychleji a snáz.

Na základě výše uváděných řádků spatřuji jisté komplikace ve vyřčení jednoznačného stanoviska, který investiční záměr vybrat. Řídil bych se tedy následujícím:

Pokud daný subjekt (developerská společnost) bude chtít z řešeného záměru primárně profitovat a sociálním aspektem se nebude velkou měrou zabývat, nezbývá než doporučit variantu výstavby technické infrastruktury, která se pravděpodobně stane téměř okamžitě rentabilní. Pokud daný subjekt však zvolí strategii jinou, kde prioritou bude uspokojení většinového zájmu společnosti s očekáváním nižšího okamžitého zisku, přikláním se k variantě hřbitova, který by se mj. mohl stát zdrojem stálého, ne pouze jednorázového, příjmu do budoucna.

ZÁVĚR

V problematice brownfields nejen na území České republiky, ale troufám si říci celosvětově, spatřuji obrovskou brzdu kontinuálního ekonomického rozvoje. Je to problém, který je z pohledu makroekonomie součástí celospolečenského řetězce na sebe navazujících problémů. Jsem zastáncem toho názoru, že na území naší země stále neexistuje dostatečné množství iniciativy potřebné k nastartování procesu obnovy ploch brownfields. Mám pocit, že namísto řešení celé causy brownfields, mj. nejen brownfields, se zbytečně váhá a prodlužuje se tím doba očekávané revitalizace a zároveň zkracuje doba možnosti čerpání dotací ze Strukturálních fondů EU.

Myslím, že po radikálních změnách v obnově brownfields by se daly věci alespoň trochu do pohybu. Např. z chátrajících zemědělských objektů by se mohly stát nové, což by mělo pozitivní dopad na podporu domácí zemědělské produkce. Další např. průmyslové areály by potom byly transformovány na nové podniky, což by zvýšilo stranu poptávky na trhu s výrobními faktory a mohlo vyústit ve snížení nezaměstnanosti. Některé objekty by posloužily pro účely vybudování škol, některé pro bytovou zástavbu, jiné zase k zalesnění. Tímto chci říci, že by bylo lepší prosazovat politiku udržitelného rozvoje měst a obcí ve vztahu k životnímu prostředí a nikoliv politiku prospěchářství jednotlivých subjektů na úkor společnosti prostřednictvím stimulací zástavby na zelených loukách a korupčních manévrů skrývajících se za neprůhledným administrativním a legislativním systémem.

Výše uváděné řádky jsou důvodem pro sepsání této bakalářské práce, v níž je pozornost soustředěna na literární rešerši dostupných zdrojů v části teoretické a možnost revitalizace objektu bývalé zemědělské farmy v obci Hlinsko pod Hostýnem v části analytické. Zde jsou uvažovány dva záměry – výstavba hřbitova a vytvoření technické infrastruktury pro budoucí zástavbu rodinnými domy. Na základě prováděné analýzy technické a kapitálové náročnosti bylo zjištěno, jak finančně náročné plánované akce budou. Lze říci, že náklady na realizaci prvního ze zamýšlených záměrů budou činit přibližně 12 600 000 Kč a přibližně 9 500 000 Kč na realizaci záměru druhého. Jelikož se bude s největší pravděpodobností jednat o „akci“ iniciovanou soukromým subjektem, tedy developerskou společností, bude ji zapotřebí financovat zčásti z vlastního kapitálu a zčásti formou dotací ze státního rozpočtu nebo prostřednictvím dotačních programů politiky Evropské unie a prostředků Evropské investiční banky.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] BELCHAM, D., BALEY, K. *Brownfield Application Development in .Net.* 1st edition. Greenwich: Manning Publications, 2010. 550 s. ISBN 978-1933988719.

[2] BERGATT JACKSON, J. *Brownfields příručka.* [on-line]. [cit. 2010-01-11]. Dostupné z: <http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf>.

[3] BERGATT JACKSON, J. et al. *Brownfields snadno a rychle : Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. 1. vyd. Praha: IURS, 2005. 77 s.

[4] BERGATT JACKSON, J. *Podpora rozvoje brownfields.* [on-line]. [cit. 2010-02-01]. Dostupné z: <http://pdf.brownfieldsinfo.cz/01_Jackson_Podpora_rozvoje_brownfields1.pdf>.

[5] CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů – Vyhledávací studie, základní statistické výsledky.* [on-line]. [cit. 2010-02-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>.

[6] CZECHINVEST. *O Czechinvestu.* [on-line]. [cit. 2010-02-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/o-czechinvestu>.

[7] DE SOUSA, Ch. *Brownfields redevelopment and the quest for sustainability*. 1st edition. Amsterdam: Elsevier Ltd., 2008. 272 s. ISBN 978-0-08-045358-3.

[8] FOTOGRAFIE – vlastní, pořízena dne 2007-10-30 z 21. budovy ve Zlíně.

[9] FOTOGRAFIE - studijní materiál z přednášek poskytnutý studentem OPF v Karviné.

[10] HORÁKOVÁ, J., et al. *Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch : Praktický manuál.* 1. vyd. Ostrava: FAST VŠB – TU, 2004. 56 s. ISBN 80-248-0701-7.

[11] JÁČ, I., et al. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

[12] KADEŘÁBKOVÁ, B., et al. *Brownfields : Jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

[13] Kolektiv autorů. *Brownfields redevelopment : Selected References.* 1st edition. Washington D.C.: Urban Land Institute, 2005. 213 s.

[14] Kolektiv autorů. *Česká architektura.* 1. vyd. Praha: Prostor, 2008. 243 s. ISBN 978-80-87064-02-3.

[15] Kolektiv autorů. *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů : sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně.* 1. vyd. Praha: IREAS, 2008. 87 s. ISBN 978-80-86684-56-7.

[16] Kolektiv autorů. *Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma : Využití brownfields neprůmyslového charakteru.* Ostrava: FAST VŠB - TU, 2006. 182 s. ISBN 80-248-1042-5.

[17] KONZULTACE A OBRAZOVÉ MATERIÁLY - získány od vedoucího odboru regionálního rozvoje a od projektové manažerky Podhostýnského mikroregionu MěÚ Bystřice pod Hostýnem ze dne 2009-01-15, 2010-03-30 a 2010-04-28.

[18] LA FABRIKA. *Interiér.* [on-line]. [cit. 2010-02-09]. Dostupné z: <http://www.lafabrika.cz/lafabrika.php?subsect=interier>.

[19] MA:I. *Landschaftspark Duisburg-Nord*. [on-line]. [cit. 2010-02-09]. Dostupné z: <http://www.mai-nrw.de/Landschaftspark-Duisburg.42.0.html?&L=1>.

[20] MEZULÁNÍK, J. VESELÝ, I. *Transborder Training Module.* 1. vyd. Karviná: SU OPF, 2003. 58 s. ISBN 80-7248-221-1.

[21] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerace brownfieldů.* [on-line]. [cit. 2010-01-07]. <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

[22] OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY - č.3/2007, město Bystřice pod Hostýnem.

[23] PPP CENTRUM ČESKÉ REPUBLIKY. *Projekty v ČR.* [on-line]. [cit. 2010-02-05]. Dostupné z: <http://www.pppcentrum.cz/index.php?cmd=page&id=1149>.

[24] PPP CENTRUM ČESKÉ REPUBLIKY. *Stručně o PPP.* [on-line]. [cit. 2010-02-05]. Dostupné z: <http://www.pppcentrum.cz/index.php?cmd=page&id=122>.

[25] RYDVALOVÁ, P. ŽIŽKA, M. *Regenerace brownfields : Studie proveditelnosti.* 1. vyd. Liberec: VÚTS, 2006. 47 s. ISBN 80-239-7245-6.

[26] SCHENKOVÁ, Bella. La Fabrika. *Sanquis – Zdravý život je umění.* [magazín]. Č. 72-73, ročník 10., prosinec 2009 - leden 2010. [cit. 2010-02-09]. ISSN 1212-6535.

[27] VLASTNÍ TEXT - úvahy a myšlenky mající vztah k tematice.

[28] WIKIPEDIA. *Landschaftspark Duisburg Nord*. [on-line]. [cit. 2010-02-09]. Dostupné z: <http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Datei:Landschaftspark_Duisburg_Nord.jpg&filetimestamp=20090514204414>.

[29] ZLÍNSKÝ KRAJ. *Databáze brownfields Zlínského kraje. Hlinsko pod Hostýnem – farma Hlinsko*. [on-line]. [cit. 2010-02-24]. Dostupné z: <http://mapy.kr-zlinsky.cz/ost/bf/pdf_kl/ZK-KR-BYS-01.pdf>.

[30] ZLÍNSKÝ KRAJ. *Lokality brownfields ve Zlínském kraji – užší výběr (v roce 2009).* [on-line]. [cit. 2009-11-28]. Dostupné z: <http://www.kr-zlinsky.cz/ViewImage.aspx?id=53787>.

[31] ZLÍNSKÝ KRAJ. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraj – širší výběr.* [on-line]. [cit. 2009-11-28]. Dostupné z: <http://www.kr-zlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=117000>.

[32] ZLÍNSKÝ KRAJ. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část.* [on-line]. [cit. 2009-11-28]. Dostupné z: <http://www.kr-zlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=119596>.

[33] ZLÍNSKÝ KRAJ. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – návrhová část.* [on-line]. [cit. 2009-11-28]. Dostupné z: <http://www.kr-zlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=119597>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BF	Brownfields
CI	Czechinvest, a.s.
EIB	Evropská investiční banka
EU	Evropská unie
GF	Greenfields
JV	Joint-venture
MěÚ	Městský úřad
MK ČR	Ministerstvo kultury České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPO ČR	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
PF ČR	Pozemkový fond České republiky
PPP	Public private partnership

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1-1 Část chátrajícího Baťova areálu, Zlín.[8] 12
Obrázek 3-1 Schematický proces zajištění projektu PPP.[15] 25
Obrázek 4-1 Platforma spolupráce v rámci Národní strategie regenerace BF.[21] 27
Obrázek 4-2 Struktura počtu BF dle jejich původního využití.[5] 28
Obrázek 4-3 Vlastnická struktura BF v ČR.[5] 29
Obrázek 5-1 Lokality BF Zlínského kraje (short-list).[30] 31
Obrázek 6-1 LaFabrika ve stavu před a po revitalizaci.[14, 18, 26] 32
Obrázek 6-2 Landschaftspark a nové využití tohoto původně těžebního areálu.[9, 19, 28] 33
Obrázek 8-1 Typizovaný hrob se 3 hrobovými místy. 41
Obrázek 8-2 Fragment hřbitova o rozloze 100m^2 se 7 hroby. 42
Obrázek 8-3 Výměra parkovacích míst a příjezdové cesty ke hřbitovu. 43
Obrázek 9-1 Ukázka typizované stavební parcely s rodinným domem. 54

SEZNAM TABULEK

Tabulka 3-1 Přehled současných PPP projektů v České republice.[23] 25
Tabulka 4-1 Struktura počtu BF dle jejich budoucího využití.[5] 29
Tabulka 7-1 Výběr lokalit do „long-listu“.[32] 35
Tabulka 8-1 Rozpočet ceny hřbitova a dílčího technického zajištění. 48
Tabulka 9-1 Rozpočet ceny stavebních pozemků a dílčího technického zajištění. 59
Tabulka 10-1 Srovnání cash-flow zamýšlených záměrů před poskytnutím dotace 64

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P1: Identifikované lokality ve Zlínském kraji (long-list)

Příloha P2: Fotodokumentace objektu brownfield v obci Hlinsko pod Hostýnem (monitoring stavu ke dni 29.04.2010)

Příloha P3: Nákres zastavovacího plánu lokality rodinných domů, výkres technické infrastruktury lokality rodinných domů, výkres studie hřbitova

(volně vložená)

PŘÍLOHA P I: IDENTIFIKOVANÉ LOKALITY BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI (LONG-LIST)

Okres	Číslo lokality	Obec	Katastrální území	Název lokality	Rozloha (v ha)	Předchozí využití	Opuštěnost	Míra kontaminace	Vlastnické vztahy
OKRES KROMĚŘÍŽ									
ORP BYSTŘICE POD HOSTÝNEM									
Kroměříž	ZK-KR-BRU-01	Brusné, Slavkov pod Hostýnem	Brusné, Slavkov pod Hostýnem	Farma Brusné - Slavkov	3,38	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-BYS-01	Bystřice pod Hostýnem	Hlinsko pod Hostýnem	Farma Hlinsko pod Hostýnem	1,37	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-CHOM-01	Chomýž	Chomýž	Farma Chomýž	2,16	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-LOU-01	Loukov	Libosváry u Bystřice pod Hostýnem	Farma Libosváry	2,05	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-RAJ-01	Rajnochovice	Rajnochovice	Uhlí Rajnochovice	0,64	průmyslové	zcela opuštěn	závažná kontaminace	veřejné
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP BYSTŘICE POR HOSTÝNEM					**9,6 ha**				
ORP HOLEŠOV									
Kroměříž	ZK-KR-HOL-01	Holešov	Žopy	Farma Žopy	1,99	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-LUD-01	Ludslavice	Ludslavice	Hnojiště Ludslavice	0,72	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-NEM-01	Němčice	Němčice u Holešova	Farma Němčice	1,68	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-PŘI-01	Přílepy	Přílepy u Holešova	Farma Přílepy	1,56	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-PŘI-02	Přílepy	Přílepy u Holešova	Zámek Přílepy	3,2	obč. vybavenost	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Kroměříž	ZK-KR-RYM-01	Rymice	Rymice	Farma Rymice	1,04	obč. vybavenost	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP HOLEŠOV					**10,19 ha**				
ORP KROMĚŘÍŽ									
Kroměříž	ZK-KR-BAR-01	Bařice - Velká Těšany	Velká Těšany	Vojenský areál Velká Těšany	10,5	vojenské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Kroměříž	ZK-KR-CET-01	Cetechovice	Cetechovice	Farma Cetechovice	1,26	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-CET-02	Cetechovice	Cetechovice	Sýpka Cetechovice	1,3	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-DŘI-01	Dřínov	Dřínov u Kroměříže	Farma Chválkovice	0,83	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-DŘI-02	Dřínov	Dřínov u Kroměříže	Farma Dřínov	3,57	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-HON-01	Honětice	Honětice	Farma Honětice	1,42	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-HUL-01	Hulín	Hulín	Cukrovar Hulín	6,85	průmyslové	částečně opuštěn	částečná kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-HUL-02	Hulín	Hulín	Statek Hulín	10,2	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-HUL-03	Hulín	Hulín	Průmyslový areál UNITEX Hulín	2,2	průmyslové	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-JAR-01	Jarohněvice	Jarohněvice	Farma Jarohněvice	2,22	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-KOR-01	Koryčany	Bělisice	Farma Bělisice	0,81	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-KRO-01	Kroměříž	Kroměříž	Rozestavěný prům. areál Kroměříž	1,65	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-KRO-02	Kroměříž	Kroměříž	Rybalkovy kasárna Kroměříž	17,45	vojenské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-KRO-03	Kroměříž	Zlámanka	Zámečnictví Zlámanka	0,85	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-KRO-04	Kroměříž	Vážany u Kroměříže	Cihelna Vážany	10,59	průmyslové	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-KVA-01	Kvasice	Kvasice	Farma Kvasice	2,58	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-KYS-01	Kyselovice	Kyselovice	Mlékárna Kyselovice	1,37	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-LIT-01	Litenčice	Litenčice	Cihelna Litenčice	4,36	průmyslové	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-LIT-02	Litenčice	Litenčice	Farma Litenčice	0,81	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-MOR-01	Morkovice - Slížany	Slížany	Farma Slížany	3,33	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-MOR-02	Morkovice - Slížany	Morkovice	Farma Skavsko Morkovice-Slížany	0,99	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-MOR-03	Morkovice - Slížany	Morkovice, Uhřice, Prasklice	ČD Morkovice	7,65	dopravní	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	veřejné
Kroměříž	ZK-KR-PAC-01	Pačlavice	Pačlavice	Sad Pačlavice	1,3	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Kroměříž	ZK-KR-PAC-02	Pačlavice	Pačlavice, Lhota u Pačlavic	Farma Lhota u Pačlavic	1,45	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-PAC-03	Pačlavice	Pačlavice	Farma Pačlavice	8,12	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-POC-01	Počenice - Tetětice	Tetětice	Farma Tetětice	4,94	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-ROS-01	Roštín	Roštín	Farma Roštín	7,78	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-SKA-01	Skaštice	Skaštice	Farma Skaštice	2,16	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-TRO-01	Troubky - Zdislavice	Troubky	Farma Troubky	1,25	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-TRO-02	Troubky - Zdislavice	Zdislavice	Zámek Zdislavice	5,22	rezidenční	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-ZAR-01	Zářičí	Zářičí	Kasárna Zářičí	2,79	vojenské	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-ZAS-01	Zástřizly	Zástřizly	Lihovar Zástřizly	0,72	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Kroměříž	ZK-KR-ZBO-01	Zborovice	Medlov u Zborovic	Farma Medlov	1,48	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Kroměříž	ZK-KR-ZBO-02	Zborovice	Zborovice	Farma Zborovice	9,36	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP KROMĚŘÍŽ					**139,36 ha**				
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE KROMĚŘÍŽ					**159,15 ha**				

OKRES UHERSKÉ HRADIŠTĚ									
ORP UHERSKÝ BROD									
Uherské Hradiště	**ZK-UH-BOJ-01**	Bojkovice	Bojkovice	**Statek Bojkovice**	6,42	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-NEZ-01**	Nezdenice	Nezdenice	**Farma Nezdenice**	1,3	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-PAS-01**	Pašovice	Pašovice na Moravě	**Farma Pašovice**	2,97	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-SLA-01**	Slavkov	Slavkov u Uherského Brodu	**Farma Slavkov**	3,07	zemědělské	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-STR-01**	Strání	Strání	**Chronotechna Strání**	1,05	průmyslové	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-VEL-01**	Veletiny	Veletiny	**Farma Veletiny**	1,99	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP UHERSKÝ BROD					**16,8 ha**				
ORP UHERSKÉ HRADIŠTĚ									
Uherské Hradiště	**ZK-UH-BUCH-01**	Buchlovice	Buchlovice	**Farma Buchlovice**	6,31	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Uherské Hradiště	**ZK-UH-HLU-01**	Hluk	Hluk	**Zbytkový statek Hluk**	0,67	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Uherské Hradiště	**ZK-UH-JAN-01**	Jankovice	Jankovice u Uherského Hradiště	**Farma Jankovice**	0,68	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-KUN-01**	Kunovice	Kunovice u Uherského Hradiště	**Abrhámova cihelna Kunovice**	7,9	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-KUN-02**	Kunovice	Kunovice u Uherského Hradiště	**Panský dvůr Kunovice**	1,53	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-KUN-03**	Kunovice	Kunovice u Uherského Hradiště	**Libosvárova cihelna Kunovice**	2,3	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-OSV-01**	Osvětimany	Osvětimany	**Cihelna Osvětimany**	4,91	průmyslové	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-OSV-02**	Osvětimany	Osvětimany	**Farma Osvětimany**	3,79	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-POP-01**	Popovice	Popovice u Uherského Hradiště	**Farma Popovice**	5,29	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-SVA-01**	Svárov	Svárov u Uherského Hradiště	**Farma Svárov**	1,58	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHB-01**	Uherský Brod	Havřice	**Havřická cihelna Uherský Brod**	8,9	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHB-02**	Uherský Brod	Maršov u Uherského Brodu	**Farma Maršov**	2,01	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHE-01**	Uherské Hradiště	Jarošov	**Pivovar Jarošov**	2,54	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHE-02**	Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	**Nemocnice Uherské Hradiště**	17	obč. vybavenost	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHE-03**	Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	**Ulice Průmyslová Uherské Hradiště**	25	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHO-01**	Uherský Ostroh	Uherský Ostroh	**Pivovar Uherský Ostroh**	0,94	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Uherské Hradiště	**ZK-UH-UHO-02**	Uherský Ostroh	Uherský Ostroh	**Zelinářství Uherský Ostroh**	3,87	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP UHERSKÉ HRADIŠTĚ					**95,22 ha**				
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE UHERSKÉ HRADIŠTĚ					**112,02 ha**				
OKRES VSETÍN									
ORP ROŽNOV POD RADHOŠTĚM									
Vsetín	**ZK-VS-DOB-01**	Dolní Bečva	Dolní Bečva	**Nákupní střed. a dům služeb D. Bečva**	0,7	obč. vybavenost	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Vsetín	**ZK-VS-ROŽ-01**	Rožnov pod Radhoštěm	Rožnov pod Radhoštěm	**Průmyslový areál Rožnov pod Radhoštěm**	4,59	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	probíhá konkurzní řízení
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP ROŽNOV POD RADHOŠTĚM					**5,29 ha**				
ORP VALAŠSKÉ MEZIŘÍČÍ									
Vsetín	**ZK-VS-LES-01**	Lešná	Lhotka nad Bečvou	**Starý mlýn Lhotka nad Bečvou**	0,9	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Vsetín	**ZK-VS-MIK-01**	Mikulůvka	Mikulůvka	**COK Farm Mikulůvka**	2,18	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Vsetín	**ZK-VS-VEL-01**	Velká Lhota	Velká Lhota u Valašského Meziříčí	**Farma Velká Lhota**	4,1	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VALAŠSKÉ MEZIŘÍČÍ					**7,18 ha**				
ORP VSETÍN									
Vsetín	**ZK-VS-HAL-01**	Halenkov	Halenkov	**Armádní velkosklad PH Halenkov**	10,68	vojenské	částečně opuštěn	závažná kontaminace	kombinované
Vsetín	**ZK-VS-HAL-02**	Halenkov	Halenkov	**NBT Halenkov**	2,8	průmyslové	částečně opuštěn	závažná kontaminace	soukromé
Vsetín	**ZK-VS-HOR-01**	Horní Lideč	Horní Lideč	**Hala Horní Lideč**	0,56	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Vsetín	**ZK-VS-KAR-01**	Karolinka	Karolinka	**Sklárna Karolinka**	3,55	průmyslové	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Vsetín	**ZK-VS-KAR-02**	Karolinka	Karolinka	**Pod přehradou Karolinka**	2,3	jiné	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Vsetín	**ZK-VS-KAT-01**	Kateřinice	Kateřinice u Vsetína	**Farma Kateřinice**	1,82	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Vsetín	**ZK-VS-LIP-01**	Liptál	Liptál	**Zámek Liptál**	0,65	obč. vybavenost	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Vsetín	**ZK-VS-NOH-01**	Nový Hrozenkov	Nový Hrozenkov	**Farma Čubov Nový Hrozenkov**	3,13	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Vsetín	**ZK-VS-STR-01**	Střelná	Střelná na Moravě	**Hraniční přechod Střelná**	3,29	jiné	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Vsetín	**ZK-VS-ZDE-01**	Zděchov	Zděchov	**Farma Zděchov**	1,82	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VSETÍN					**30,6 ha**				
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE VSETÍN					**43,07 ha**				
OKRES ZLÍN									
ORP LUHAČOVICE									
Zlín	**ZK-ZL-POZ-01**	Pozlovice	Pozlovice	**Školící a rehabilitační střed. ČD Pozlovice**	1,59	obč. vybavenost	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-POZ-02**	Pozlovice	Pozlovice	**Rekreační objekt SSM Pozlovice**	0,76	obč. vybavenost	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-POZ-03**	Pozlovice	Pozlovice	**Farma Zálesí Pozlovice**	2,65	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Zlín	**ZK-ZL-SLA-01**	Slavičín	Divnice	**Vojenský areál Divnice**	7,48	vojenské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
Zlín	**ZK-ZL-SLA-02**	Slavičín	Nevšová	**Farma Nevšová**	5,34	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-SLA-03**	Slavičín, Lipová	Divnice, Lipová	**Průmyslový areál Slavičín**	110	průmyslové	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé

CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP LUHAČOVICE					**127,82 ha**				
ORP OTROKOVICE									
Zlín	**ZK-ZL-NAP-01**	Napajedla	Napajedla	**Cihelna Napajedla**	0,88	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-SPY-01**	Spytihněv	Spytihněv	**Farma Spytihněvský dvůr Spytihněv**	5,78	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	kombinované
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP OTROKOVICE					**6,66 ha**				
ORP VALAŠSKÉ KLOBOUKY									
Zlín	**ZK-ZL-BRU-01**	Brumov - Bylnice	Svatý Štěpán	**Dřevařský závod Svatý Štěpán**	0,53	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-BRU-02**	Brumov - Bylnice	Brumov	**Škola Brumov**	0,89	školství	úplně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Zlín	**ZK-ZL-BRU-03**	Brumov - Bylnice	Brumov	**Pivovar Brumov**	4,96	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-BRU-04**	Brumov - Bylnice	Svatý Štěpán	**Výr. a sklad. areál Sv. Štěpán Brumov-Bylnice**	1,5	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-NED-01**	Nedašov	Nedašov	**Farma Nedašov**	1	zemědělské	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-NEL-01**	Nedašova Lhota	Nedašova Lhota	**Areál RCP Nedašova Lhota**	1,07	jiné	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Zlín	**ZK-ZL-ROK-01**	Rokytnice	Kochavec	**Farma Kochavec**	1,86	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-VAK-01**	Valašské Klobouky	Valašské Klobouky	**Farma Valašské Klobouky**	2,17	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-VAK-02**	Valašské Klobouky	Valašské Klobouky	**Dílny Valašské Klobouky**	0,5	průmyslové	zcela opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-VLL-01**	Vlachova Lhota	Vlachova Lhota	**Farma Vlachova Lhota**	1,99	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VALAŠSKÉ KLOBOUKY					**16,47 ha**				
ORP VIZOVICE									
Zlín	**ZK-ZL-JAS-01**	Jasenná	Jasenná na Moravě	**Farma Jasenná**	1,77	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-POL-01**	Podkopná Lhota	Podkopná Lhota	**Farma Podkopná Lhota**	1,57	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-POL-02**	Podkopná Lhota	Podkopná Lhota	**Rekreační areál Podkopná Lhota**	2,07	obč. vybavenost	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-VIZ-01**	Vizovice	Vizovice	**Dřevárna Vizovice**	0,79	průmyslové	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-VIZ-02**	Vizovice	Vizovice	**Medika Vizovice**	0,95	jiné	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VIZOVICE					**7,15 ha**				
ORP ZLÍN									
Zlín	**ZK-ZL-MACH-01**	Machová	Machová	**Farma Machová**	1,59	zemědělské	částečně opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-MACH-02**	Machová	Machová	**Areál - koupaliště Machová**	0,69	obč. vybavenost	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	veřejné
Zlín	**ZK-ZL-VLC-01**	Vlčková	Vlčková	**Farma Vlčková**	2,37	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-ZLI-01**	Zlín	Zlín, Kudlov	**Filmový areál ve Zlíně**	0,7	průmyslové	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-ZLI-02**	Zlín	Zlín, Prštné	**Baťův areál Zlín**	69,63	průmyslové	částečně opuštěn	mírná či bodová kontaminace	kombinované
Zlín	**ZK-ZL-ZLI-03**	Zlín	Malenovice u Zlína	**Vytěžené území cihelny Malenovice**	9,32	průmyslové	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-ZLI-04**	Zlín	Malenovice u Zlína	**Zahradnictví Malenovice**	4,99	zemědělské	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	soukromé
Zlín	**ZK-ZL-ZLI-05**	Zlín	Zlín	**Skelet Jižní Svahy Zlín**	5,32	jiné	zcela opuštěn	bez předpokládané kontaminace	kombinované
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP ZLÍN					**94,61 ha**				
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE ZLÍN					**252,71 ha**				
CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE ZLÍN					**566,95 ha**				

PŘÍLOHA P2: FOTODOKUMENTACE OBJEKTU BROWNFIELD V OBCI HLINSKO POD HOSTÝNEM (MONITORING STAVU KE DNI 29.04.2010)

Prvek 1: (jihovýchodní pohled)

Objekt č. 1 je ve značně zdevastovaném stavu bez náležité údržby zarůstající zelení.

Prvek 2: (jižní pohled)

Objekt č. 1 nedisponuje okenními systémy ani pevnými střešními krovy.

Prvek 3: (východní pohled)

Objekt č. 2 je z technického hlediska v lepším stavu, nicméně i zde chybí řádná údržba.

PŘÍLOHA P3: NÁKRES ZASTAVOVACÍHO PLÁNU LOKALITY RODINNÝCH DOMŮ,VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY LOKALITY RODINNÝCH DOMŮ,VÝKRES STUDIE HŘBITOVA (VOLNĚ VLOŽENÁ)