

Cíl:	Aktivně podporovat udržitelné a environmentálně šetrné přístupy při procesu revitalizace brownfieldů.
Téma:	Klíčové oblasti k řešení související s bariérami zahrnují technické aspekty, majetkové otázky, ekonomické faktory, legislativní rámce, ekologické vlivy, zemědělské zájmy a energetické souvislosti.

TECHNICKÉ

Bariéry:	Popis:	Strategie:	Case study:	Další kroky:
Podloží	Identifikace různých druhů podloží, jako jsou doly, šachty, navážky a oblasti vykopávek.	Provést detailní kvantifikaci současných finančních výdajů spojených s procesem odstranění.	Společnost JRD úspěšně iniciovala spolupráci s městskými orgány na realizaci projektu rozšíření kapacit čistírný odpadních vod, a to v rámci našeho významného projektu Hamry.	Pokračovat ve vytváření případových studií. V dalším kroku pak sestavit detailní a strukturovanou tabulku, která by precizně specifikovala veškeré finanční výdaje spojené s eliminací zjištěných technických nedostatků.
Hlukové	U brownfieldů mohou být historicky problematické oblasti dopravy a hluku, zejména v oblastech blízkých hlavním silnicím a železnicím, se zaměřením na problémy s vibracemi a hlukem.			
Skryté vady	Existuje významné riziko neidentifikovaných komplikací, včetně potenciální přítomnosti zasypaného rybníka, spolu s otázkami týkajícími se statické stability konstrukce a dalšími souvisejícími aspekty.			
Předpisové	Stav současných objektů není v souladu s platnými legislativními požadavky, například z hlediska požární bezpečnosti, což by bylo klíčové v případě jejich dalšího využití.			
Urbanistické	Rozšíření limitů vzhledem k prolukám v zástavbě, s omezeními danými okolními stavebními strukturami, včetně aspektů spojených s dopravní infrastrukturou a jejím napojením.			
Infrastruktura	Zanedbaná a zastaralá infrastruktura, která již není využívána.	Závazek MHMP/ MČ vybudovat občanskou infrastrukturu jako jsou školy a školy v těchto velkých brownfieldových územích – aby toto neleželo jen na developerech, ale spíše na magistrátu nebo městských částech. Osvěta ohledně PPP, smlouva mezi městem a developerem. Jasně nastavená pravidla pro MČ, některé MČ už to dělají (např. Praha 5 – 500 Kč na m2 HDP). Za developera ideálně příspěvky co nejnižší, musí být jasné dané a v různých MČ stejné. -> aby developer věděl s čím má počítat už na začátku (v čase akvizice pozemku) v ohledu ekonomiky. Návrh: snížit tuto částku, pokud investor provede development šetrně.		
Inženýrské sítě	Kapacity technické infrastruktury mohou dosáhnout svého maximálního využití a být tak plně vyčerpány. Je nezbytné upravit existující infrastrukturu průmyslových areálů tak, aby odpovídala požadavkům rezidenčního využití. V kontextu transformace využití dané lokality se vyžaduje rozvoj doposud chybějící občanské vybavenosti. Nastavení konkrétních postupů je komplexní úkol, jelikož každý brownfield představuje unikátní případ.	Pro řešení problémů s nevyužitými budovami během projektové přípravy je nezbytný důkladný bezpečnostní audit a zabezpečení objektů, včetně oplocení a instalace bezpečnostních systémů jako kamer a alarmů.		
Občanská vybavenost	Často není možné stávající budovy v průběhu přípravy projektu využít, ale zároveň je potřeba zajistit ostrahu objektů (minimalizace shluku případných osob, minimalizace úrazů spojených se špatným stavem budovy).	Jednou z možností je spolupracovat s architekty na vývoji koncepčních plánů, které by umožnily zachovat nezbytné minimum stávajících objektů a zároveň nabídnout možnosti jejich rozšíření či obestavení.		
Zabezpečení objektu	Může dojít k problému, protože mohou existovat ochranná pásma pro jednotlivé prvky, jako jsou komíny a budovy, nebo dokonce pro celý areál.			
Chráněné objekty				

MAJETKOVÉ

Majetkoprávní vztahy	Rozdrcenost vlastnictví představuje překážku ve snažení o dosažení kompaktnosti dané lokality. Existuje problém s nejasným vlastnictvím infrastrukturních sítí v rámci brownfieldů, jejichž identifikace je možná pouze prostřednictvím správců těchto sítí, přičemž mnohé z nich nejsou oficiálně registrovány. V Praze lze na Geoportálu najít mapu infrastrukturních sítí, avšak tyto informace nejsou vždy ověřené a jsou k dispozici jen sporadicky. Navíc existují případy, kdy se vlastník k síti hlásí, ale nevládní na ni věcné břemeno.	Cílem je rozšířit existující seznam brownfieldů o komplexní soubor údajů z katastru nemovitostí a dalších relevantních zdrojů, zahrnující podrobná měření a obsáhlý popis aktuálního stavu těchto lokalit. Klíčovým úkolem je pak vytvoření centralizovaného registru, veřejně přístupného seznamu, či vývoji mobilní aplikace, která umožní získat maximální možný přehled o brownfieldových oblastech.	Veřejná databáze brownfieldů: https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp	Zefektivnění a zjednodušení majetkoprávní struktury.
----------------------	---	--	--	--

EKONOMICKÉ

Datační tituly = podpora revitalizace	Většinový podíl dotací je vyhrazen pro subjekty nekomerční povahy. Komplexnost situace a otázka, zda je vůbec možné získat dotaci.	Města, městské části, obce a kraje by měly intenzivněji využívat dostupných dotací. Alternativně by bylo prospěšné vytvářet a nabízet efektivnější strukturované dotační programy. Preferování projektů brownfieldů oproti greenfieldům v rámci podmínek pro poskytování dotací.	https://www.czgbc.org/fitles/2022/11/ef83de2ccea-3333737ad7aa9127ef81c.pdf Tento proces již probíhá, avšak primárně ve prospěch veřejných vlastních pozemků, jak je vidět na webu Czech Invest: http://www.brownfieldy.eu/financi-podpora/ . Pro soukromé investory je podpora realizována prostřednictvím Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK), nicméně existují otázky ohledně jeho budoucího pokračování.	Aktualizace seznamu vhodných dotačních programů a titulů.
Financování	Existuje nedostatek podpory, zejména pro neekonomicky atraktivní lokality nacházející se mimo lukrativní oblasti. Problematika financování, vyžadující zvýšenou míru vlastního kapitálu kvůli rizikovitosti projektu.	Rozmanité fondy a potenciální osvětlová činnost mezi již existujícími institucemi. Obce a kraje by mohly vyvíjet specifické programy, které by poskytovaly lepší podmínky financování.	Vytvoření taxonomie pro ekologicky zaměřené projekty, s následným začleněním do rámce ESG (Environmentální, Sociální a Governance kritéria) v pozdější fázi.	Informování starostů o celkových nákladech projektu za účelem získání jejich podpory.
Odhad ceny	Nejasné stanovení tržní/odhadní ceny tím pádem těžko stanovitelné že se jedná o levnější pozemek.	Nejednoznačné určení tržní nebo odhadní ceny pozemků, což komplikuje stanovení, zda se jedná o finančně výhodnější nabídku.		Zredukovat kontribuční povinnosti obcí nebo poskytnout daňové úlevy při revitalizaci brownfieldů.
Podpora revitalizace	Zatím neexistuje žádná forma podpory pro proměnu na tzv. „zelené louky“, neboli greenfieldy. Chybí daňové úlevy pro ekologickou revitalizaci.	Za vnější země z půdního fondu je vyžadován poplatek, proč tedy nezavést systém kreditů jako odměnu za její zařazení zpět? Je třeba začít uvažovat o daňových zvýhodněních, například snížení sazby DPH, pro podporu ekologicky šetrných řešení, v souladu s iniciativou Green Deal.		
Návratnost	Existuje nedostatečné pochopení ekonomického významu a návratnosti investic.	Realizace osvětlových programů, sdílení nejlepších postupů a organizace workshopů pro zástupce státní správy.		

LEGISLATIVNÍ

Definice	V našem legislativním systému chybí přesná definice.	Zpracování do stavebního zákona – Zákon č. 183/2006 Sb.		Přístup k řešení dopravy by měl být především zaměřen na ideovou a idealistickou rovinu. Jedním z konkrétních příkladů může být snížení počtu parkovacích míst, například při výstavbě rezidenčních objektů by se mělo zvážit i využití nevyužitých stání v okolních stávajících budovách, jako jsou starší budovy a hotely.
Proces regenerace	Zodpovědnost za původní kontaminaci a neredná očekávání prodávajících, která nezohledňují náklady související s ekologickým dopadem.	Inkorporace státní podpory pro revitalizaci objektů do národní strategie, a to alespoň z pohledu napojení na inženýrské sítě.		
Nejistota v oblasti ÚP	Změny ÚP a s nimi spojená nejistota kapacit území, také nejistota spojena s metropolitním plánem. Obecný problém.	Zrychlení změny ÚP v případě brownfieldů (+ sejmutí územní uzávněny)		
Dopravní infrastruktura a hlučnost	Původní dopravní potřeby se liší od plánovaných budoucích potřeb, což představuje výzvu v oblasti dostupných dopravních kapacit, kterou je třeba řešit v rámci projektu dopravního napojení. Stejně tak je nutné řešit problém přicházejícího dopravního hluku a dodržení hygienických limitů.	Je třeba revidovat hygienické a dopravní předpisy pro napojení průmyslových lokalit, aby bylo možné tyto lokality plně integrovat do dopravní sítě, i přesto, že v jejich okolí jsou překročeny hlučkové limity a dopravní kapacity území.	Propagace carsharingu a carpoolingu, celkové udržitelné mobility.	
Zeleň a hospodaření s vodou	Potřeba dodržet koeficient zeleně, i když na pozemku původně zeleň nebyla. Zastaralý způsob výpočtu koeficientu zeleně (problém se zelení na rostlém terénu, započítávání vodních ploch?) U průmyslového developmentu zeleně nedává smysl. Lepší oddělit 100% zastavěný pozemek a vedle toho 100% zeleně (viz. Německo – oddělovací zeleně v průmyslové). Problém s ÚP – lépe rozdělit pozemky, kde se dá a kde se nedá stavět.	Přezkoumat definici koeficientu zeleně a nechat se inspirovat zkušenostmi jiných zemí.		
Podpora revitalizace	Nedostatečné zohlednění během procesu stavebního řízení. Jedním z možných řešení může být zkrácení stavebního řízení pro průmyslové oblasti. Horizontem čtyřletého plánování pro volby je absence jasně definovaných požadavků na developery ze strany městských samospráv, podle kterých by se měli v projektu řídit. To vytváří rizikovou situaci pro starosty a přináší nejistotu.	Zpracování do správního řádu/ stavebního zákona – zákon č. 500/2004/č. 183/2006 Sb. Upozorňování a propagace tématu.	V platnosti je Národní strategie pro regeneraci brownfieldů.	
Odpor veřejnosti / úřadů	Odpůrci se snaží o zachování původních budov a respektování dané lokality.	Podpora možnosti dočasného komunitního využití před zahájením výstavby, snižování efektu „NIMBY“ prostřednictvím osvěty a zvýšení povědomí o přínosech brownfieldů pro komunitu a životní prostředí.		
Územní	Podpora možnosti dočasného komunitního využití před zahájením výstavby, snižování efektu „NIMBY“ prostřednictvím osvěty a zvýšení povědomí o přínosech brownfieldů pro komunitu a životní prostředí.			

EKOLOGICKÉ

Kontaminace	Často tyto objekty negativně ovlivňují životní prostředí, což není dostatečně vnímáno širokou veřejností jako problém. Nízká podpora ze strany státu a nedostatečná edukace lidí ohledně škodlivých dopadů brownfieldů na okolí.	Propagační kampaň, článek nebo rozhovor s pozitivním zaměřením na životní prostředí po dokončení revitalizace brownfieldů.		Osvětlení problému znečištění, jako je například kontaminace spodních vod. Cílem je ukázat, proč by starostové měli preferovat rozvojové projekty na těchto lokalitách, místo ponechání brownfieldů.
-------------	--	--	--	--

ZEMĚDELSKÉ

Nevyužitelnost	Brownfieldy zbytečně zastávají nevyužitou plochu, kterou lze využít pro novou výstavbu nebo zemědělství.	Podpora zemědělců a jiných hospodářských subjektů.		
----------------	--	--	--	--

ENERGETICKÉ

Využití pozemku/ lokalit	Mimo město je obtížné najít jiné využití pozemků než pro rezidenční výstavbu, což je spíše typické pro města.	Podpora – je důležité najít alternativní využití, které není pouze rezidenční, jako například vytvoření městského parku, obnovu do původního stavu s nekomerčním cílem, nebo zkoumat jiné možnosti komerčního využití. a jiných hospodářských subjektů.	Příhodné pro instalaci solárních nebo větrných elektráren.	Kontaktovat města, městské části, obce a kraje z celé České republiky s nabídkou spolupráce v oblasti energetických projektů. Pokud by nebyly zainteresovány, můžeme jim rovněž nabídnout možnost developerské spolupráce.
--------------------------	---	---	--	--