

### Identifikace uchazeče

Atelier Za Mák s.r.o.  
Sedlo 13, 378 33 Číměř  
IČ 09823328  
DIČ CZ09823328  
Datová schránka: u6ezcs9

email: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

[https://spark.adobe.com/page/xo5BLPWNvp2qo/?fbclid=IwAR2vsZFnEej88JogS3MR0mXCGFRJZ5y\\_fd5iHUviQgvN-GEsXngKUfA3qg](https://spark.adobe.com/page/xo5BLPWNvp2qo/?fbclid=IwAR2vsZFnEej88JogS3MR0mXCGFRJZ5y_fd5iHUviQgvN-GEsXngKUfA3qg)

<https://www.facebook.com/atelierzamak>

### Nabízená výše ročního nájemného

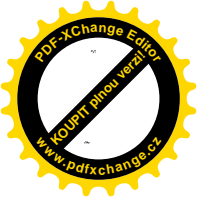
37 500,-

### Navrhovaná doba smluvního závazku

20let

### Investiční záměr

Zahrada byla odjakživa součástí areálu, ve kterém je dnes soud. Původně se jednalo o palácovou stavbu spojenou se zahradou prostřednictvím salla tereny. Budova nazývaná Klášteříček byla postavená v roce 1534. O dvě stě let později vznikla chodba nad Pražskou ulicí a takzvaný Klášteříček byl spojený s kostelem sv. Kateřiny. V polovině 18. století se začíná odvíjet příběh této výjimečné zahrady, kterou pro Marii Isabellu Černínovou vytvořil zahradnický inspektor a sochař Jan Antonín Zinner. Jeho dílem je například zámecký park v Českém Krumlově, Jaroměřicích nad Rokytnou a podílel se také na mnohých zahradách ve Vídni včetně zahrady Schwarzenberského paláce. Z jeho zachovaného díla si můžeme představit, jak honosně mohla vypadat dnešní Krafferova zahrada. Terasy, schodiště, fontány, kaskády a sochy vybudované v roce 1759 byly roku 1801 zničeny požárem. Následně byla zahrada rozparcelována městským úředníkům a později připadla do užívání Ignáci Krafferovi, který zde provozoval zahradnictví až do zestátnění, kdy zahradnictví přešlo do správy komunálních služeb. Po navrácení původním majitelům zde bylo s přestávkami provozováno dodnes.



Areál Krafferovy zahrady s jeho rozlohou je vhodný pro využití mnohými disciplínami zahradnického řemesla. Nabízí se zde vybudovat centrum zahradnické kultury zahrnující jednotlivé níže popsané aktivity, které vytvářejí logický celek funkcí a příležitostí, jak tento rozsáhlý areál komplexně využít nejen pro podnikatelské záměry, ale i edukační činnost a rekreaci občanů města.

Vzhledem k limitům daným územním plánem budou k zástavbě resp. přestavbě využity pouze stávající zastavěné plochy uvedené po aktualizaci v katastru nemovitostí. Ostatní nezastavěné plochy budou využity jako pěstební plochy a ukázková zahrada respektující druh pozemku – orná půda/zahrada.

### **Záměr využití má 6 prioritních rozvojových os**

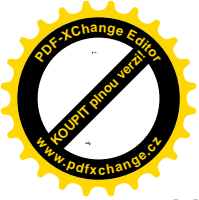
1. Produkce trvalek
2. Zahradnický obchod a floristické studio
3. Zahradní a krajinářský atelier
4. Pronájem pěstebních ploch formou komunitní zahrady
5. Veřejně přístupná ukázková zahrada v rámci programu Přírodní zahrada
6. Vzdělávací centrum - ekocentrum zřizované ve spolupráci se spolkem Přírodní zahrada

#### **1/ Produkce trvalek**

Rozsáhlé pěstební plochy a stavby skleníků jsou ideální pro pěstování trvalek, která naváže na tradici Trvalkové školky Florianus. Bude probíhat ve spolupráci s již zavedenými pěstiteli v okolí. Specifické světelné podmínky zahrady nabízí prostor pro produkci užší selekce rostlin a doplnění poptávky na trhu v této oblasti. Cílem je také produkce vlastních řezaných květin, které budou pěstovány ekologickým způsobem na velkých záhonových plochách v areálu.

#### **2/ Zahradnický obchod a floristické studio**

Maloobchodní prodej specializovaný na trvalky, byliny a traviny bude navazovat na dlouholetou tradici vybudovanou firmou Florianus a zajistí další možné využití rozsáhlých ploch. Součástí prodejny bude floristické studio, využívající vlastní produkci květin pro širokou škálu floristických disciplín (kytice, sezónní vazby, svatební floristiku, atd.). Zahradnický obchod nabídne také možnosti prodeje lokálních produktů našich partnerů a místních podnikatelů. Atmosféru prodejny doplní ukázkové skleníky firmy Vitreus, která dodává a realizuje belgické hliníkové skleníky i historizující typy konstrukcí. Skleníky budou plnit také funkci pěstební a nabídnou návštěvníkům nahlédnutí do procesu pěstování květin. Zahradnický obchod bude mít část vnitřní a venkovní. Nezbytná interiérová část provozu bude implementována do stávajícího objemu budov, které budou zrekonstruovány. Celý areál zahradnictví má pak potenciál pro chod malé kavárny, která je územním plánem přípustná za splnění



podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem bude odpovídat významu a charakteru prostoru.

### **3/ Zahradní a krajinářský ateliér**

V rekonstruovaných prostorech stávajících objektů vznikne také zázemí pro krajinářský ateliér Za Mák, který působí v oboru od roku 2008 a v Jindřichově Hradci sídlí od roku 2016. Provoz ateliéru si klade za cíl v rámci své vykonávané projekční činnosti zpracovat koncept obnovy celého areálu a zajistit jednotnou, ucelenou a urbanisticky hodnotnou podobu, ve které budou soustředěny všechny popsané rozvojové osy. Všechny tyto rozmanité činnosti budou respektovat historii místa a budou využívat jeho potenciál s ohledem na estetiku zahrady.

### **4/ Pronájem pěstebních ploch formou komunitní zahrady**

Vzhledem k velké rozloze areálu je uvažováno o pronájmu některých ploch formou komunitní zahrady, která by zároveň přispívala k rozvoji společenského a komunitního života v lokalitě. Bude vybudována série vyvýšených záhonů spolu s malými pěstebními skleníky, které bude možné nabídnout k užívání občanům města. Komunitní zahradu je možné dle poptávky rozšiřovat a nabídnout tak občanům možnost aktivní rekreace v areálu zahrady se zázemím.

### **5/ Veřejně přístupná ukázková zahrada zařazená v programu Přírodní zahrada**

Část areálu zahrady, která je v současnosti jako celek certifikovanou přírodní zahradou, by měl dále sloužit jako ukázková přírodní zahrada v rámci programu Přírodní zahrada, který v ČR zahrnuje již 103 ukázkových zahrad různých typů. Zpřístupněná veřejnosti by byla v otevírací době ekocentra a zahradnického obchodu. Sloužila by jako prostor pro odpočinek i inspiraci při péči o květiny, rostliny a živočichy pro širokou veřejnost. Ve spolupráci s ekocentrem by zde probíhaly komentované prohlídky, workshopy pro veřejnost, vzdělávací programy, zahradně-terapeutické programy (senioři, lidé se zdravotním a duševním onemocněním) atd. Podoba ukázkové zahrady by vycházela z historie a estetiky původní zahrady a vznikala by ve spolupráci s krajinářským ateliérem a firmou Vitreus.

### **6/ Vzdělávací centrum - ekocentrum zřizované ve spolupráci s organizacemi Přírodní zahrada z.s. a Přírodovědné centrum Mlýn Radouňka**

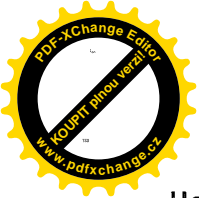
Celý areál zahrnující všechny prioritní osy by měl ve svém fungování respektovat filozofii založenou na ekologii a trvalé udržitelnosti. V návaznosti na to by v rekonstruovaných prostorech vzniklo také zázemí pro moderní ekologické centrum s možností vzdělávání formou programů environmentální výchovy, vzdělávání a



osvěty (EVVO), workshopů pro veřejnost nebo odborných seminářů. V rámci studie rozvoje areálu zahrady je zahrnuto i zázemí ekocentra, které by splňovalo požadavky na jeho chod.

Využití areálu bývalé Krafferovy zahrady jako vzdělávacího centra s ukázkovou přírodní zahradou přinese veřejnosti i městu mnoho pozitivních dopadů:

- **příklad dobré praxe** - přírodní zahrada zprostředkovává znalost, kterou lidé využijí při péči o vlastní zahrady, a představitele a zaměstnance obcí inspiruje k šetrnější péči o zahrady, parky a další veřejné zelené plochy v obcích
- **vliv na životní prostředí města** - péče o městskou zeleň dle principů přírodního zahradničení je cestou ke snížení nepříznivého klimatu ve městě (efekt tepelného ostrova, rychlý povrchový odtok vody, zhoršený stav ovzduší) a tvorbou vhodného mikroklimatu vede ke zvyšování kvality života obyvatel
- **turistika** - zahrada se stane cílem výletů, což přispívá ke zvýšení turistického ruchu ve městě, tzv. zahradní turistika. Celý prostor se může stát příkladem kvalitního urbanistického řešení a odpovědné modernizace s téměř nulovou uhlíkovou stopou
- **historie** - zahrada byla, až na krátké výjimky, celých 300 let uzavřena veřejnosti. Naším záměrem je zahradu otevřít a zprostředkovat veřejnosti její historii.
- **ukázková obec** - ve spolupráci s rakouskou organizací Natur im Garten připravujeme pro obce poradenství v oblasti ekologické péče o veřejnou zeleň a následnou certifikaci obcí. Město Jindřichův Hradec má příležitost být jednou z prvních obcí, která tyto přístupy začne aktivně implementovat, a to právě na Krafferově zahradě



## Harmonogram realizace záměru

### 2021

- zahájení projekčních prací k rekonstrukci objektů, jednotného logomanuálu zahrady
- částečné obnovení produkce rostlin s využitím stávajících budov
- částečná obnova přírodní zahrady a údržba areálu

### 2022

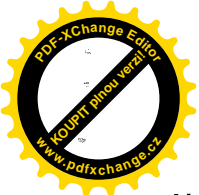
- vybudování administrativního zázemí „atelieru“ dle odsouhlaseného projektu
- zahájení provozu zahrady ve stávajícím stavu a zpracování studie na její rekonstrukci

### 2023

- zahájení rekonstrukce zahrady
- zahájení činnosti ekocentra ve venkovních prostorech zahrady
- zahájení stavebního řízení

### 2025-2030

- rekonstrukce objektů pro využití dle cílů investičního záměru



## Náklady

Náklady na rekonstrukci a údržbu areálu bude uchazeč hradit z vlastních zdrojů, dotačních titulů a případných jiných zdrojů v souladu s popisovaným investičním záměrem.

Projektová příprava – 250 tis. Kč

Základní údržba areálu – 350 tis Kč/ rok

První fáze rekonstrukce budov – 650 tis. Kč – atelier

Druhá fáze rekonstrukce staré části 1,5 mil Kč

Třetí fáze budov – bude oceněna dle odsouhlaseného projektu – odhad 60 m<sup>2</sup> x 25 000 Kč/m<sup>2</sup> – 1,5 mil. Kč

Přesný finanční harmonogram bude zpracován na základě předložené projektové dokumentace.

Věříme, že se nám podaří společně najít to nejlepší využití pro Kraffrovu zahradu.

Děkujeme za Vaši pozornost a čas.

Za Atelier Za Mák

Ing. Jan Makovička - jednatel

