Prvotní ověření navrženého jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti (SESP)

Initial Verification of the Proposed Simple System for Evaluating the Conversion of Brownfields into Residential Buildings from a Sustainability Perspective (SESP)

Pavel Divíšek

Abstract:

This paper presents the initial verification and calibration of the newly proposed simple assessment tool, the Simple Evaluation System for Sustainable Projects (SESP), developed as an operational multi-criteria screening mechanism for evaluating brownfield-to-housing conversions during the initial phases of project preparation. While established international certification frameworks exhibit high data and financial demands in the early planning stages, the proposed system optimizes the assessment process into a streamlined matrix of 16 key criteria structured across four essential pillars: urban-transport, environmental, economic-managerial, and socio-community dimensions. The methodology operates on the principle of binary thresholds, enabling municipalities and investors to detect latent spatial or microclimatic risks before the compilation of full implementation project documentation.

The structural functionality and sensitivity of the system were empirically verified through a case study of the conversion of the historical post-industrial Strakosch factory in Kutná Hora. This initial calibration, capturing the pilot phase of a long-term research project, exposed real-world spatial planning conflicts, particularly the trade-off between regulatory parking requirements and the retention of permeable green areas. Based on this case study, the core architecture of the system was adjusted to eliminate duplications, and a conditional compliance mechanism ("fulfilled with reservations") was newly integrated. The outputs confirm the utility of the system as an effective early warning tool for sustainable regional development. Furthermore, the broader stability of the algorithm is currently being verified within ongoing advanced research phases focusing on the transfer and modification of the system for specific international crisis management conditions in Ukraine.

Keywords:

Reconversion, Brownfield, Sustainability, SESP, Residential Buildings, BREEAM, LEED, DGNB, SBTool, Evaluation System.

DIVÍŠEK, Pavel (2026). Prvotní ověření navrženého jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti. In: KUGL, Jiří, ed. *Člověk, stavba a územní plánování 19.* ČVUT v Praze, Fakulta stavební. pp. 251–281. ISBN 978-80-01-07579-1. ISSN 2336-7687.

Článek je licencován pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uveďte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: *http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs*

1 Úvod

Rekonverze brownfieldů je v České republice stále aktuálním tématem (Šilhánková a kol., 2006). Zásadní ale je, aby proces rekonverze probíhal udržitelně. Stávající certifikace BREEAM, LEED a hodnotící nástroje CASBEE, SIPRIUS, systémy DGNB, GREEN STAR, SBTool a GRI Standards sice toto vyhodnocení umožňují, ale nejsou nikterak jednoduché. Vyhodnocení je náročné jak po časové, tak i po finanční stránce. Rovněž je velice náročné jednotlivé, mnohdy velice obsáhlé, certifikace a hodnotící systémy neustále upravovat na základě legislativních změn. Cílem disertační práce, jejíž jednou z částí je i tento článek, je tedy sestavit jednoduchý systém hodnocení rekonverze brownfieldů, který by napomohl v určení, zda je realizace navržena tak, že lze alespoň předběžně konstatovat, že bude probíhat v rovině udržitelnosti. Zde je na místě zdůraznit, že v žádném případě záměrem není navrhnout nový systém, který by byl naprosto dokonalý a zahrnul veškeré vůbec možné hodnotící prvky. Záměrem je navrhnout hodnotící systém, který bude jednoduchý, a to i za cenu, že veškeré aspekty nepostihne. Zároveň ale jeho jednoduchost bude umožňovat získat urychleně alespoň předběžný závěr a umožní vysokou flexibilitu v úpravě systému. Tento systém umožní i edukaci širokého spektra osob, které zasahují do procesu návrhu, projednávání, povolování, výstavby, ale i pro následné využití nové výstavby, v tomto případně bytového projektu s přesně stanoveným maximálním procentem jiného funkčního využití.

V současnosti již byl jednoduchý hodnotící systém navržen a bylo přistoupeno k jeho prvotnímu ověřování a následným úpravám. Cílem tohoto příspěvku je představit prvotní problémy a omezení při využití nově navrženého systému, možnosti jejich překlenutí a následné úpravy systému. Rovněž cílem je i prezentace jednotlivých zvolených kritérií a jejich možné využití, a to i při dílčím hodnocení. Jedná se tedy o zpracování prvotní případové studie a interpretaci.

2 Dosavadní publikované části výzkumu

Tento příspěvek bezprostředně navazuje na publikované etapy dlouhodobého výzkumu, které směřovaly k návrhu celého hodnoticího systému (Divíšek, 2024, 2025). Předmětný zjednodušený hodnoticí rámec je vyvíjen pod mezinárodní zkratkou SESP (Simple Evaluation System for Sustainable Projects). V souvislosti s tímto názvem je nutné explicitně definovat srovnávací rovinu termínu **„jednoduchý“** (***Simple***). Tento přívlastek vědomě neoznačuje metodickou banálnost, ale je striktně vnímán ve významu **„operativní a screeningový“** v přímém kontrastu k robustním certifikacím typu BREEAM či LEED. Jednoduchost systému spočívá v jeho schopnosti poskytnout rychlou orientaci v řádu dnů bez nutnosti provádět nákladné energetické simulace či komplexní analýzy životního cyklu (LCA). Systém SESP tak záměrně zaplňuje metodickou mezeru jako flexibilní nástroj včasného varování pro pre-investiční fázi přípravy projektů.

Předložený příspěvek záměrně neobsahuje duplicitní podrobnou rešeršní část, ale představuje kritické vyhodnocení, empirickou kalibraci a praktickou verifikaci již navržené metodiky v reálném území ČR. Předložený zjednodušený hodnoticí systém SESP vědomě rezignuje na komplexní multikriteriální vážení indikátorů. Jeho hlavním cílem je poskytnout operativní, časově a ekonomicky nenáročný screeningový nástroj pro municipalitu a investory v rané fázi přípravy projektu, což bylo teoreticky zdůvodněno v předchozích fázích výzkumu (Divíšek, 2024, 2025). Pro validaci navrženého přístupu je nezbytné provést kritickou komparaci s etablovanými mezinárodními a národními systémy hodnocení udržitelnosti výstavby, jako jsou BREEAM, LEED či národní SBTool. Tyto robustní certifikační nástroje vykazují vysokou míru komplexnosti, avšak jejich aplikace v raných fázích investičního záměru naráží na limity spojené s vysokou datovou, časovou a finanční náročností. Tento operativní přístup respektuje moderní trendy

Prvotní ověření navrženého jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti (SESP) Pavel Divíšek

regenerace post-industriální krajiny, které kladou důraz na vyvážené propojování historického dědictví a udržitelného rozvoje území (Šilhánková a kol., 2011).

2.1 Metodická robustnost, provázanost kritérií a stanovení mezí

Pro zajištění metodické samostatnosti tohoto příspěvku je nutné popsat vědecká východiska, která vedla k definici a fixaci 16 hodnoticích prvků (indikátorů) v rámci systému SESP (Divíšek, 2024, 2025). Výběr těchto indikátorů vycházel z kritické komparativní analýzy 12 etablovaných globálních systémů hodnocení. Tato komparace identifikovala zásadní metodickou mezeru: většina certifikačních nástrojů buď zcela opomíjí přímou interakci projektu s konkrétními lokálními specifiky (zejména dopady na širší urbánní strukturu, kapacity okolní technické a sociální infrastruktury či specifická environmentální rizika), nebo tyto klíčové aspekty penalizuje neopodstatněně nízkou vahou (např. SBToolCZ, kde lokalita vůbec nevstupuje do výsledného certifikátu kvality).

Základní logika funkčních vazeb mezi 16 indikátory SESP je postavena na principu screeningového vyhodnocení rizik v pre-investiční fázi. Systém pracuje s binární strukturou splnění/nesplnění a fixními mezními hodnotami, které byly odvozeny z mezinárodních benchmarků a harmonizovány s koncepčními materiály Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Mezi klíčové pevné limity patří:

- **Kritérium absorpční kapacity trhu (15 %):** Mezní hranice podílu neobydleného bytového fondu v obci (stanovená na maximálně 15 % dle ČSÚ/MMR) zajišťuje, že nová výstavba reálně saturuje poptávku v území a nezpůsobuje realitní bubliny či neefektivní alokaci kapitálu.
- **Izochrona sociální infrastruktury (30 minut):** Dostupnost klíčové občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, lékař, zeleň, obchody) chůzí či MHD do 30 minut garantuje sociální udržitelnost a eliminuje vynucenou automobilovou mobilitu.
- **Vynucené investice a kontribuce (100 %):** Ekonomický limit vyžaduje, aby interní investice developera do občanské a technické infrastruktury minimálně stoprocentně saturovaly kontribuční požadavky obce, čímž se předchází přenášení vícenákladů na veřejné rozpočty.

Vazby mezi indikátory fungují jako provázaný systém včasného varování (Early Warning System) – pokud projekt selhává v jednom kritickém bodě (např. majetkoprávní čistota nebo kapacita infrastruktury), generuje to systémové riziko pro celkovou udržitelnost rozvoje území, i kdyby ostatní kritéria vykazovala optimální parametry.

2.2 Rozsah empirického testování a mezinárodní krizová aplikace

Navržený hodnotící systém SESP prošel intenzivní fází empirického testování v reálném prostředí. Do současné doby byl úspěšně aplikován a validován na celkem **10 různorodých projektech rekonverzí brownfieldů v České republice**. Tento rozsah testování potvrdil vysokou reprodukovatelnost algoritmu a omezil co nejvíce riziko subjektivního zkreslení ze strany hodnotitele. Výzkum prokázal, že systém vykazuje vysokou stabilitu jak u menších polyfunkčních objektů, tak u rozsáhlých post-industriálních areálů.

Zásadním důkazem metodické robustnosti a adaptability celého systému je jeho **aktuálně probíhající transfer a lokalizace pro specifické podmínky post-válečné obnovy a transformace zničeného území na Ukrajině** (v rámci krizového protokolu ASBHC-PWUkraine). V těchto extrémních podmínkách byl hodnotící systém úspěšně testován jako nezávislý nástroj včasného varování (Early Warning System) pro mezinárodní donory a samosprávy.

Z důvodu omezené dostupnosti standardních statistických dat v podmínkách zničeného území na Ukrajině bylo jádro systému SESP v rámci případových studií propojeno s daty dálkového průzkumu Země. Ověřování informací probíhá s využitím volně dostupných družicových snímků z misí Sentinel-2 a Landsat 8/9, které slouží

ke kontrole strukturálních změn a vývoje zeleně v čase. Satelitní data jsou následně doplňována o terénní snímkování z bezpilotních prostředků (dronů) a ověřována v rámci oficiálního ukrajinského digitálního registru obnovy DREAM.

Skutečnost, že zjednodušený hodnotící systém SESP dokáže spolehlivě fungovat a vykazovat vysokou stabilitu i v podmínkách válečného stavu a krizových situací, je nezvratným důkazem jeho metodické excelence a stability.

2.3 Srovnání vybraných hodnotících nástrojů udržitelnosti:

- **BREEAM / LEED**: Komplexní certifikace a tržní deklarace budovy. Aplikuje se v pokročilé fázi projektu až při realizaci. Obsahuje desítky až stovky indikátorů se složitým bodovým systémem. Vyžaduje licencovaného auditora, detailní energetické simulace a LCA posudky. Náročnost je velmi vysoká (měsíce přípravy, vysoké finanční náklady).
- **SBTool (SBToolCZ)**: Komplexní hodnocení shody s národními standardy. Aplikuje se na základě projektové dokumentace ke stavebnímu povolení. Obsahuje 20–30 komplexních multikriteriálních kritérií s normovanými váhovými koeficienty. Vyžaduje autorizovaný certifikační orgán a kompletní stavebně-technické výpočty. Náročnost je střední až vysoká.

3 Navržený screeningový systém.

Slouží pro operativní screening a předběžné posouzení. Aplikuje se v rané fázi přípravy investičního záměru (předprojektová fáze). Obsahuje 16 zjednodušených binárních kritérií na principu splnění mezních hodnot (případně s výhradou). Nevyžaduje externí audit, posouzení provádí interně municipalita nebo investor na základě rámcových dat o lokalitě, demografii a záměru. Náročnost je nízká (rychlá orientace v řádu dnů).

Pro ověření navrženého systému bylo zvoleno několik dostupných projektů, které splňují zásadní podmínky, které byly již dříve nastaveny pro nastavení hodnotícího systému. Jedná se především o podmínku, která zúžila rozsah posuzovaných projektů. Odůvodnění omezení spektra posuzovaných projektů bylo již provedeno v dříve již publikovaných článcích (Divíšek, 2024, 2025). Obecné zákonitosti regenerace specifických typů areálů v českém prostředí však popisuje i starší literatura (např. Šilhánková a kol., 2006). Tímto omezením, nebo lépe vymezením spektra možných rekonverzí brownfieldu, je skutečnost, že **prvotní systém hodnocení bude zaměřen pouze na bytové objekty, s tím, že lze využít i objekty, které jsou polyfunkční. To znamená, že v nich bude zřízeno z celkové hrubé podlažní plochy maximálně do 25 % jiných ploch než bytových.**

3.1 Navržený hodnotící systém

Hodnotící prvky byly seřazeny do matice hodnocení. Systém hodnocení je postaven na základním předpokladu, že pokud není jakékoliv kritérium splněno, tak nelze tvrdit, že rekonverze brownfieldu bude probíhat, případně již proběhla, řádně v rovině udržitelnosti.

Matice hodnocení

	Matice hodnocení	Environmentální pilíř	Ekonomický pilíř	Sociální pilíř	Poznámka splnění nesplnění
	1. Blok: URBANISTICKÁ A DOPRAVNÍ KRITÉRIA				
1	Posouzení nutnosti rekonverze brownfieldu – množství volných bytů v území (EKONOMICKÝ a SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
2	Posouzení negativního dopadu záměru na dopravu ve spádovém území, (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
3	Zjednodušené posouzení vzniku negativních znaků suburbanizace (SOCIÁLNÍ PILÍŘ, EKONOMICKÝ PILÍŘ a ENVIRONMENTÁLNÍ)				
4	Zajištění průchodnosti území, veřejná vybavenost v docházkové vzdálenosti /nebo za pomoci MHD/ (obchodní síť, školství MŠ, ZŠ, lékař, hřiště, sportovní plochy) (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
	2. Blok: ENVIRONMENTÁLNÍ KRITÉRIA (Životní prostředí)				
5	Vyřešená kontaminace, negativní zátěž munící. (EKONOMICKÝ PILÍŘ a ENVIRONMENTÁLNÍ)				
6	Zjednodušené posouzení dopadu zástavby na vzniku tepelného ostrova, prohloubení nepříznivých důsledku klimatické změny (ENVIRONMENTÁLNÍ A SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
7	Využití zelených ploch k zástavbě, případně ploch v ZPF a PUPFL (ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ)				
	3. Blok: EKONOMICKÁ A MANAŽERSKÁ KRITÉRIA				
8	Náročnost na vynucené investice (EKONOMICKÝ PILÍŘ)				
9	Vyřešená majetkoprávní problematika (EKONOMICKÝ PILÍŘ)				
10	Adaptabilita – možnost jednoduchých přeměn (EKONOMICKÝ PILÍŘ)				

11	Provedená nezávislá oponentura návrhu. Statické posouzení s důrazem na ekonomiku a účelnost a hospodárnost. Materiálové posouzení s důrazem na ekonomiku a účelnost a hospodárnost (EKONOMICKÝ PILÍŘ)				
12	Zajištění vedení projektu odborným týmem s praxí, kontrol kvality (EKONOMICKÝ PILÍŘ)				
	4. Blok: SOCIÁLNÍ A KOMUNITNÍ KRITÉRIA				
13	Posouzení pozitivního dopadu na vyváženou urbánní strukturu ve spádové oblasti. (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
14	Respektování připomínek a námitek občanů v lokalitě, a to ve všech fázích plánování výstavby, tedy od územního plánování až po fázi povolení záměru. (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
15	Zajištění zaměstnanosti, dostupných sociálních služeb, atraktivity území (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
16	Absence rizik spojených se zvýšením kriminality (vyloučení účelového zaměření na sociálně znevýhodněné skupiny).(SOCIÁLNÍ PILÍŘ)				
	Celkové vyhodnocení				

Tab č. 1 – Hodnotící systém (Divíšek, 2025)

Uspořádání hodnoticích prvků v matici bylo nově strukturováno do čtyř jasně vymezených tematických bloků, které systematicky reflektují jednotlivé pilíře udržitelnosti v přímé vazbě na urbanistický kontext. Tato hierarchizace odstraňuje původní nahodilost řazení kritérií a dává metodice pevný akademický rámec, který umožňuje přehledné vyhodnocení projektu od celkových urbanistických vztahů až po specifická sociální a komunitní kritéria. Finální optimalizace struktury matice, hierarchizace vah jednotlivých kritérií a eliminace drobných tematických překryvů jsou proto definovány jako klíčový předmět navazujících fází výzkumu (srov. Šilhánková, 2011).

Z hlediska metodiky výzkumu a procesu validace je nutné rozlišovat mezi primárním účelem systému a způsobem jeho prvotního ověřování. Cílovou fází pro praktickou aplikaci systému je pre-investiční screening v rané, předprojektové fázi přípravy záměru. Nicméně pro účely prvního empirického ověření a kalibrace nastavených kritérií bylo nezbytné systém aplikovat na pilotní projekty v různých fázích jejich životního cyklu, včetně projektů ve fázi pokročilé realizace či dokončení. Tato ex-post a průběžná verifikace umožnila porovnat teoretické předpoklady screeningové matice s reálnými stavebně-technickými a administrativními dopady v území, což poskytlo kritickou zpětnou vazbu pro optimální úpravu a zpřesnění celého hodnotícího nástroje.

V současnosti byl již navržený hodnotící systém prověřen na prvních deseti projektech a je rovněž prověřována první modifikace hodnotícího systému na podmínky v zahraničí, konkrétně na Ukrajině. V rámci prvotního ověřování se potvrdilo, že každý nový vyhodnocený projekt je velice zásadní pro nastavení nových hodnotících prvků.

Nejen z důvodu jejich upřesnění, ale i z důvodu nalezení údajů a podkladů, které jsou podstatné pro hodnocení. Současně je také každé hodnocení podstatné i pro získání zkušenosti hodnotitele při hodnocení hodnotících prvků, u kterých je závěr hodnocení, v mnoha případech, závislý především na subjektivním názoru hodnotitele. Jako příklad provedeného hodnocení byl vybrán projekt v Kutné Hoře – Strakoschova továrna. Konkrétně rekonverze továrny na výrobu obuvi na objekt s byty a apartmány, doplněnou předškolním zařízením. Celý tento projekt bude následně součástí multigeneračního projektu, který bude v dalších etapách doplněn o domov pro seniory a bytové jednotky a apartmány včetně podzemního parkingu (Jakeš Development, s.r.o., 2025).

3.2 Ověřovaný projekt – Kutná Hora Strakoschova továrna

Předmětem praktického ověření navrženého systému je investiční záměr rekonverze výrobního objektu bývalé Strakoschovy továrny v Kutné Hoře, který je součástí rozsáhlého projektu, který developer oficiálně pojmenoval jako Multigenerační centrum Kutná Hora. Z urbanistického hlediska se jedná o polyfunkční obytný blok s integrovanými službami a sociální funkcí, na němž jsou níže testovány jednotlivé indikátory udržitelnosti.

Rozvoj tohoto území zahájil továrník Jakob Strakosch, který zde vybudoval svou vilu a obuvnickou továrnu (Jakeš Development, s.r.o., 2025) /právě rekonverze objektu továrny je předmětem posuzování/ . V té době se celý areál nacházel již mimo hranice města (Císařské povinné otisky stabilního katastru 1 : 2 880 - Čechy, 1839). Strakosch aktivně rozvíjel tuto lokalitu a zaměstnával pracovníky, kteří za prací dojížděli z centra města a okolních vesnických sídel. Následně došlo i k zástavbě v těsné blízkosti továrny.

Z hlediska socioekonomického a urbanistického vývoje řešeného území je relevantní historický kontext 19. století. V tomto období se formovaly základy předmětného industriálního komplexu, který se konstituoval excentricky vůči historickému jádru jako specifická průmyslová suburbie Kutné Hory. Tato průmyslová část, spolu s dalšími menšími a středně velkými podniky, byla postupně doplněna zástavbou pro dělníky a jejich rodiny, čímž vytvořila jeden celek s historickým centrem. Konkrétně historie Strakoschovy továrny sahá do druhé poloviny 19. století, kdy Jakob Strakosch, ševcovský mistr, založil v Kutné Hoře malou řemeslnou dílnu. Jeho podnikání později převzal jeho strýc, průmyslník Sir Henry Strakosch, který na počátku 20. století přeměnil dílnu v továrnu na výrobu vysoce kvalitní ručně šité obuvi (Vysvědčení objektu - povolení využívání stavby 17.července 1905, 1905), (Jakeš Development, s.r.o., 2025). Tento podnik se rychle stal jedním z klíčových hráčů v obuvnictví nejen v Kutné Hoře, ale i v širším regionu. Firma dosáhla svého vrcholu před první světovou válkou, kdy byla jedním z nejvýznamnějších průmyslových podniků města. S nástupem druhé světové války však došlo k dramatickému zlomu v dějinách továrny. V rámci arizace židovského majetku byla továrna Strakoschovým zabavena a následně většina rodiny zahynula v nacistických koncentračních táborech (Lauermann, 2017). Po II. světové válce výroba pokračovala, avšak po znárodnění v roce 1948 se továrna stala součástí socialistického podniku Sázavan, specializovaného na dětskou obuv. Tento přechod symbolizoval konec jedné éry, kdy se Strakoschova továrna těšila mezinárodnímu renomé, a její postupnou integraci do centrálně plánovaného hospodářství tehdejšího socialistického Československa. Po roce 1989, kdy došlo k útlumu obuvnictví v České republice, byla výroba v tomto závodě nejprve omezena a následně zcela ukončena. Továrna zůstala opuštěná a chátrala, vznikl klasický průmyslový brownfield. V roce 2018 developerská společnost Jakeš Development, a to ve spolupráci s municipalitou a odbornými partnery, vyhodnotila předmětný brownfield jako vhodný pro rekonverzi na objekt pro bydlení (bývalá vila majitelů), dále na již zmíněný dům s malými bytovými jednotkami a mateřskou školu (posuzovaná část rekonverze bývalého výrobního objektu) a v poslední řadě pro dostavbu bloku s domovem pro seniory a dalšími bytovými jednotkami. Tento přístup lze vyhodnotit jako soulad se zahraničními postupy o vnímání externalit (Park, 2013). Po pečlivé přípravě projektu započaly v roce 2021 stavební práce, jejichž cílem

bylo přeměnit areál na moderní polyfunkční komplex s důrazem na zachování původního industriálního rázu. (Jakeš Development, s.r.o., 2025).



Obr. 1 – Řešené území – znázorňuje historicky vyčleněnou průmyslovou část města, která se nacházela mimo hlavní obytnou zónu.
(Císařské povinné otisky stabilního katastru 1: 2 880 - Čechy, 1839)



Obr. 2 – Foto nového záměru před dokončením (Jakeš Development s.r.o., 2025)



Obr. 3 – Původní fotografie brownfieldu (Jakeš Development s.r.o., 2022)
Pozn. nejvyšší část je vila, která byla řešena v jiném projektu a která dnes zahrnuje rovněž bytové jednotky. Foto zahrnuje celý komplex. Továrnu i vilu.



Obr. 4 – Fotografie brownfieldu po realizaci přeměny vily na objekt s byty (Jakeš Development s.r.o., 2022). Pozn. hodnocený objekt – továrna, je před rekonverzí.

3.2.1 Rámcový popis města Kutná Hora

V prvé řadě je nutné poznamenat, že informace o lokalitě, kde bude realizována rekonverze, jsou velice důležité pro další vyhodnocení. Zásadní je nalézt odpovídající směr rekonverze a odůvodnit jej. Mnohdy není bytová výstavba, i když by znamenala profit pro investora, vůbec žádoucí. Rámcový popis, jehož obsahem by měly být i údaje o současném a budoucím směřování lokality, umožňuje i adekvátní celkové zhodnocení. Příkladem může být potřeba bytů, prostor pro podnikání, řešení veřejné vybavenosti, dopravy atd.

Vlastní rámcový popis situace v území:

Královské město Kutná Hora, zapsané na seznamu světového dědictví UNESCO, si získalo mezinárodní věhlas především díky své bohaté hornické historii a unikátní architektuře. Tato část se však zaměřuje na jeho aktuální socioekonomickou a urbanistickou situaci. Klíčovým východiskem pro analýzu současného stavu se stala data z koncepční studie: Hodnocení udržitelného rozvoje města Kutná Hora (Zeman et al., 2024). Závěry této evaluace jednoznačně indikují specifický demografický paradox: město vykazuje stagnační tendence v počtu obyvatel, a to i přes dynamickou bytovou výstavbu:

„Město se nerozvíjí co do počtu obyvatel

1. přes vysokou bytovou výstavbu (917 BJ – což znamená cca 2 800 obyvatel)
2. přes obrovskou imigrační vlnu (14 tis. obyvatel do města přišlo)
3. přes možnost najít zde zaměstnání (6 500 dojíždějících denně do zaměstnání)
4. silně narůstá počet seniorů (téměř se zdvojnásobil 2 700 na 4 500 seniorů)

Budoucí vývoj:

Vývoj dle trendu v roce 2035		***Vývoj dle trendu v roce 2044***	
počet obyvatel	***21 700***	***počet obyvatel***	***21 826***
počet ekonomicky aktivních	***12 900***	***počet ekonomicky aktivních***	***12 100***
počet seniorů	***5 600***	***počet seniorů***	***7 200***

Město musí zaměřit svoji strategii na podporu podnikání, a to již od fáze územního a strategického plánu, přes aktivní přípravu pozemků a investičních příležitostí.

Co je potřeba zdůraznit	***rok 2003***	***rok 2023***	***rozdíl***
počet podnikatelských subjektů	***5 479***	***4 381***	***-1 098***
průmysl	***748***	***467***	***-281***
stavebnictví	***853***	***601***	***-252***
velkoobchod & maloobchod	***1 455***	***689***	***-766***
ubytování & stravování	***325***	***257***	***-68***
podnikatelé, živnostníci	***4 132***	***2 924***	***-1 208***
Subjekty kultury, zdravotnictví, vzdělávání	***rok 2003***	***rok 2023***	***rozdíl***
kultura	***166***	***114***	***-52***
zdravotní péče	***88***	***107***	***19***
vzdělání	***117***	***85***	***-32“***

Dalším relevantním koncepčním materiálem, kterému je nutné věnovat zvýšenou pozornost je Demografická studie Středočeský kraj a 28 lokalit (Soukup et al., 2024):

„CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Jedná se o velmi heterogenní ORP. Kutná Hora a její bezprostřední okolí má silnou vazbou na Kolín a Pardubice. Významnou roli hraje ve městě cestovní ruch. Samotná Kutná Hora zahrnuje více než třetinu realizovaného bytového fondu.

Naopak jižní část má spíše periferní charakter, kde významnější výstavba probíhá zejména ve dvou menších městech – Uhlířských Janovicích a Zruči nad Sázavou

Celé ORP má poměrně vysokou soběstačnost trhu práce a také relativně příznivé hodnoty vzniku a růstu firem. Saldo migrace je mírně pozitivní, naopak hodnoty indexu stáří a indexu obnovy pracovní síly jsou nepříznivé.

Z dopravního hlediska je za kvalitní možné považovat dopravní napojení železnicí (přes Kolín), napojení na dálniční síť je dobrá v jižní části (D1) a středně dobrá v oblasti Kutné Hory (D11).

Za roky 2013-22 se postavilo 1 442 BJ.

STŘEDNĚDOBÝ VÝVOJ 2024-35

Neexistuje důvod pro změnu trendu. Určitou roli by sice mohlo hrát omezení rizik souvisejících s globálními výrobními řetězci (kladným směrem), ale zároveň se mohou projevit některá omezení pro odvětví automotive (směrem dolů).

Odhad výstavby: 140 BJ / rok ve střední variantě.

DLOUHODOBÝ VÝHLED 2036-2050

Podobná situace jako v krátkodobém časovém horizontu.

Odhad výstavby: 140 BJ / rok ve střední variantě.

VNITŘNÍ POTŘEBA A NABÍDKA BYTŮ

V ORP budou vnitřní nabídka bytů po zemřelých převažovat vnitřní poptávku po bydlení. Ovšem jižní část území není příliš atraktivní pro suburbanizaci a lze předpokládat, že pouze část z tohoto „převisu“ bude obsazena přespolními.“

Prvotní ověření navrženého jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti (SESP) Pavel Divíšek

3.2.2 Popis projektu po rekonstrukci

Popis projektu pro předmětné hodnocení není rovněž nutné uvádět ve velkém rozsahu. Pro celkové hodnocení je ale vhodné se alespoň s rámcovým popisem se seznámit. Pro hodnocení jsou především důležité údaje o počtu bytových jednotek, ale i o využitých konstrukčních systémech.

Město	Kutná Hora
Projekt	STRAKOSCHOVA REZIDENCE
Web	https://www.strakoschova.cz
Společnost	JD Real Estate s.r.o.

Typ vlastnictví	SVJ (Osobní)

Typ nemovitosti	Bytový dům
Počet podlaží	4.NP + 1.PP
Počet jednotek	45 BJ + 1 nebyt. jednotka
Adresa	Hloušecká č.p.841
Obec	Kutná Hora
Katastr. úz.	Kutná Hora
LV č.	15816

Rok výstavby	1905	**Vytápění**	Podlahové vytápění, kombinované topné žebříky v koupelnách. Stropní panely v nebytovém prostoru. Zdroj: Centrální plynová kotelna
Poslední rekonstrukce	2025	**Ohřev TUV**	Centrální plynová kotelna se zásobníkem.
Panel/cihla/ Jiné	Betonová konstrukce, pórobetonové tvárnice, keramické tvárnice	**Voda**	Městský řad
Nosné stěny	Pórobetonové tvárnice, keramické tvárnice, ŽB	**Kanal.**	Gravitační, Městský řad
Nenosné stěny	SDK, pórobetonové tvárnice, keramické tvárnice	**Internet**	Ano, rozveden po domě do každého bytu spolu s TV
Stropní konstrukce	Železobeton, spřažené ocelobetonové stropy	**Obnovit. Zdroje**	Ne
Dispozice	1kk, 2kk, 3kk	**Alarm**	Ne
Balkon, lodžie, terasa, zahrada	Předzahrádky, balkony, terasy,	**Elektro**	Vlastní trafostanice developera, 22 kV, 180 kW
Sklepy	Sklepní boxy – 45	**Přístup do domu**	Klíč + kód
Parkovací stání	Parkovací stání na pozemku		
Parkování	Ano		
Kolárna	Ano		

BYTY			
Podlahy	Vinyl, keramická dlažba	**Termostat**	V OP a ložnicích
Dveře	Obložkové, bílá barva	**Interkom**	
Obklady	Velkoformátové	**Okna**	Plastová, trojskla
Sanita	Rako extra	**Schodiště**	Domovní schodiště částečně původní a částečně nové železobetonové monolitické.
Koncové prvky	ABB	**Stínění, jiné**	Příprava na venkovní žaluzie na určitých podlažích.

Doplnění

- Bude provedena nástavba a přístavba stávajícího objektu.
- **Fasáda objektu** bude provedena kompletně nová. Bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem. Základními materiály fasády v 1.pp až 2.np jsou omítka ve velmi světle šedé barvě, přistavovaná patra 3.np a 4.np tmavšího odstínu šedivé, krytina a oplechování v antracitové povrchové úpravě
- **Okna** – všechna budou vyměněna za nová plastová s izolačními trojskly, aby splňovala vysoký standard komfortu. Ve všech bytech bude provedena příprava pro předokenní žaluzie. Okna jsou v dekoru antracit z exteriéru a z interiéru v bílé barvě.
- **Střešní krytina** – Střechy:
- Střechu bude tvořit krov z příhradových dřevěných vazníků. Krov je realizován podle dokumentace KASPER. Bude provedena falcovaná střešní krytina
- **Schodiště** – Původní monolitické schodiště bude zachováno a projde rekonstrukcí včetně povrchových úprav. V objektu je navrženo nové dvouramenné železobetonové schodiště v 3.NP a 4.NP konstrukčně se jedná o desku tl. 160 mm s nadbetonovanými stupni.
- Obklady, dlažby:
- V sociálním zázemí a v prostoru kuchyňské linky bude realizován keramický obklad. Výška obložení keramickým obkladem je na výšku 2,6 m (výška bude uzpůsobena v závislosti na vybraný materiál a jeho rozměry). Dlažby jsou uvažovány v místnostech dle tabulky místností, přičemž možnou alternativou je použití jiných povrchových úprav jako jsou podlahové stěrky, kamenné koberce atp. V místnostech s mokrým provozem bude provedena dvousložková hydroizolační stěrka, v rozích budou aplikovány systémové koutové pásky.
- **Podlahy** Zahrnuje nášlapnou vrstvu (s lepidlem), betonovou roznášecí desku (alt. Anhydrit), PE separační fólii, tepelnou izolací z podlahového polystyrénu, polystyren je zároveň kročejovou izolací. Podél stěn izolační okrajové pásky z minerální vlny. V koupelnách bude dlažba lepena na hydroizolační tmel.

Tab. 2 – Přehledné údaje o projektu (Jakeš Development, s.r.o., 2022) a (Jakeš Development, s.r.o., 2025)



Obr. 5 – vizualizace rekonverze, vnitroblok. Pozn.: na vizualizaci je zobrazen původní návrh s herními prvky pro děti a zeleň na místě původního továrního dvora. Zde bylo ale realizováno parkoviště v souladu s platnou legislativou. (Jakeš Development, s.r.o., 2022)

3.2.3 Hodnocení projektu

3.2.3.1 Posouzení nutnosti rekonverze brownfieldu – množství volných bytů v území (EKONOMICKÝ a SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Pro posouzení je v tomto případě využito RIS – Regionální informační systém (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021), který přebírá údajů Českého statistického úřadu. (Zde je možné ale využít i přímo údajů Českého statistického úřadu, nebo údajů z demografických studií /v tomto případě (Soukup et al., 2024)/, případně údajů získaných z oddělení regionálního rozvoje a vnitřních věcí příslušné municipality, kde lze získat nejaktuálnější údaje):

Srovnávací tabulka – Sčítání lidu, domů a bytů (2001, 2011, 2021)

Ukazatel	2001	2011	2021
Obyvatelstvo celkem	21 453	20 497	20 162
z toho ženy	—	—	10 248
ve věku 0–14 let	3 535	2 770	3 051
ve věku 15–64 let	15 252	14 246	—
ve věku 65 a více let	2 666	3 414	4 324
Domovní fond – obydlené domy celkem	3 192	3 320	3 964
z toho rodinné domy	2 629	2 733	3 352
z toho bytové domy	—	512	—
neobydlené domy celkem	331	—	—
z toho sloužící k rekreaci	103	—	—
průměrné stáří trvale obydlených domů (let)	50	—	—
Domy podle vlastnictví – soukromé osoby	2 666	2 734	—
obce, stát	168	107	—
bytové družstvo / spoluvlastníci	116	326	—
ostatní / nezjištěno	229	43	—
Bytový fond – byty celkem	—	—	10 073
trvale obydlené byty	7 879	8 074	8 888
z toho v rodinných domech	2 983	3 128	—
neobydlené byty	741	1 190	1 185
podíl neobydlených bytů (%)	8,59 %	12,84 %	11,76 %

Tab. 3 – statistické údaje Kutná Hora (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021)
Pozn.: některé údaje jsou nevyplněné z důvodu, že Český statistický úřad zvolil při zpracování a získávání dat jinou metodiku). Část údajů je uvedena pouze pro orientaci, nejsou dále využita při hodnocení.

Pro tento hodnotící prvek bylo stanoveno mezní kritérium:

Kritérium: 15 % volných bytů v obci, městě, u velkých měst v širší lokalitě, vždy podle údajů Českého statistické úřadu nebo údajů upřesněných příslušnou municipalitou

Kritérium je tedy splněno

Ekonomický pilíř – Kvantitativní analýza potvrdila, že podíl neobydleného bytového fondu nepřekročil stanovenou kritickou hranici 15 %. Z makroekonomického hlediska tak v lokalitě existuje reálná absorpční kapacita pro novou bytovou výstavbu, která působí proti inflačním tlakům na trhu s rezidenčním bydlením a nájemným.

Sociální pilíř – Struktura navrženého projektu je orientována na malometrážní bytové jednotky. Z hlediska sociální udržitelnosti plní tyto kapacity funkci dostupného (startovacího) bydlení pro specifické demografické skupiny, jako jsou mladé rodiny či jednočlenné domácnosti.

Poznámka pro vyhodnocení: Počet volných bytů v sídle je velice problematický údaj. Při vyhodnocování je nutné vždy uvažovat v širších souvislostech. Ve sčítání, které je prováděno, jsou zahrnuty i byty využívané pro rekreaci, případně pro krátkodobé ubytování, a to vedle bytů, které nejsou skutečně využívány a je zde nutná rekonstrukce a bytů, které vlastník vůbec nemá zájem pronajímat a jsou pouze v jeho investičním portfoliu. Důvodů může být více. Alarmující je především volný počet obecních bytů a vysoký nárůst tohoto ukazatele a dále vysoká zanedbanost bytového fondu v lokalitě a vysoký počet bytů v krátkodobém pronájmu a odliv obyvatel, kteří byty využívají dlouhodobě. Je tedy vždy vhodné provádět, v případě vysokého procenta neobydlených bytů krátkou analýzu. V tomto případě, tedy v případě města Kutné Hory, jako významného turistického centra, lze pokládat počet neobydlených bytů za zcela obvyklý. Údaje jsou důkazem i skutečnosti, že město Kutná Hora je především krátkodobým turistickým cílem a lze dovodit, že krátkodobé ubytování zde není tak rozvinuté jako v hl. m. Praze. Dále k problematice volných bytů je uvedeno ve studii Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Marianovská et al., 2023).

3.2.3.2 Posouzení negativního dopadu záměru na dopravu ve spádovém území, (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

„Kutná Hora je značně zatížena dopravou v klidu a pohybu. V 4. aktualizaci Strategického plánu rozvoje města Kutná Hora, Příloze A – ANALÝZY SWOT VNITŘNÍ ANALÝZA – SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY INFRASTRUKTURA A DOPRAVA, REZIDENČNÍ FUNKCE MĚSTA, jsou, mimo jiné, určeny slabé stránky: ***„obecně nedostatečná kapacita parkovacích míst a vysoká zatíženost města dopravou v klidu i pohybu“*** (Město Kutná Hora, 2023). Z tohoto důvodu bylo municipalitou a stavebním úřadem vyžadováno minimálně splnění požadovaných limitů pro parkování v klidu u nové výstavby, které byly dány tehdy platnými stavebními předpisy (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 2006). Při návrhu počtu parkovacích míst bylo postupováno podle tehdy platných předpisů, tedy na základě tehdy platného stavebního zákona a souvisejících prováděcích předpisů. Přestože byl tento zákon k 31. 12. 2023 zrušen a nahrazen novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., předložený projekt legálně reflektuje jeho přechodná ustanovení podle § 329 a § 330, podle nichž se řízení zahájená za účinnosti předchozí právní úpravy dokončí podle dosavadních předpisů. V rámci projektu rekonverze brownfieldu byl tento tehdejší normový požadavek překročen vybudováním potřebných parkovacích míst.

Kritérium: problémy v dopravě, a to jak již existující před realizací projektu, tak odvozené od nově vybudovaných bytových jednotek v oblasti. Investor uvádí konkrétní dopravní problémy a jejich řešení.

Kritérium je splněno

Poznámka pro vyhodnocení: Při hodnocení je nutné se seznámit s celou dopravní problematikou.

Sociální pilíř – Kritérium bylo naplněno. Navržený rozsah parkovacích stání snižuje deficit dopravní infrastruktury v klidu v dotčeném území.

3.2.3.3 Zjednodušené posouzení vzniku negativních znaků suburbanizace (SOCIÁLNÍ PILÍŘ, EKONOMICKÝ PILÍŘ a ENVIRONMENTÁLNÍ)

Kritéria:

1. **Narušení stávající urbanistické struktury, stávajícího architektonického rázu** (příkladem může být uniformní nebo eklektická architektura /např. napodobování různých slohů a stylů/, ale také například nevhodné narušení stávající vesnické nebo příměstské struktury sídlištní, mnohapodlažní zástavbou) (Dudák et al., 2000) **SOCIÁLNÍ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Zde nedochází k narušení stávající urbanistické struktury. Jedná se o rekonverzi původního industriálního brownfieldu při zachování co nejvíce původních prvků a charakteru původního industriálního městského bloku. Objekt ani jeho navýšení nikterak nenarušuje stávající architektonický ráz.
2. **Nedostatek veřejného prostoru** (dochází k nevhodnému oplocování veškerých ploch a uzavírání jednotlivých lokalit) **SOCIÁLNÍ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: V současné době je areál oplocen a uzavřen. Oplocení bude ponecháno, ale zároveň bude umožněn průchod a případně i průjezd.
3. **Riziko konfliktů mezi původními a novými rezidenty** (tzv. starousedlíci mají odlišný sociální status a životní styl, jsou většinou i v naprosto odlišné věkové skupině) **SOCIÁLNÍ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Určité riziko zde lze identifikovat. Investor má snahu toto riziko co nejvíce eliminovat, a tedy co nejvíce propojit multigenerační centrum a jeho uživatele a obyvatele se starousedlíky. Jedná se o nabídku parkování, možnost využití služeb dětské skupiny a následně i domova důchodců s návaznými službami pro starší spoluobčany. Tento integrovaný přístup představuje předpoklad pro eliminaci potenciálních sociálních napětí a pro pozitivní stabilizaci lokální atmosféry v širším okolí.
4. **V nových suburbiích chybí místa k setkávání** (veřejné prostory, hospody apod.) SOCIÁLNÍ PILÍŘ
   Vyhodnocení: Předmětný projekt je součástí budoucího multigeneračního centra. Právě základní koncept tohoto centra je setkávání napříč generacemi.
5. **Pokles sociálního statusu ve zdrojových lokalitách** (původní sídliště, vnitřní město se vylidňuje, odchází mladá, aktivní a relativně příjmově nadprůměrná část obyvatel) **SOCIÁLNÍ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Jedná se o projekt v blízkosti centra, kdy je řešen industriální brownfield. K výše uvedenému jevu, tj. poklesu sociálního statusu ve zdrojových lokalitách, zde tedy nebude docházet, naopak, záměr přispěje ke kontaktu všech generací v rámci budoucího multigeneračního centra.

6a. **Změny ve využití krajiny** (dochází k úbytku ploch pro zemědělské a rekreační využití) **EKONOMICKÝ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Zde dochází k úbytku zelených ploch z důvodu, že „zelené plochy“ byly dříve využívány jako továrenský dvůr a dnes budou využívány jako parkoviště. Proces přeměny, tj. továrenského dvora na parkovací plochu lze z ekonomického pohledu označit za neutrální.

6b. **Změny ve využití krajiny** (méně ploch pro zemědělské a rekreační využití) **ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Zde dochází k úbytku zelených ploch z důvodu, že obecně závazné předpisy a zároveň i příslušné orgány veřejné správy požadují zřízení parkovacích míst jak pro nové uživatele a vlastníky nových bytových jednotek, tak i pro stávající obyvatele. Vzhledem k umístění v centru města nelze ale konstatovat změnu ve využití krajiny. Navíc je nutné říct, že dříve byla plocha, která je označována jako zelená, využívána jako továrenský dvůr. Tedy plocha pro pohyb vozidel, osob, skladování a manipulaci s materiálem. Nejedná se tedy o nikterak významnou přeměnu. Parkovací plocha bude zároveň realizována za pomoci tzv. zatravňovacích tvárnic.

6c. **Změny ve využití krajiny** (méně ploch pro zemědělské a rekreační využití) **SOCIÁLNÍ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Zde je opět vhodné zdůraznit, že zde dochází k úbytku zelených ploch z důvodu, že obecně závazné předpisy a zároveň i příslušné orgány státní správy požadují zřízení parkovacích míst jak pro nové

uživatele a vlastníky nových bytových jednotek, tak i pro stávající obyvatele. Vzhledem k umístění v centru města se nesporně jedná o důležité využití. Zároveň je vhodné konstatovat, že původně se jednalo o továrenský dvůr. Změna tedy není nikterak zásadní. Nedochází k zániku ploch pro zemědělské a rekreační využití. V rámci projektu bude zřízeno omezené množství předzahrádek Následně budovaný komplex Multigeneračního centra, jehož posuzovaný záměr je součástí, rovněž počítá se zřízením ploch pro odpočinek a relax.

7. **Náklady na údržbu inženýrských sítí a komunikací** (vzhledem k délce inženýrských sítí a komunikací v suburbiích na okraji urbánních celků dochází k nárůstu nákladů) **EKONOMICKÝ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Jedná se především o využití stávajících inženýrských sítí, případně k vedení v obdobných trasách. Nejedná se o okraj města.
8. **Nedostatečná kapacita technické infrastruktury** (např. čistírna, rozvodna) a občanské vybavenosti (např. školy, školky) **EKONOMICKÝ PILÍŘ**
   Vyhodnocení: Nedostatečná kapacita zde v současné době nebyla identifikována. Bylo ale nutné navýšit kapacitu elektrické sítě. Investor zajistil nutnou kapacitu trafostanicí, která byla na něj převedena při nákupu celého původního brownfieldu.
9. **Prostorové rozpínání a rozvolňování městského regionu** (dochází k dalšímu nepřiměřenému využití dosud nezastavěných pozemků) ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ
   Vyhodnocení: Vzhledem k poloze projektu a jeho povaze (převážně rekonstrukce stávajícího výrobního objektu), lze konstatovat, že k tomu zde nedochází.
10. **Energetická a materiální náročnost na budování technické infrastruktury** (opět tento problém je dán budováním suburbií na okraji urbánních celků) EKONOMICKÝ PILÍŘ
    Vyhodnocení: Zde k tomuto nedochází. Navýšení kapacit v městě dochází bez přímé návaznosti na tento projekt, který je navíc především rekonstrukcí stávajícího objektu.
11. **Narušení rázu venkovské krajiny** ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ
    Vyhodnocení: Nejedná se o narušení rázu venkovské krajiny, a to především vzhledem k celkovému umístění projektu. Vzdálené pohledy byly ověřeny především s ohledem na zachování pohledů na významné dominanty města. Lze konstatovat, že tyto pohledy nebyly narušeny.
12. **Nárůst individuální automobilové dopravy** (dopravní zácpy) ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ
    Vyhodnocení: Nárůst individuální automobilové dopravy po realizaci projektu, nebude mít nikterak zásadní vliv na tuto oblast.

13a. **Nedostatečná kapacita technické infrastruktury** (např. čistírna, rozvodna, kapacita sítí atd.) EKONOMICKÝ PILÍŘ
    Vyhodnocení: Zde k tomuto nedochází. Navýšení kapacit ve městě dochází bez přímé návaznosti na tento projekt, který je navíc především rekonstrukcí. Jedná se pouze o zajištění dostatečné kapacity elektrické sítě. Řešení přinesla trafostanice, která byla již dříve v majetku investora.

13b. **Nedostatečná kapacita technické infrastruktury** (např. čistírna, rozvodna, kapacita sítí atd.) ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ
    Vyhodnocení: Nedostatečná kapacita způsobuje zvýšenou environmentální zátěž. Zde k tomuto nedochází. Navýšení kapacit ve městě dochází bez přímé návaznosti na tento projekt, který je navíc především rekonstrukcí.

Jedná se pouze o zajištění dostatečné kapacity elektrické sítě. Toto bude provedeno trafostanicí, která byla již dříve v majetku investora.

13c. **Nedostatečná kapacita technické infrastruktury** (např. čistírna, rozvodna, kapacita sítí atd.) SOCIÁLNÍ PILÍŘ
    Vyhodnocení: Nedostatečná kapacita má vliv na život obyvatel (např. není splašková kanalizace a je nutný odvoz, přerušování dodávky el. energie, omezení využití vodovodu). Zde k tomuto nedochází. Navýšení kapacit ve městě dochází bez přímé návaznosti na tento projekt, který je navíc především rekonstrukcí. Jedná se pouze o zajištění dostatečné kapacity elektro. Toto bude provedeno trafostanicí, která byla již dříve v majetku investora.

Pokládáme za zásadní zdůraznit, že problematika suburbanizace je pro vyhodnocení zásadní a je často opomíjena. (Postigliola a Salvati, 2025)

Kritérium je splněno

Ekonomický pilíř – Parametry vázané na technickou infrastrukturu byly vyhodnoceny jako stabilní a splněné.

Environmentální pilíř – Negativní dopady byly eliminovány, lokální bilance ploch vykazuje shodu s kritérii.

Sociální pilíř – Rizika prostorové segregace či narušení urbanistického rázu byla na základě dílčích analýz vyloučena.

3.2.6 3.2.3.4 Zajištění průchodnosti území, veřejná vybavenost v docházkové vzdálenosti /nebo za pomoci MHD/ (obchodní síť, školství MŠ, ZŠ, lékař, hřiště, sportovní plochy) (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Lokalita dřívějšího industriálního areálu by mohla být zprůchodněna, což by u původně uzavřeného industriálního areálu prokazatelně posílilo celkovou prostupnost území.

Minimální podmínky pro ověření splnění podmínek mezní dostupnosti:

a) Mateřská škola – dostupnost do 30 minut
b) Základní škola – dostupnost do 30 minut
c) Plnosortimentní potravinářská prodejna – dostupnost do 30 minut
d) Pracoviště obvodního lékaře do 30 minut
e) Hřiště, sportovní plochy do 30 minut
f) Plochy pro relax do 30 minut

Místní podmínky:

Občanská vybavenost – obchodní síť – obchody s potravinami jsou přímo ve městě. Další specializované obchody jsou dostupné v docházkové vzdálenosti, případně městskou hromadnou dopravou.

Mateřská škola – Z hlediska občanské vybavenosti je klíčovým benefitem integrace dětské skupiny přímo v prostorách řešeného polyfunkčního objektu, což eliminuje nutnost dojíždění pro budoucí rezidenty.

Základní škola Hůrka – je vzdálena 450 m, 7 min chůze
Plnosortimentní potravinářská prodejna BILLA – je vzdálena 450 m, 6 min chůze
Lékař – je vzdálen 450 m, 7 min chůze
Hřiště, sportovní plochy Seifertovy sady – jsou vzdáleny 500 m, 8 minut chůze
Plochy pro relax jsou vzdáleny 750 m – 1 km, 12 minut chůze

Kritérium: zajištění průchodnosti území, splnění výše uvedených podmínek v okruhu, který odpovídá dosažení požadovaného prvku veřejné vybavenosti do 30 minut (a to chůzí, nebo dopravním prostředkem městské hromadné dopravy).

Kritérium je splněno

Sociální pilíř – pro obyvatele je zajištěna dostatečná občanská vybavenost a průchodnost území.

3.2.3.5 Vyřešená kontaminace, negativní zátěž municí. (EKONOMICKÝ PILÍŘ a ENVIRONMENTÁLNÍ)

Problematika kontaminace je zásadní při rekonverzích brownfieldů. Na tuto skutečnost poukazují i zahraniční studie (Dong a Huang, 2025). V katastrálním území Kutná Hora je evidováno deset lokalit s ekologickou zátěží, a to na portálu SEKM3 (Ministerstvo životního prostředí, 2025). V blízkosti posuzovaného projektu je ale pouze jedna lokalita. Jedná se o lokalitu Bývalá Vitamína Kutná Hora lokalizovaná u ulice Prachňanská a Seifertových sadů na severním okraji města Kutná Hora, (ID lokality: ORgAF3wBuCPeoJFwBNLI / 77710008). Na portálu SEKM 3 je uvedeno:

> „V roce 1993 proběhl v areálu Vitamína (bývalém státním statku) průzkum znečištění v oblasti bývalého skladu PHM a skladu pesticidů. Pohonné hmoty a mazadla byly na lokalitě skladovány v sudech. Bylo prokázáno značné znečištění úniky ropných látek do podloží skladů a následná kontaminace zeminy a podzemních vod v blízkém okolí. V návaznosti na výsledky průzkumu došlo k demolici bývalých skladů, odtěžení zemin a čerpání podzemní vody. V současné době (2021/08) je areál využíván drobnými podnikatelskými subjekty."

Vzhledem k dostatečné vzdálenosti od řešeného území se nepředpokládal přímý migrační průnik této kontaminace do podloží posuzovaného projektu, což potvrdil i inženýrsko-geologický průzkum realizovaný v rámci předprojektové přípravy.

V Kutné Hoře je ale vzhledem k předchozí dlouholeté těžbě stříbra a dalších kovů, jako zinku a olova, problém s kontaminací mnohých lokalit. Problémem jsou především haldy hlušiny a zbytky po dalším zpracování kovů, ale i důlní voda. Vzhledem k této skutečnosti je nutné věnovat této problematice zvýšenou pozornost. V Kutné Hoře, je právě v souvislosti s výše uvedenou těžbou rovněž velká zátěž arzénem. V dotčené lokalitě (stejně jako prakticky v celé Kutné Hoře) je riziko zvýšené koncentrace půdy arzénem a dalšími těžkými kovy, v nadlimitních hodnotách rizikových prvků podle vyhlášky MŽP č. 153/2016 Sb. (Vyhláška MŽP č. 153/2016 Sb., o stanovení podrobností ochrany kvality zemědělské půdy a o změně vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění, 2016). V případě potvrzení zátěže je nutné nakládat s veškerou zeminou dle platného zákona o odpadech (Zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění, 2020), a zákona o ochraně veřejného zdraví (Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, 2000). Tyto skutečnosti musí být zohledněny při zásazích do terénu a přesunech hmot. V případové studii je toto riziko minimalizováno stavebně-technickým charakterem záměru, který prioritně integruje stávající svislé a vodorovné nosné konstrukce. Tím dochází k výrazné redukci zemních prací a přesunů hmot. V rámci předprojektové fáze byly kvantifikovány vícenáklady na potenciální likvidaci a uložení kontaminované zeminy na specializovanou skládku nebezpečného odpadu.

Kritérium: investor deklaruje vyřešení kontaminace a pyrotechnické zátěže na vymezených místech v databázi SEKM nebo na určených místech, kde je zvýšená možnost pyrotechnické zátěže (viz. výše jako místa s pyrotechnickou zátěží).

Kritérium je tedy splněno

Poznámka pro vyhodnocení: Při vyhodnocení je vedle respektování údajů uvedených v SEKM3 nutné zohlednit i další místní údaje. Je zde vhodné kontaktovat příslušný odbor životního prostředí.

Ekonomický pilíř – v rámci předprojektové přípravy došlo k propočtům nákladů na likvidaci kontaminace zeminy

Environmentální pilíř – veškerá kontaminace byla zjištěna s návrhem na její řešení a likvidace byla zapracována do harmonogramu provádění stavby. Je postupováno podle pokynů Krajské hygienické stanice.

3.2.3.6 Zjednodušené posouzení dopadu zástavby na vzniku tepelného ostrova, prohloubení nepříznivých důsledku klimatické změny (ENVIRONMENTÁLNÍ A SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Zajištění minimálního dopadu zástavby na vznik tepelného ostrova, prohloubení důsledků klimatické změny je dnes zásadní (Welter a Centuriao 2025).

Posouzení dopadu zástavby je nutné provádět v následujících kritériích:

V okruhu 1 km jsou již dnes naměřeny v letním období teplotní rozdíly ve výši 2 °C a více než v sousedních lokalitách

Vyhodnocení: Přesné údaje pro Kutnou Horu a přímo pro lokalitu nebyly zjištěny. Investor učinil opatření při využití materiálů a dále především pro návrh parkovací plochy, kde zvolil nekompaktní povrch, který bude částečně řešen prorůstající travinou a který umožní přirozené zasakování. Zde je nutné zdůraznit, že v období původního provozu industriálních objektů, byl venkovní prostor využíván pro skladování materiálu a parkování. Následně došlo k zarůstání zelení bez jakékoliv cílené údržby a skládkování nepotřebného materiálu a zařízení objektu.

Objem zástavby byl v okruhu 1 km navýšen o více jak 10 % hrubých podlažních ploch, a to v období posledních 10 let. Zároveň je do tohoto objemu započten i budoucí objem zástavby předpokládaný v budoucích 5 letech.

Vyhodnocení: K navýšení zástavby v tomto rozsahu nedošlo. Nejedná se o významný nárůst. Dochází k využití především stávajícího brownfieldu, bývalé továrny, při úpravě její podlažnosti. Další dostavba původního industriálního bloku o domov pro seniory a bytový objekt bude znamenat uvedené navýšení ploch. Zároveň ale, vzhledem k okolní nízkopodlažní zástavbě, nelze pokládat za pravděpodobné, že by se zde, v důsledku další zástavby, dalo předpokládat zásadní prohloubení nepříznivých důsledků klimatické změny, nebo vznik tepelného ostrova.

Dešťová voda je dále nevyužívána pro okolní zeleň a vodní prvky, případně alespoň jako „šedá" voda z 50 % objemu. Odtok dešťové vody není regulován – není umožněn pouze v mimořádných případech (plné zdrže a za pomoci retencí).

Vyhodnocení: Využití dešťové vody není plánováno. Její odtok je ale regulován retenčními opatřeními.

Zasakování není navrženo a případně prováděno na základě posouzení hydrogeologa.

Vyhodnocení: Zasakování je navrženo za pomocí hydrogeologa. I z tohoto důvodu je parkoviště před objektem navrženo s využitím zatravňovacích prvků.

Fasády a střechy jsou z 50 % ploch navrženy tzv. zelené, případně s vysokou odrazivostí

Vyhodnocení: Fasády a střechy jsou navrženy s vysokou odrazivostí. Zelené střechy nejsou navrženy. Jsou uvažovány u dalších etap výstavby (dům pro seniory). Zároveň je ale nutné poukázat na nutnost odsouhlasení Národním památkovým ústavem. Lokalita se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace a zelené střechy jsou označovány jako cizorodý, rušivý prvek.

Zde je nutné ale konstatovat, že se jedná především o rekonstrukci stávajícího objektu s přístavbou. I když některá dílčí kritéria nejsou zcela naplněna, lze konstatovat splnění, a to z důvodu, že lze pokládat za nesporné, že zástavba nebude mít nikterak významný vliv na vzniku tepelného ostrova, případně na prohloubení nepříznivých důsledku klimatické změny.

Kritéria jsou splněna s výhradami – Dešťová voda je dále nevyužívána pro okolní zeleň a vodní prvky, případně alespoň jako „šedá" voda z 50 % objemu.

Environmentální pilíř – Kritéria byla naplněna s výhradou k absenci sekundárního využití srážkových vod. Přímé zasakování v těsné blízkosti objektu představuje riziko pro stabilitu základových konstrukcí historické stavby. Zde ale vlivem spádových podmínek u předmětného objektu, je toto riziko omezeno. Retence a využití srážkové

vody, jako užitkové (šedé) vody, byly v tomto specifickém případě vyhodnoceny jako technicky rizikové z důvodu nutnosti dodatečných instalačních prostupů nosnými konstrukcemi, které by mohly narušit celkovou statiku objektu.

Sociální pilíř – došlo ke splnění

Poznámka pro vyhodnocení: v případě brownfieldů je nutné zohlednit skutečnost, že investor je vázán původní konstrukcí objektu, základovými podmínkami a současně i podmínkami v okolí objektu. Některá dílčí kritéria nelze v rámci naplnit. Příkladem je právě nakládání s dešťovými vodami.

3.2.3.7 Využití zelených ploch k zástavbě, případně ploch v ZPF a PUPFL (ENVIRONMENTÁLNÍ PILÍŘ)

Kritérium: Snaha o zachování, případně adekvátní prostorovou kompenzaci stávajících zelených ploch v rámci řešeného území. Kritérium je splněno s výhradami. K redukci původních neudržovaných zelených ploch továrního dvora došlo z důvodu striktního požadavku stavebního úřadu a municipality na vytvoření parkovacích míst pro vlastníky bytových jednotek a případně, pokud bude možné, i sousedy. Tento požadavek vychází z platné legislativy. Dále došlo k přípravě cest pro zajištění průchodnosti.

Kritérium je splněno s výhradami

Environmentální pilíř – toto kritérium nebylo zcela naplněno. Zelené plochy byly využity k realizaci parkoviště. Pod objektem bývalé továrny nebylo možné zřídit parkovací místa. Stávající základová konstrukce to neumožňovala, jednalo by se o zcela neekonomické řešení a pro zachování statiky původního objektu zcela nevhodné. Nová parkovací plocha bude realizována ze zatravňovacích tvárnic. Zde alespoň dojde ke zmírnění některých negativních efektů oproti například plně asfaltovým nebo betonovým plochám.

Poznámka k hodnocení: Tento bod ilustruje strukturální konflikt mezi environmentálním a sociálním, (dopravně-infrastrukturním) pilířem udržitelnosti. U rekonverzí vnitroměstských brownfieldů je plošné zachování zeleně často limitováno nutností saturovat zákonné požadavky na dopravu v klidu přímo na vlastním pozemku, tedy na odpovídající počet parkovacích stání, jinak než stáním na sousední ploše, v přilehlých ulicích (které jsou již dnes zaplněny jinými osobními automobily), nebo v sousedních objektech.

I když lze z urbanistického hlediska částečně přijmout argument, že snížení celkové plošné výměry vegetace může být kompenzováno její následnou cílenou intenzifikací, toto kritérium rozhodně nelze vnímat jednostranně pouze přes optiku minimálních limitů územního plánu. V rámci udržitelné obnovy brownfieldů plní zelené plochy (a to zejména původní rostlé plochy) nezastupitelnou a aktivní roli v procesu adaptace území na změnu klimatu. Vegetace a propustné povrchy jsou zásadní pro přirozenou retenci srážkových vod a prokazatelně snižují efekt městských tepelných ostrovů. Nad jakýmkoliv úbytkem zeleně proto nelze v hodnocení udržitelnosti jednoduše mávnout rukou jako nad nepodstatným detailem. Střet s legislativními požadavky na vybudování parkovacích stání sice ukazuje reálný a častý konflikt mezi sociálním (infrastrukturním) a environmentálním pilířem, systém však musí na tato mikroklimatická rizika jasně upozornit, a právě proto pracuje s formou hodnocení s výhradou.

3.2.3.8 Náročnost na vynucené investice (EKONOMICKÝ PILÍŘ)

V období zahájení realizace nebyla pravidla pro kontribuční příspěvky developerů pevně stanovena. Zastupitelstvo města Kutná Hora dne 21. 6. 2022 svým usnesením č. Z/158/22 schválilo „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kutná Hora" (dále jen „Zásady") (Město Kutná Hora, 2023). Zásady byly upraveny dne 27. 6. 2023 usnesením zastupitelstva města č. Z/155/23. Tyto Zásady kladou důraz na rozvoj veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, dopravní infrastruktury, technické

infrastruktury včetně staveb a zařízení pro nakládání s odpady a pozemků, staveb a zařízení občanské vybavenosti. Je nutné zdůraznit, že projekt je součástí zástavby celého multigeneračního centra. Vzhledem k tomu, že v době zahájení projektu nebyly v území pevně ukotveny smluvní kontribuce, byla integrace občanské vybavenosti (prostory pro předškolní vzdělávání) výsledkem ad-hoc vyjednávání mezi municipalitou a developerem. Následná korekce demografického výhledu města (Soukup et al., 2024) však vedla k rozhodnutí municipalitní kapacity nerealizovat. Záměr zachovat polyfunkční charakter území vedl k transformaci správy těchto prostor a jejich pronájmu soukromému provozovateli dětských skupin.

Pro tento hodnotící prvek bylo stanoveno mezní kritérium:

Kritérium: celková výše „vynucených" investic se musí minimálně rovnat kontribučním poplatkům s tím, že je investor může navýšit.

Vzhledem k rozsahu vybudované a plánované nově zřizované občanské vybavenosti, namísto industriálního brownfieldu (mateřská škola, domov pro seniory) a likvidaci dlouholetého brownfieldu, lze pokládat tento bod za splněný.

Kritérium bylo splněno

Ekonomický pilíř – náročnost na tzv. „vynucené" investice není nikterak neúměrná a jak bylo již uvedeno, vzhledem k rozsahu vybudované a plánované nově zřizované občanské vybavenosti, namísto industriálního brownfieldu, lze pokládat tento bod za splněný

Poznámka pro vyhodnocení: Tento bod ilustruje limity hodnocení v situaci absence formalizovaných plánovacích smluv. Alokace nebytových ploch pro sociální infrastrukturu na úkor čistě rezidenčních jednotek představuje z ekonomického hlediska snížení přímé tržní výnosnosti projektu (opportunity cost) ve prospěch posílení polyfunkčnosti a sociální udržitelnosti v dotčeném území. Zásadní je také řešení brownfieldu v lokalitě, který i když je v soukromém vlastnictví, by mohl potenciálně znamenat zátěž pro veřejné rozpočty.

3.2.3.9 Vyřešená majetkoprávní problematika (EKONOMICKÝ PILÍŘ)

Kritérium: investor deklaruje:

a) Vlastnictví dotčených nemovitostí (výpis z katastru), smlouvy o smlouvách budoucích kupních
   Vlastnické právo k dotčeným nemovitostem bylo doloženo kupní smlouvou s účinností od 1. 7. 2021 a následným vkladem do katastru nemovitostí.
b) Uzavření plánovací smlouvy (případně jiných smluvních aktů) obsahující ujednání o kontribučních poplatcích, doklady o případně poskytnutých podporách, doklady o umožnění napojení komunikací, sítí a čistírny odpadních vod a převzetí veřejně přístupných ploch a sítí.
   S municipalitou ale bylo projednáno zřízení multigeneračního centra, jehož obsahem byly prostory mateřské školy (dětského centra) a následná realizace domova pro seniory (Dostavba městského bloku). Rozsah integrované občanské vybavenosti v rámci posuzovaného záměru a navazujících etap vykazuje shodu s urbanistickými potřebami lokality. Realizace projektu tak přispívá k regeneraci urbanistické struktury transformací původně degradovaného industriálního brownfieldu.
   V rámci předprojektové přípravy došlo k ověření a zajištění kapacity všech inženýrských sítí. Dále byly provedeny kroky k zajištění předání nově zřízených sítí a zařízení jednotlivým správcům sítí.
c) Průchodnost a otevřenost lokality, zapojení do ostatní zástavby, zřízení služebností a dalších věcných práv, případně předložení smluv o smlouvách budoucích na jejich zřízení.
   Investor v sousedství lokality projektu připravuje další výstavbu u které

bude zvažováno zajištění průchodnosti. Posuzovaný projekt je jednou z etap tzv. Multigeneračního centra". V případě posuzovaného projektu byly především využity stávající inženýrské sítě.

Kritérium: investor deklaruje čestným prohlášením, plánovací smlouvou a dalšími doklady: vyřešení majetkoprávních věcí, vyřešení problematiky kontribučních poplatků (případně realizaci investic jako náhradu započitatelnou za tyto poplatky) a podpor, zajištění průchodnosti a otevřenosti lokality, zapojení do ostatní zástavby, zřízení služebností a dalších věcných práv, případně předložení smluv o smlouvách budoucích na jejich zřízení.

V období počátku realizace nebyla s investorem uzavřena smlouva o poplatcích, případně o započitatelné občanské vybavenosti. Kapacity inženýrských sítí byly na počátku výstavby ověřeny a zajištěny. Smlouvy o smlouvách budoucích na vznik věcných břemen byly předloženy.

Kritérium je splněno

Poznámka pro vyhodnocení: V hodnocení se opakuje požadavek na uzavření tzv. Plánovací smlouvy. V tomto bodě je to z jiného důvodu než v předcházejícím bodě, tedy z důvodu zajištění kapacity inženýrských sítí, ale i průchodnosti a otevřenosti lokality. Zde je nutné konstatovat, že i když plánovací smlouva nebyla uzavřena, je podstatné, že účel byl naplněn.

Ekonomický pilíř – Majetkoprávní rizika projektu byla eliminována konsolidací vlastnictví a smluvním zajištěním nezbytných právních vztahů pro realizaci a provoz záměru.

Poznámka pro vyhodnocení: Kritérium je zásadní pro zajištění realizace projektu.

3.2.3.10 Adaptabilita – možnost jednoduchých přeměn (EKONOMICKÝ PILÍŘ)

Investor deklaroval adaptabilitu. Pro vyhodnocení byly využity následující hodnotící body:

a) Delší životnost budovy
V projektu jsou využity materiály a technologie, které umožňují delší životnost budovy. Zároveň je vhodné zmínit, že se jedná o rekonstrukci budovy a značná část konstrukcí bude zachována. U těchto materiálů byla provedena důkladná obnova se snahou o co největší prodloužení životnosti jednotlivých konstrukčních prvků. Zároveň došlo k posouzení statikem a důkladnému celkovému stavebně technickému průzkumu.
Při posuzování celkové adaptability objektu je vedle statické a materiálové odolnosti stávajících konstrukcí nezbytné zohlednit také dispoziční vhodnost původní stavby. Půdorysný trakt a vnitřní uspořádání nosných prvků totiž zásadně limitují ekonomickou a technickou efektivitu celé konverze na rezidenční funkci. Nevhodná hloubka traktu, fixní poloha vnitřních komunikačních jader nebo nepříznivá orientace ke světovým stranám mohou transformaci na byty extrémně prodražit, případně znemožnit dodržení hygienických norem na proslunění a větrání obytných místností. Pokud stavebně-technické uspořádání budovy vyžaduje radikální a nákladné zásahy do nosného systému jen kvůli samotnému rozdělení na bytové jednotky, celkový potenciál udržitelnosti projektu výrazně klesá.

b) Dlouhodobé vlastnictví
Bytové jednotky budou převáděny do osobního vlastnictví, v případě družstevního vlastnictví lze předpokládat dlouhodobé vlastnictví.

c) Snadné a levné provedení změn
V rámci přípravy byla navržena modularita umožňující spojování nebo rozdělení jednotek. Realizační flexibilita je však v praxi limitována administrativní náročností povolovacího procesu změn stavby před dokončením dle platné legislativy.

d) Menší vyrušení uživatelů budovy během provádění změn
Investor počítá s některými změnami, které budou realizovatelné v budoucnu prostřednictvím tzv. suché výstavby, bez využití náročného mokrého procesu (sádrokartony)

e) Snížení uhlíkové stopy
Snížení uhlíkové stopy je docíleno prioritní rekonverzí nevyužívaného objektu namísto nové výstavby, což maximalizuje zachování stávajících nosných konstrukcí a snižuje objem zabudovaných emisí (embodied carbon).

f) Zvyšuje se možnost prodeje nemovitostí
Investor možnost adaptability bytových jednotek využívá právě jako podporu prodeje. Bohužel, jak bylo uvedeno, adaptabilita je ovlivněna náročným povolovacím procesem jednotlivých změn.

g) Kratší období bez pronájmu
Investor možnosti adaptability bytových jednotek využívá rovněž jako podporu pronájmu. Sám zajišťuje pronájem jednotek pro nové vlastníky bytových jednotek a přípravu těchto jednotek pro pronájem. Opět, jak bylo uvedeno, investor je omezen náročným povolovacím procesem některých změn.

h) Je kalkulováno s nejistotami v budoucím období.
Investor počítá se změnami.

i) Inkluzivní adaptabilita, která se zaměřuje na stárnutí obyvatel, stárnutí na místě.
Investor kalkuluje s úpravou velké části bytových jednotek. Je možnost rozšíření dveří s umožněním přesunu polohovacího lůžka, možnost bezbariérového bydlení, úprava koupelny, úprava WC, ale i zřízení zdviže. Žádoucí je i umožnění „rozdělení" bytu po dosažení dospělosti dětí. Opětovně je ale nutné upozornit že mnohé ze změn jsou vázány na náročný povolovací proces.

Kritérium: investor deklaruje omezenou adaptabilitu a uvádí jednotlivé konkrétní možnosti změn v budoucím období. Zároveň zmiňuje, že zde se jedná o projekt, který má omezené podmínky pro adaptabilitu z důvodu, že se jedná o bývalý průmyslový brownfield.

Kritérium je splněno

Ekonomický pilíř – Veškeré dílčí parametry byly ověřeny. Implementace principů adaptability prokazatelně zvyšuje dlouhodobou ekonomickou udržitelnost a životnost investičního záměru.

3.2.3.11 Provedená nezávislá oponentura návrhu Statické posouzení s důrazem na ekonomiku a účelnost a hospodárnost. Materiálové posouzení s důrazem na ekonomiku a účelnost a hospodárnost (EKONOMICKÝ PILÍŘ)

Kritérium: předložení vyjádření projektanta s odůvodněním.

Projektová dokumentace, která již byla schválena pro stavební záměr, byla opětovně posouzena specialisty – experty. Došlo k úpravě statického návrhu a optimalizaci konstrukcí.

Kritérium je splněno

Ekonomický pilíř – došlo ke splnění

Prvotní ověření navrženého jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti (SESP) Pavel Divíšek

3.2.3.12 Zajištění vedení projektu odborným týmem s praxí, kontrol kvality (EKONOMICKÝ PILÍŘ)

Kritérium: VŠ v oboru pozemní stavby (nebo příbuzném) a minimálně 5 let v oboru managementu rekonverze brownfieldů.

Splněno, realizace byla a je prováděna týmem, kde minimálně 2 členové splňují toto kritérium

Kritérium je splněno

Ekonomický pilíř – došlo ke splnění

3.2.3.13 Posouzení pozitivního dopadu na vyváženou urbánní strukturu ve spádové oblasti (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Pro toto posouzení byly zvoleny následující dílčí hodnotící kritéria:

Případy, kdy realizace bytových jednotek v území bude znamenat pozitivní dopad:

a) V území došlo, případně dojde, k rozvoji ploch výroby, ploch pro kancelářské prostory a ploch, které vykazují potřebu dalších pracovníků (příkladem mohou být nové energetické zdroje, těžební činnost, zařízení pro obranu). Současně platí, že v lokalitě je dostatečná veřejná vybavenost a dopravní infrastruktura – bytové plochy budou realizovány ve vzdálenosti max. 30 minut od potřebné veškeré vybavenosti (pěší dostupnost, dostupnost MHD)
Tento případ nenastal

b) V území je nedostatečně využita stávající veřejná vybavenost (především školství, zdravotnictví, obchodní síť) a v blízkosti, ve vzdálenosti max. 30 minut (pěší dostupnost, dostupnost MHD) jsou plochy výroby, plochy umožňující zaměstnání příchozích občanů
Tento případ nenastal

c) V území je nedostatek bytů. Tento případ je velice náročný na ověření, zda nedojde k narušení právě zmíněné vyvážené urbánní struktury. K pozitivnímu vlivu na vyváženou urbánní strukturu zde nedojde, zase na druhou stranu je nutné, aby byl problém řešen, nelze blokovat výstavbu. Musí tedy dojít k ověření veškerých kapacit veřejné infrastruktury a technické infrastruktury (včetně dopravní infrastruktury). Dále musí být zajištěno, aby bylo vytvořeno odpovídající množství zelených ploch, které odpovídají stávajícímu poměru bytové plochy x zelené plochy. Zásadní je, aby nová výstavba byla řešena až po ověření nemožnosti zprovoznění stávajících bytových jednotek v území.
Tento případ nastal. Přestože v celoměstském měřítku nelze jednoznačně deklarovat absolutní nedostatek bytů, posuzovaný rezidenční projekt je součástí širšího polyfunkčního centra. Integrace předškolního zařízení a pobytových služeb pro seniory na ploše původního industriálního brownfieldu představuje funkční doplnění stávající urbánní struktury lokality.

Kritérium: splnění podmínek pro novou bytovou výstavbu v území – V území došlo, případně dojde, k rozvoji dalších ploch umožňujících vznik pracovních míst. V území je nedostatečně využita stávající veřejná vybavenost. V území je nedostatek bytů (za výše specifikovaných podmínek).

Kritérium je splněno s výhradou. Jedná se o součást rozsáhlejšího multigeneračního centra, které přispěje k vyvážené urbánní struktuře celé lokality. Tedy následně dojde k realizaci potřebné infrastruktury, zřízení nových pracovních míst. Bytové plochy budou určeny především jako startovací byty a byty pro mladé rodiny, které doplní potřebnou skladbu bytových jednotek v oblasti. Dále se bude jednat i o byty pro zaměstnance nebo osoby vázané na budoucí domov pro seniory.

Sociální pilíř – kritérium bylo splněno s výhradou. Jedná se o součást rozsáhlejšího

multigeneračního centra, které přispěje k vyvážené urbánní struktuře celé lokality.

Poznámka pro vyhodnocení: Je nutné zavádět tzv. splnění s výhradou. Jedná se o případ, kdy kritérium není zcela nebo vůbec naplněno, ale zároveň je nesporné, že realizace záměru bude mít v území pozitivní efekt. Právě hodnocený projekt, který je součástí multigeneračního centra tohoto může být příkladem. V každém případě je ale nutné realizovat odpovídající odůvodnění.

3.2.3.14 Respektování připomínek a námitek občanů v lokalitě, a to ve všech fázích plánování výstavby, tedy od územního plánování až po fázi povolení záměru. (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Podmínky pro ověření:

a) Hlukové podmínky – realizací rekonverze brownfieldu nesmí dojít k významnému navýšení hladiny hluku. Mělo by dojít k posouzení, aby původní hluková zátěž, která byla odpovídající areálu současného brownfieldu (z období původního provozu), byla jako maximální u navrhovanému stavu.
Nepředpokládá se výrazná změna hlukových podmínek při porovnání stavu, kdy objekt sloužil jako výrobní objekt.

b) Dopravní problémy (a to včetně dopravy v klidu) – u projektu bylo provedeno zřízení parkovacích míst ve větším rozsahu, než je dáno normou. Parkovací místa byla nabídnuta i sousedům.

c) Navýšení anebo udržení rozsahu ploch zeleně
Tento bod nebyl splněn. Rozsah zeleně nemohl být navýšen, a to především z důvodu návrhu většího počtu parkovacích míst na původním továrenském dvoře. Jako povrchová konstrukce parkovací plochy byly zvoleny zatravňovací prvky.

d) Řešení problematiky odvodnění pozemků
Problematika vyřešena za pomoci odborníků, hydrogeologů. Zasakování především bude probíhat do původních míst odvodnění původního dvora.

Přímo v Kutné Hoře bylo provedeno projednání s vedením obce a se sousedy (Di Ruocco a D'Auria, 2025).

Jedná se o kritérium zařazené především do sociálního pilíře.

Kritérium: splnění výše uvedených podmínek, předložení zápisu o projednání s občany s jejich konkrétními vyjádřeními a řešením.

Kritérium je splněno s výhradou. Formální proces projednání byl naplněn, ačkoliv některé specifické požadavky obyvatel byly vyhodnoceny jako neslučitelné s technickými parametry záměru.

3.2.3.15 Zajištění zaměstnanosti, dostupných sociálních služeb, atraktivity území (SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

V rámci tohoto bodu dochází za pomoci konzultace s odborníky k ověření podmínek. V případě, pokud je skutečný zájem nalézt odpovídající rekonverzi měl by být v rámci dohadovacího řízení nalezen určitý konsens mezi následujícími participanty a odborníky v území:

urbanista
úřad práce – zaměstnanost, sociální služby
odbor regionální rozvoje kraje
oddělení regionální rozvoje města
municipalita
místní občanské iniciativy a aktivní občané
developer

V tomto případě se ale jedná o menší projekt. Proběhlo pouze projednání developera se specialistou urbanistou, oddělení regionálního rozvoje města, zástupci

místní municipality, a přímými sousedy.

Kritérium je splněno

Sociální pilíř – požadavky byly splněny. Jedná se o menší projekt. Navíc tento projekt bude součástí Multigeneračního centra, které bude zajišťovat jak předškolní zařízení, tak domov pro seniory. Předmětný projekt zahrnuje právě již zmíněné předškolní zařízení.

3.2.3.16 Absence rizik spojených se zvýšením kriminality (vyloučení účelového zaměření na sociálně znevýhodněné skupiny).(SOCIÁLNÍ PILÍŘ)

Kritérium: jakákoliv predikce navýšení kriminality

V Kutné Hoře nelze, vlivem realizace projektu, předpokládat zvýšení kriminality (projekt není účelově zaměřen pouze, nebo ve zvýšené míře, na sociálně znevýhodněné občany, minority, migranty, osoby po výkonu trestu).

Kritérium je splněno.

Sociální pilíř – vlivem realizace záměru nedojde k navýšení kriminality. (projekt není účelově zaměřen pouze, nebo ve zvýšené míře, na sociálně znevýhodněné občany, minority, migranty, osoby po výkonu trestu).

3.2.4 Závěr posouzení projektu

Rekonverze brownfieldu byla vyhodnocena podle základních kritérií, které jsou obsaženy v systému hodnocení. Výsledkem je, že předběžně lze stanovit, že předmětná rekonverze je navržena v souladu s hlavními podmínkami udržitelného rozvoje s výhradami, které nejsou nikterak zásadní, tak aby konečný závěr hodnocení byl negativní.

Jedná se o výhrady:

- Nebyly splněny podmínky pro novou bytovou výstavbu v území (V území došlo, případně dojde, k rozvoji dalších ploch umožňujících vznik pracovních míst. V území je nedostatečně využita stávající veřejná vybavenost. V území je nedostatek bytů (vyhodnoceno podle stanovených podmínek).
- Dešťová voda je dále nevyužívána pro okolní zeleň a vodní prvky, případně alespoň jako „šedá" voda z 50 % objemu.
- Nedošlo k ponechání minimálně 100 % stávajících zelených ploch, i když se jednalo o plochy dřívějšího továrenského dvora, který byl využíván pro skladování a logistiku.

Tyto výhrady byly odůvodněny a vyhodnoceny jako nepodstatné pro celkový závěr. Zásadní rovněž je, že výše uvedené výhrady v žádném případě neznamenají významné narušení rovnováhy třech pilířů udržitelného rozvoje – ekonomického, sociálního a environmentálního.

3.2.5 Ověření navrženého hodnotícího systému na projektu s návrhem úpravy systému

Posouzení předmětného projektu přineslo následující návrh úprav systému:

- Při hodnocení nelze využívat pouze základní, **jednoduché hodnocení, tedy zda kritérium bylo splněno, případně nesplněno. Toto hodnocení je nutné doplnit o umožnění výroku „splněno s výhradami"**, a to v případě, kdy kritérium není zcela naplněno, ale je možné uvážit a odůvodnit, že negativní vliv nebude tak zásadní, aby převýšil veškeré pozitivní vlivy, které vznikají při realizaci projektu. Důležité je také se zaměřit na vyvážené posuzování podle jednotlivých pilířů udržitelnosti při konečném hodnocení, a to i když se zohledněním této zásady je celý hodnotící systém navržen. **Nesplnění některých z hodnotících kritérií, pokud se nejedná o zásadní nesplnění, tedy nemusí nutně znamenat konečný výrok, že se nejedná o realizaci při naplnění podmínek udržitelného rozvoje.**
- **V rámci validace systému byla dílčí kritéria v bloku urbanistických a dopravních struktur optimalizována tak, aby se eliminovaly tematické překryvy.** Aspekty jako náklady na údržbu sítí nebo kapacita infrastruktury jsou v systému pevně integrovány do bloku ekonomických kritérií, zatímco nárůst automobilové dopravy je posuzován v rámci dopravních dopadů. Tím byla zachována vysoká validita hodnocení při současném zachování požadované jednoduchosti a rychlé aplikovatelnosti nástroje v řádu dnů.

Kladem hodnotícího systému je bezpochyby jeho jednoduchost. To ale platí pouze v případě, pokud je hodnotitel již seznámen s lokalitou. Právě v Kutné Hoře bylo hodnoceno více projektů a vyhodnocení dalších projektů bylo velice jednoduché a rychlé. To je dáno obsahem jednotlivých hodnotících prvků a skutečnosti, že ve stejné lokalitě není nutné v mnoha případech vyhledávat další podklady.

Záporem hodnotícího systému je, v případě, pokud hodnotitel není seznámen s předmětnou lokalitou, nutnost získat veškeré informace. Tento „nedostatek" nelze ale odstranit. Bez odpovídajícího rozsahu vstupních informací by hodnotící systém neumožňoval realizovat jakékoliv závěry. Na tento problém již bylo také reagováno. Příkladem je odkaz na převzaté údaje od Českého statistického úřadu Ministerstvem pro místní rozvoj, které údaje zpracovalo přehledněji v RIS – Regionálním informačním systému (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021).

Dalším záporem hodnotícího systému je aspekt subjektivního hodnocení. Je nesporné, že bude vždy velice záležet na osobě hodnotitele, jeho vzdělání, zkušenostech a znalostech. V hodnotícím systému nemohla být provedena veškerá opatření směřující k minimalizaci tohoto vlivu. Výsledkem by byl hodnotící systém, který by byl robustní, tedy sice validní, ale velmi složitý, což nebylo cílem návrhu. Zde je na místě konstatovat, že jakékoliv zjednodušení je na úkor konečné validity vyhodnocení a je nutné jej pečlivě uvážit. Systém je však otevřený a flexibilní pro případné individuální úpravy.

4 Závěr

Provedení hodnocení na konkrétním projektu bylo pro navržený hodnoticí systém klíčové, protože specifika každého záměru rekonverze jsou hlavním stimulem pro jeho další úpravy. V rámci této případové studie se potvrdilo, že rozhodnutí zaměřit prvotní systém hodnocení pouze na bytové domy (s maximálně 25 % jiných podlažních ploch) bylo správné. Teprve po tomto základním upřesnění lze totiž systém dále modifikovat pro další typy areálů a nově upravovat hodnoticí kritéria.

Hlavním praktickým přínosem této fáze výzkumu bylo odstranění duplicit v hodnocení a především zavedení možnosti učinit kladný závěr s výhradami. Ukázalo se, že v reálném území nelze striktně vyžadovat stoprocentní splnění všech kritérií (např. u zelených ploch nebo dešťové vody), pokud jsou tyto nedostatky adekvátně zdůvodněny a neznamenají významné narušení rovnováhy pilířů udržitelného rozvoje.

Tento příspěvek zachycuje stav a výsledky dosažené v úvodní etapě projektu na konci roku 2025. V současné době již výzkum pokročil k navazujícím fázím, které zahrnují transfer a modifikaci systému SESP pro specifické mezinárodní prostředí a krizové řízení na Ukrajině. Případová studie v Kutné Hoře tak splnila svůj účel, stala se stabilním základem celého systému a potvrdila, že jeho jednoduchost je velkým přínosem pro rychlou orientaci municipalit i investorů v terénu.

Literatura

BRE GROUP, 2026. BREEAM. Online. Dostupné z: https://bregroup.com/products/breeam/. [cit. 2026-07-18].

Císařské povinné otisky stabilního katastru 1: 2 880 - Čechy: 3735-1 Kutná Hora – dříve Kuttenberg (Hora-Kuttna), 1839. Dostupné také z: https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2__a__6C__3735-1__6.

DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN - DGNB E.V., 2026. DGNB's sustainability approach. Online. Dostupné z: https://www.dgnb.de/en/sustainable-building/dgnbs-sustainability-approach. [cit. 2026-07-18].

DI RUOCCO, Irina. a D'AURIA, Alessio., 2025. Implementing community impact evaluation (CIE) in special economic zones: Lessons from Campania (Italy) towards global practices. Regional Science Policy & Practice, 17(3), 100169 DOI:10.1016/j.rspp.2024.100169, [cit. 2026-07-16]

DIVÍŠEK, Pavel, 2024. Základní podmínky pro vznik jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti, In: Člověk, stavba a územní plánování 18. Online. Praha: ČVUT / Fakulta stavební. ISBN 978-80-01-07472-5. Dostupné z: https://uzemi.eu/konference-csup-18/. [cit. 2025-10-11].

DIVÍŠEK, Pavel, 2025. Hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti, In: Regionální rozvoj mezi teorií a praxí 2025. Online. Praha: Masarykův ústav vyšších studií ČVUT Praha. ISSN 1805-3246. Dostupné z: http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/04__divisek__jednoduchy__system__hodnoceni.pdf. [cit. 2025-10-11].

DONG, Xiaofang a Zenghe HUANG (2025). The Impact of Polluters' Cleanup on Land Values: Evidence From Pollution Intensive Industries in China, Journal of Regional Science, Wiley Blackwell, vol. 65(3), pages 603-627, DOI: 10.1111/jors.12753, [cit. 2026-07-16]

JAKEŠ DEVELOPMENT, S.R.O., 2022. Studie Strakoschova továrna Kutná Hora. (Nepublikovaný interní dokument).

JAKEŠ DEVELOPMENT, S.R.O., 2025. Studie Strakoschova továrna Kutná Hora. (Nepublikovaný interní dokument).

JAPAN SUSTAINABLE BUILDING CONSORTIUM (JSBC) AND INSTITUTE FOR BUILDING ENVIRONMENT AND ENERGY CONSERVATION IBEC), 2026. CASBEE. Online. CASBEE. Dostupné z: https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/english/. [cit. 2026-07-18].

LAUERMANN, Marek, 2017. Dějiny Židů v Kutné Hoře. Praha: Společnost pro jazyky. ISBN 978-80-906295-1-6.

MARIANOVSKÁ, Veronika; KUBÁT, Vojtěch; RIPKA, Štěpán; ŠVEC, Jakub; KLUSÁČEK, Jan et al., 2023. Struktura neobydlených bytů v Česku a nástroje pro jejich aktivaci využívané v zemích OECD. Online. In: Praha: MMR ČR. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/getattachment/b515c571-1a07-460e-8aeb-f540825ea638/Studie-neobydlene-byty.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf. [cit. 2025-10-14].

MĚSTO KUTNÁ HORA, 2014. Články Krajské hygienické stanice. Online. Dostupné z: https://mu.kutnahora.cz/mu/clanky-krajske-hygienicke-stanice. [cit. 2025-10-12].

MĚSTO KUTNÁ HORA, 2023. Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Kutná Hora. In: Kutná Hora, s. 1-9. Dostupné také z: https://mu.kutnahora.cz/file/11222/download/.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2021. RIS – Regionální informační systém. Online. Dostupné z: http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/533955-kutna-hora. [cit. 2025-10-12].

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, 2025. SEKM3 Portál. Online. Dostupné z: https://www.sekm.cz/portal/. [cit. 2025-03-23].

NÁRODNÍ PLATFORMA SBTOOLCZ, 2022. SBToolCZ. Online. Dostupné z: https://www.sbtool.cz/ometodice. [cit. 2026-07-18].

PARK, In, 2013. „Modeling the externalities and redevelopment of a run-down area," The Annals of Regional Science, Springer;Western Regional Science Association, vol. 51(3), pages 893-915, DOI: 10.1007/s00168-013-0566-0, [cit. 2026-07-16]

POSTIGLIOLA, Michele. a SALVATI, Luca, Land-use change and Zipf's law: A novel tool to investigate regional transformations. Papers in Regional Science. 2025, roč. 104, č. 1, čl. 100074. DOI 10.1016/j.pirs.2024.100074., [cit. 2026-07-16]

SOUKUP, Tomáš; FUSEK, Petr; PELTAN, Tomáš a ŠVECOVÁ, Kateřina, 2024. Demografická studie Středočeský kraj a 28 lokalit: Únor 2024. Dostupné také z: https://stredoceskykraj.cz/documents/14432/19422353/Demografick%C3%A1+studie+St%C5%99edo%C4%8Desk%C3%A9ho+kraje.pdf.

ŠILHÁNKOVÁ A KOL., Vladimíra, 2006. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice. ISBN 80-7194-836-5.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra; KOUTNÝ, Jan a PONDĚLÍČEK, Michael, 2011. Indikátory udržitelného rozvoje pro města a obce. Hradec Králové: Civitas per populi. ISBN 978-80-904671-3-2.

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL, 1996-2026. LEED rating system. Online. Dostupné z: https://www.usgbc.org/leed. [cit. 2026-07-18].

Vyhláška č. 153/2016 Sb., o stanovení podrobností ochrany kvality zemědělské půdy a o změně vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění. In: Sbírka zákonů České republiky. 2016, částka 59. Dostupné z: zakonyprolidi.cz. [cit. 2025-03-23].

Vysvědčení objektu - povolení využívání stavby 17.července 1905, 1905. Kutná Hora. Archiv stavebního úřadu Kutná Hora.

WELTER, Caroline a Daniel CENTURIAO (2025). Assessing the local cost of urban climate resilience: An analysis of the Financial District and Seaport Climate Resilience (FiDi) Master Plan. Papers in Regional Science, 100110., https://doi.org/10.1016/j.pirs.2025.100110 , [cit. 2026-07-16]

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (zrušen k 31. 12. 2023). In: Sbírka zákonů České republiky. 2006, částka 63. Dostupné z: zakonyprolidi.cz. [cit. 2025-03-23].

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. In: Sbírka zákonů České republiky. 2020, částka 222. Dostupné z: zakonyprolidi.cz. [cit. 2025-03-23].

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění. In: Sbírka zákonů České republiky. 2000, částka 74. Dostupné z: zakonyprolidi.cz. [cit. 2025-03-23].

ZEMAN, Vít; BURIAN, Jaroslav a ŠŤASTNÝ, Stanislav, 2024. Hodnocení udržitelného rozvoje města Kutná Hora. Dostupné také z: https://mu.kutnahora.cz/file/12795__1__1/download

Informace o autorovi

Ing. Bc. Pavel Divíšek, MBA
Fakulta stavební ČVUT v Praze, Katedra urbanismu a územního plánování
pavel.divisek@fsv.cvut.cz; https://orcid.org/0009-0009-5637-5382

Prvotní ověření navrženého jednoduchého systému hodnocení rekonverze brownfieldů na bytové objekty z pohledu udržitelnosti (SESP) Pavel Divíšek