



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA A NÁVRH ZPŮSOBU VYUŽITÍ BÝVALÝCH OBYTNÝCH OBJEKTŮ V BRNĚ NA ULICI NOVÉ SADY

ANALYSIS AND DESIGN OF USE OF FORMER RESIDENTIAL BUILDINGS IN NOVÉ SADY
STREET IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. arch. KATEŘINA DUFKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. arch. Kateřina Dufková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza a návrh způsobu využití bývalých obytných objektů v Brně na ulici Nové Sady

v anglickém jazyce:

Analysis and design of use of former residential buildings in Nové Sady Street in Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student zpracuje podrobný popis vybrané nemovité věci, navrhne její nejlepší možné využití. Na základě této studie zpracuje návrh změny užívání této nemovité věci a vyhodnotí vhodnost navržených variant.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude vytvoření návrhu využití bývalých obytných objektů v Brně na ulici Nové Sady. Dále bude provedena analýza a vyhodnocení vhodnosti navrženého využití těchto objektů.

Seznam odborné literatury:

Svozilová A., Projektový management, 2. aktualizované a doplněné vydání: Grada, ISBN 978-80-247-3611-2

Fotr J., Souček I., Podnikatelský záměr a investiční rozhodování: Grada Publishing a.s., ISBN 978-80-247-2393-0

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá konkrétním případem chátrajících staveb na ulici Nové sady, jenž patří mezi tzv. brownfields. Cílem práce je stanovit na základě analýz nejlepší budoucí způsob využití těchto budov a vytvořit nový vhodný návrh objektů s ohledem na okolní zástavbu. V závěru pak bude provedeno vyhodnocení celého projektu a jeho případného přínosu jak pro vlastníky řešených nemovitých věcí, tak pro okolí nového návrhu.

Abstract

The submitted thesis deals with a specific case of dilapidated buildings on Nové sady street in Brno, Czech Republic, which belongs to the so called "brownfields". The goal of the thesis is to undertake necessary analyses so that the best way of future utilization of these buildings can be defined and, with a respect to the surrounding buildings, a proposal of other suitable objects prepared. At the end, evaluation of the entire project is done. A also mention some potential benefits of the proposed solution - for the immovable properties owners as well as for the neighborhood.

Klíčová slova

Brownfields, Nové sady, revitalizace, bytový dům, analýzy.

Keywords

Brownfields, Nové sady, revitalization, flat house, analyses.

Bibliografická citace mé práce:

DUFKOVÁ, K. *Analýza a návrh způsobu využití bývalých obytných objektů v Brně na ulici Nové Sady*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 99 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat panu Ing. Milanovi Šmahelovi, Ph.D. za jeho motivaci a za to, že mi při práci nechával volnou ruku, ale zároveň mne vždy dokázal dobře nasměrovat a byl ochotný mi kdykoliv se vším poradit. Dále bych ráda poděkovala paním Mgr. Ing. Janě Müllerové a Ing. arch. Daně Pištorové z úřadů města Brna za ochotu odpovídat mi na dotazy a za poskytnutí materiálů potřebných k vypracování mé diplomové práce, a paní Aleně Wittgruberové navíc i za to, že mi umožnila osobní prohlídku místa brownfieldu. Mé dík patří i slečně Ing. arch. Markétě Orságové a panu Ing. Borisu Bielýmu za konzultace výpočtové části. Velmi děkuji i slečně Bc. Nikole Portové, protože především díky tomu, že mi několikrát poskytla svůj počítač k dispozici, jsem stihla svou diplomovou práci vypracovat včas.

Na závěr bych chtěla poděkovat své rodině za podporu a trpělivost, kterou vůči mně během doby mých studií prokazovala.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	SLOVNÍK POJMŮ POUŽITÝCH V DIPLOMOVÉ PRÁCI.....	11
3	BROWNFIELDS	20
3.1	Charakteristika brownfields.....	20
3.2	Důvody vzniku brownfields	20
3.3	Co znamená brownfield pro své okolí.....	22
3.4	Revitalizace brownfields	22
3.5	Brownfields na území České republiky.....	25
3.6	Brownfields v Brně.....	26
4	LOKALITA	29
4.1	Brno	29
4.2	Brno-střed.....	30
4.3	Nové sady	31
	4.3.1 Historie Nových sadů	31
	4.3.2 Současná podoba Nových sadů	35
5	PROJEKTOVÉ ŘÍZENÍ.....	38
6	INICIACE A ZAHÁJENÍ PROJEKTU.....	40
6.1	Popis řešeného území	40
6.2	Popis objektů	47
	6.2.1 Objekt 01 - pavlačový dům	48
	6.2.2 Objekt 02 - garáže	51
	6.2.3 Objekty 03 a 04 - provozovna (sklady).....	52
	6.2.4 Objekt 05 - autoopravna.....	53
	6.2.5 Objekty 06 – soubor staveb garáží v levé přední části území.....	54
	6.2.6 Objekty 07 – soubor staveb garáží v levé zadní části území	55
	6.2.7 Objekty 08 – soubor staveb garáží v pravé zadní části území.....	56

6.3	Současný stavebně-technický stav objektů.....	57
6.4	Ocenění nemovitých věcí v současném stavu	58
6.4.1	<i>Cenová mapa stavebních pozemků</i>	58
6.4.2	<i>Ocenění porovnávací metodou</i>	59
6.5	Analýzy současného stavu.....	61
6.5.1	<i>Územní plán - funkční analýza</i>	61
6.5.2	<i>Analýza technického stavu</i>	65
6.5.3	<i>Dopravní analýza</i>	66
6.5.4	<i>Výšková analýza</i>	67
6.5.5	<i>SWOT analýza</i>	68
6.6	Návrh nového řešení brownfieldu na Nových sadech.....	70
6.6.1	<i>Tvorba návrhu</i>	70
6.6.2	<i>Varianty návrhu</i>	74
6.6.3	<i>Provedení vícekriteriálního posouzení</i>	80
7	ZÁVĚR.....	88
8	POUŽITÉ A SOUVISEJÍCÍ ZDROJE	89
8.1	Literatura	89
8.2	Legislativa v aktuálním znění.....	90
8.3	Elektronické zdroje.....	90
8.4	Mapy.....	94
8.5	Technická dokumentace	94
9	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	95
10	SEZNAM TABULEK	97
11	SEZNAM GRAFŮ	98
12	SEZNAM PŘÍLOH.....	99

1 ÚVOD

V současnosti je kladen veliký důraz na tzv. trvale udržitelný rozvoj, jehož cílem je naplnění potřeby přítomných generací tak, aby se neohrozily potřeby generací příštích. To v této diplomové práci lze chápat i takovým způsobem, že pro budoucnost generací příštích by bylo mnohem lepší místo stavění nových domů v prozatím nezastavěných územích, revitalizovat a regenerovat stavby již existující. Jedná se o mnohem ekologičtější variantu, při níž by mělo docházet k neustálé obnově hodnoty stávajících zastavěných území.

Jako příklad takovéto revitalizace jsem si vybrala chátrající stavby na ulici Nové sady. Jedná se o objekty ve vlastnictví města Brna, u kterých zatím není přesně známo, co se s nimi bude dít dál. Mým úkolem bude pokusit se najít jejich nový vhodný budoucí způsob využití, aby z něho mohlo mít prospěch jak město jako vlastník, tak i majitelé okolních staveb a současně i obyvatelé Brna. Je totiž známo, že přítomnost brownfields vykazuje pro své okolí řadu negativních vlivů.

Aby byl návrh co nejvhodnější a nejrealnější, pokusím se přihlídnout ke všem faktorům, které by mohly jeho budoucí podobu nějak ovlivňovat. Budu vycházet především ze stávajícího platného Územního plánu, ale pokud díky dalším analýzám dojdou k závěru, že by objekty mohly plnit i jinou vhodnější funkci, založím finální návrh řešení dotčeného území na této variantě.

2 SLOVNÍK POJMŮ POUŽITÝCH V DIPLOMOVÉ PRÁCI

Analýza

„Analýza je jednou z významných funkcí projektování, které spočívá v hledání variant řešení projektu, aby v následující syntéze byla vybrána a doporučena varianta optimální...“¹

Asanace

„Je obecně soubor opatření, sloužících k zlepšení (ozdravení) životního prostředí. V příkladech znamená např.:“

- vyčištění konkrétního prostoru od škodlivin různých druhů a jeho úpravu, znamenající uvedení do hygienicky odpovídajícího stavu, nebo alespoň zkvalitnění z hlediska životního prostředí,*
- úpravu regionu, průmyslové oblastí, zóny, městské čtvrti apod., spočívající v odstranění, nebo snížení ekologicky nepříznivé zátěže na životní prostředí, změnou výrobního programu, změnou know-how apod.,*
- ve vojenství speciální očistu vojenských zařízení a techniky.“²*

Brownfield

„Pojmem brownfield rozumíme nemovitost (pozemek, objekt, areál), která:

- je jednoznačně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná*
- nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace*
- vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity“³*

¹ Mokry J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 17.

² Mokry J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 18.

³ Brownfieldy | CzechInvest [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. prosinec 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>

Budova

„...nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“⁴

Byt

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“⁵

Bytová jednotka

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“⁶

Bytový dům

„Stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena.“⁷

Cenová mapa

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“⁸

⁴ § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁵ § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷ § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸ § 10 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Index podlažní plochy (IPP)

„Index podlažní plochy (IPP) vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom uvažuje půdorysná plocha všech plných nadzemních i podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.“⁹

Investice - ve výstavbě (hmotné)

„Investice jsou hmotné a finanční zdroje vynakládané na pořizování nového hmotného investičního majetku a na změnu dosavadního majetku, např. nástavby, přístavby a stavební úpravy.“¹⁰

Investor

„Investor je obecně definován jako osoba vkládající finanční prostředky (kapitál v peněžní nebo nepeněžní formě) za účelem zisku. Pro účely projektu spojeného s výstavbou to nemusí být vždy vklad za účelem zisku, ale také vklad ve veřejném nebo jiném soukromém zájmu...“¹¹

⁹ Magistrát města BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje. *Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna...* [online], 2015 [cit. 24. února 2015]. Dostupné na <http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf>, s. 12.

¹⁰ Mokřý J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 45.

¹¹ Mokřý J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 45.

Jižní centrum

„Jižní centrum je víceméně nevyužitý prostor mezi hlavním nádražím a tzv. Dolním či Rosickým nádražím, kde jsou náletové křoviny, skládka a podobné kousky. Přitom se toto území nachází těsně vedle historického středu města.“¹²

Už přes dvacet let se uvažuje o tom, že se v této lokalitě vytvoří nová městská část "Jižní centrum". V současnosti se toto téma opět otevřelo a vznikají zde nové urbanistické návrhy na jeho budoucí podobu.

Kapitál

„...vše, co vkládáme do výroby proto, aby vznikly větší hodnoty.“¹³

Katastrální mapa

„...polohopisná mapa velkého měřítká s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků“¹⁴

Katastrální území

„...technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí“¹⁵

Nemovitá věc

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný

¹² Brnění, o.s. *Jižní centrum*. Brnění, o.s. *Brnění*. [online], Creative Commons [25. 5. 2015].

Dostupné na <<http://www.osbrneni.cz/jizni-centrum>>

¹³ Švarcová J. a kolektiv, *Ekonomie - stručný přehled*. Zlín : CEED, 2009. 303 s. ISBN 978-80-903433-8-2. s. 16.

¹⁴ § 2 písm. i) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

¹⁵ § 2 písm. h) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“¹⁶

Parcela

„...pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“¹⁷

Podlahová plocha

„Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“¹⁸

Polyfunkční dům

„Stavba, která sdružuje více funkcí svým provozem vzájemně slučitelných, může zahrnovat byty vč. domovního vybavení k jednotlivým bytům, jejichž souhrnná plocha je menší než 2/3 podlahové plochy domu.“¹⁹

¹⁶ § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁷ § 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

¹⁸ § 3 předpisu č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

¹⁹ Menšíková N., *Typologie obytných staveb: přednášky*. [online], [cit. 20. 2. 2015]. Dostupné na <http://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CCAQFjAAurl=http%3A%2F%2Fwww.fce.vutbr.cz%2Farc%2Fprednasky%2Fag03obytnestavby%2Ftypologie.ppt&ei=pqxlVdL-N4urUYvdg8gE&usg=AFQjCNE_jeBYrz3On8ez290cTU9iOPke_A>. Slide 38.

Porovnávací metoda

„...vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“²⁰

Pozemek

„...část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“²¹

Projekt

„Projekt je definován jako záměr (zpravidla rozsáhlý z pohledu osoby, která jej koncipuje), pro nějž platí: jeho příprava a realizace je cyklickým (neopakovatelným) dějem, předem jsou známy jeho cíle (zpravidla stanovené ve vzájemně odpovídajícím věcném a ekonomickém vyjádření v čase), pro jeho přípravu a realizaci je nutná součinnost osob různého odborného zaměření (profese, kvalifikace), jeho příprava a realizace vyžaduje komplexní přístup, který lze označit také jako systémový přístup.“²²

Projektový management

„Projektový management je souhrn aktivit spočívající v plánování, organizování, řízení a kontrole zdrojů společnosti s relativně krátkodobým cílem, který byl stanoven pro realizaci specifických cílů a záměrů.“²³

²⁰ § 2 odst. 5 písm. c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

²¹ § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

²² Mokry J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 69.

²³ Svozilová A., *Projektový management*, 2., aktualizované vydání. Praha : Grada, 2011. 392 s. ISBN 978-80-247-3611-2. s. 19.

Příslušenství

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“²⁴

Regenerace

„Regenerace historických urbanistických celků, jader měst i jednotlivých objektů představuje proces působení na dochovaný historický architektonický a stavební fond k dosažení takového stupně souhrnné kvality, který umožňuje optimální plnění funkcí městského centra nebo městské části na základě příslušného standardu, odpovídajícího stupni společenského celku.“²⁵

Rekonstrukce

„Rekonstrukce je taková úprava konstrukční a technologické části dosavadního hmotného investičního majetku, která má za následek změnu technických parametrů, popřípadě změnu funkce a účelu hmotného investičního majetku.“²⁶

Revitalizace

Revitalizace je znovuoživení a funkční zapojení do krajiny.

Sanace

„Konsolidace, sanace je soubor opatření technické povahy k dosažení řádného stavu konstrukcí narušeného objektu.“²⁷

²⁴ § 510 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁵ Kříž M., *Brno: Obnova a rekonstrukce památek*. Brno : PC-DIR spol. s r.o. - Nakladatelství, 1993. 165 s. ISBB 80-214-0862-6.s. 157.

²⁶ Mokry J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 77.

²⁷ Kříž M., *Brno: Obnova a rekonstrukce památek*. Brno : PC-DIR spol. s r.o. - Nakladatelství, 1993. 165 s. ISBB 80-214-0862-6. s. 130.

Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“²⁸

Soft cost

„Construction costs that cannot be visibly seen, such as professional fees for architects, surveyors, engineers, lawyers, and accountants; government fees and permits; utility hookup fees; and construction period interest and loan fees.“²⁹

Za tzv. soft cost tedy považujeme stavební náklady, které nejsou viditelné. Řadíme sem např. náklady vynaložené na zaplacení architektů, inspektorů, inženýrů, právníků a účetních, ale také na všechny státní poplatky, povolení, poplatky z úvěrů atd.

Suburbanizace

„Proces suburbanizace znamená přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do zázemí. Jedná se o typický proces rozšiřování území města, který můžeme zaznamenat jak u většiny měst vyspělých zemí, tak v historickém vývoji našich měst.“³⁰

Technicko-hospodářské ukazatele - THU

„Technicko-hospodářské ukazatele (rozpočtové ukazatele) zpracovává ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (URS) na základě statistického vzorku již realizovaných

²⁸ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²⁹ The Free Dictionary [online], Farlex, Inc, 2015 [cit. 25. února 2015].

Dostupné na <<http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/soft+costs>>

³⁰ Ouředníček M. *Suburbanizace. Co to je a jaké má podoby*. UK PřF - katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. SUBURBANIZACE | Česká republika. [online], [25. května 2015].

Dostupné na <http://www.suburbanizace.cz/01_theorie_suburbanizace.htm>

staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku.“³¹

Trvale udržitelný rozvoj

„Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů“³²

Územní plán

„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Zálžitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.“³³

Zastavěné území

„...území vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán").“³⁴

³¹ Rozpočtování staveb a stavebních prací [online], unium.cz, 2015 [25. 5. 2015].

Dostupné na <<http://www.unium.cz/materialy/vut/fast/rozpocetovani-staveb-a-stavebnich-praci-m12273-p1.html>>

³² Mokry J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s. s. 96.

³³ § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

³⁴ § 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

3 BROWNFIELDS

3.1 CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDS

Za brownfields označujeme jak samotné stavby, tak i komplexy budov, areály s budovami nebo pouze nezastavěné plochy, které v současnosti nejsou nijak využívány, chátrají a v některých případech jsou i kontaminované. Tyto nemovité věci nelze bez jejich nutné regenerace dále správně a efektivně využívat.

Na některých těchto chátrajících územích jsou postaveny kulturně a technicky cenné stavby včetně výjimečného technologického vybavení. Proto by mělo být při přestavbě (revitalizaci) těchto oblastí přístupováno velmi citlivě a k demolicím nebo asanaci by mělo docházet pouze po předchozím důkladném průzkumu. Aby byla revitalizace opravdu kvalitní a plně funkční, vyžaduje každý brownfield individuální přístup k jeho řešení.³⁵

3.2 DŮVODY VZNIKU BROWNFIELDS

Mezi hlavní důvody vzniku brownfields řadíme tzv. restrukturalizaci ekonomiky státu a jednotlivých regionů. To je následkem přesunu pracovních sil z primární do sekundární a v současné době hlavně do terciární sféry hospodářství. Jedná se tedy například o původní zemědělské a průmyslové stavby podniků, které v současnosti nedokázaly konkurovat a postupem času zkrachovaly. Tyto stavby jsou často velmi specifické svým dispozičním uspořádáním a technickým vybavením, tudíž je velmi obtížné pro ně najít dalšího kupce. Aby se případně mohl změnit původní účel staveb a aby mohly být dále nějak využívány, je nutné provedení podstatných stavebních úprav. V mnoha případech se ale potenciálním investorům spíše vyplatí vybudování nových objektů i na vhodnějších místech, než aby vložili své peníze do těchto starších objektů, ze kterých se tím pádem stávají brownfields.³⁶

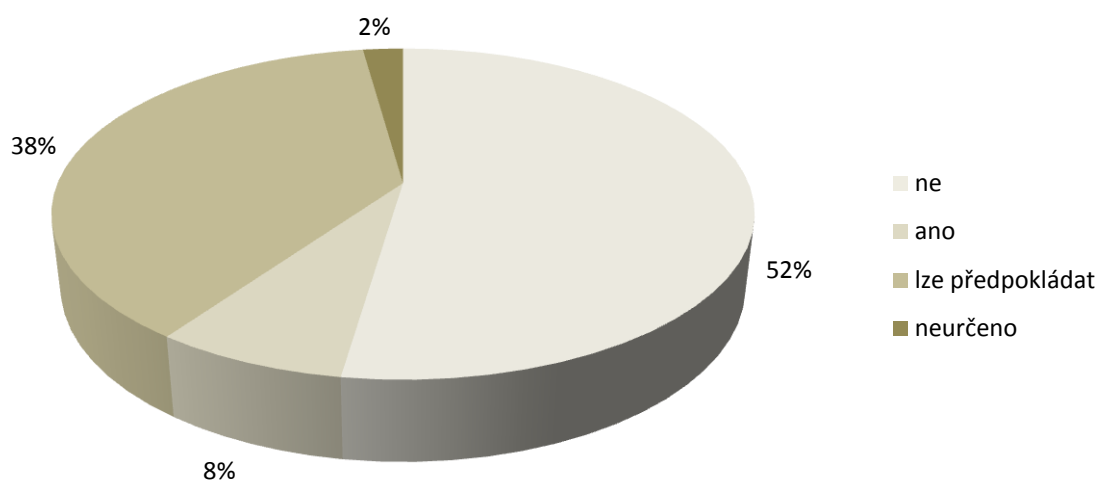
³⁵ Brownfieldy | CzechInvest [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. prosinec 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>

³⁶ Dvořáková Lišková Z., *Správa k problematice brownfields, Vypracované k účelu setkání s CzechInvest v rámci projektu*. 8/2010. [cit. 18. prosince 2014]. Dostupné na <http://ccv.ef.jcu.cz/opvkgreg/prezentace/okruh7/pri7tema-09-Vnimani__problematiky_brownfields_Li.pdf>. s. 7.

Dále se jedná o stavby, jež postupem času začaly postrádat svůj význam. Jsou to třeba původní vojenské objekty, u kterých se po ukončení povinné vojenské služby a odchodu sovětských vojsk nenašlo žádné další využití. Řadíme sem jak původní vojenské ubytovny, které při neustálém poklesu vojáků zejí prázdnotou, tak hlavně samotné vojenské areály, které jsou často stále chemicky kontaminované (viz Graf č. 1) a kde se stále nachází různé nebezpečné vojenské látky, materiály a munice.

Graf existence ekologických zátěží



Graf č. 1 - Graf existence ekologických zátěží³⁷

U obytných budov bývá častým důvodem vzniku brownfields situace, kdy původní majitel nemá dostatek peněz na potřebné stavební úpravy a budova se postupem času stává neobyvatelnou. V některých případech se obyvatelé domu vystěhují, ale v případě objektu, který je předmětem této diplomové práce, někteří obyvatelé ještě zůstali a stále v něm bydlí.

³⁷ Brownfieldy | CzechInvest. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. [online], CzechInvest, 2015 [cit. 18. prosince 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>>; v grafické úpravě autora

3.3 CO ZNAMENÁ BROWNFIELD PRO SVÉ OKOLÍ

Existence brownfields má velmi negativní dopad i pro své okolí. Kromě samotné degradace území sem patří i snížení ekonomického potenciálu okolí, kdy dochází k poklesu cen nemovitých věcí a často i k odklonu podnikatelských aktivit dál od brownfieldu.

Velmi časté je také nebezpečí ze špatného stavebnětechnického stavu objektů. Může docházet k odpadávání různých stavebních částí, tudíž hrozí nebezpečí úrazu lidí nebo poškození cizího majetku vyskytujících se v těsné blízkosti stavby.

Vznik brownfields mohou mít na svědomí také negativní sociálně demografické jevy. V zahraničí jsou známé časté případy vzniku kriminality a zvýšení nezaměstnanosti. Dříve totiž stavba mohla plnit funkci, kdy do ní chodili lidé z blízkého i širšího okolí do zaměstnání a po zkrachování podniku lidé nemohli nikde najít práci a začali postupně chudnout.

Tyto dopady jen zřídka nastávají všechny současně, ale spíše se postupně kumulují. Stavba například nejprve začne technicky chátrat, začnou z ní odpadávat jednotlivé stavební díly, nastěhují se do ní lidé bez domova, závislí na drogách, a to pak dále ovlivní i okolí stavby. Ceny nemovitých věcí začnou postupně klesat, původní bohatší obyvatelstvo se odstěhuje, zůstanou zde lidé s nižšími příjmy, takže celá lokalita přestane být lukrativní pro další vytváření podnikatelských aktivit.³⁸

3.4 REVITALIZACE BROWNFIELDS

Jelikož volné území patří podle teorie udržitelného rozvoje mezi nejčinnější nenahraditelné zdroje, upřednostňuje se revitalizace chátrajících nevyužívaných území (brownfields) právě před výstavbou nových objektů na zatím nezastavěném území.

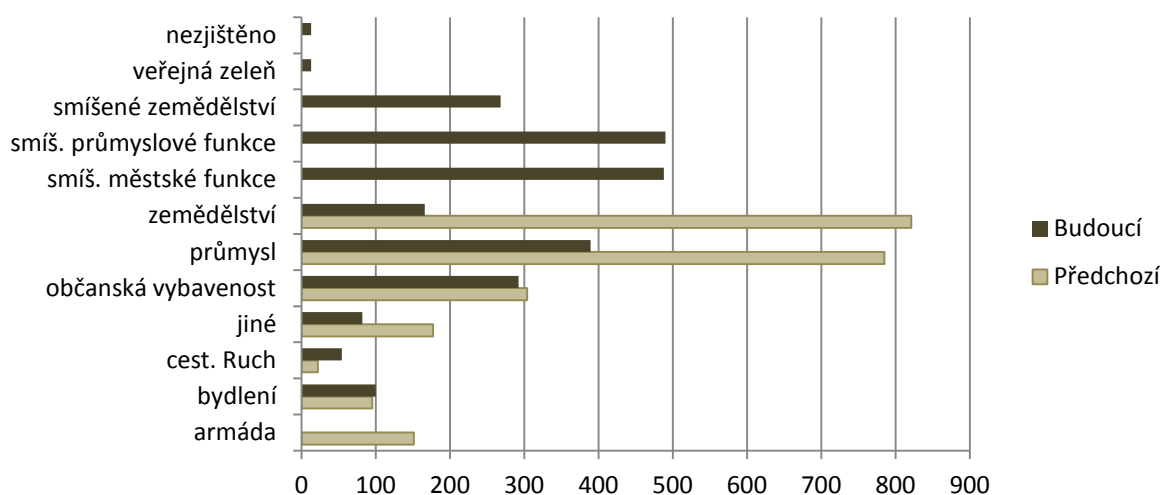
„Cílem regenerace je zvýšit přitažlivost a hodnotu lokality na úroveň, kdy může přímo soutěžit s výstavbou na zelené louce. Dostatečná nabídka zrekultivovaných lokalit či zabezpečení financování nákladové mezery z veřejného sektoru pomůže snížit zbytečné

³⁸ Dvořáková Lišková Z., *Správa k problematice brownfields, Vypracované k účelu setkání s CzechInvest v rámci projektu. 8/2010.* [cit. 18. prosince 2014]. Dostupné na <http://ccv.ef.jcu.cz/opvkgreg/prezentace/okruh7/pri7tema-09-Vnimani__problematiky_brownfields_Li.pdf> s. 8.

zábory půdy pro investice na zelené louce, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje.“³⁹

Revitalizace brownfields jednak prospívá životnímu prostředí, protože mění zanedbaná místa v živé prostory, ale současně také představuje příležitost k novému využití, například pro bydlení, podnikání, průmyslové využití, nebo smíšené funkce (viz Graf. č. 2 a Graf č. 3). Mnoho brownfields nabízí domácím i zahraničním investorům velmi atraktivní lokality, včetně městských center s vybudovanou infrastrukturou.⁴⁰

Graf srovnání předchozího a budoucího využití



Graf č. 2 - Graf srovnání předchozího a budoucího využití⁴¹

³⁹ Národní databáze brownfieldů [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. ledna 2015].

Dostupné na <<http://www.brownfieldy.cz>>

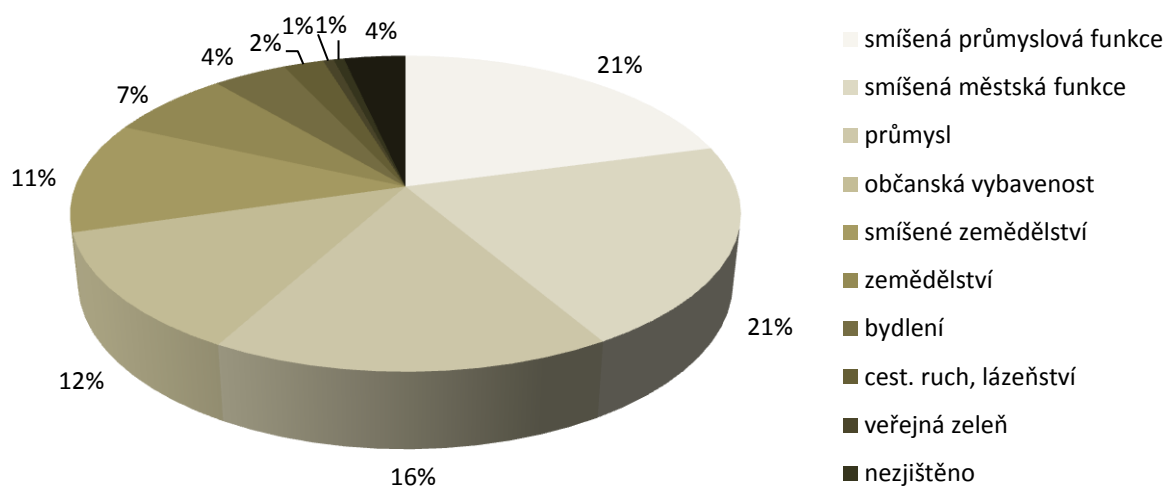
⁴⁰ Národní databáze brownfieldů [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. ledna 2015].

Dostupné na <<http://www.brownfieldy.cz>>

⁴¹ Brownfieldy | CzechInvest. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. prosince 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>>; v grafické úpravě autora

Graf nejvhodnějšího předpokládaného způsobu budoucího využití



Graf č. 3 - Graf nejvhodnějšího předpokládaného způsobu budoucího využití ⁴²

Vhodný zásah přispívá ke zvýšení ekonomické aktivity, s čímž souvisí i vznik nových pracovních příležitostí. Jsou to však časově a finančně velmi náročné projekty, které soukromé investory často odrazují. Z toho důvodu je vhodné, aby se procesu revitalizace účastnil i veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný.

Takový projekt revitalizace je pro investory zpravidla o mnoho nákladnější, než kdyby provedli výstavbu na "zelené louce" a navíc je spojen s řadou rizik. Investor musí kromě jiného do svých výdajů zahrnout i likvidaci pozůstatků předchozího využití místa či rezervu například na případné řešení různých komplikací, které by vznikly se zjištěním ekologické zátěže. Motivací pro investory bývá ale mnohdy velmi dobrá poloha takovýchto míst v jinak již hustě zastavěném území fungujících městských struktur. ⁴³

⁴² Brownfieldy | CzechInvest. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. [online], CzechInvest, 2015 [cit. 18. prosince 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>>; v grafické úpravě autora

⁴³ Brno - brownfields [online], 2015 [cit. 18. prosince 2014].

Dostupné na <<https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/>>

3.5 BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Dne 9. 7. 2008 byla vládou ČR na vědomí vzata tzv. Národní strategie brownfields, jejíž hlavní myšlenkou je zlepšení současného stavu území, zlepšení životního prostředí, rozšíření nabídky pro podnikatele a především zajištění nového, lepšího využití dříve zanedbaného území s ohledem na kulturně-historické, ekonomické, sociální a ekologické aspekty.

Strategie si klade za cíl jednak prevenci před vznikem nových brownfields, ale také vytvoření prostředí umožňujícího rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů.

„Mezi dlouhodobé cíle Strategie patří:

- *snížení počtu brownfields a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,*
- *zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,*
- *cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfields, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.“⁴⁴*

K dosažení těchto hlavních cílů, musí podle Strategie dojít k maximálnímu zapojení všech dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfields, musí se zvýšit povědomí i profesionalizace veřejné správy v této problematice a vždy by se mělo při regeneraci těchto území brát v potaz jiné budoucí využití než průmyslové.

Problematika regenerace zanedbávaných území spadá pod Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky, které dále koordinuje specializované pracovní skupiny a meziresortní výbory, kam patří např. i zástupci z Ministerstva životního prostředí České republiky nebo z Ministerstva financí České republiky. Jelikož se ale jedná opravdu o širokou problematiku, velmi podstatnou roli zde hraje i spolupráce na místní a regionální úrovni.

V České republice se v současnosti podle Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR z roku 2007 nachází celkem 2355 (cca 11000 ha) nevyužívaných,

⁴⁴ Brownfieldy | CzechInvest [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. prosince 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>

chátrajících nemovitých věcí, jejichž počet ovšem není konečný. Tato studie totiž vycházela z dat ze všech krajů kromě hlavního města Prahy a nezahrnovala brownfields menších velikostí než 0,5 ha a ty, co vznikly těžební činností.⁴⁵

Kromě Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR existuje i Národní databáze brownfields, kterou spravuje agentura CzechInvest, jež ji vytvořila ve spolupráci s jednotlivými kraji. Podle této databáze se na území České republiky nachází 525 brownfields.⁴⁶

3.6 BROWNFIELDS V BRNĚ

V Brně je prostřednictvím databáze brownfields pro území města evidováno 124 takovýchto lokalit o celkové ploše cca 418 ha (viz Obr. č. 1). Do této databáze jsou opět zahrnuty pouze brownfields s minimální rozlohou 0,5 ha a ve většině případů s plošným využitím lokality do 30%. Ve výjimečném případě jsou sem zahrnuta i místa většího plošného využití, která jsou obzvláště zdevastovaná a nedostatečně či nevhodně využívaná, nebo ta, u kterých je další rozvoj nejistý.

Jejich revitalizace patří mezi jednu ze základních podmínek udržitelného rozvoje Brna, proto se město o tuto problematiku stará na různých správních úrovních a do brownfields, jež jsou přímo ve vlastnictví města, samo průběžně investuje.

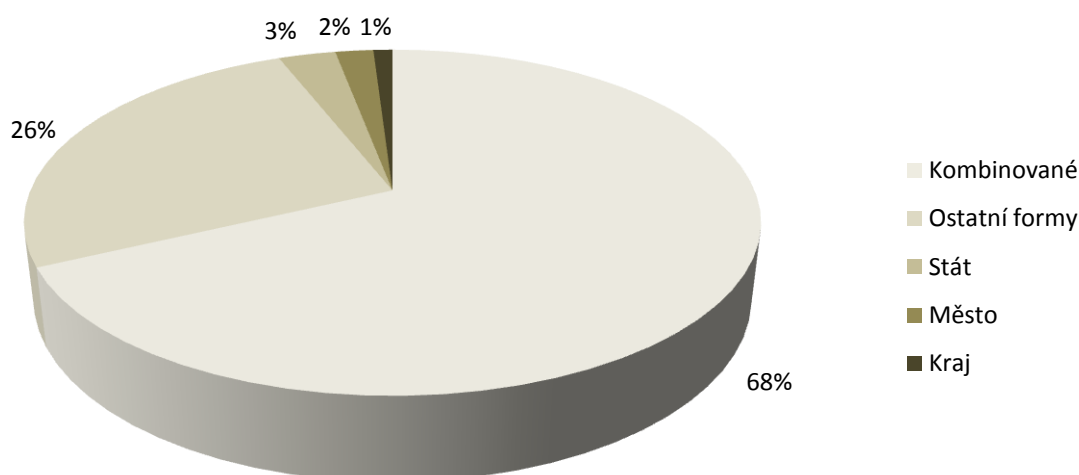
Brownfields v Brně jsou nejčastěji ve vlastnictví soukromníků, kteří na jejich rekonstrukci nemají peníze, a proto budovy chátrají, nebo je pak dále nabízí k prodeji (viz Graf č. 4).⁴⁷

⁴⁵ Ministerstvo průmyslu a obchodu, Národní strategie regenerace brownfieldů. [online], Praha : 20. června 2008 [cit. 19. prosince 2014].
Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>. s. 30.

⁴⁶ Brownfieldy | CzechInvest [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. prosinec 2014].
Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>

⁴⁷ Brno - brownfields [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. února 2015].
Dostupné na <<https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/>>

Graf brněnských brownfields podle vlastnické struktury (ha)



Graf č. 4 - Graf brněnských brownfields podle vlastnické struktury (ha) ⁴⁸

Největší brněnské brownfields (řazeno sestupně od největšího po nejmenší):

- Královopolská a.s. Brno (33 ha), Křižíkova, Brno-Královopole
- Uvolňovaná západní část areálu Zetor, a.s. (24 ha), Jedovnická, Brno-Líšeň
- Bývalá ZBROJOVKA (22,70 ha), Lazaretní, Brno-Židenice
- Letecká opravárenská základna Brno (19 ha), Vlastimila Pecha, Brno-Černovice
- Bývalé ZD a zahradnictví (13,70 ha), Veslařská, Brno-Žabovřesky
- Areál AGRO Tuřany (13,70 ha), Dvorecká, Brno-Tuřany
- Areál firmy Českomoravský cement, a.s. (9,40 ha), Hradecká, Brno-Maloměřice a Obřany
- Skládka Českých drah, u ul. Bidláky (9,20 ha), Pražákova, Brno-jih, Horní Heršpice
- **Území podél ulice Nové sady (8,90 ha), Nové sady, Brno-střed** ⁴⁹

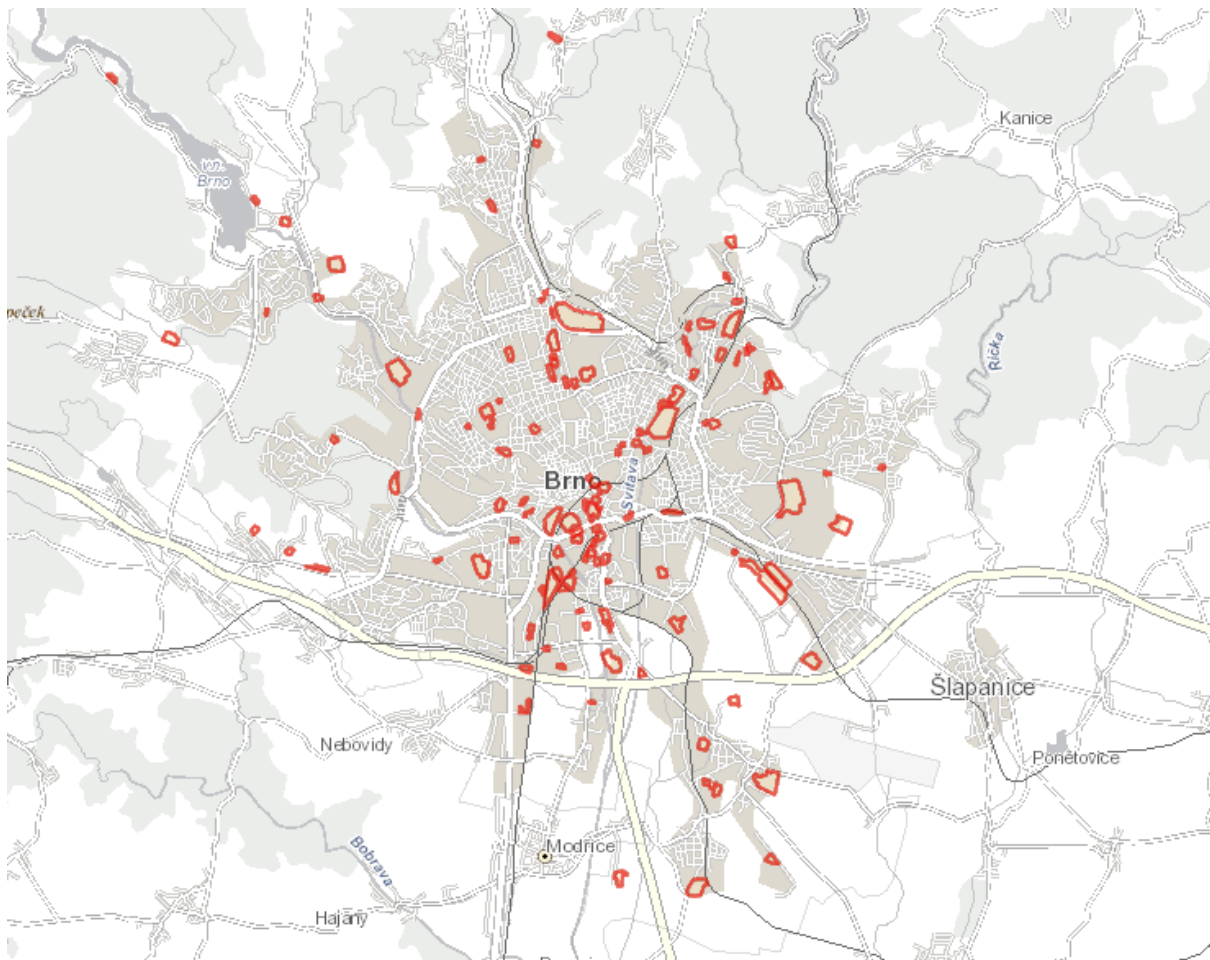
⁴⁸ Zpravodajský portál města Brna [online], www.iBrno.cz - ISSN 1805-8531, 2015

[cit. 24. února 2015]. Dostupné na <<http://www.iBrno.cz/business/36447-brownfields-v-brne.html>>;
v grafické úpravě autora

⁴⁹ Brownfields - mapa rozvojových lokalit [online], Statutární město Brno, 2015

[cit. 20. prosince 2014].

Dostupné na <http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public>



Obr. č. 1 - Mapa města Brna s vyznačením brownfields⁵⁰

⁵⁰ Brownfields - mapa rozvojových lokalit [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 20. prosince 2014]. Dostupné na <http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public>

4 LOKALITA

4.1 BRNO

Brno má strategickou polohu v rámci Evropy i České republiky (viz Obr. č. 2). Leží na soutoku řek Svatky a Svitavy v Jihomoravském kraji. Je to hned po Praze druhé největší město v České republice a největší město na Moravě.



Obr. č. 2 - Mapa ČR s vyznačením polohy města Brna⁵¹

Žije zde zhruba 400 000 obyvatel, ale jelikož je Brno spádovou oblastí pro další menší okolní města, je jejich skutečný počet mnohem vyšší. Od roku 1989 lze u statistických tabulek počtu obyvatel Brna pozorovat jeho mírný pokles, avšak to je důsledkem suburbanizace, kdy dochází ke stěhování obyvatelstva za hranice města. Ačkoliv se lidé stěhují do menších měst v okrese Brno-venkov, stále do Brna dojíždějí jak za prací, tak také za kulturou, sportem, nákupy a dalšími aktivitami.

Brno je kromě jiného centrem soudní moci České republiky a díky velkému počtu vysokých škol bývá často označováno i jako „univerzitní město“. Z výše uvedeného je patrný velký význam města a to nejen pro jeho blízké okolí.

„Brno je druhým největším městem České republiky a zároveň centrem Jihomoravského kraje. Díky kvalitní nabídce pracovních sil, skvělé dopravní dostupnosti,

⁵¹ Slepé mapy ČR - Wiki [online], RPV.cz, 2015 [cit. 19. prosince 2014].

Dostupné na <http://wiki.rvp.cz/Kabinet%2FMapy%2FMapa_%C4%8CR%2FSlep%C3%A9_mapy_%C4%8CR>; v grafické úpravě autora

široké nabídce vzdělání všech stupňů, bohatým možností kulturního vyžití a dalším indikátorům je Brno městem pro business.“⁵²

4.2 BRNO-STŘED

Město Brno je rozděleno celkem do 29 městských částí, z nichž tou největší je právě Brno-střed. Tato městská část se rozprostírá na území o velikosti 1503 ha po obou březích řeky Svratky, západně od Svitavy a jak tomu její název napovídá, leží zhruba ve středu města.



Obr. č. 3 - Mapa města Brna s vyznačením MČ Brno-střed⁵³

Brno-střed se skládá z celých katastrálních území Staré Brno, Město Brno, Veverí, Stránice a Štýřice a částí katastrálních území Pisárky, Trnitá, Zábřdovice a Černá Pole (viz Obr. č. 3). Většina těchto katastrálních území vznikala v průběhu několika různých období, což má mimo jiné za důsledek i rozmanitý styl architektury a hustotu rozmístění staveb. V samotném historickém jádru města se nachází nejstarší brněnská zástavba s řadou historických objektů a památek (např. Katedrála sv. Petra a Pavla, hrad Špilberk, kostel

⁵² Brno - Informační materiály ke stažení [online], 2015 [cit. 15. prosince 2014].

Dostupné na <<http://www.brno.cz/podnikatel-investor/informacni-materialy-ke-stazeni/>>

⁵³ Wikipedia – Brno–střed [online], Wikipedia, 2015 [cit. 10. února 2015].

Dostupné na <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-st%C5%99ed>>; grafické úpravě autora

sv. Jakuba, kostel sv. Tomáše, Stará radnice atd.), v některých katastrálních územích jsou postaveny ale i panelové sídliště a moderní výškové budovy (Štýřice, Staré Brno, Zábrdovice).

Nejen díky své poloze v rámci města Brna, ale i proto, že se zde nachází původní historické centrum, je Brno-střed považováno za nejvýznamnější část města. Je nejen jeho kulturním, hospodářským a administrativním centrem, ale i důležitým dopravním uzlem.

4.3 NOVÉ SADY

4.3.1 Historie Nových sadů

Na území dnešních Nových sadů vznikalo osídlení pravděpodobně už ve 13. století při cestě z Brna do Křídlovic, kde měli půdu i měšťané z Brna. Dále jsou známy záznamy z roku 1407 o vsi, respektive předměstské osadě, jménem Neustift (Novosady), která pak roku 1504 byla sloučena dohromady s Křídlovicema.

„Ulice převzala název bývalé samostatné předměstské osady tzv. Novosady, též Nové sady, připomínané od poč. 15. století u Křídlovic a připojené k Brnu v roce 1850.“⁵⁴

Novosady dlouho patřily k panství Pozořice (kapitula sv. Petra), ale roku 1739 kapitula prodala pole devíti sousedům z Novosad a obec si pak začala sama vést pozemkové knihy. Od 6. července 1850 se pak staly součástí města Brna. Do poloviny 60. let 20. století byly Nové sady městskou čtvrtí a katastrálním územím, které se rozkládalo okolo stejnojmenné ulice na levém břehu řeky Svratky.

Ves měla proto vždy jednoduchou liniovou podobu (stavělo se podél cesty) (viz Obr. č. 4). Na stavby podél cest (zhruba vždy 12 objektů na každé straně cesty) pak dále navazovaly po obou stranách velké zahrady a sady. Před vybudováním brněnských městských hradeb (v 1. pol. 18. stol.) vedla z Novosad cesta, která se napojovala na cestu vedoucí (těsně pod Petrovem) z Brna do Starého Brna (tehdy Staré Brno ještě také nebylo součástí města).

⁵⁴ Encyklopedie dějin města Brna [online], 2015 [cit. 15. prosince 2014].

Dostupné na <http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_ulice&load=3869>

V roce 1645 byly v rámci přípravy na švédské obléhání Novosady vypáleny a 8 domků tehdy bylo zbouráno. Po obnově zástavby dostala obec charakter řemeslnické předměstské vsi.

Po výstavbě brněnského opevnění stará cesta, která vedla těsně pod Petrovem, zanikla a byla nahrazena cestou překonávající náhon jižně od Židovské brány.



Obr. č. 4 - Mapa vývoje katastrálního členění historických brněnských předměstí v letech 1825 - 1999 s vyznačením bývalé předměstské osady tzv. Novosad⁵⁵

⁵⁵ Kuča K., *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha : Baset, 2000. 649 s.

ISBB 80-86223-11-6, s. 225.

„Okružní cesta tak nyní vedla až těsně k začátku Novosadů a dále po Kopečné se vracela přes uvedený bastion (Hybešova ulice, na níž vznikalo předměstí Silniční Ulice, byla vytyčena až v letech 1774-1776). Tato cesta se pak v roce 1818 změnila na silnici.“⁵⁶

V 18. století (v industriálním období) začaly v Novosadech vznikat malé průmyslové podniky a obec se tak začala měnit na dělnické předměstí.

Ve 2. polovině 19. stol. byla starší zástavba vesnického charakteru nahrazena novými objekty pseudoslohového slohu. Jednalo se převážně o činžovní domy (viz Obr. č. 5, Obr. č. 6). Na konci století došlo k rozsáhlé přestavbě brněnského dopravního uzlu, jejíž součástí bylo i vybudování nového nákladního nádraží se skladištní stavbou na násypu, který pohltit téměř polovinu zahradních parcel. Postavení nádraží mělo na svědomí snížení atraktivity Novosadů pro obytnou zástavbu, čímž se zmařila šance na vybudování nové lukrativní městské čtvrtě mezi ulicí Hybešovou, řekou Svratkou a tratí.

Kolem roku 1900 došlo k výstavbě velkoměstských činžovních domů na dnešní Bezručově ulici, která ještě v současnosti patří mezi nejatraktivnější ulice ve Starém Brně. Kromě Bezručovy ulice došlo po 1. světové válce také k vytyčení začátku Soukenické ulice.

Roku 1930 došlo k protažení cesty přes Novosady (která do té doby končila na návsi v Křídlovicích) k řece. Tam byl postaven most a na něj dále navazovala Švancarova (dnešní Renneská) ulice.

Přítomnost nákladního nádraží a vysoká dopravní zátěž díky vybudování výpadové ulice měly na svědomí zanikání neudržované zástavby na jihovýchodní straně Novosadů, která je ještě v současnosti téměř bez zástavby.

„Katastr Novosadů byl na severu vymezen dnes již neexistujícím potokem, který vytékal z bažin severně od dnešní Václavské Ulice. Na západě sahal za zalomení novodobé Hybešovy ulice a Náplavkou, takže zahrnoval jen část někdejších Křídlovic; jižní hranici tvořila rámcově řeka Svratka. Katastr Novosad existoval až do reformy 1966/1969, kdy byla jeho větší část západně od břeclovské trati začleněna do Starého Brna a bariérou trati oddělena menší východní část do Trnité.“⁵⁷

⁵⁶ Kuča K., *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha : Baset, 2000. 649 s. ISBB 80-86223-11-6, s. 466.

⁵⁷ Kuča K., *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha : Baset, 2000. 649 s. ISBB 80-86223-11-6, s. 466.



Obr. č. 5 - Pohled na roh ulice Nové sady z křižovatky Nové sady – Úzká⁵⁸



Obr. č. 6 - Pohled do ulice Nové sady z křižovatky ulic Křídlovická - Nové sady, r. 1960⁵⁹

⁵⁸ Kuča K., *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha : Baset, 2000. 649 s. ISBB 80-86223-11-6, s. 467.

⁵⁹ Encyklopedie dějin města Brna [online], 2015 [cit. 15. prosince 2014].
Dostupné na < <http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=preview&image=1343>>

4.3.2 Současná podoba Nových sadů

V současnosti je bývalé katastrální území Nové sady rozděleno mezi k. ú. Trnitá a Staré Brno. Ulice Nové sady však patří celá do území Starého Brna, tudíž do městské části Brno-střed a představuje důležitou dopravní tepnu čtvrti, na jejímž jižním konci se nachází známá sportovní hala Rondo a několik panelových domů (viz Obr. č. 7).



Obr. č. 7 - Mapa ulice Nové sady s vyznačením některých prvků okolí⁶⁰

Na ulici je patrný architektonický vývoj za posledních více jak sto let. Kloubí se zde historická zástavba převážně neoklasicistního slohu s panelovými bytovými domy a s moderními administrativními budovami.

Během posledních 10 let zde došlo k výstavbě sice jen několika, avšak velkých moderních domů (např. Titanium), které poukázaly na potenciál této oblasti a v podstatě daly podnět k dalšímu rozvoji Nových sadů a jejich okolí. Rozsáhlé administrativní budovy jsou mnohdy sídly také mezinárodně úspěšných společností. Tomu odpovídá i provedení těchto novostaveb, které byly navrženy ve vysoké kvalitě.

⁶⁰ Google maps [vyhledávač], Google Inc., 2015 [cit. 30. listopad 2014].

Dostupné na <<http://www.googlemaps.cz>>; v grafické úpravě autora

Jako příklad zde uvádím administrativní budovu Titanium, která sousedí s pozemkem řešeného brownfieldu. Je to skeletová stavba o 2 PP a 7 NP s moderní prosklenou fasádou. V podzemní části se nachází garáže a technické zázemí objektu, zatímco v nadzemní části kanceláře, obchody, restaurace atd. Součástí komplexu je vnitroblok určený k relaxaci zaměstnanců Titania.

Ulice Nové sady se nachází v blízkosti současného brněnského hlavního nádraží, se kterým je nyní spjata otázka případného přesunu a nového využití současných prostor nádražních budov a jejich okolí. Je zde naplánováno nové územní řešení a celkový rozvoj území v okolí nádraží a dále směrem na jih, kde se uvažuje i o vytvoření městské části Jižní centrum. Nové sady přímo sousedí s touto rozvojovou oblastí, což ještě více zvyšuje lukrativnost území podél celé ulice a lze předpokládat jejich další stavební rozvoj.

Jak už bylo výše zmíněno, pro investory bývá často zásadní hledisko lokalita, kde chtějí provést novou výstavbu. Nové sady leží přímo ve středu města v dobré návaznosti jak na dálnici a přímo sousedící vlakové nádraží, tak i na pěší zónu historického centra města (viz. Obr. č. 8). V okolí se nachází řada obchodů, kanceláří, bytových domů atd. (viz Obr. č. 9). Velmi pozitivní pro celou lokalitu je vybudování podzemních garáží, které nabízejí jednak dostatek parkovacích míst, tak zároveň díky odsunu parkovacích ploch do podzemí umožňují i vytvoření nových venkovních parkových relaxačních zón určených nejen pro zaměstnance z moderních komplexů, ale i pro veřejnost, což působí velmi dobrým estetickým dojmem.

Nové sady v sobě mají ještě stále nevyužitý potenciál, který se skrývá právě v chátrajících a v současnosti naprosto nevyhovujících stavbách, nebo v nezastavěných prolukách, jenž se nachází především na pravé straně ulice směrem do centra města.



Obr. č. 8 - Pohled z křižovatky ulic Nové sady, Křídlovická



Obr. č. 9 - Pohled z křižovatky ulic Nové sady, Hybešova

5 PROJEKTOVÉ ŘÍZENÍ

Hlavní praktická část diplomové práce vychází ze základních principů projektového řízení, jejímž cílem je navržení nového způsobu využití území tak, aby výsledek projektu byl co nejkvalitnější (po funkční, estetické i technické stránce), avšak ve vazbě k co nejnižším vynaloženým nákladům pro jeho realizaci a nejvyšším možným výnosům z jeho budoucího užívání. Jinak řečeno, projekt budeme považovat za úspěšný, pokud jeho výsledek bude funkční, bude se moci předpokládat budoucí návratnost jeho investic a nějaké další výnosy z jeho provozu a pokud bude poskytovat subjektivní pocit, že jeho výsledek je žádoucí a vítaný.

Projektové řízení se nejčastěji dělí na tyto 4 základní etapy:

- předprojektovou
- plánovací
- realizační
- poprojektovou

Během první etapy dochází k definování základních myšlenek projektu, jeho analyzování, zkoumání a vytváření předběžného návrhu a posudku, jak by celý projekt mohl být proveden. Do této fáze řadíme i přímo „projektovou etapu“, při níž se na tzv. kick-off meetingu všechny zainteresované strany seznámí s daným projektem, který se bude realizovat. Výsledkem předprojektové fáze je zakládací listina (project charter).

V následující plánovací fázi se blíže definují cíle z předchozí fáze. Dojde k podrobnější analýze problému, syntéze možných řešení a k optimalizaci zdrojů, potřebných k realizaci projektu. Zahájení plánovací fáze probíhá na tzv. start-up meetingu, na níž jsou přítomni členové projektového týmu, kteří mají projekt na starosti.

V realizační fázi nastává konkrétní činnost realizace projektu, kdy dochází už k samotnému vynakládání zdrojů za účelem zhotovení díla. Tato fáze bývá ukončena tím, že je projekt uveden do chodu a začíná plnit svou funkci, pro níž byl navržen.

Během poslední poprojektové fáze je projekt už jen sledován a vyhodnocován, zda je úspěšný, případně jsou dokumentována poučení, která z projektu vyplývají.⁶¹

⁶¹ Doležal J., Máchal P., Lacko B. a kolektiv, *Projektový management podle IPMA*, 2. aktualizované vydání. Praha : Grada, 2009. 512 s. ISBN 978-80-247-4275-5. s. 50.

Paní Ing. Alena Svozilová, MBA ve své knize *Projektový management zase projektové řízení* rozdělila do těchto jednotlivých procesů:

- Iniclace a zahájení projektu
- Plánování projektu
- Vlastní řízení v průběhu projektu, koordinace
- Monitorování a kontrola
- Uzavření projektu

Jedná se o zobecněný postup projektového řízení, který bývá často používán právě i ve stavebnictví při realizaci developerských projektů. Tento postup řeší postup řízení projektu od vzniku jeho první ideje, přes realizaci až po samotné dokončení projektu.⁶²

Je známo mnoho způsobů dělení projektového managementu, avšak ve výsledku se vždy jedná o na sebe navzájem navazující činnosti, přičemž jejich cílem je vytvoření funkčního projektu. Vždy se nejprve zkoumá, zda bude projekt možné realizovat, zda přinese nějakou pozitivní změnu, pak je detailně plánován, aby v budoucnu nedošlo k nějakým neplánovaným rizikovým situacím. Při samotné realizaci se pak postupuje podle detailně vytvořeného plánu a po jejím dokončení se hodnotí jeho přínosy vyplývající z jeho uvedení do provozu.

Pro účel této diplomové práce však budeme vycházet pouze z prvních částí, kdy ještě nedochází k samotné stavební realizaci, ale pouze k vytvoření hlavní myšlenky projektu a ověření jeho proveditelnosti.

⁶² Svozilová A., *Projektový management*, 2., aktualizované vydání. Praha : Grada, 2011. 392 s. ISBN 978-80-247-3611-2. s. 60 - 65.

6 INICIACE A ZAHÁJENÍ PROJEKTU

První část (Iniciaci a zahájení projektu) řadíme do tzv. předprojektové etapy, jejímž hlavním cílem je vytvoření základní definice projektu a získání autorizace pro jeho realizaci. Zde tedy dojde k podrobnému seznámení se se současným stavem objektů, k jejich detailnímu popisu, definování problémů, které tyto stavby v současnosti přináší, a k určení jiného příznivějšího způsobu řešení. Pro určení tohoto způsobu řešení je nutné vypracovat různé pomocné analýzy, které dále konkrétněji definují požadavky na další vhodné využití území.⁶³

6.1 POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Předmětem této diplomové práce je území situované uvnitř jednoho většího brownfieldu mezi ulicemi Nové sady a Křídlovická a vlakovým kolejištěm.

Město Brno má vypracovaný přehled všech svých brownfields, který se dá najít na oficiálních webových stránkách města Brna: www.brno.cz. Každé takovéto území má vytvořenou informační kartu o lokalitě brownfield a přiřazené své vlastní referenční číslo a oficiální název (viz. Obr. č. 10, Obr. č. 11).

Celý brownfield se rozkládá na ploše 8,9 ha a je složen z několika menších částí patřícím různým vlastníkům (viz. Obr. č. 12, Obr. č. 13).

⁶³ Svozilová A., *Projektový management*, 2., aktualizované vydání. Praha : Grada, 2011. 392 s. ISBN 978-80-247-3611-2. s. 77 - 79.

Referenční číslo	2805
Název	Území podél ulice Nové Sady

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Katastr	Staré Brno
Městská část	Brno-střed
Adresa	Nové sady 1 až 45
Kategorie lokality	3b - pozemky pravděpodobně kontaminované, dobře umístěné a je na nich mnoho budov
Fáze revitalizace	Zahájení stavebních prací - výstavba
Rozloha (ha)	8,9
% zastavění	15 %
Památkově chráněný objekt	ANO
Poznámka	Na části lokality probíhá výstavba administrativního centra TITANIUM. Záměr společnosti BNSD na přestavbu části lokality – území Malé Ameriky pro obchodně-kulturní centrum. ÚPP Regulace centrálního území dotčeného přestavbou ŽUB (2005).

VLASTNICTVÍ

Upřesnění vlastnictví	http://gis.brno.cz/ost/bf_vlast/soubor.php?REF_CISLO=2805
-----------------------	---

VYUŽITÍ

Umístění ve městě	B - Vnější centrum
Plošné využití	Více než 30 %
Původní účel využití	Drážní plochy
Funkční využití dle ÚPmB	Plochy bydlení - návrh
Poznámka k funkčnímu využití	Lokalita je rozčleněna navrhovanými veřejnými komunikacemi a sběrnou komunikací. Dále jsou navrženy plochy veřejné vybavenosti, plochy městské zeleně, plochy smíšené a na malé části území i stabilizované plochy smíšené a plochy bydlení
Atraktivní umístění	ANO
Doporučení pro opětovné využití	Plochy bydlení

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ekologická zátěž	NE
Průzkumné práce	ANO
Ekologický audit	NE
Analýza rizik	NE
Druh znečištění	Lokalita s předpokládanou ekologickou zátěží - průzkumné práce provedeny
Záplavové území	NE

Obr. č. 10 - Informační karta o lokalitě brownfield, str. 1⁶⁴

⁶⁴ Informační karta o lokalitě brownfield [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. únor 2015].

Dostupné na <http://gis.brno.cz/flexflexviewerdocumentsbrownfieldspdfBF2012_2805.pdf>;

OCHRANA PŘÍRODY

Památný strom	NE
Evropsky významná lokalita	NE
Zvláště chráněné území	NE
Přírodní park	NE
Významný krajinný prvek	NE
Další informace o ochraně přírody	

TECHNICKÉ PODMÍNKY A INFRASTRUKTURA

Dostupnost pozemních komunikací II. a vyšší třídy	Silnice I/42 (Poříčí) 0,4 km
Dostupnost železnice	Brno hl. nádraží 0,9 km
Dostupnost letiště	Letiště Brno Tuřany 9,6 km
Dostupnost MHD	tram Soukenická 0 km

Datum zápisu	13.11.2012
--------------	------------

Obr. č. 11 - Informační karta o lokalitě brownfield, str. 2 ⁶⁵

⁶⁵ Informační karta o lokalitě brownfield [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. únor 2015].
Dostupné na <http://gis.brno.cz/flexflexviewerdocumentsbrownfieldspdfBF2012_2805.pdf.pdf>;

Vlastnictví pozemků

Vlastník	Podíl
České dráhy, a.s.	0.62
Pozemstav Brno, akciová společnost	0.12
JRA Estate, a.s.	0.09
Statutární město Brno	0.05
TIPA Telekom plus a.s.	0.03
JRA Apartments, a.s.	0.03
MORÁVKA INVEST, a.s.	0.01
JRA Property, a.s.	0.01
Teplárny Brno, a.s.	0.01
JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s.	0.01
Beránek Vladimír	0.01
Pupišíková Zdeňka	0.01
Bohanes Vladimír	<0.01
Navara Vladimír	<0.01
Bohanes Milan	<0.01
Bohanesová Bohuslava	<0.01

Vlastnictví budov

Vlastník	Podíl
České dráhy, a.s.	0.39
Pozemstav Brno, akciová společnost	0.15
JRA Property, a.s.	0.05
MORÁVKA INVEST, a.s.	0.05
JRA Apartments, a.s.	0.05
Statutární město Brno	0.05
PASO Brno a.s.	0.05
TIPA Telekom plus a.s.	0.05
Pupišíková Zdeňka	0.03
Beránek Vladimír	0.03
Teplárny Brno, a.s.	0.03
Bohanes Vladimír	0.01
Bohanes Milan	0.01
Bohanesová Bohuslava	0.01
Dokulil Tomáš	<0.01
JIŽNÍ CENTRUM BRNO, a.s.	<0.01
Komárek Rudolf	<0.01
Rybničková Hana	<0.01
Žárský Jaromír Ing. a Žárská Jana JUDr.	<0.01
Nepevný Petr	<0.01
Janštová Marie	<0.01
Plichta Jan	<0.01
Vacek-Veselý Lubomír	<0.01
Mikulka Pavel Ing. a Mikulková Vojtěška Ing.	<0.01
JRA Residence, a.s.	<0.01

Upřesnění vlastnictví

Soudní spory dle KN	NE
Nemovitosti bez zápisu na LV	NE
Předkupní právo	ANO
Zástavní právo	ANO
Věcné břemeno	ANO
Budova na cizím pozemku	ANO
Duplicitní vlastnictví	NE

Obr. č. 12 - Seznam vlastníků pozemků⁶⁶

⁶⁶ Výpis vlastnictví brownfieldu na Nových sádech [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. únor 2015]. Dostupné na <http://gis.brno.cz/ostbf_vlastsoubor.phpREF_CISLO=2805.pdf>



Obr. č. 13 - Mapa celého brownfieldu s vyznačením řešeného území a popisem důležitých prvků v jeho okolí⁶⁷

⁶⁷ Informační karta o lokalitě brownfield [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. únor 2015]. Dostupné na <http://gis.brno.cz/flexviewerdocuments/brownfieldspdf/BF2012_2805.pdf>; v grafické úpravě autora

Území, kterým se tato práce zabývá, je čistě ve vlastnictví Statutárního města Brna se sídlem na Dominikánského náměstí 196/1, 602 00 Brno a rozkládá se na ploše o velikosti 2500 m².

Jedná se o část brownfieldu nacházející se na adrese Nové sady 29, který můžeme rozdělit na tři základní části:

- zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 1351/1, plocha 778 m²

Přední vchodová část území, na němž je umístěn pavlačový dům, autoopravna, autodílna, 7 garáží.

- zahrada, parc. č. 1350/1, plocha 1191 m²

Do této části zasahuje pouze jedna garáž, jinak celá zbývající plocha slouží jako příjezdová cesta do zadní části pozemku a zahrada určená k pěstování okrasných květin, zeleniny a ovoce.

- ostatní plocha, parc. č. 1349/1, plocha 322 m²

Zadní část pozemku je definována jako ostatní plocha a jsou na ni umístěny garáže, které město Brno pronajímá různým lidem do užívání.

Kompletní seznam všech parcel nacházejících se na řešeném území (viz Obr. č. 14):

1351/1 – zastavěná plocha a nádvoří, 778 m²

1350/1 – zahrada, 1191 m²

1349/1 – ostatní plocha, 322 m²

1351/4 – zastavěná plocha a nádvoří, 19 m²

1351/5 – zastavěná plocha a nádvoří, 19 m²

1351/6 – zastavěná plocha a nádvoří, 22 m²

1351/7 – ostatní plocha, 20 m²

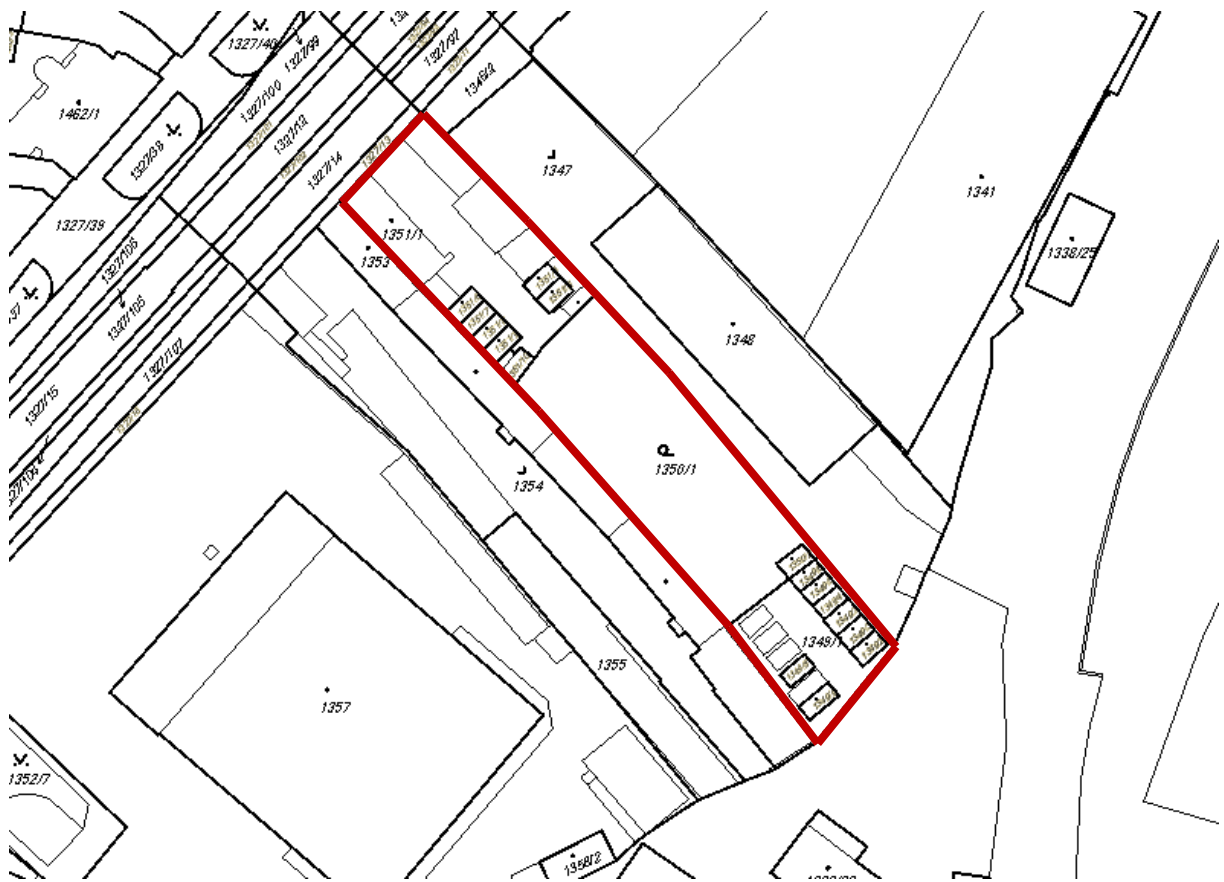
1351/8 – zastavěná plocha a nádvoří, 20 m²

1351/9 – zastavěná plocha a nádvoří 21 m²

1351/10 – ostatní plocha, 24 m²

1350/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 19 m²

- 1349/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 19 m²
- 1349/3 – zastavěná plocha a nádvoří, 20 m²
- 1349/4 – jiná plocha, 17 m²
- 1349/5 – zastavěná plocha a nádvoří, 18 m²
- 1349/6 – zastavěná plocha a nádvoří, 16 m²
- 1349/7 – zastavěná plocha a nádvoří, 21 m²
- 1349/8 – jiná plocha, 16 m²
- 1349/9 – zastavěná plocha a nádvoří, 20 m²⁶⁸



Obr. č. 14 - Katastrální mapa řešeného území ⁶⁹

⁶⁸ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 9. prosince 2014].
Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>

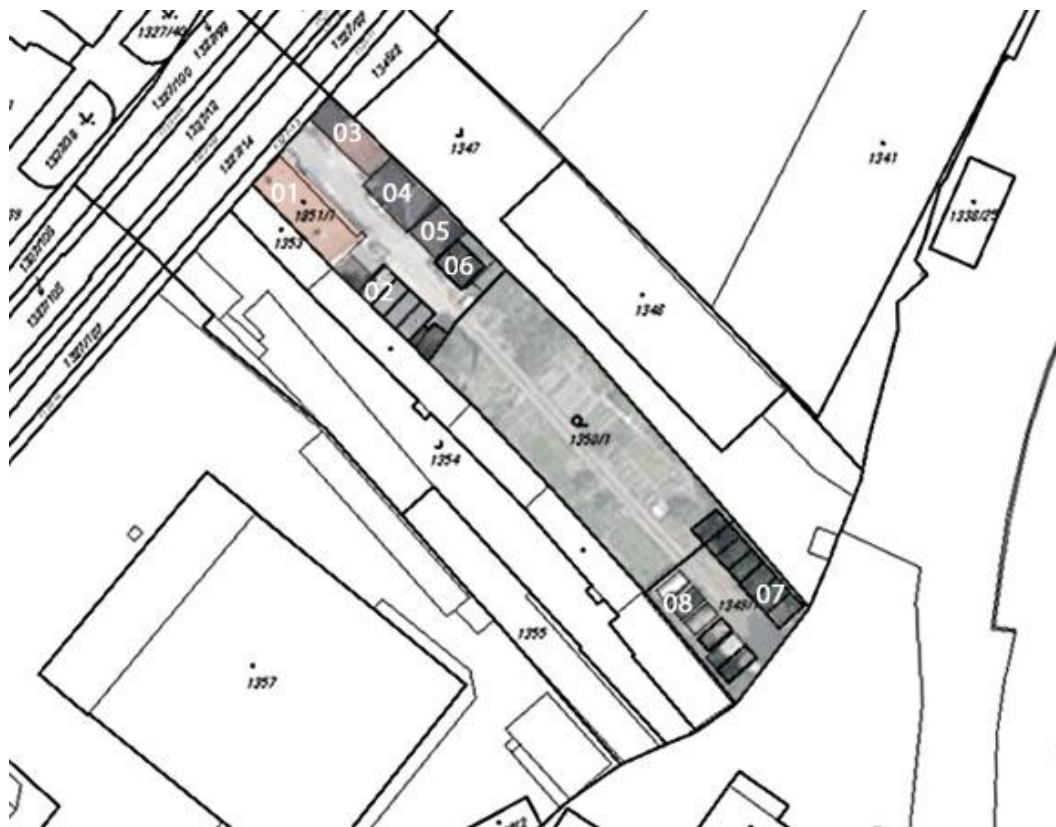
⁶⁹ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 9. prosince 2014].
Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

6.2 POPIS OBJEKTŮ

Jednotlivé objekty jsou přístupné z nádvoří nacházejícího se uprostřed mezi stavbami.

Dle původního funkčního využití budeme areál členit na těchto osm celků (viz Obr. č. 15):

- pavlačový dům
- garáže
- autoopravna
- provozovna (sklad)
- provozovna (sklad)
- soubor staveb garáží v levé přední části území
- soubor staveb garáží v levé zadní části území
- soubor staveb garáží v pravé zadní části území



Obr. č. 15 - Mapa areálu brownfieldu⁷⁰

⁷⁰ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 30. prosinec 2014].

Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

6.2.1 Objekt 01 - pavlačový dům

Jedná se o objekt situovaný na pravé straně u uliční čáry ulice Nové sady (viz Obr. č. 16). V současné době plní funkci obytnou jen z části a to z toho důvodu, že z původních šesti bytových jednotek je obývána už jen jedna bytová jednotka.

Pavlačový dům je stavba obdélníkového půdorysu, dvoupodlažní (1.NP, 2.NP), zděná, nepodsklepená, s pultovou střechou a půdou v podkrovní části domu.

Jednotlivé prostory v přízemí jsou přístupné přímo ze dvora. Do prostor ve 2.NP se pak vstupuje z pavlače, na kterou se vchází ze schodiště přístupného opět ze dvora areálu.

Stavba je založená na plošných základech a její nosné zdivo má tloušťku 450 - 750 cm, nenosné pak 100 -150 cm. Stropy pavlačového domu jsou dřevěné, trámové s omítnutými podhledy. Krov je zde dřevěný, pultový, s krytinou z pálených tašek. Veškeré povrchy jsou upraveny vápennými omítkami. Schodiště vedoucí ze dvora do 2.NP je vřetenové, původně kamenné, ale v současnosti obložené dřevěnými deskami. Výplně otvorů jsou tvořeny dřevěnými plnými a výplňovými dveřmi a dřevěnými dvojitými okny. Podlahy jsou z PVC, keramické dlažby, vlysů, v některých místnostech však zcela chybí. V některých bytových jednotkách je instalováno lokální vytápění, ve většině bytových jednotek však zcela chybí. Objekt je napojen na kanalizační, plynovou, vodovodní a elektro přípojku na inženýrské sítě v ulici Nové sady a jsou v něm provedeny rozvody.⁷¹

Od roku 2000 jsou nemovité věci ve vlastnictví města Brna a pavlačový dům slouží jako ubytovna pro sociálně slabší obyvatelstvo, čemuž odpovídá i dispoziční řešení objektu. Samotné byty jsou velmi malé a nemají ani vlastní toaletu a koupelnu, což je v současné době považováno za velmi neobvyklé a nedostačující. Sociální zařízení je vždy společné pro tři bytové jednotky (jedno na patře) a nachází se v něm jedna toaleta a jeden sprchový kout.

Pro zajímavost uvádím kategorizaci bytů, která se dříve prováděla za účelem stanovení maximální výše nájemného a následné zařazení bytů pavlačového domu podle této vyhlášky.

„(2) Do I. kategorie se zařazují byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním a které mají základní příslušenství.

⁷¹ Elefant L., *Technická zpráva: stávající stav objektu Nové sady 29 v Brně.*

Brno : SNmBrna, s. p. v likv., Zak. číslo: 1000, 06/2000.

(3) Do II. kategorie se zařazují byty

a) bez ústředního vytápění a se základním příslušenstvím,

b) s ústředním vytápěním a s částečným základním příslušenstvím.

(4) Do III. kategorie se zařazují byty

a) bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím,

b) s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství.

(5) Do IV. kategorie se zařazují byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

(6) Byty se společným základním příslušenstvím se zařazují do II. kategorie, jsou-li ústředně vytápěny, nebo do IV. kategorie, nejsou-li ústředně vytápěny.“⁷²

Na základě výše uvedeného lze byty v tomto pavlačovém domě zařadit do IV. kategorie, což lze už v dnešní době považovat za raritu, která vůbec nedostačuje současným požadavkům společnosti.

⁷² § 4 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zrušeno dnem 31. 12. 2001)



Obr. č. 16 - Pavlačový dům

6.2.2 Objekt 02 - garáže

Jedná se o stavby situované na pravé straně za pavlačovým domem (viz Obr. č. 17). Objekty jsou přízemní, zděné s plochými střechami. Jsou opatřeny dvoukřídlými garážovými vraty a podlaha v interiéru je betonová. Svou velikostí umožňují garážování vždy pouze jednoho osobního auta.⁷³



Obr. č. 17 - Garáže

⁷³ Elefant L., *Technická zpráva: stávající stav objektu Nové sady 29 v Brně*. Brno : SNmBrna, s. p. v likv., Zak. číslo: 1000, 06/2000.

6.2.3 Obejtky 03 a 04 - provozovna (sklady)

Jedná se o stavby, které se nachází na levé straně dvora hned u vjezdu do areálu (viz Obr. č. 18). Objekty jsou zděné, přízemní a slouží jako sklady. Vchází se do nich přímo ze dvora. Z konstrukčního hlediska jde o stavby založené plošně, jejichž zdivo má tloušťku 10 až 54 cm. Stropy jsou zde klenuté do nosných I profilů. Jejich střecha je pultová, dřevěná, opatřená pálenou střešní krytinou. V podkroví se nachází půda. Podlahy jsou z betonové mazaniny a vnější povrchy stěn jsou opatřeny vápennou omítkou. V provozovně jsou provedeny rozvody elektroinstalace.⁷⁴



Obr. č. 18 - Provozovna

⁷⁴ Elefant L., *Technická zpráva: stávající stav objektu Nové sady 29 v Brně*. Brno : SNmBrna, s. p. v likv., Zak. číslo: 1000, 06/2000.

6.2.4 Objekt 05 - autoopravna

Stavba autoopravny je situovaná v přední části areálu na levé straně. Jde o jednopodlažní, nepodsklepený, zděný objekt obdélníkového půdorysu s pultovou střechou, přístupné přímo ze dvora areálu (viz Obr. č. 19). V podkroví stavby se nachází půda, která je přístupná otvorem ve střešní nadezdívce po žebříku přímo z nádvoří.

Stavba je založená na plošných základech a její zdivo má tloušťku 30 až 50 cm. Stropy mají rovný podhled. Střecha objektu (nad jednou částí pultová, nad zbylou pak sedlová) je opatřena pálenou střešní krytinou. Povrchy jsou omítnuty vápennou omítkou. Výplně otvorů tvoří vrata, dřevěné plné a výplňové dveře a dřevěná dvojitá okna. V objektu jsou provedeny rozvody elektroinstalace.⁷⁵



Obr. č. 19 - Autoopravna

⁷⁵ Elefant L., *Technická zpráva: stávající stav objektu Nové sady 29 v Brně*. Brno : SNmBrna, s. p. v likv., Zak. číslo: 1000, 06/2000.

6.2.5 Objekty 06 – soubor staveb garáží v levé přední části území

Jedná se o dva objekty garáží v levé přední části pozemku, které jsou zděné, přízemní s plochými střechami a opatřeny kovovými dvoukřídlými otevíracími vraty (viz Obr. č. 20). Jejich podlahy jsou z betonové mazaniny a stěny opatřeny vápennou omítkou. Svou velikostí umožňují garážování vždy pouze jednoho osobního auta.



Obr. č. 20 - Soubor staveb garáží v levé přední části území

6.2.6 Objekty 07 – soubor staveb garáží v levé zadní části území

Jedná se o stavby, které se nachází po levé straně zadní části zahrady. Objekty jsou zděné, přízemní s pultovými střechami (viz Obr. č. 21). Vchází se do nich ze strany, kde je situována příjezdová cesta. Podlahy jsou z betonové mazaniny a vnější povrchy stěn jsou opatřeny vápennou omítkou. Garáže mají dvoukřídlá plechová otevírací garážová vrata. Svou velikostí umožňují garážování vždy pouze jednoho osobního automobilu.



Obr. č. 21 - Soubor staveb garáží v levé zadní části území

6.2.7 Objekty 08 – soubor staveb garáží v pravé zadní části území

Tyto stavby garáží na rozdíl od těch předešlých nejsou zděné, nýbrž montované z cemento-třískových desek. Jsou to přízemní objekty opatřeny plechovou sedlovou střechou a dvoukřídlými otevíracími vraty (viz Obr. č. 22). Podlahy jsou z betonové mazaniny a vnější povrchy stěn jsou natřeny vápennou omítkou. Vchází se do nich ze strany, kde je situována nezpevněná příjezdová cesta. Svou velikostí umožňují garážování vždy pouze jednoho osobního auta.



Obr. č. 22 - Soubor staveb garáží v pravé zadní části území

6.3 SOUČASNÝ STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV OBJEKTŮ

V současné době jsou všechny objekty ve velmi špatném stavebně-technickém stavu a město uvažuje o jejich demolici. Stavba provozovny je nyní v havarijním stavu, takže konkrétně u ní je zbourání nevyhnutelné (viz Obr. 23).

V pavlačovém domě může být pro bydlení využívána už jen jedna bytová jednotka. Město, jakožto jediný vlastník těchto nemovitých věcí, nechce v současnosti z pochopitelných důvodů do objektů investovat peníze na jejich rekonstrukci. Je tomu tak hlavně z důvodu již nedostačujících dispozičních a hygienických podmínek. Při rekonstrukci by tak mohly být buď zachovány původní dispozice jednotlivých bytů a došlo by tak pouze k jejich stavebně-technické úpravě, nebo by se provedla rozsáhlejší rekonstrukce, jejíž součástí by bylo i propojení několika současných bytových jednotek. V obou případech by však investice do objektů byla pro město nerentabilní.



Obr. č. 23 - Špatný technický stav provozovny

Pro lepší představu o současném stavu brownfieldu, příkládám v příloze diplomové práce i jeho podrobnější fotodokumentaci (viz. Příloha č. 1).

6.4 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V SOUČASNÉM STAVU

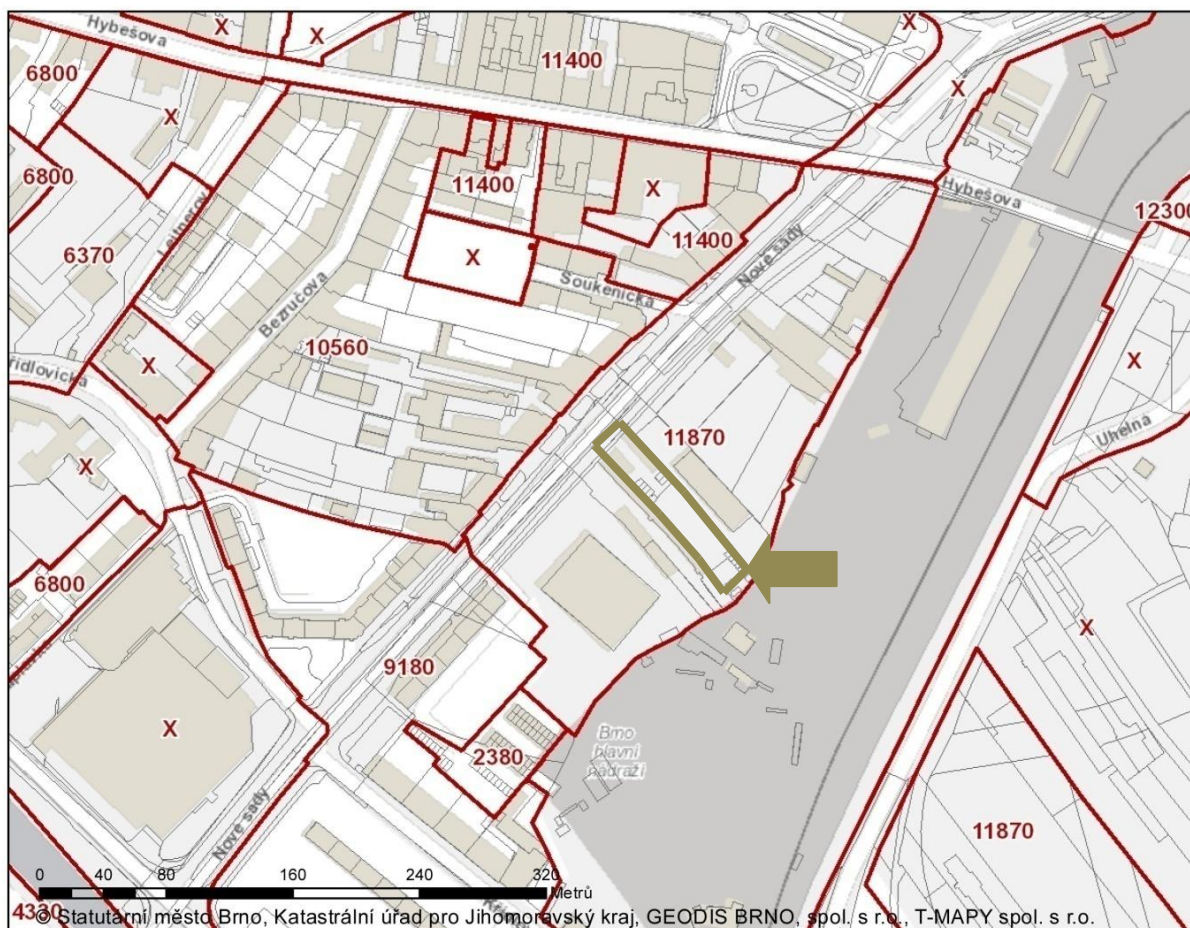
6.4.1 Cenová mapa stavebních pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.10

Platnost cenové mapy: od 01.01.2014

Vytištěno: 30.01.2015

Zobrazené údaje jsou z grafické části cenové mapy. Pro správné užití údajů dále postupujte podle instrukcí uvedených v textové části cenové mapy. Podkladem je Digitální mapa města Brna z roku 2013.



Obr. č. 24 - Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením řešeného území⁷⁶

⁷⁶ Cenové mapy města Brna [online], 2015 [cit. 24. února 2015].

Dostupné na <<http://www.brno.cz/cenovemapy>>; v grafické úpravě autora

6.4.2 Ocenění porovnávací metodou

V současnosti je realitní kancelář SVEGA Partners Reality a.s. brownfield na Nových sadech nabízen za **32 100 000 Kč** včetně daně a všech servisních poplatků. Nemovitá věc je nabízena jako administrativně skladovací prostor o ploše 2 500 m², což znamená, že 1 m² zde bude stát **12 840 Kč**. (viz Příloha č. 2)

Dále realitní kancelář uvádí, že některé prostory jsou pronajaty a aktuální roční výnosy z pronájmu činí 1 300 000 Kč. Podle znaleckého posudku na toto území z roku 2013 reálná výnosová hodnota administrativně skladovacího prostoru dosahuje výšky 5 150 000 Kč/rok.⁷⁷

Jelikož je mnohdy cena požadovaná realitní kancelář nadsazovaná, rozhodla jsem se provést vlastní ocenění brownfieldu za pomoci porovnávací metody (viz Tab. č. 1).

Díky tomuto způsobu ocenění, kdy budu srovnávat mnou oceňovanou nemovitou věc s nemovitými věcmi podobnými (viz Příloha č. 3), získám skutečnou cenu, za kterou by se brownfield v současnosti mohl prodat.

Při oceňování porovnávací metodou jsem zohlednila pouze 5 koeficientů:

- plochu
- stavebně-technický stav
- lokalitu
- inženýrské sítě
- úvahu znalce

Koeficient plochy jsem vždy přizpůsobila poměru skutečných ploch srovnávacích nemovitých věcí s plochou mnou oceňovaného brownfieldu.

Koeficient technického stavu lze v tomto případě definovat jako kvalitativní vyjádření stavebně-technického stavu brownfieldu s ostatními srovnávacími nemovitými věcmi.

⁷⁷ Sreality [online], Seznam.cz, a.s., 2015 [cit. březen - květen 2015].

Dostupné na <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/sklad/brno-stare-brno-nove-sady/3627880540#img=0&fullscreen=false>>

Koeficient lokality je upravován dle vzdálenosti srovnávacích nemovitých věcí od centra města, dle jejich okolní občanské vybavenosti a celkově podle lukrativnosti celého jejich okolí.

Koeficient inženýrských sítí zohledňuje to, zda jsou všechny sítě (případně jejich počet) nataženy až přímo na pozemek či nikoliv.

Výše koeficientu znalce pak odpovídá mému subjektivnímu názoru, jestli je brownfield lepší či horší v porovnání se srovnávacími nemovitými věcmi.

Nutno dodat, že cena oceňovaného brownfieldu byla v rámci mého srovnávání upravována jen na základě těchto 5 výše zmíněných koeficientů z toho důvodu, že žádné další koeficienty jsem v souvislosti se mnou řešeným územím nevyhodnotila za podstatné.

Tab. č. 1 - Ocenění současného stavu řešeného území pomocí porovnávací metody

Lokalita	Cena požadovaná Kč/m ²	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Plocha	K2 Stavebně-technický stav	K3 Lokalita	K4 Inženýrské sítě	K5 Úvaha znalce	IO (1-5)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč/m ²
1-Hvězdová	11 220	0,90	10 098	0,71	1,00	0,90	1,00	0,85	0,55	18 360
2-Bratislavská	8 638	0,90	7 774	0,75	1,00	0,90	1,00	0,90	0,61	12 744
3-Gajdošová	10 000	0,90	9 000	1,35	1,10	0,90	1,00	0,90	1,20	7 500
4-Nové sady	22 166	0,90	19 949	0,85	1,00	1,00	1,00	1,10	0,94	21 222
5-Dornych	5 903	0,90	5 313	0,83	1,10	0,90	1,00	0,90	0,74	7 180
6-Košínova	3 854	0,90	3 468	0,85	0,90	0,80	0,95	0,80	0,46	7 539
Průměr									Kč	12 424
Směrodatná odchylka									Kč	5 603
Průměr minus směrodatná odchylka									Kč	6 821
Průměr plus směrodatná odchylka									Kč	18 027
K1	Koeficient úpravy na Plocha									
K2	Koeficient úpravy na Stavebně-technický stav									
K3	Koeficient úpravy na Lokalita									
K4	Koeficient úpravy na Inženýrské sítě									
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)							
Odhadovaná cena v Kč/m ² (dle ODBORNÉ úvahy)										12 500 Kč/m ²
Odhadovaná cena v Kč (dle ODBORNÉ úvahy)										31 250 000 Kč

Po provedení vlastního ocenění porovnávací metodou mi vyšlo, že řešený brownfield by mohl být prodáván za cenu **12 500 Kč/m²**, což víceméně odpovídá ceně, která je požadována realitní kanceláří SVEGA Partners Reality a.s.

6.5 ANALÝZY SOUČASNÉHO STAVU

6.5.1 Územní plán - funkční analýza

Při analýze současného stavu vycházím z platného Územního plánu, který byl schválený na XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994 (viz Obr. č. 25, Obr. č. 26).

„BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- *slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).*

- *pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.*

Přípustné jsou:

- *stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také*

- *obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území*

- *jednotlivá zařízení administrativy*

- *i jako monofunkční objekty:*

- *služebny městské policie*

- *jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.*

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,

- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,

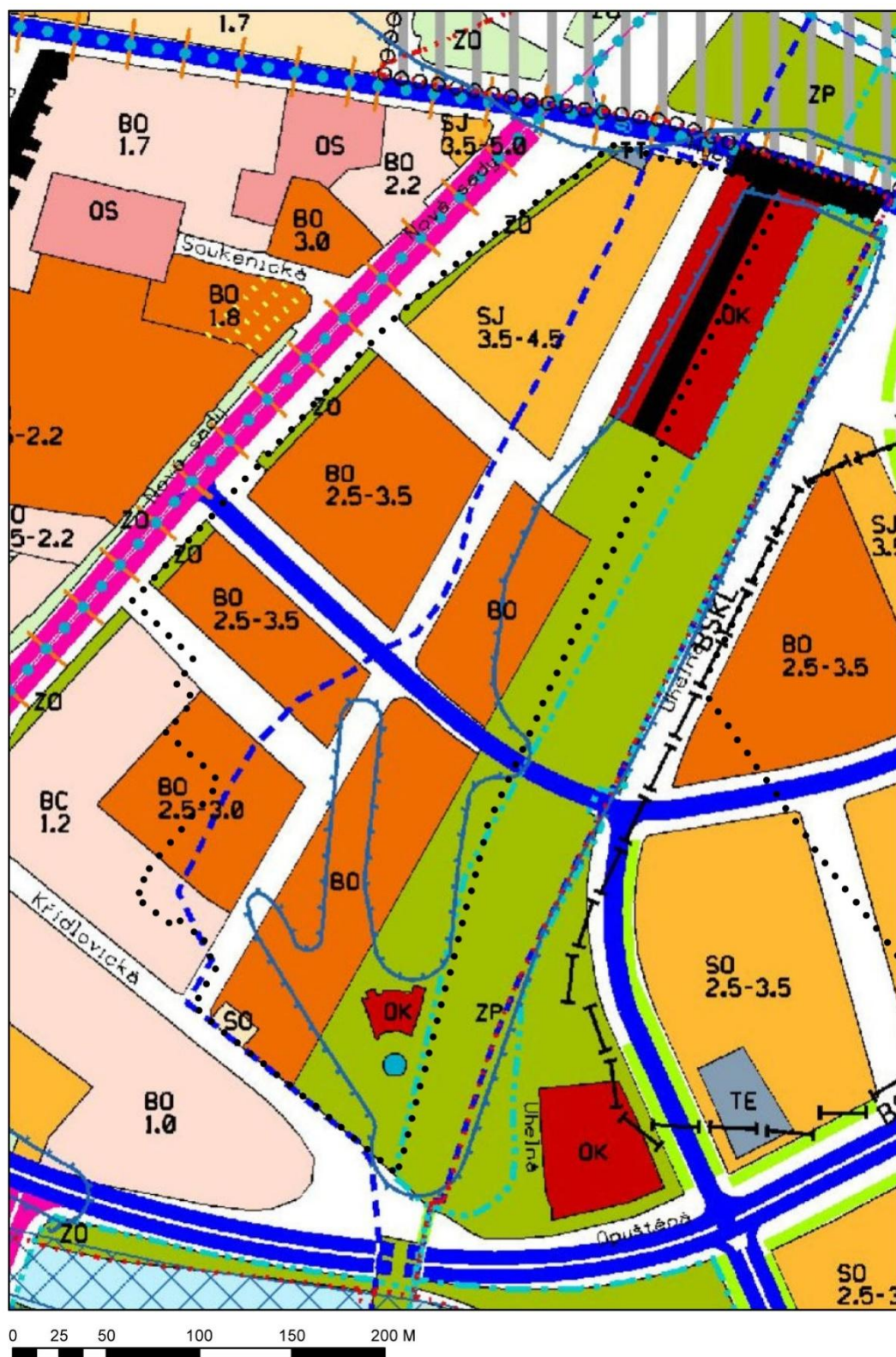
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),

- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,

- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,

- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.“⁷⁸

⁷⁸ Magistrát města BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje. *Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna,...* [online], 2015 [cit. 24. února 2015]. Dostupné na <http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf>. s. 19 - 20.

































Obr. č. 25 - Současný platný Územní plán města Brna⁷⁹

⁷⁹ Informační karta o lokalitě brownfield [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. února 2015].
Dostupné na <http://gis.brno.cz/flexflexviewerdocumentsbrownfieldspdfBF2012_2805.pdf.pdf>

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ - LEGENDA

	PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení.		PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ - jsou veřejně přístupné
BP BC BO	Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: - PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ - PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ	ZP ZR ZO ZH	Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: - PLOCHY PARKŮ - PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ - PLOCHY HRBITOVŮ
	PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ - slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší, než 50%).		PLOCHY PARKŮ představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou: - součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu - památkou zahradního umění - plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.
	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).		PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - zahrnují zejména - rekreační areály - hřiště - koupaliště - pláže - kempinky
	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).		PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ - zahrnují zejména - parkově upravená veřejná prostranství - liniovou zeleň a uliční stromořadí - významnou izolační a ochrannou zeleň.
0,8 (0,8-1,2)	index podlažní plochy (IPP) je určen vždy jako maximální a v uvedených případech i jako minimální přístupný počet m ² hrubé podlažní plochy na 1 m ² základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků		PLOCHY HRBITOVŮ
	SMÍŠENÉ PLOCHY - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.		
SO SV SJ	Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU		TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU
	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.		KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU
	SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.		RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE
	JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.		SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PRUHY
	PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST - jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel)		SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY
OV OK OP OZ OS	Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: VEŘEJNÁ SPRÁVA KULTURA SOCIÁLNÍ PÉČE ZDRAVOTNICTVÍ ŠKOLSTVÍ		MĚSTSKÉ TŘÍDY
			PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKACÍ
			RAMPY MIMOÚROVŇOVÝCH KŘIŽOVATEK
			PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI - slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.
			VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY VODNÍ PLOCHY - toky - nádrže a rybníky.
			
	OCHRANA ZÁJMŮ OBRANY STÁTŮ A CO		
	OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK Využívání ploch v ochranných pásmech je přípustné podle zvláštních předpisů. Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území musí být stanovisko OŽP MMB - městského geologa.		
	CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ		
	STUDÁNKY		

Obr. č. 26 - Legenda Územního plánu města Brna⁸⁰

⁸⁰ Územní plán města Brna - legenda [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 24. února 2015].

Dostupné na <http://gis.brno.cz/public/upmb/legendy_od_2015-01-4/1_leg.pdf>; v grafické úpravě autora

6.5.2 Analýza technického stavu

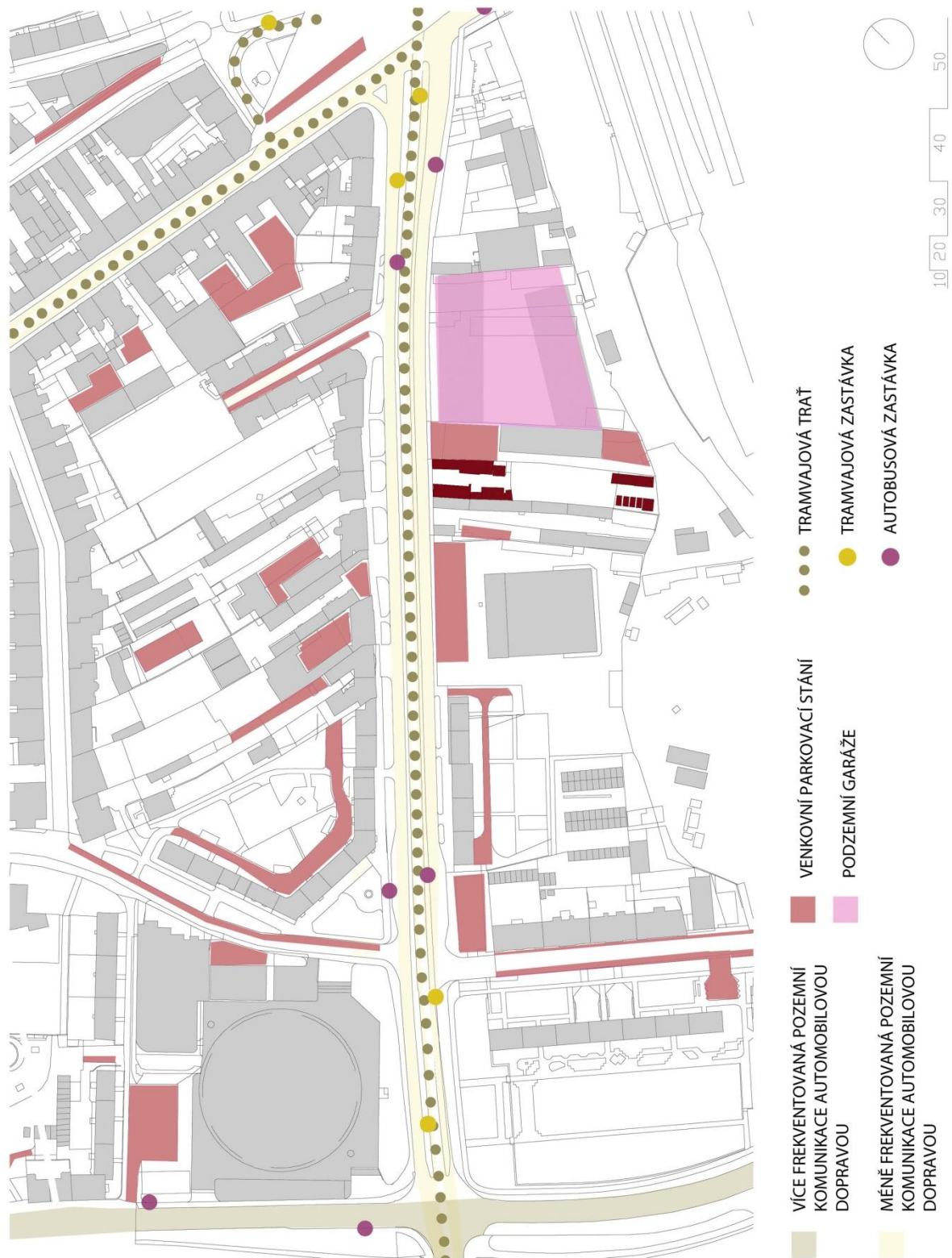


Obr. č. 27 - Analýza současného technického stavu ⁸¹

⁸¹ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 3. března 2015].

Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

6.5.3 Dopravní analýza



Obr. č. 28 - Dopravní analýza současného stavu⁸²

⁸² Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 6. března 2015].

Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

6.5.4 Výšková analýza



Obr. č. 29 - Výšková analýza současného stavu⁸³

⁸³ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 10. ledna 2015].

Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

6.5.5 SWOT analýza

SWOT analýza se zabývá současným stavem předmětu projektu, v tomto případě řešeným územím brownfieldu. Analyzuje jeho aktuální stav a problematiku a slouží k ujasnění si toho, jakou změnu je potřeba udělat i co by nám měla tato změna přinést.

Při vytvoření SWOT analýzy vycházím z výsledků vyplývajících z analýz předešlých a z vlastních postřehů, názorů a vnitřního přesvědčení (viz Tab. č. 2).

Tab. č. 2 - SWOT analýza řešeného území

	S	W
	SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRANY
	Strengths	Weaknesses
	VNITŘNÍ ZDROJE	<ul style="list-style-type: none"> - LUKRATIVNÍ POZEMEK V CENTRU MĚSTA - DOPRAVNÍ DOSTUPNOST - MOŽNOST NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - BLÍZKOST PĚŠÍ ZÓNY HISTORICKÉHO CENTRA MĚSTA - MOŽNOST VYBUDOVÁNÍ VLASTNÍCH PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - MOŽNOST VYBUDOVÁNÍ NOVÝCH MODERNÍCH OBEJKŮ
	O	T
	PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
	Opportunities	Threats
	VNĚJŠÍ VLIVY	<ul style="list-style-type: none"> - ROZVOJOVÁ OBLAST NOVÉHO JIŽNÍHO CENTRA - STAVBA SE STANE SOUČÁSTÍ NOVÉ VÝSTAVBY - MOŽNOST PRONÁJMU PARKOVACÍCH MÍST V TITANIU - MOŽNOST ZÍSKÁNÍ DOTACÍ PRO ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

Na základě vypracované SWOT analýzy lze pak definovat hlavní cíl projektu, tedy co konkrétně se stávajícím brownfieldem udělat, jak ho přetvořit k lepšímu.

Cíl projektu: Cílem projektu bude zbourání současných chátrajících budov na adrese Nové sady 29 a vybudování nové moderní bytové zástavby, která pro investora bude rentabilní.

SMARTi test: Pomocí tzv. SMARTi testu si ověřím, zda je mnou stanovený cíl realizovatelný (viz Tab č. 3).

Tab. č. 3 - SMARTi test

S	SPECIFIKOVANÝ	NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU
M	MĚŘITELNÝ	VYBRÁNÍ JEDNÉ VARIANTY PRJEKTU NA ZÁKLADĚ VÝPOČTŮ, KTERÁ BUDE PRO VLASTNÍKA NEJVÝNOSNĚJŠÍ
A	AKCEPTOVATELNÝ	MAJITELÉ OKOLNÍCH STAVEB BUDOU RÁDI, ŽE SE ZLEPŠÍ STAVEBNĚ TECHNICKÝ RÁZ ÚZEMÍ, LIDÉ PŘIVÍTAJÍ DALŠÍ MOŽNOST BYDLENÍ V CENTRU MĚSTA, MOHOU ZDE VZNIKOUT NOVÉ PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI, ZLEPŠÍ SE VZHLED ULICE ATD.
R	REALISTICKÝ	AKTUÁLNĚ SE PROBLEMATIKA TOHOTO KONKRÉTNÍHO BROWNFIELDU ŘEŠÍ A HLEDÁ SE NOVÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ
T	TERMÍNOVANÝ	VĚTŠINA OBJEKTŮ JE VE VELMI ŠPATNÉM STAVEBNĚ-TECHNICKÉM STAVU, TUDÍŽ JE NUTNÉ JEJICH BRZKÉ ZBOURÁNÍ. SAMOTNÁ VÝSTAVBA NOVÝCH OBJEKTŮ VŠAK PROZATÍM TERMÍNOVANÁ NENÍ.
i	INTEGROVANÝ	LOKALITA BROWNFIELDU VYŽADUJE ZBOURÁNÍ STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ A VYBUDOVÁNÍ STAVEB NOVÝCH

6.6 NÁVRH NOVÉHO ŘEŠENÍ BROWNFIELDU NA NOVÝCH SADECH

6.6.1 Tvorba návrhu

Mým úkolem je navrhnout na místo současného brownfieldu novou stavbu (stavby), která by odpovídala současným požadavkům z hlediska urbanistického, architektonického, ale zároveň i sociálního.

Při samotném navrhování jsem musela respektovat řadu omezujících faktorů, jako jsou:

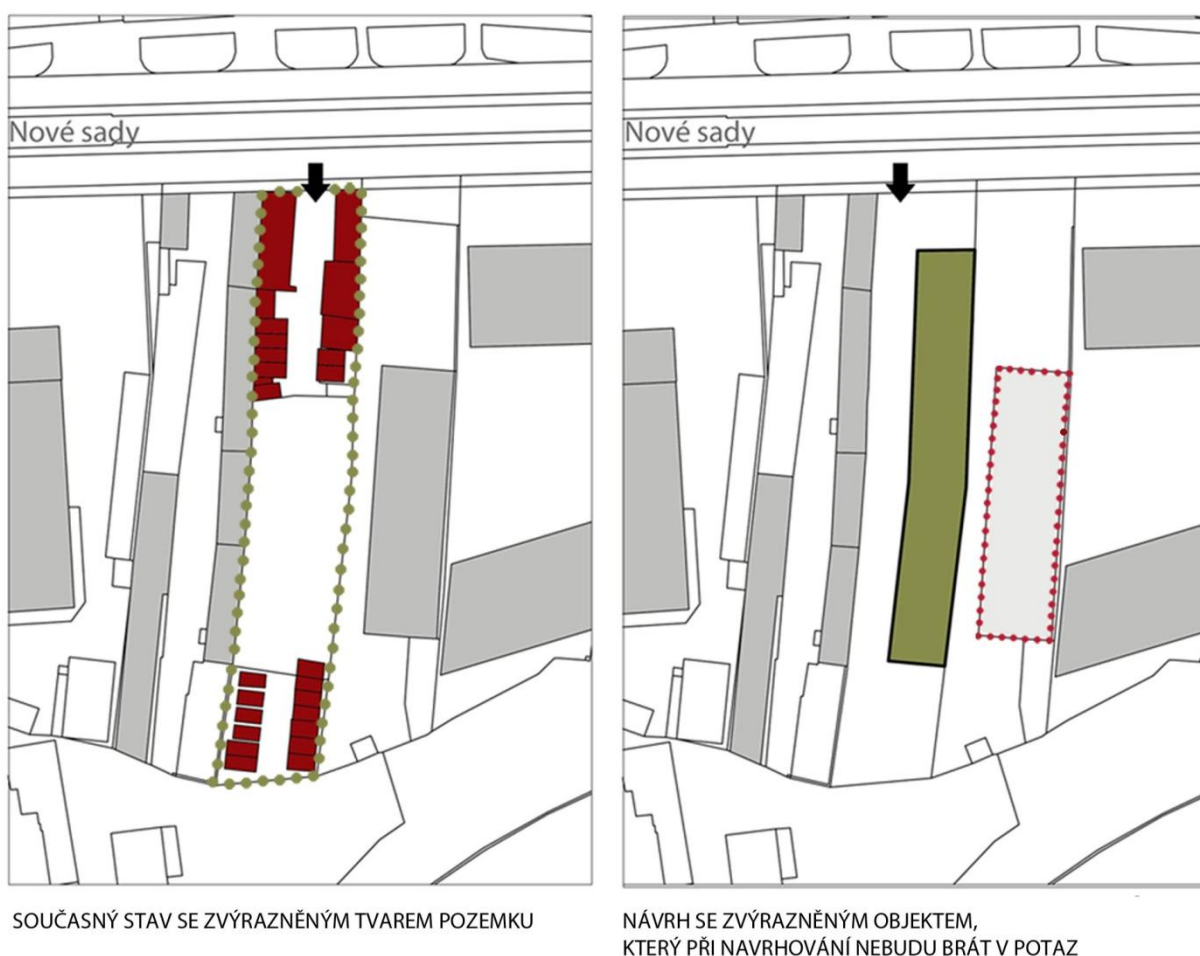
- funkční využití dle územního plánu
- IPP (index podlažních ploch)
- tvar pozemku
- odstupové vzdálenosti od stávající zástavby
- dodržení urbanistického rázu okolí
- výškové limity
- odpovídající nadimenzování parkovacích míst
- orientace ke světovým stranám

Z územního plánu vyplývá, že mnou řešené území spadá do oblasti "plochy všeobecného bydlení", z čehož jsem při dalším navrhování vycházela. Přestože je nyní pro mne stěžejní současný platný Územní plán města Brna, rozhodla jsem se přihlédnout i k chystané změně od architektonické kanceláře Arch. Design (viz Příloha č. 4). Návrh změn Územního plánu města Brna od Arch. Designu však mnou řešené území nijak nemění, tudíž při návrhu stále vycházím z "ploch všeobecného bydlení".

Další podmínkou je dodržení IPP (indexu podlažních ploch), který je v rozmezí 2,5 - 3,5. Toto je ve výsledku pro celý návrh nejvíce směrodatné. Respektování tohoto rozmezí totiž nedovoluje v území navrhnout budovu o jakémkoliv půdorysném a objemovém uspořádání.

IPP jde "ruku v ruce" s tvarem pozemku. Jedná se o pozemek, který má sice dostatečnou plochu pro vytváření návrhu na obytnou stavbu, ale jeho tvar je velmi úzký a dlouhý, což celý tvůrčí proces komplikuje a omezuje (viz Obr. č. 30).

Při navrhování musí být dle stavebního zákona dodržovány základní odstupové vzdálenosti. Jelikož ale dle studií mnou řešené území spadá do "rozvojového území Jižního centra" a v přímém sousedství se nachází stavby ve velmi špatném stavu, budu při návrhu vycházet ze situace, kdy objekt mezi budovou Titania a brownfieldem vůbec zohledňovat nebudu (viz Obr. č. 30). V případě, kdy bych objekt brala v potaz, bych při respektování ostatních kritérií (především IPP) na pozemku současného brownfieldu nemohla navrhnout žádnou stavbu. Protože předpokládám budoucí zbourání okolní zástavby, která je v současnosti ve špatném nebo ve velmi špatném stavu, budu uvažovat, že na místě takovéto stavby bude následně vybudováno další parkoviště, případně veřejná zeleň.



Obr. č. 30 - Schémata s vyznačením omezujících faktorů "tvar pozemku" a "odstupové vzdálenosti"⁸⁴

⁸⁴ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 10. ledna 2015].

Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

Snahou bylo navržení objektu, který by navazoval na stávající zástavbu nových staveb Titania, respektoval uliční čáru a dodržoval celkový urbanistický ráz okolí brownfieldu. Při návrhu jsem tedy vycházela ze situace Titania a navrhla budovu, která by tyto objekty dále doplňovala (viz Obr. č. 32).

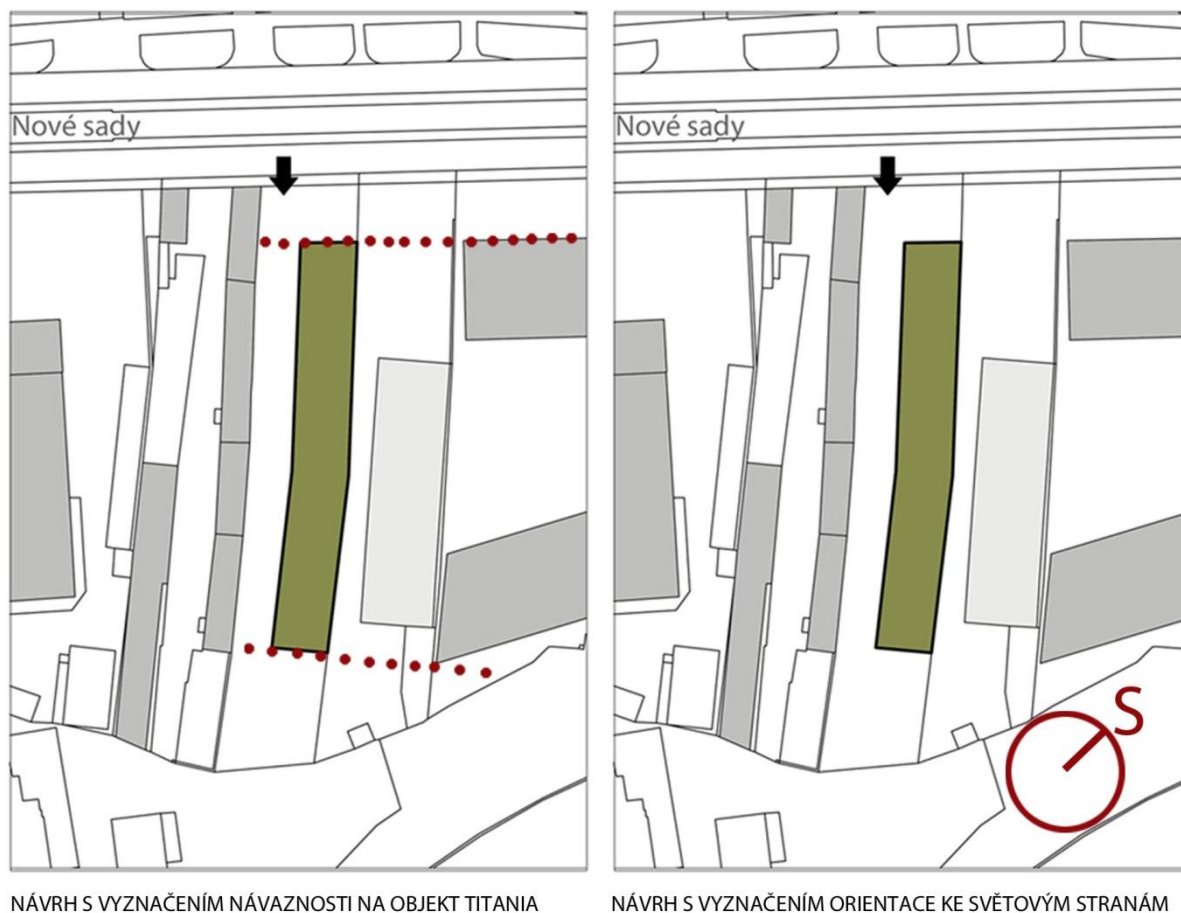
Při stanovování výšky jsem vycházela z objektu Titania (viz Obr. č. 31). Počítám proto s maximálně možnými 7 NP. Na místě řešeného území je však možné snížit počet podlaží i na šest, což je obvyklý počet u okolní starší, původní zástavby, tudíž i tato varianta je reálná.



Obr. č. 31 - Výškové navázání na objekt Titania

U tvorby staveb pro bydlení, případně staveb, kde se nachází i nějaké doplňující funkce, je velmi zásadní správné navržení počtu parkovacích míst. U obytných objektů zde platí pravidlo, že na každou bytovou jednotku, která má plochu větší než 100 m², se počítají 2 parkovací místa, na byty o menší ploše pak stačí místo jedno. Na základě výpočtů jsem došla k závěru, že při respektování výše zmíněných hledisek (IPP, tvar pozemku, výška stavby), budou muset být na pozemku vybudovány podzemní garáže o 2 PP, v některých případech raději ještě doplněny o pár parkovacích míst na úrovni terénu.

Posledním důležitým faktorem, který jsem musela zohlednit při návrhu, byla správná orientace ke světovým stranám. Jelikož se jedná o návrh staveb plnicích především funkcí obytnou, je nutné dodržet dostatečné zásobování obytných místností denním světlem. Za nejvhodnější orientaci ke světovým stranám považujeme tu na západ, případně na jih. V případě řešeného území je umožněná orientace všech bytů na jihozápad, čemuž naštěstí dopomohl i tvar pozemku, který podporuje navržení podlouhlé budovy s delšími stranami umístěnými právě k této světové straně (viz Obr. č. 32). Dostatečný odstup od sousedních staveb (při pohledu z ulice napravo od brownfieldu) navíc umožňuje dostatečné oslunění i ve spodních patrech budovy.



NÁVRH S VYZNAČENÍM NÁVAZNOSTI NA OBJEKT TITANIA

NÁVRH S VYZNAČENÍM ORIENTACE KE SVĚTOVÝM STRANÁM

Obr. č. 32 - Schémata s vyznačením omezujících faktorů "návaznost na objekt Titania " a "orientace ke světovým stranám" ⁸⁵

Základní charakteristika návrhu:

- volně stojící stavba
- 7 NP, jedno patro o půdorysné ploše 1050 m²
- 2 PP, jedno patro o půdorysné ploše 2500 m²; garáže
- orientace na jihozápad
- urbanistické navázání na Titanium

⁸⁵ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. 10. ledna 2015].

Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>; v grafické úpravě autora

6.6.2 Varianty návrhu

Pro konkrétnější návrh jsem si charakterizovala tři různé varianty, jak by celý koncept brownfieldu mohl být pojat. Každá tato možnost vychází z výše definovaného návrhu, tudíž všechny mají stejné půdorysné a objemové uspořádání a respektují již zmíněné omezující faktory, avšak vzájemně se liší drobnostmi vycházejících z blíže specifikovaných variant funkčního pojetí návrhu.

Jedná se o tyto tři varianty:

- Varianta A: Bytový dům s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu
- Varianta B: Bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost
- Varianta C: Polyfunkční dům

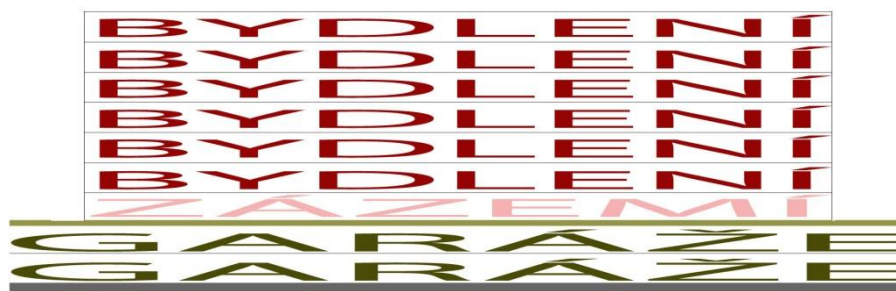
Všechny tři možnosti pak budou dále vyhodnoceny pomocí tzv. vícekriteriálního posouzení, kdy ke každé z nich přidělím hodnotu zachycující kvalitu jejího konkrétního řešení v porovnání s ostatními variantami. Ten návrh, který získá celkově nejlepší hodnocení, pak bude považován jako nejzdařilejší a navržen jako finální verze, která by se na místě brownfieldu mohla realizovat.⁸⁶

⁸⁶ Mildeová S., *Systémy pro podporu rozhodování: cvičebnice*. Praha : VŠE v Praze, Nakladatelství Oeconomia, 2009. 100 s. ISBN 978-80-245-1631-8. s. 47

Varianta A: Bytový dům s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu

První variantou je bytový dům s čistě obytnou funkcí, která bude doplněná pouze o příslušenství bytů umístěného v parteru (1. NP) objektu. To bude čistě v užívání vlastníků bytových jednotek, tudíž nebude zpřístupněno veřejnosti (viz Obr. č. 33).

Pod pojmem příslušenství domu zde můžeme chápat kočárkárnu, kolárnu, prádelnu se sušárnou, vrátnici s non stop provozem aj.



Obr. č. 33 - Schéma bytového domu s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu

Abych zjistila, zda je tato varianta reálná co se týče správného navržení počtu parkovacích míst, musela jsem nejprve spočítat kolik bytových jednotek (a o jakých plochách) se může v daném řešení nacházet (viz Tab. č. 4). Ve výpočtu jsem vycházela z předpokládané čisté podlahové plochy, kterou jsem získala upravením zastavěné plochy koeficientem vyjadřujícím množství možných konstrukcí a chodeb v objektu. Dále jsem vycházela z průměrných ploch bytů, jenž jsem si vypočítala jako průměr ze všech v současnosti realitními kanceláři nabízenými byty v městské části Brno-střed (viz Příloha č. 5). Každá tato půdorysná plocha vychází z dispozičního řešení bytových jednotek (1+kk, 2+kk atd.). V bytovém domě navrhuji pouze byty o dispozicích 1+kk až 4+kk, jelikož právě po nich bývá největší poptávka. V této variantě uvažuji, že každé podlaží bude zastoupeno jiným typem dispozic bytů a to takovým způsobem, že byty 1+kk budou umístěny už v 2.NP a postupně se pak tyto dispozice budou směrem do vyšších pater zvětšovat až na 4+kk.

Tab. č. 4 - Funkční uspořádání varianty A

PATRO	DISPOZICE BYTU	POČET JEDNOTEK NA PATŘE	PRŮMĚRNÁ PLOCHA BYTU
1.NP	ZÁZEMÍ BYTOVÉHO DOMU		840 m ²
2.NP	1+kk	21	38 m ²
3.NP	2+kk	13	59 m ²
4.NP	2+kk	13	59 m ²
5.NP	3+kk	8	96 m ²
6.NP	3+kk	8	96 m ²
7.NP	4+kk	7	120 m ²
CELKEM:		70 BJ v domě	

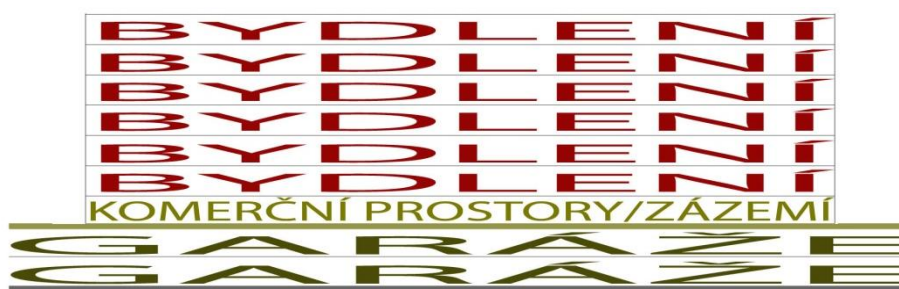
Tab. č. 5 - Počet parkovacích míst v podzemních garážích u varianty A

POČET PODZEMNÍCH PATER:	2
POČET PARKOVACÍCH MÍST	130

Z výpočtů vyplývá, že v bytovém domě při čisté podlahové ploše (u pateru s bytovými jednotkami) 788 m² se bude nacházet celkem 70 bytových jednotek, čemuž musí odpovídat i počet parkovacích míst v podzemních garážích. Při respektování pravidla, že u bytů o větší podlažní ploše než je 100 m² se navrhuje 2 parkovací stání, zatímco u těch menších postačí parkovací místo jedno, vyplývá, že pro celý bytový dům musí být navrženo minimálně 77 parkovacích stání, tedy 2 PP podzemních garáží. Při hrubém návrhu těchto podzemních pater jsem došla k závěru, že se do 2 PP vejde až 130 stání, což je stále více, než je u této varianty nutné (viz Tab. č. 5). Počet parkovacích stání tedy vyhovuje požadavkům. V případě, že po odkupu těchto stání v garážích zůstanou ještě nějaká volná místa, mohou být tato místa nabízeny i veřejnosti k pronájmu. Já ale budu předpokládat, že si všechna parkovací stání odkoupí obyvatelé domu.

Varianta B: Bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost

Další možnou variantou je bytový dům, který bude mít svoje 1. NP zpřístupněné veřejnosti (viz Obr. č. 34). Mohou zde být umístěny jak některé funkce z varianty č. 1 (např. prádelna se sušárnou), tak i menší restaurační zařízení, fit centrum, relaxační a rehabilitační zařízení, prostory pro využití volného času atd.



Obr. č. 34 - Schéma bytového domu s přístupným parterem i pro veřejnost

Uvažují zde stejná dispoziční řešení, počet a plochy bytů jako u varianty předešlé. Jediný rozdíl je v tom, že v přízemí se bude nacházet i zázemí pro veřejnost (viz Tab. č. 6). Tomu však musí odpovídat také potřebný počet parkovacích stání. Návštěvníci komerčních prostor mohou k parkování využívat volná místa v podzemních garážích, případně venkovní stání (viz Tab. č. 7).

Tab. č. 6 - Funkční uspořádání varianty B

PATRO	DISPOZICE BYTU	POČET JEDNOTEK NA PATŘE	PRŮMĚRNÁ PLOCHA BYTU
1.NP	ZÁZEMÍ BYTOVÉHO DOMU/KOMERČNÍ PROSTORY		840 m ²
2.NP	1+kk	21	38 m ²
3.NP	2+kk	13	59 m ²
4.NP	2+kk	13	59 m ²
5.NP	3+kk	8	96 m ²
6.NP	3+kk	8	96 m ²
7.NP	4+kk	7	120 m ²
	CELKEM:	70 BJ v domě	

Tab. č. 7 - Počet parkovacích míst v podzemních garážích a počet venkovních parkovacích stání u varianty B

POČET PODZEMNÍCH PATER:	2
POČET PARKOVACÍCH MÍST:	130
ODSTAVNÁ VENKOVNÍ MÍSTA:	10

Varianta C: Polyfunkční dům

Za polyfunkční dům považujeme stavbu, v níž se sdružuje více funkcí, které jsou však svým provozem vzájemně slučitelné. Rozdíl mezi touto variantou a těmi předešlými je ten, že součet podlahových ploch všech bytů, vč. domovního vybavení k bytům, je menší než 2/3 podlahové plochy domu (viz Obr. č. 35).

Ačkoliv z definice vyplývá, že by se tato stavba podle současného Územního plánu na pozemku postavit nemohla, já ji budu brát jako jednu z možných variant. V současnosti se totiž uvažuje o novém Územním plánu, který prozatím stále není jasně definovaný, takže je možné, že by zde v budoucnu tato stavba mohla být povolena. Polyfunkční dům je tak trochu kompromis mezi objekty smíšených funkcí a obecného bydlení, jež se v obou případech nacházejí v těsné blízkosti pozemku. Funkčně se sem proto takovýto dům hodí.

U polyfunkčního domu je vhodné funkci bydlení doplnit třeba i o maloobchod, služby, administrativu, drobné zdravotnické zařízení, malé knihovny atd.



Obr. č. 35 - Schéma polyfunkčního domu

V tomto případě uvažuji, že byty budou umístěny pouze v horních třech patrech a budou se zde nacházet pouze byty o dispozicích 2+kk, 3+kk a 4+kk (viz Tab. č. 8). Je to však pouze jedna z variant, která může být nahrazena i jiným řešením s odlišnými dispozicemi.

Výše zmíněná varianta se mi zdá ale neadekvátnější vzhledem k umístění pater, ve kterých se byty nachází, a vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o lukrativní lokalitu, v níž se uvažuje vybudování spousta nových administrativních a komerčních prostor. Předpokládám tedy, že tato část nebude k bydlení vyhledávána ani tak rodinami s dětmi či mladými studenty, jako spíše bohatými podnikateli, kteří budou upřednostňovat právě byty ve vysokých patrech a o uvedených dispozicích.

Tab. č. 8 - Funkční uspořádání varianty C

PATRO	DISPOZICE BYTU	POČET JEDNOTEK NA PATŘE	PRŮMĚRNÁ PLOCHA BYTU
1.NP	SLUŽBY, ADMINISTRATIVA ATD.		840 m ²
2.NP	SLUŽBY, ADMINISTRATIVA ATD.		840 m ²
3.NP	SLUŽBY, ADMINISTRATIVA ATD.		840 m ²
4.NP	SLUŽBY, ADMINISTRATIVA ATD.		840 m ²
5.NP	2+kk	13	59 m ²
6.NP	3+kk	8	96 m ²
7.NP	4+kk	7	120 m ²
	CELKEM:	28 BJ v domě	

Tab. č. 9 - Počet parkovacích míst v podzemních garážích a počet venkovních parkovacích stání u varianty C

POČET PODZEMNÍCH PATER:	2
POČET PARKOVACÍCH MÍST:	130
ODSTAVNÁ VENKOVNÍ MÍSTA	10

V případě této varianty odpovídá počtu a velikosti navržených bytů počet 35 parkovacích stání. Jestliže ale zohledníme potřebná parkovací místa i pro ostatní funkce v domě, opět vychází nadimenzování parkování do 2 PP (viz Tab. č. 9).

6.6.3 Provedení vícekritériálního posouzení

Všechny tři varianty budou dále vyhodnoceny pomocí tzv. vícekritériálního posouzení, kdy ke každé z nich přidělím hodnotu zachycující kvalitu jejího konkrétního řešení v porovnání s ostatními variantami.

Navržené možnosti řešení budu porovnávat z těchto 3 hledisek:

- Stavebně-technické hledisko – technická náročnost objektu; problematika parkování; konstrukční systém, jenž bude při výstavbě s největší pravděpodobností použit; základní vybavenost atd. (Jelikož se ale jedná o stavby, jejichž funkční využití je postaveno na stejném základě (bydlení), budou odchylky u tohoto hlediska při posouzení minimální.)
- Sociální hledisko – jak moc by byl projekt pro okolí přínosný v rámci služeb, které by se v něm mohly nacházet (z pohledu obyvatelů města Brna, vlastníků/uživatelů okolních staveb atd.)
- Ekonomické hledisko – ve smyslu návratnosti investic vyplývajících z nákladů na výstavbu a výnosů, které z projektu vycházejí⁸⁷

Hledisko stavebně-technické

Varianta A: Bytový dům s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu

U této varianty se předpokládá, že pouze v 1. NP se budou nacházet jiné funkce než bydlení. Tomu se musí přizpůsobit i stavebně-technické řešení objektu.

Dispoziční rozlišnost 1.NP a dalších pater nemusí být kvůli celkovému funkčnímu využití tak velká, z čehož vyplývá, že konstrukční provedení objektu by nemělo být problematické. Můžeme tedy například předpokládat, že ve stavbě nebudou muset být řešeny žádné velké rozpony nosných prvků (průvlaků, ŽB stropních desek atd.).

⁸⁷ Mildeová S., *Systémy pro podporu rozhodování: cvičebnice*. Praha : VŠE v Praze, Nakladatelství Oeconomia, 2009. 100 s. ISBN 978-80-245-1631-8. s. 47

Varianta B: Bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost

Uspořádání jednotlivých pater bude stejné jako u první varianty. Rozdíl zde však bude v potřebných plochách jednotlivých částí parteru, kdy se předpokládá, že ke každému samostatnému celku (restaurační zařízení, fit centrum, relaxační a rehabilitační zařízení, prostory pro využití volného času atd.) bude zapotřebí navrhnout i vlastní zázemí. Tímto se návrh způsobu dispozičního řešení oproti "variantě A" více zkomplikuje. Parter bude členitější, a pokud se zde navrhnou výše vyjmenované prostory, musí se počítat i se složitějším konstrukčním řešením, kdy bude zapotřebí i větších rozponů horizontálních nosných konstrukčních prvků, a tím pádem i silnějších konstrukčních prvků vertikálních.

U parkování se k parkovacím stáním z "varianty A" (protože množství bytových jednotek se v obou případech uvažuje stejné) musí připočítat ještě parkovací místa, která jsou vyžadována pro návštěvníky komerčních prostor umístěných v parteru domu. V tomto případě bude tedy návrh řešení parkování rozsáhlejší než u varianty první.

Varianta C: Polyfunkční dům

U polyfunkčního domu uvažujeme i jiný poměr jednotlivých funkcí. Jak už bylo řečeno, za polyfunkční dům považujeme stavbu, ve které je součet podlahových ploch všech bytů vč. domovního vybavení k bytům menší než 2/3 podlahové plochy domu. Z toho vyplývá, že stavebně-technické provedení u této varianty by mohlo být nejnáročnější. Dispozice zde budou s největší pravděpodobností nejrozmanitější, tím pádem i konstrukce různě namáhané a komplikovanější na provedení. S různými funkcemi souvisí i další obtíže jako jsou požární bezpečnost, správná orientace ke světovým stranám, ekonomický návrh dispozic (aby byly plochy všech funkčních celků logicky členěné a nevznikaly v objektu nevyužitě případně poddimenzované prostory) atd.

Výhodnější zde bude řešení parkování. Nároky na počet parkovacích míst u objektů určených ke komerci bývají menší než u bytových domů.

Hledisko sociální

Varianta A: Bytový dům s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu

Tato varianta se orientuje pouze přímo na uživatele stavby. Všechny doprovodné funkce k bydlení jsou určeny pouze pro obyvatele stavby, nikoliv pro veřejnost. Z toho

vyplývá, že vliv stavby na okolí (veřejnost), je v tomto případě téměř nulový. Jako pozitivum sem můžeme zařadit skutečnost, že místo původních zchátralých objektů se zde nachází stavby moderní a nové.

Varianta B: Bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost

Tento bytový dům je oproti variantě předešlé už dostupný i veřejnosti. Zpřístupněné části jsou ale pouze v parteru domu, kde se mohou nacházet například veřejná prádelna se sušárnou, prostory pro trávení volného času, menší fit centrum atd. Tato varianta bude své okolí ovlivňovat nejen vzhledově, ale už i funkčně. V případě, že v přízemí budou situovány funkce, které budou lidmi vyhledávány, se objekt do svého okolí více začlení.

Varianta C: Polyfunkční dům

Polyfunkční dům v porovnání s předešlými variantami v sobě zahrnuje největší množství jiných funkčních prostor a ne jen bydlení. Z hlediska sociálního je právě tato poslední varianta nejvíce přínosná pro své okolí. Lidé sem mohou docházet nejen za různými druhy služeb, ale případně i za prací.

Hledisko ekonomické

U hlediska ekonomického jsem zohledňovala nejen to, která varianta bude pro investora více výnosná, ale také celkové náklady na její vybudování.

Náklady na pořízení pozemku, demolici stávajících objektů a na venkovní úpravy jsou u všech variant stejné. Rozdíl přichází až u stanovení nákladů na výstavbu objektu, kdy počítám s jinou jednotkou cenou u budov pro bydlení s občanskou vybaveností (5000 Kč/m²) a u budov bez občanské vybavenosti (4900 Kč/m²). Tyto jednotkové ceny vychází z průměrných hodnot tzv. THU. Výše soft cost se odvozuje z celkových nákladů, takže se u „varianty A“ a ostatních variant také liší.

U výpočtu výnosů jsem vycházela ze skutečnosti, že při vybudování nové stavby s možností občanské vybavenosti, investor ve většině případů bytové jednotky a jim příslušná parkovací stání prodává, zatímco komerční prostory (administrativu, obchod, restaurační zařízení atd.) nabízí k pronájmu a dlouhodobě tržní z jejich vlastnictví. Bytové jednotky

a parkovací stání tedy uvažují jako nemovité věci k prodeji, zatímco ostatní funkce v objektu budu při výpočtu brát jako prostory k pronájmu.

Uvažuji, že byty se budou prodávat za 48 181 Kč/m², což jsem si vypočítala jako průměrnou jednotkovou cenu, za kterou se v současnosti nabízí všechny bytové jednotky v městské části Brno - střed (viz Příloha č. 5). Byty, které jsem do výpočtu zahrnula, jsou buď novostavby nebo alespoň bytové jednotky ve velmi dobrém technickém stavu.

Cena, za kterou budu prodávat parkovací stání, vychází z ceny parkovacího stání v bytovém domě na ulici Tkalcovská v Brně - Zábrdovicích (viz Příloha č. 6). Jelikož mnou navržená stavba se ale nachází v lukrativnější lokalitě, rozhodla jsem se tuto cenu ještě navýšit o 20 000 Kč, tedy na 320 000 Kč/parkovací stání.

Komerční prostory budou nabízeny k pronájmu za stejnou cenu, za kterou se pronajímají prostory v přízemí objektu Titania, tedy za 4 000 Kč/m²/rok (viz Příloha č. 7).

Výši ročního pronájmu parkovacího stání v podzemních garážích jsem taktéž převzala z ceny u Titania. Paní Ing. Kateřina Smékalová z JRA Estate, a.s. mě informovala, že jedno parkovací stání v objektu Titania je pronajímáno za 30 000 Kč/stání/rok.

Konečná bilance ekonomického vyjádření jednotlivých variant vychází z rozdílu mezi celkovými náklady vynaloženými na vybudování stavby a celkovými výnosy, které odpovídají tržbám z prodeje bytových jednotek a jim příslušným parkovacím stáním. Z hodnoty uvedené u "konečného stavu" lze zjistit, zda se investor po prodeji nemovitých věcí určených k bydlení bude nacházet v zisku či ztrátě. Další kolonkou u konečné bilance jsou "roční výnosy za nájem celkem", což se rovná celkovým ročním výnosům z pronájmu všech nemovitých věcí k pronajímání určených. To jsou příjmy pro investora, které může získávat během doby, co bude mít tyto prostory ve vlastnictví. V případě, kdy investor po prodeji všech bytových jednotek stále zůstává ve ztrátě, ale má ve vlastnictví komerční prostory určené k pronájmu, jsem vypočítala i dobu návratnosti jeho investic.

Běžně se do výpočtu zahrnují i tzv. finanční náklady, které vyjadřují například i úroky z půjčky poskytnuté na financování výstavby. Já ale tuto práci provádím pro město Brno, kdy mi zatím nejsou známy jeho konkrétní záměry a nemůžu zjistit, zda, případně v jaké výši, by bylo město ochotno projekt samofinancovat. Z tohoto důvodu při výpočtu vycházím z předpokladu, že město případnou novou výstavbu bude hradit z vlastních financí a různých druhů dotací na rozvoj území. Proto tedy při výpočtu finanční náklady do výpočtu nezahrnuji.

Jelikož se jedná pouze o předběžné vyčíslení předpokládaných nákladů a výnosů, je samozřejmé, že při realizaci některé z variant by se skutečně vynaložené investice na výstavbu, a s největší pravděpodobností i výnosy spojené s prodejem či pronájmem prostor, od těchto předpokládaných hodnot trochu lišily. Pro uskutečnění vícekritériálního posouzení jsou ale takto stanovené náklady a výnosy dostačující.

Varianta A: Bytový dům s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu

(Výpočet v Příloze č. 8.)

Na vybudování této varianty je třeba 250 877 910 Kč.

Jelikož se jedná o stavbu bez komerčních prostor, můžu zde počítat pouze s jednorázovými výnosy z prodeje bytů a parkovacích stání, a to ve výši 307 197 763 Kč.

Celkový zisk z prodeje je v tomto případě přes 56 000 000 Kč (viz Tab. č. 10).

Tab. č.10 - Konečná bilance "varianty A"

KONEČNÁ BILANCE	
NÁKLADY CELKEM	250 877 910 Kč
VÝNOSY CELKEM	307 197 763 Kč
KONEČNÝ STAV	56 319 853 Kč

Varianta B: Bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost

(Výpočet v Příloze č. 9.)

Vybudování bytového domu přístupného i pro veřejnost zde bude oproti předešlé variantě cca o 2,5 mil. dražší. To je dáno změnou jednotkové ceny u nákladů na výstavbu bytového domu.

Protože v tomto případě uvažujeme kromě bytů v 2. NP - 7. NP i komerční prostory v přízemí domu, budou se u "varianty B" celkové výnosy skládat ze dvou složek. Jedná se o jednorázové výnosy z prodeje bytů a jim příslušnému počtu parkovacích míst, a dále pak pravidelné výnosy z pronájmu komerčních prostor v parteru a zbylých parkovacích stání (viz Tab. č. 11).

Tab. č. 11 - Konečná bilance "varianty B"

KONEČNÁ BILANCE	
NÁKLADY CELKEM	253 343 100 Kč
VÝNOSY CELKEM	298 877 763 Kč
KONEČNÝ STAV	45 534 663 Kč
ROČNÍ VÝNOSY ZA NÁJEM CELKEM	4 140 000 Kč

Ve výsledku by zde sice investor z prodeje vydělal méně než u varianty předešlé, avšak v průběhu několika let by mohl dále pravidelně tržít z pronájmu. Z konečné bilance vyplývá, že tento rozdíl mezi okamžitými zisky mezi "variantou A" a "variantou B" by měl být dorovnán výnosy z pronájmů za necelé 3 roky.

Varianta C: Polyfunkční dům

(Výpočet v Příloze č. 10.)

U polyfunkčního domu uvažují pouze 3 patra s byty a zbytek nadzemních podlaží jsou komerční prostory, tudíž je jasné, že zde okamžitý zisk z prodeje nebude tak velký.

Náklady vynaložené na zhotovení stavby předpokládám ve stejné výši jako u bytového domu s přístupným parterem i pro veřejnost.

Výnosy z prodeje jsou však oproti variantám předešlým tak nízké, že ani nesplátí celkové náklady. Co se týče výnosů z pronájmu, ty jsou u tohoto domu skoro čtyřikrát vyšší jak u varianty předešlé, nicméně aby došlo ke splacení dluhu z vybudování polyfunkčního domu, musí uběhnout téměř osm let (viz Tab. č. 12).

Tab. č. 12 - Konečná bilance "varianty C"

KONEČNÁ BILANCE	
NÁKLADY CELKEM	253 343 100 Kč
VÝNOSY CELKEM	128 867 613 Kč
KONEČNÝ STAV	-124 475 488 Kč
ROČNÍ VÝNOSY ZA NÁJEM CELKEM	15 930 000 Kč
DOBA NÁVRATNOSTI	7 let a 10 měsíců

Posouzení variant

Na základě předchozího posouzení veškerých výhod a nevýhod všech tří variant z hlediska stavebně-technického, sociálního a ekonomického jsem provedla vícekriteriální posouzení.

Ke každé z možných variant jsem podle její obstojnosti u jednotlivých hledisek přiřadila bodové ohodnocení a to následně procentuálně vyjádřila ve vztahu k celkové stanovené váze kritérií.

Co se týká hodnocení kritérií technického a sociálního, bylo zřejmé, které varianty jsou u těchto hledisek nejvýhodnější, ale bohužel zde chybělo jakékoliv číselné vyjádření daných posouzení, ze kterého bych mohla při vícekriteriálním posouzení vycházet. Z toho plyne, že hodnoty, které jsem těmto hlediskům přiřadila, vychází z mého subjektivního pocitu a názoru. Tuto subjektivitu jsem se ale snažila minimalizovat alespoň tím, že jsem přiměřenost přiřazených hodnot konzultovala s více lidmi.

Největší váhu má hledisko ekonomické (60 % z celkových 100 %). Jelikož každá z možností ale je založená na jiném principu (prodej/pronájem), rozhodla jsem se udělat tři různé způsoby provedení vícekriteriálního posouzení, kdy u každého z nich zohledňuji jiný požadavek investora.

Těmito požadavky mohou být:

- investor upřednostňuje okamžitý zisk z prodeje

Investor chce vydělat co nejvíce okamžitým rozprodáním bytů, nikoliv dlouhodobě pronajímat komerční prostory (viz Tab. č. 13).

Tab. č. 13 - Varianta provedení vícekriteriálního posouzení, kdy nejžádanější je pro investora okamžitý zisk z prodeje, nikoli dlouhodobý pronájem komerčních prostor

STANOVENÁ VÁHA KRITÉRIÍ		10%		30%		60%		SOUČET BODŮ	
POSUZOVANÉ VARIANTY	HODNOCENÍ	TECHNICKÉ HLEDISKO		SOCIÁLNÍ HLEDISKO		EKONOMICKÉ HLEDISKO		KRITÉRIÍ	VYHODNOCENÍ
Varianta A	BODY X VÁHA	10	100%	8	17%	60	100%	78	1
Varianta B	BODY X VÁHA	9	90%	15	50%	49	81%	73	2
Varianta C	BODY X VÁHA	5	50%	30	100%	0	0%	35	3

- pro investora je důležité, aby prodejem splatil dluhy a následně pravidelně vydělával pronájmem

Investor chce okamžitě výnosy z prodeje bytů vyrovnat vynaložené náklady na vybudování objektu, a díky pronájmu komerčních prostor navíc stále dlouhodobě tržít (viz Tab. č. 14).

STANOVENÁ VÁHA KRITÉRIÍ		10%		30%		60%		SOUČET BODŮ KRITÉRIÍ	VYHODNOCENÍ
POSUZOVANÉ VARIANTY	HODNOCENÍ	TECHNICKÉ HLEDISKO	SOCIÁLNÍ HLEDISKO	EKONOMICKÉ HLEDISKO					
Varianta A	BODY X VÁHA	10	100%	8	17%	0	0%	18	3
Varianta B	BODY X VÁHA	9	90%	15	50%	15	25%	39	2
Varianta C	BODY X VÁHA	5	50%	30	100%	60	100%	95	1

Tab. č. 14 - Varianta provedení vícekritériálního posouzení, kdy investor vyžaduje nejen okamžitou návratnost vložených investic, ale také stálý přísun peněz z pronájmu komerčních prostor

- investor chce dlouhodobě investovat

V tomto případě dlouhodobě investuje do nemovité věci s tím, že vložený kapitál se mu bude postupně během několika let splácet, a později z nemovité věci bude i pravidelně tržít díky pronajímání komerčních prostor (viz Tab. č. 15).

Zájem o tuto variantu může mít pouze investor, který je movitý a nevadí mu dlouhodobá návratnost vložených peněžních prostředků.

Tab. č. 15 - Varianta provedení vícekritériálního posouzení, kdy nejžádanější je pro investora dlouhodobější zisk z pronájmu

STANOVENÁ VÁHA KRITÉRIÍ		10%		30%		60%		SOUČET BODŮ KRITÉRIÍ	VYHODNOCENÍ
POSUZOVANÉ VARIANTY	HODNOCENÍ	TECHNICKÉ HLEDISKO	SOCIÁLNÍ HLEDISKO	EKONOMICKÉ HLEDISKO					
Varianta A	BODY X VÁHA	10	100%	8	17%	30	50%	48	3
Varianta B	BODY X VÁHA	9	90%	15	50%	60	100%	84	1
Varianta C	BODY X VÁHA	5	50%	30	100%	30	50%	65	2

Za předpokladu, že za nejlepší variantu budeme považovat tu, která po sečtení všech "součtů bodů kritérií" získá nejvyšší hodnotu, bude nejvhodnější na místě současného brownfieldu postavit „variantu B“, tedy **"Bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost"**.

7 ZÁVĚR

Diplomovou práci jsem vypracovávala se záměrem pomoci městu Brnu s bližší charakteristikou nového využití stávajícího brownfieldu na Nových sadech a se záměrem pomoci městu se rozhodnout, co by s touto lokalitou v současnosti mělo dělat.

Na základě osobní prohlídky brownfieldu jsem zjistila, že stávající budovy jsou v demoličním stavu a navíc už ani nevyhovují současným nárokům na stavby, tudíž je zbourání všech objektů na území řešeném mou diplomovou prací nevyhnutelné. Celá lokalita navíc spadá do velmi lukrativního území (a potenciálně i do rozvojového území Jižního centra), proto je žádoucí, aby se zde v blízké budoucnosti vybudovaly kompletně nové moderní budovy, které by vyhovovaly současným urbanistickým, architektonickým a funkčním požadavkům. Proto nemá cenu uvažovat o jakékoliv rekonstrukci stávajících objektů, ale spíše je potřeba se orientovat na výstavbu budov nových.

Na základě řadě analýz a provedení několika vícekritériálních posouzení jsem zjistila, že na místě současného brownfieldu by bylo nejvhodnější postavit nový bytový dům s přístupným parterem i pro veřejnost.

Město Brno má tedy nyní dvě možnosti. Buď může brownfield prodat dle mého výpočtu zhruba za 12 500 Kč/m² (čili 31 250 000 Kč), nebo zainvestovat do demolice stávajících staveb a vybudování nového bytového domu, kdy na základě mých předběžných orientačních propočtů by mělo po prodeji všech bytových jednotek vydělat mnohem více. Jestliže se město rozhodne pro druhou variantu, mohlo by získat na prodeji bytových jednotek přes 45 500 000 Kč a navíc by z pronájmu prostor umístěných v přízemí domu mohlo tržít více jak 4 100 000 Kč ročně.

8 POUŽITÉ A SOUVISEJÍCÍ ZDROJE

8.1 LITERATURA

- Doležal J., Máchal P., Lacko B. a kolektiv, *Projektový management podle IPMA*, 2. aktualizované vydání. Praha : Grada, 2009. 512 s. ISBN 978-80-247-4275-5
- Fotr J., Souček I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha : Grada Publishing a.s., 2005. 356 s. ISBN 978-80-247-2393-0
- Fotr J., Švecová L., Dědina J., Hrůzová H., Richter J., *Manažerské rozhodování, postupy, metody, nástroje*. Praha : Ekopress, 2006. 409 s. ISBN 80-86929-15-9
- Kadlec P., Müllerová J., *Brno, Brownfields 2013*. Brno : Statutární město Brno, 2013. 60 s.
- Kříž M., *Brno: Obnova a rekonstrukce památek*. Brno : PC-DIR spol. s r.o. - Nakladatelství, 1993. 165 s. ISBB 80-214-0862-6
- Kuča K., *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha : Baset, 2000. 649 s. ISBB 80-86223-11-6
- Mildeová S., *Systémy pro podporu rozhodování: cvičebnice*. Praha : VŠE v Praze, Nakladatelství Oeconomia, 2009. 100 s. ISBN 978-80-245-1631-8
- Mokřý J., Matějka V. a kolektiv, *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha : ŠEL, 1995. 112 s.
- Svozilová A., *Projektový management, 2.*, aktualizované vydání. Praha : Grada, 2011. 392 s. ISBN 978-80-247-3611-2
- Švarcová J. a kolektiv, *Ekonomie - stručný přehled*. Zlín : CEED, 2009. 303 s. ISBN 978-80-903433-8-2
- Zatloukal P., *Brněnská architektura 1815 - 1915: průvodce*. Praha : Kosmas, 2006. 238 s. ISBN 80-239-7745-8

8.2 LEGISLATIVA V AKTUÁLNÍM ZNĚNÍ

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území zákona
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním
bytu (zrušeno dnem 31. 12. 2001)

Předpis č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících
s bytovým spoluvlastnictvím

8.3 ELEKTRONICKÉ ZDROJE

Brno - brownfields [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. prosinec 2014 - únor 2015].
Dostupné na <[https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/
brownfields/](https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/)>

Brno - Informační materiály ke stažení [online], 2015 [cit. 15. prosinec].
Dostupné na <<http://www.brno.cz/podnikatel-investor/informacni-materialy-ke-stazeni/>>

Brownfields - mapa rozvojových lokalit [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 20.
prosinec 2015].
Dostupné na <[http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_
public](http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public)>

Brownfieldy | CzechInvest [online], CzechInvest, 2015 [cit. prosinec 2014].
Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>

Bytový dům Lidická 5 [online], Fiedler reality s.r.o., 2015 [cit. 15. května 2015].
Dostupné na <<http://www.fiedlerreality.cz/developerske-projekty/bytovy-dum-lidicka-5-60057>>

Byty, novostavby [online], RealHit, 2015 [cit. prosinec 2014 - březen 2015].
Dostupné na <<http://www.bytynovostavby.cz/detail/novostavba-bytu-4+kk-brno-veveri-ul-grohova/4255101>>

Cenové mapy města Brna [online], 2015 [cit. 24. února 2015].
Dostupné na <<http://www.brno.cz/cenovemapy>>

Český úřad zeměměřičský a katastrální [online], ČÚZK, 2015 [cit. prosinec 2014 - březen 2015].
Dostupné na <<http://www.cuzk.cz>>

Encyklopedie dějin města Brna [online], 2015 [cit. 15. prosince 2014].
Dostupné na <<http://www.encyklopedie.brna.cz>>

Google [vyhledávač], Google Inc., 2015 [cit. listopad 2014 - květen 2015].
Dostupné na <<http://www.google.cz>>

Google mapy [vyhledávač], Google Inc., 2015 [cit. listopad 2014 - květen 2015].
Dostupné na <<http://www.googlemaps.cz>>

Informační karta o lokalitě brownfield [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. únor 2015].
Dostupné na <http://gis.brno.cz/flexflexviewerdocumentsbrownfieldspdfBF2012_2805.pdf>

Národní databáze brownfieldů [online], CzechInvest, 2015 [cit. 20. ledna 2015].
Dostupné na <<http://www.brownfieldy.cz>>

PREMIA Reality [online], PREMIA Reality s.r.o., 2015 [cit. 15. duben 2015].
Dostupné na <<http://www.premia-reality.cz>>

Realitní a zpravodajský server Reality Morava [online], EuroNet Media s.r.o., 2015 [cit. 15. květen 2015].

Dostupné na <[http:// www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)>

Rezidence Anna [online], MAGNUM Living, s.r.o., 2015 [cit. 15. května 2015].

Dostupné na <<http://www.rezidenceanna.cz>>

RK Domy, byty, pozemky [online], Marek Novotný, 2015 [cit. 20. května 2015].

Dostupné na <http://www.domybytypozemky.cz/detail/8378725-garaz-zabrdovice-tkalcovska/?back_hash=2>

Rozpočtování staveb a stavebních prací [online], unium.cz, 2015 [cit. 25. května. 2015].

Dostupné na <<http://www.unium.cz/materialy/vut/fast/rozpocetovani-staveb-a-stavebnich-praci-m12273-p1.html>>

Slepé mapy ČR - Wiki [online], RPV.cz, 2015 [cit. 19. prosinec 2014].

Dostupné na <http://wiki.rvp.cz/Kabinet%2FMapy%2FMapa_%C4%8CR%2FSlep%C3%A9_mapy_%C4%8CR>

Sreality [online], Seznam.cz, a.s., 2015 [cit. březen - květen 2015].

Dostupné na <<http://www.sreality.cz>>

The Free Dictionary [online], Farlex, Inc, 2015 [cit. 25. února 2015].

Dostupné na <<http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/soft+costs>>

Titanium [online], JRA Management, s.r.o., 2015 [cit. březen 2015].

Dostupné na <<http://www.titanium-brno.cz/>>

Územní plán města Brna [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 24. února 2015].

Dostupné na <<http://gis.brno.cz/ags/upmb/>>

Územní plán města Brna - legenda [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 24. února 2015].

Dostupné na <http://gis.brno.cz/public/upmb/legendy_od_2015-01-4/1_leg.pdf>

Výpis vlastnictví brownfieldu na Nových sadech [online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 13. února 2015].

Dostupné na <http://gis.brno.cz/ostbf_vlastsoubor.phpREF_CISLO=2805.pdf>

Wikipedia – Brno – střed [online], Wikipedia, 2015 [cit. 10. února 2015].

Dostupné na <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-st%C5%99ed>>

Zpravodajský portál města Brna [online], www.iBrno.cz - ISSN 1805-8531, 2015 [cit. 24. února 2015].

Dostupné na <<http://www.ibrno.cz>>

Brnění, o.s. *Jižní centrum*. Brnění, o.s. *Brnění*. [online], Creative Commons [cit. 25. května. 2015]. Dostupné na <<http://www.osbrneni.cz/jizni-centrum>>

Brownfieldy | CzechInvest. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. [online], CzechInvest, 2015 [cit. prosinec 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>>

Dvořáková Lišková Z., *Správa k problematice brownfields, Vypracované k účelu setkání s CzechInvest v rámci projektu*. 8/2010. [cit. 18. prosinec 2014]

Dostupné na <http://ccv.ef.jcu.cz/opvkreg/prezentace/okruh7/pri7tema-09-Vnimani__problematiky_brownfields_Li.pdf>

Garoš I., Grulich T. *Brownfieldy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest*. [online], Urbanismus a územní rozvoj - ročník XII - číslo 6/2009.

Dostupné na <http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02_brownfieldy%20podpora.pdf>

Magistrát města BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje. *Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna,...*

[online], Statutární město Brno, 2015 [cit. 24. února 2015].

Dostupné na <http://gis.brno.cz/public/upmb/upmb_vyhlaska_od_2015-01-24.pdf>

Menšíková N., *Typologie obytných staveb: přednášky*. [online], [cit. 20. 2. 2015]
Dostupné na <http://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CCAQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.fce.vutbr.cz%2Farc%2Fprednasky%2Fag03-obytnestavby%2Ftypologie.ppt&ei=pqxIVdL-N4urUYvdg8gE&usg=AFQjCNE_leBYrz3On8ez290cTU9iOPke_A>

Ministerstvo průmyslu a obchodu, *Márodní strategie regenerace brownfieldů*. [online], Praha : 20. června 2008 [cit. 19. prosinec 2014].

Dostupné na <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>

Ouředníček M. *Suburbanizace. Co to je a jaké má podoby*. UK PřF - katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. *SUBURBANIZACE / Česká republika*. [online], [cit. 25. května. 2015].

Dostupné na <http://www.suburbanizace.cz/01_teorie_suburbanizace.htm>

8.4 MAPY

Arch. Design, s.r.o., *Územní studie: Jádrová oblast Jižního centra. Hlavní výkres: Komplexní návrh funkčních a prostorových regulativů*. 1:2000. Říjen 2013.

Arch. Design, s.r.o., *Územní studie: Jádrová oblast Jižního centra, Návrh změn platného ÚPmB*. 1:5000. Říjen 2013.

Arch. Design, s.r.o., *Územní studie: Jádrová oblast Jižního centra. Situace širších vztahů*. 1:5000. Říjen 2013.

Arch. Design, s.r.o., *Územní studie: Jádrová oblast Jižního centra. Vlastnické vztahy*. 1:2000. Říjen 2013.

8.5 TECHNICKÁ DOKUMENTACE

Elefant L., *Technická zpráva: stávající stav objektu Nové sady 29 v Brně*. Brno : SNmBrna, s. p. v likv., Zak. číslo: 1000, 06/2000.

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Mapa města Brna s vyznačením brownfields	28
Obr. č. 2 - Mapa ČR s vyznačením polohy města Brna	29
Obr. č. 3 - Mapa města Brna s vyznačením MČ Brno-střed	30
Obr. č. 4 - Mapa vývoje katastrálního členění historických brněnských předměstí v letech 1825 - 1999 s vyznačením bývalé předměstské osady tzv. Novosad	32
Obr. č. 5 - Pohled na roh ulice Nové sady z křižovatky Nové sady – Úzká	34
Obr. č. 6 - Pohled do ulice Nové sady z křižovatky ulic Křídlovická - Nové sady, r. 1960	34
Obr. č. 7 - Mapa ulice Nové sady s vyznačením některých prvků okolí	35
Obr. č. 8 - Pohled z křižovatky ulic Nové sady, Křídlovická.....	37
Obr. č. 9 - Pohled z křižovatky ulic Nové sady, Hybešova.....	37
Obr. č. 10 - Informační karta o lokalitě brownfield, str. 1	41
Obr. č. 11 - Informační karta o lokalitě brownfield, str. 2	42
Obr. č. 12 - Seznam vlastníků pozemků	43
Obr. č. 13 - Mapa celého brownfieldu s vyznačením řešeného území a popisem důležitých prvků v jeho okolí	44
Obr. č. 14 - Katastrální mapa řešeného území	46
Obr. č. 15 - Mapa areálu brownfieldu	47
Obr. č. 16 - Pavlačový dům.....	50
Obr. č. 17 - Garáže.....	51
Obr. č. 18 - Provozovna.....	52
Obr. č. 19 - Autoopravna	53
Obr. č. 20 - Soubor staveb garáží v levé přední části území	54
Obr. č. 21 - Soubor staveb garáží v levé zadní části území.....	55
Obr. č. 22 - Soubor staveb garáží v pravé zadní části území.....	56

Obr. č. 23 - Špatný technický stav provozovny.....	57
Obr. č. 24 - Cenová mapa stavebních pozemků s vyznačením řešeného území	58
Obr. č. 25 - Současný platný Územní plán města Brna	63
Obr. č. 26 - Legenda Územního plánu města Brna	64
Obr. č. 27 - Analýza současného technického stavu	65
Obr. č. 28 - Dopravní analýza současného stavu	66
Obr. č. 29 - Výšková analýza současného stavu	67
Obr. č. 30 - Schémata s vyznačením omezujících faktorů "tvar pozemku" a "odstupové vzdálenosti"	71
Obr. č. 31 - Výškové navázání na objekt Titania	72
Obr. č. 32 - Schémata s vyznačením omezujících faktorů "ná vaznost na objekt Titania " a "orientace ke světovým stranám"	73
Obr. č. 33 - Schéma bytového domu s doplňujícími funkcemi pouze pro obyvatele domu	75
Obr. č. 34 - Schéma bytového domu s přístupným parterem i pro veřejnost	77
Obr. č. 35 - Schéma polyfunkčního domu.....	78

10 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Ocenění současného stavu řešeného území pomocí porovnávací metody	60
Tab. č. 2 - SWOT analýza řešeného území	68
Tab. č. 3 - SMARTi test	69
Tab. č. 4 - Funkční uspořádání varianty A	76
Tab. č. 5 - Počet parkovacích míst v podzemních garážích u varianty A	76
Tab. č. 6 - Funkční uspořádání varianty B	77
Tab. č. 7 - Počet parkovacích míst v podzemních garážích a počet venkovních parkovacích stání u varianty B	77
Tab. č. 8 - Funkční uspořádání varianty C	79
Tab. č. 9 - Počet parkovacích míst v podzemních garážích a počet venkovních parkovacích stání u varianty C	79
Tab. č. 10 - Konečná bilance "varianty A"	84
Tab. č. 11 - Konečná bilance "varianty B"	85
Tab. č. 12 - Konečná bilance "varianty C"	85
Tab. č. 13 - Varianta provedení vícekriteriálního posouzení, kdy nejžádanější je pro investora okamžitý zisk z prodeje, nikoli dlouhodobý pronájem komerčních prostor	86
Tab. č. 14 - Varianta provedení vícekriteriálního posouzení, kdy investor vyžaduje nejen okamžitou návratnost vložených investic, ale také stálý přísun peněz z pronájmu komerčních prostor	87
Tab. č. 15 - Varianta provedení vícekriteriálního posouzení, kdy nejžádanější je pro investora dlouhodobější zisk z pronájmu	87

11 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Graf existence ekologických zátěží	21
Graf č. 2 - Graf srovnání předchozího a budoucího využití	23
Graf č. 3 - Graf nejvhodnějšího předpokládaného způsobu budoucího využití	24
Graf č. 4 - Graf brněnských brownfields podle vlastnické struktury (ha)	27

12 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Fotodokumentace stávajícího stavu brownfieldu
- Příloha č. 2 Inzerce prodeje brownfieldu
- Příloha č. 3 Databáze nemovitých věcí použitých při ocenění současného stavu porovnávací metodou
- Příloha č. 4 Návrh změn platného ÚPmB od kanceláře Arch. Design, s.r.o.
- Příloha č. 5 Databáze bytů v městské části Brno - střed, které jsou v současnosti nabízeny k prodeji
- Příloha č. 6 Inzerce prodeje parkovacího místa na ulici Tkalcovská
- Příloha č. 7 Inzerce pronájmu komerčních prostorů v 1. NP objektu Titania
- Příloha č. 8 Ekonomické posouzení "varianty A"
- Příloha č. 9 Ekonomické posouzení "varianty B"
- Příloha č. 10 Ekonomické posouzení "varianty C"