

Možnosti revitalizace bývalého n. p. Svit

Bc. Kateřina Petrová

Diplomová práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomik

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kateřina PETROVÁ**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Možnosti revitalizace bývalého n. p. Svit**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Definiujte pojem brownfields a principy jejich revitalizace se zohledněním evropských zkušeností.
- Zhodnoťte současný stav brownfields v rámci ČR s důrazem na situaci ve Zlínském kraji.

II. Praktická část

- Prostřednictvím SWOT analýzy zhodnoťte historii i současný stav revitalizace továrního areálu bývalého n. p. Svit.
- Navrhněte strategické cíle a z nich vyplývající řešení projektu revitalizace továrního areálu bývalého n. p. Svit.

Závěr

Rozsah práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

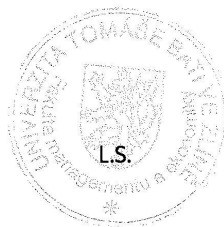
Seznam odborné literatury:

- [1] JÁČ, I. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
- [2] LEŠINGROVÁ, R. Baťova soustava řízení. 2. vyd. Zlín: Tava Graphical, 2007. 152 s. ISBN 978-80-903808-4-4.
- [3] NOVÝ, A. et al. Brownfields – šance pro budoucnost. 1. vyd. Brno: FA VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jiří Macháček**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **29. března 2010**
Termín odevzdání diplomové práce: **3. května 2010**

Ve Zlíně dne 29. března 2010


doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



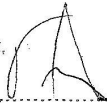

prof. RNDr. René Wokoun, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

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

Ve Zlíně 3.5.2010

.....


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

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

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

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

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

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

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

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpirá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

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

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

ABSTRAKT

Cílem diplomové práce bylo vypracování návrhu strategických cílů a z nich vyplývajících řešení projektu revitalizace továrního areálu. V teoretické části je blíže vysvětlen pojem brownfields, historie jejich vzniku a vývoje, mezinárodní zkušenosti v oblasti jejich revitalizace a jsou zde také identifikovány zdroje pro řešení problematiky brownfields ve vztahu k továrnímu areálu. Praktická část je rozdělena do pěti kapitol. První kapitola se zabývá historií a vývojem areálu do 1989, v dalších kapitolách je zhodnocena koncepčnost již provedených revitalizačních kroků, definován současný stav areálu a vymezeny základní principy revitalizace. V návrhové části jsou pak vymezeny strategické cíle rozvoje areálu a zpracován rámcový projekt revitalizace.

Klíčová slova: brownfields, projekt, strategické cíle, priority, opatření

ABSTRACT

The aim of this thesis is to make a proposal for strategic aims and the solutions coming therefrom concerning the revitalisation project of factory premises of the former Svit national enterprise. The theoretical part deals in detail with the term brownfields, with their history and development and with international experience in the field of their revitalisation; there are also sources identified to solve the brownfield issue in relation to the factory premises. The practical part is divided into five chapters. The first chapter focuses on the history and development of the premises up to 1989, the other chapters include assessment of conception of revitalisation steps which already have been taken, the definition of current status of premises and the basic principles of revitalization. In the proposal part, the strategic aims of premises development are specified and the frame revitalisation project is processed.

Keywords: brownfields, project, strategical aims, priorities, acitons

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
2 BROWNFIELDS – HISTORIE, SOUČASNOST A MEZINÁRODNÍ ZKUŠENOSTI	12
2.1 VYMEZENÍ POJMŮ	12
2.2 HISTORIE VZNIKU A VÝVOJE BROWNFIELDS	13
2.3 MEZINÁRODNÍ ZKUŠENOSTI V OBLASTI REGENERACE BROWNFIELDS	14
2.3.1 Velká Británie	14
2.3.2 Německo	15
2.3.3 Francie	16
2.3.4 Spojené státy americké	16
2.3.5 Kanada	16
2.4 STÁVAJÍCÍ STAV BROWNFIELDS V ČR SE ZDŮRAZNĚNÍM STAVU VE ZLÍNSKÉM KRAJI 17	
2.4.1 Vymezení a popis území	17
2.4.2 Celkové vyhodnocení brownfields ve Zlínském kraji	19
2.5 IDENTIFIKACE ZDROJŮ PRO ŘEŠENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS VE VZTAHU K AREÁLU BÝVALÉHO N. P. SVIT	20
2.5.1 Dotační prostředí určené pro řešení problematiky brownfields	20
2.5.1.1 Dotace ze státního rozpočtu	20
2.5.1.2 Strukturální fondy EU	21
II PRAKTICKÁ ČÁST	26
3 HISTORIE A VÝVOJ AREÁLU DO R. 1989	27
3.1 OBECNÉ PODMÍNKY V REGIONU V 1. POLOVINĚ 20. STOLETÍ	27
3.2 LÉTA 1945 AŽ 1989	29
4 ZHODNOCENÍ KONCEPČNOSTI JIŽ PROVEDENÝCH REVITALIZAČNÍCH KROKŮ	31
4.1 ROZVOJOVÉ A REVITALIZAČNÍ TENDENCE PO R. 1990	31
4.2 MAJETKOPRÁVNÍ VLIVY NA STAGNACI A DÍLČÍ ROZVOJ PO R. 1990	32
4.3 PARTICIPACE ZLÍNSKÉHO KRAJE A STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍN NA MAJETKOPRÁVNÍ STABILIZACI POMĚRŮ V AREÁLU	32
4.3.1 Zlínský kraj – Projekt majetkové revitalizace – „Areál Svit“	33
4.3.2 Statutární město Zlín – „Restrukturalizace finančních a vlastnických vztahů v rámci bývalého areálu Svit a. s.“	35
5 SOUČASNÝ STAV AREÁLU A VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH PRINCIPŮ JEHO REVITALIZACE	38
5.1 FUNKČNÍ ZMĚNY A DIFERENCIACE AREÁLU	38
5.1.1 Urbanistická a architektonická revitalizace	38
5.1.2 Stavebně – technická revitalizace prvků dopravního skeletu a infrastruktury 41	
5.1.2.1 Dopravní skelet	41
5.1.2.2 Inženýrské sítě	43
5.1.3 Stavebně – technická revitalizace jednotlivých objektů	45

5.1.4	Revitalizace sociální a zaměstnanecká	46
5.2	SWOT ANALÝZA BÝVALÉHO N.P. SVIT	48
6	STRATEGICKÉ CÍLE ROVOJE AREÁLU	50
6.1	STRATEGICKÁ VIZE	50
6.2	STRATEGICKÉ CÍLE ROZVOJE	50
6.3	PRIORITY A OPATŘENÍ	51
6.3.1	CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy	51
	Priorita 1 - Pořízení územně plánovacích dokumentů	52
6.3.1.1	Priorita 2 - Vypracování projektů vyšších stupňů	52
6.3.1.2	Priorita 3 - Zmírnění tvrdosti požadavků orgánů památkové péče	52
6.3.2	CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům	54
6.3.2.1	Priorita 1 – Úprava majetkoprávní vztahů	54
6.3.2.2	Priorita 2 – Racionální postup při získávání finančních prostředků	54
6.3.3	CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba dopravní a technické infrastruktury	55
6.3.3.1	Priorita 1 – Klasifikace stávajícího stavu prvků infrastruktury	56
6.3.4	CÍL 4: Stavebně technická příprava jednotlivých objektů	56
6.3.4.1	Priorita 1 - Zachování či obnova prostorové universality jednotlivých objektů	56
7	RÁMCOVÝ PROJEKT REVITALIZACE	58
7.1	FINANČNÍ RÁMEC	58
7.1.1	CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy	59
7.1.1.1	Priorita 1 – Pořízení územně plánovacích dokumentů	59
7.1.1.2	Priorita 2 – Vypracování projektové dokumentace vyšších stupňů	59
7.1.1.3	Priorita 3 – Zmírnění tvrdosti požadavků památkové péče	60
7.1.2	CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům	60
7.1.2.1	Priorita 1 – Úprava majetkoprávních vztahů	60
7.1.2.2	Priorita 2 – Racionální postup při získávání potřebných finančních prostředků	61
7.1.3	CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba dopravní a technické infrastruktury	62
7.1.3.1	Priorita 1 – Vyhodnocení stávajícího stavu prvků infrastruktury	62
7.1.4	CÍL 4: Stavebně technická revitalizace jednotlivých objektů	63
7.1.4.1	Priorita 1 – Zachování či obnova prostorové universality jednotlivých objektů včetně jejich architektonického výrazu	63
7.1.5	Shrnutí	64
7.2	ČASOVÝ HARMONOGRAM	68
	ZÁVĚR	71
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	72
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	75
	SEZNAM GRAFŮ	76
	SEZNAM OBRÁZKŮ	77
	SEZNAM TABULEK	78
	SEZNAM PŘÍLOH	79

ÚVOD

Revitalizace bat'ovského továrního areálu situovaného v centru Zlína, který v průběhu minulých dvaceti let ztratil svoji monofunkčnost a postupně se adaptuje na účelovou disperzi, představuje pro krajské město zásadní problém.

Cíle a metody práce

V teoretické části diplomové práce je využita především metoda historická, která se nezabývá minulostí (jak by název mohl napovídat), ale hledá zákonitosti vývoje problematiky za pomoci příčinných souvislostí. Jejím cílem je tedy definovat základní principy revitalizace brownfields se zohledněním evropských zkušeností. Řešená problematika je zpracována pomocí rešerše dostupných informačních zdrojů, týkajících se problematiky brownfields, s cílem zhodnotit dostupné nástroje, které by mohly sloužit k řešení situace v areálu bývalého n. p. Svit. Dalším cílem teoretické části také je zhodnocení současného stavu brownfields v rámci České republiky s důrazem na situaci ve Zlínském kraji.

Jedním ze dvou cílů praktické části bylo zhodnotit historii i současný stav revitalizace továrního areálu bývalého n. p. Svit prostřednictvím tzv. SWOT analýzy, k čemuž byla využita jak metoda pozorování, odborných konzultací, tak i metoda terénního výzkumu přímo na místě.

Primární cíl nejen praktické části, ale i diplomové práce jako celku je pak návrh strategických cílů a z nich vyplývajícího řešení projektu revitalizace továrního areálu. Návrh se zabývá všemi třemi částmi areálu, protože jejich vazby budou, i přes rozdílnost funkcí, velmi těsné.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BROWNFIELDS – HISTORIE, SOUČASNOST A MEZINÁRODNÍ ZKUŠENOSTI

1.1 Vymezení pojmů

„Brownfield je nemovitost (pozemek nebo objekt), která se nachází na současně nebo v minulosti zastavěném území, která není efektivně využívána a která je zanedbaná a případně i kontaminovaná. Jedná se o nemovitost, kterou nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace.¹

V souvislosti s obnovou a dalším využitím brownfields se pak hovoří o revitalizaci, (znovu) využití, regeneraci, rekultivaci, asanaci, konverzi, transformaci, rehabilitaci, přestavbě, vrácení k produktivnímu využívání, opětovném využívání, integraci do městského organismu, novém funkčním využití, tyto opisné výrazy totiž mají tu přednost, že z nich je zřejmý obsah, zatímco samo slovo brownfields je příliš obecné a významově málo průhledné.²

Lokality brownfields tvoří pozemky a nemovitosti:

- které ztratily možnost nadále plnit svou funkci a využití,
- většinou opuštěné či nedostatečně využívané,
- často ekologicky zatížené,
- fyzicky, ekonomicky a sociálně zatěžující své okolí,
- které vysokými náklady na regeneraci a rekonstrukci odrazují soukromý kapitál od přímých investic,
- jež jsou převážně důsledkem restrukturalizačních tlaků a jejich regenerace není možná bez intervencí veřejného sektoru.

¹ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 60 s. ISBN neuvedeno

² JACKSON, J., Brownfields snadno a lehce. *Planeta* [online].2007,roč. XV [cit. 2009-09-13]. Dostupné z: <http://docs.google.com/gview?a=v&q=cache:yIQdu8O8IgMJ:www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C1>. ISSN tištěná verze 1801-6898

Čím jsou lokality brownfields zajímavé?

- disponují potenciálem stát se atraktivní lokalitou či dominantou
- vzhledem ke své poloze v blízkosti center měst a díky napojení na hlavní komunikační tepny, revitalizované lokality zvyšují celkovou kvalitu a estetickou hodnotu měst a obcí
- z ekonomického hlediska mohou být zajímavou nabídkou pro investory, což může vést ke vzniku nových pracovních příležitostí a ke zlepšení sociální sociálního a ekonomického prostředí.³

1.2 Historie vzniku a vývoje brownfields

Brownfield obvykle vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity. Problematiku lokalit, které lze označit jako brownfield, lze řešit buď obnovením jejich původní funkce, nebo nahrazením novým typem využití.⁴

Problematika brownfields a jejich revitalizace je ve všech vyspělých zemích světa zhruba od konce 60. let 20. století významným problémem, který souvisí se změnami sociálně-ekonomické struktury jednotlivých regionů, se strategickým, územním a krajinným plánováním. Brownfields představují zásadní bariéru pro udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů. Řešení této nad míru aktuální problematiky je vyjádřeno jako priorita v mnoha politikách a strategiích veřejných orgánů na státní, regionální i místní úrovni.⁵

³ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 60 s. ISBN neuvedeno

⁴ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 60 s. ISBN neuvedeno

⁵ PLANETA, ročník XV, č. 3/2007, Ministerstvo životního prostředí

1.3 Mezinárodní zkušenosti v oblasti regenerace brownfields

Problematika brownfields není jedinečná jen pro Českou republiku. Vznik těchto lokalit je velmi často důsledkem těžební činnosti, restrukturalizace průmyslové a zemědělské výroby a dalších činností, jakými jsou dnes například přebytečné vojenské areály či opuštěné celnice. Takto poškozená území jsou většinou soustředěna v nejprůmyslovějších regionech, které často musí čelit vyšší úrovni nezaměstnanosti a nutnosti transformace svého hospodářství. Postupem času se ukázalo, že regenerace lokalit brownfields může být hodnotným nástrojem podpory k dosažení hospodářského rozvoje.

1.3.1 Velká Británie

Různé země Velké Británie mají různé tradice a různé přístupy k regeneraci brownfields. Jelikož se sestávají z odlišných národních seskupení, má každá země v rámci Velké Británie (VB) různé tradice, jakož i různé přístupy k hospodářskému rozvoji a regeneraci brownfields.

Skotsko

Skotsko má jeden z nejsofistikovanějších systémů pro identifikaci brownfields. Od roku 1988 je místní samosprávou každoročně vypracováván průzkum, vždy v souladu se stejnými vládními pokyny. Za pomoci systému dotazování se zjišťuje, jak dlouho jednotlivé lokality leží ladem nebo jsou zchátralé.

Ukázková strategie pro opuštěné pozemky regionu Lanarkshire, vypracovaná v roce 1998, je vhodným příkladem toho, jak veřejný sektor spolupracuje se soukromým na projektech regenerace brownfields. Tato strategie, oceněná skotskou vládou jako vzorový model partnerské spolupráce, byla vypracována proto, aby napomohla přizpůsobení trhu prostřednictvím podpory soukromého sektoru v realizaci brownfieldových projektů. Jejím prostřednictvím byla jasně definována potřeba řešení problému brownfields prostřednictvím cíleného partnerského přístupu a systému stanovování priorit, které se zakládá na třech hlavních cílech:

- **dopad**
- **realizovatelnost**
- **náklady a návratnost**

Tato strategie také zdůraznila nutnost provádění každoroční kontroly, jak s cílem sledování progresu, tak s odsouhlasením programu prioritní lokality a z jejích závěrů rovněž vyplynula nutnost geografického informačního systému (GIS), který by obsahoval detailní informace o všech lokalitách.

Anglie

Velká Británie si pro obnovu brownfields stanovila kritéria. Mezi tato kritéria patří 60 % nových domů na brownfieldech a 20 % snížení rozlohy dříve vybavených pozemků do roku 2010. Z celkového počtu 6 315 ha rekultivovaných ploch pro výstavbu v období mezi roky 1995 – 1998 bylo 45 % pro bytovou výstavbu a 18 % pro průmysl. English Partnership (hlavní anglická agentura pro městskou regeneraci) se zabývá vývojem strategie pro dříve vybavené pozemky, avšak zjišťuje, že jednou ze základních lekcí, ze kterých se poučila je složitost všech požadovaných procesů. To se týká zejména sběru informací o dříve vybavených pozemcích, které tímto procesem dosud neprošly, a tempa, jakým jsou tyto pozemky absorbovány do procesu výstavby.

Důležitým centrem pro regeneraci je kancelář místopředsedy vlády. Tento úřad nyní odpovídá za vládní kroky v oblasti brownfields a zaznamenává také úspěch ve zvyšování veřejného povědomí o tomto elementárním problému, a to i o jeho politické důležitosti.

Wales

Důležitou roli zde hraje Velšská rozvojová agentura (WDA), která realizuje úspěšný program regenerace v úzké spolupráci s místní samosprávou. WDA používá systém řízení priorit, který projekty řadí na základě následujících kritérií:

- **riziko**
- **rozvojový potenciál**
- **vizuální dopad**
- **náklady**

WDA spravuje databázi zchátralých pozemků a rekultivuje prioritní lokality, ve většině případů ve spolupráci s místní samosprávou. Nabízí rovněž dotace pokrývající až 100 % nákladů soukromým vlastníkům, kteří mají zájem na revitalizaci takto postižených lokalit. Pětiletý program WDA týkající se regenerace brownfields měl výrazný dopad na místní hospodářství a životní prostředí. Jeho činnost měly za následek vytvoření 150 lokalit pro průmysl a 100 lokalit pro bytovou výstavbu a významně se podílely na celkové změně krajinného rázu.

1.3.2 Německo

Lokality brownfields, mnohé z nich kontaminované, jsou také v Německu velkým problémem. V posledních deseti letech bylo vynaloženo značné úsilí směřující k řešení ekologických problémů vznikajících právě v důsledku kontaminovaných lokalit. I přesto však úkoly v oblasti revitalizace zchátralých pozemků a rozvoje efektivních konceptů i nadále zůstávají klíčovými prioritami.

1.3.3 Francie

Zde došlo v rámci některých správních oblastí k vytvoření subjektů pro řešení problematiky regenerace brownfields, jsou to tzv. pozemkové banky – EPF. Tyto banky se zabývají správou a předpřípravou pozemků, dá se říct, že bychom tuto instituci mohli přirovnat k Pozemkovému fondu. Pozemková banka je financovaná 1% procentem z místních daní, o které se tyto daně zvýšily a státní zdroje přispívají na financování dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti. Cílem banky je nabytí pozemku do svého vlastnictví, jeho dekontaminace a následný prodej. Pokud nedojde k prodeji soukromému subjektu do předem stanovaného data, může banka bezplatně převést území na město či obec, do jehož katastrálního území lokalita spadá.

1.3.4 Spojené státy americké

V USA má podpora regenerací brownfields oporu přímo v zákoně, jedná se o „Zákon o revitalizaci brownfields a úlevách pro malé a střední podnikání“, platný od ledna 2002. Hlavní body tohoto nového programu představuje vymezení odpovědnosti, dostupnost podpor pro dekontaminace a posun od federálního úřadu US EPA k odborům ochrany životního prostředí na úrovni jednotlivých států. Definice a vymezení odpovědnosti tak chrání vlastníky a zájemce o pozemky brownfields po dobu jejich průzkumu, státní pomoc a podpory pro dekontaminace umožňují první kroky v řešení problémů regenerace a posun pravomoci na nižší rozhodovací úroveň umožňuje operativnější postupy.

1.3.5 Kanada

Kanada je jednou z mála zemí, která vyprodukovala národní brownfieldovou strategii. Definice brownfields zde předpokládá, že se jedná o kontaminaci. Tato strategie byla publikována v únoru 2003, a je proto příliš brzo na hodnocení vlivu tohoto projektu. Tato strategie byla připravena v rámci partnerství, do kterého patřily:

- **všechny úrovně státní správy**
- **soukromý sektor**
- **komunitní organizace.**

Tato strategie byla připravena ve spolupráci tří hlavních zúčastněných stran, a navrhuje akce ve třech hlavních oblastech:

- **aplikace strategických veřejných investic na přímé náklady na rozvoj**
- **ustanovení efektivního režimu veřejné politiky**
- **stavební kapacita a povědomí veřejnosti o obnově brownfields**

Kanadská strategie se nesnaží o stanovení prioritních lokalit. Spíše se do velké míry soustředí na řešení závazků souvisejících s obnovou kontaminovaných pozemků.

1.4 Stávající stav brownfields v ČR se zdůrazněním stavu ve Zlínském kraji

Česká republika má hluboké průmyslové kořeny, které se významně podílejí na prosperitě našeho státu. Součástí restrukturalizace hospodářství jsou i lokality brownfields, a to jak průmyslové tak neprůmyslové, které potřebují revitalizaci.

Určitou rekultivaci kontaminovaných ploch provedl Fond národního majetku, jednotlivá ministerstva řídící operační programy, dotační tituly či jednotlivé vlastní projekty. Další lokality brownfields byly regenerovány veřejnou správou a to na všech úrovních a v neposlední řadě také samotnými podnikatelskými subjekty, které zde započaly či obnovily svou podnikatelskou činnost.

Jelikož vznikla potřeba kvalitního a jasného právního rámce a vhodného prostředí pro zajištění rychlé a efektivní realizace projektů regenerace byla vypracována tzv. „**Národní strategie regenerace brownfieldů**“, která byla vzata vládou České republiky na vědomí.

Předmětem této strategie je definování cílů, nástrojů a koordinace veřejné podpory procesu regenerace brownfields v České republice v následujících letech.

V letech 2005-2007 proběhla „**Vyhledávací studie brownfieldů v České republice**“, na jejímž základě mohou jednotlivé kraje České republiky ve spolupráci s městy, obcemi, soukromými subjekty a zainteresovanými organizacemi (Agentura CzechInvest, Hospodářská komora, Regionální rozvojová agentura atd.) najít nebo vytvořit vhodné způsoby podpory revitalizace vytipovaných brownfields. Účelem revitalizace těchto brownfields je optimální využití daných lokalit, podpora nových investic v oblasti podnikání, bydlení, volnočasových aktivit apod. a v neposlední řadě také zlepšení životního prostředí.

Tato studie také vedla k vytvoření prvotních databází brownfields v jednotlivých krajích, které jsou vzájemně porovnatelné s obdobnými databázemi brownfields v ostatních krajích České republiky.

Tento soubor databází se následně stal důležitým podkladem pro Národní strategii regenerace brownfieldů v ČR, ale umožnil vznik i „**veřejné databáze brownfields**“, která je průběžně doplňována a aktualizována.

1.4.1 Vymezení a popis území

Zlínský kraj je spolu s Olomouckým krajem součástí Regionu soudržnosti NUTS II Střední Morava. Tvoří jej 4 okresy – Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín a správní rozdělení obsahuje 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (Bystrice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Luha-

čovice, Otrokovice, Rožnov p. Radhoštěm, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Valašské Klobouky, Valašské Meziříčí, Vizovice, Vsetín, Zlín). Zlínský kraj má celkem 305 obcí, z čehož 30 má statut města. Území má rozlohu 3 964 km², což řadí Zlínský kraj na pozici čtvrtého nejmenšího kraje v ČR.

Území kraje je členité, zahrnující jak hornaté oblasti (Moravskoslezské Beskydy, Bílé Karpaty), tak i výrazně se lišící nížinné oblasti (v podstatě shodné s územím okresů Uherské Hradiště, Kroměříž a částí okresu Zlín).

Dominantním průmyslovým odvětvím je zpracovatelský průmysl (36,6 % podíl pracujících v kraji). Z hlediska počtu středně velkých a velkých průmyslových podniků jsou nejvíce zastoupeny oblasti výroby kovů a hutnictví (kde počet firem nadále vzrůstá), dále je to pak průmysl elektrotechnický, pryžový a plastikářský.

Kraj nedisponuje významnými ložisky nerostných surovin, ale ve svém územním obvodu má jako jeden z mála krajů ČR naleziště ropy a zemního plynu.

Z hlediska strategie brownfields je významným sektorem kraje zemědělství, byť je v něm v současné době zaměstnáno pouze 2,4 % všech zaměstnaných v kraji. Zemědělství se vyznačuje významnými regionálními rozdíly, které jsou dány geografickými podmínkami. 49,2 % z celkového půdního fondu kraje je půda zemědělská, zbylých 50,8 % připadá na půdu nezemědělskou. Okresem s největší rozlohou zemědělské půdy je Uherské Hradiště (58,3 % celkové výměry okresu, z toho je 71,5 % půdy orné). Naopak v okrese Vsetín je podíl nezemědělské půdy výrazně vyšší (64,5 %), z ní 83,7 % zabírají lesy.

Diferenciace se dotýká také územních dopadů útlumu zemědělství, v jehož rámci klesá počet zemědělských podniků, rozsah celkových osevních ploch, (vyjma vybraných komodit živočišné výroby) také produkce a zaměstnanost. Zemědělství bezprostředně souvisí s rozvojem venkovských oblastí kraje, kde je ekonomická struktura tvořena zejména zemědělskými podniky, malými a středně velkými výrobkami.⁶

⁶ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 60 s. ISBN neuvedeno

1.4.2 Celkové vyhodnocení brownfields ve Zlínském kraji

V rámci mapování brownfields ve Zlínském kraji lze konstatovat tato zjištění:

- nejčtenější výskyt lokalit typu brownfield se nachází v okrese Kroměříž
- nejvíce lokalit zaujímá rozlohu mezi 1 – 5 ha (57 %). Nejméně brownfieldů má rozlohu nad 50 ha (2 %).
- více než polovina identifikovaných lokalit byla v minulosti využívána k zemědělským účelům (54 %). Druhým nejčtenějším z hlediska předchozího využití byl průmysl (27 %).
- v současnosti je více než 59 % identifikovaných lokalit částečně opuštěných. Zcela opuštěno je 39 % lokalit.
- více než 70 % identifikovaných lokalit je bez předpokládané ekologické zátěže.
- více než 60 % lokalit je v soukromém vlastnictví. Ve veřejném vlastnictví je pouze 15 % všech identifikovaných lokalit. Zbývající lokality jsou v kombinovaném vlastnictví (24 %).
- v současnosti je cca 35 % identifikovaných lokalit je vlastněno více než 5 vlastníky

Zlínský kraj má dostatečné portfolio lokalit brownfields s různorodými charakteristikami, které nabízí obrovský potenciál pro pestrou škálu řešení. Zcela unikátním objektem z hlediska porovnání identifikovaných lokalit je Baťův areál Zlín, který svou rozlohou nad 50 ha je zájmovým územím strategického významu s obrovským dopadem nejen na místo realizace, ale na celý Zlínský kraj. Součástí Baťova areálu jsou budovy č.14 a 15, jejichž revitalizace bude probíhat v rámci projektu „Krajské kulturní a vzdělávací centrum ve Zlíně“. Obdobným areálem je rovněž průmyslový areál ve Slavičíně o rozloze 110 ha.

Promyšleným a smysluplným řešením jednotlivých lokalit lze započít proces systematické regenerace všech typů identifikovaných brownfields, prioritně však u lokalit s vyřešenými vlastnickými vztahy.

Rovněž předpoklad absence ekologické zátěže u většiny lokalit zvyšuje možnost rychlého a méně nákladného řešení v poměru k nákladům na případné dekontaminace.⁷

⁷ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 60 s. ISBN neuvedeno

1.5 Identifikace zdrojů pro řešení problematiky brownfields ve vztahu k areálu bývalého n. p. Svit

V České republice v případě přímých investic ze strany investorů jsou stále preferovány připravené průmyslové zóny popř. nájemní prostory, zejména výrobní a skladovací haly. Dle statistik agentury CzechInvest se do počátku roku 2009 zvyšovala poptávka o nájemní haly. Nájem se stává levnějším a přijatelnějším řešením než výstavba, popř. rekonstrukce či regenerace brownfieldu. Navíc umožňuje investorovi větší flexibilitu při případném přesunu výroby.

Dalším podstatným důvodem této poptávky je, že tyto prostory poptávají především menší, ale technologicky náročnější investoři. Tato skupina vyžaduje nízké vstupní investice, které bezesporu stavební úpravy či samotná výstavba znamenají.⁸

1.5.1 Dotační prostředí určené pro řešení problematiky brownfields

1.5.1.1 Dotace ze státního rozpočtu

Regeneraci lokalit brownfields za pomoci prostředků ze státního rozpočtu lze financovat prostřednictvím Ministerstva průmyslu a obchodu, které je správcem Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury.

Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury

Správcem tohoto programu a zároveň poskytovatelem podpory je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Implementační agenturou je zde Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, příspěvková organizace MPO. Prostřednictvím čtyř podprogramů tohoto programu lze získat podporu na čtyři typy aktivit, z nichž jedna je zaměřena na problematiku brownfields, a to *na regeneraci nevyužívaných objektů typu brownfields*.

Podpora je poskytována formou přímé dotace, dotace na hrazení úroků z bankovních úvěrů, dotace na hrazení splátek jistiny z bankovních úvěrů a v neposlední řadě formou návratné finanční výpomoci. Mezi příjemce se mohou zařadit obce, kraje a podnikatelé (FO i PO).⁹

⁸ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – návrhová část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 84 s. ISBN neuvedeno

1.5.1.2 Strukturální fondy EU

Větší variabilitu spolufinancování nabízí strukturální fondy Evropské unie prostřednictvím operačních programů – v rámci cíle konvergence lze obnovu využívání brownfields v České republice financovat prostřednictvím Operačního programu Podnikání a inovace (OPPI), Operačního programu Životního prostředí (OPŽP), jednotlivých Regionálních operačních programů (ROP), Integrovaného operačního programu (IOP).¹⁰

Operační program podnikání a inovace

Operační program Podnikání a inovace (OPPI) spadající pod Ministerstvo průmyslu a obchodu představuje celkem patnáct programů podpory. Jedním z těchto programů je *program Nemovitosti*, který „umožňuje získat finanční podporu na přípravu podnikatelských zón, rekonstrukci staveb a částečně i na výstavbu nájemních objektů v sektoru zpracovatelského průmyslu, dále také strategických služeb a technologických center“.

OPPI je rozdělen do sedmi prioritních os, v rámci nichž existují jednotlivé programy, podprogramy a projekty. Globálním cílem Operačního programu Podnikání a inovace je „zvýšit do konce programovacího období konkurenceschopnost české ekonomiky a přiblížit inovační výkonnost sektoru průmyslu a služeb úrovni předních průmyslových zemí Evropy“.

Pro každou prioritní osu je stanoven specifický cíl - na podporu brownfields se z OPPI vztahuje pátá prioritní osa, *Prostředí pro podnikání a inovace*.

Tato prioritní osa je dále členěna na tři oblasti podpory, z nichž pro naše účely je důležitá ta s názvem *Infrastruktura pro podnikání*.

Oblast podpory Infrastruktura pro podnikání poskytuje podporu výstavby a dalšího rozvoje existujících průmyslových parků a výstavbu hal, přičemž je preferováno využití pozemků a objektů typu brownfields. V rámci oblasti podpory je financována také podpora znalostní a informační báze pro rozvoj regionální podnikatelské infrastruktury a na podporu podnikání v oblasti rozvoje trhu podnikatelských nemovitostí (např. školení, informační systémy apod.).

⁹ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – návrhová část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 84 s. ISBN neuvedeno

¹⁰ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – návrhová část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 84 s. ISBN neuvedeno

Tato oblast podpory představuje celkem 13 % alokace OPPI. Příjemci podpory, poskytované formou dotací, mohou být podnikatelské subjekty, územní samosprávné celky a jimi zřizované a zakládané organizace a agentura CzechInvest. Z této oblasti podpory však nelze financovat projekty realizované firmami za účelem budoucího komerčního využití (pronájem apod.).

Cílem programu Nemovitosti je vytvoření funkčního trhu podnikatelských nemovitostí:

- regenerace tzv. brownfields pro podnikání
- stimulovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a k zlepšení investičního a životního prostředí
- podporovat projekty ve všech fázích životního cyklu projektů, tj. příprava, výstavba, rozvoj i rekonstrukce nemovitostí¹¹

Operační program životního prostředí

Další operační program, který spadá do cíle politiky soudržnosti v období 2007 – 2013, je Operační program Životní prostředí (OPŽP). Je rozdělen do osmi prioritních os a je financován jak z prostředků evropského rozpočtu (Fond soudržnosti a SF), tak z rozpočtu státního a ze Státního fondu životního prostředí.

Podporu mohou získat **veřejné i soukromé subjekty**. Je poskytována formou dotace z prostředků Fondu soudržnosti, a to do výše max. 85 % celkových způsobilých veřejných výdajů u projektů předkládaných veřejnými subjekty. Pokud je žadatelem soukromý subjekt, pak je maximální výše podpory dána podílem celkových způsobilých výdajů, které umožní zachovat stanovenou míru spolufinancování, jež je pro program dána ve výši maximálně 85 % z celkových veřejných výdajů. Minimální způsobilé výdaje na projekt jsou stanoveny na úrovni 0,5 mil. Kč.

Implementační dokument OPŽP vymezuje, na které konkrétní projekty může daný subjekt (např. obce a města, občanská sdružení, podnikatelské subjekty aj.) získat dotaci. Příjemce podpory se musí na financování projektu podílet min. 10 % z celkových způsobilých výdajů projektu.

¹¹ Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – návrhová část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 84 s. ISBN neuvedeno

Na brownfields je pak zaměřena *prioritní osa 4, Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží*, která je rozdělena do dvou oblastí podpory:

- Oblast podpory 4.1 – Zkvalitnění nakládání s odpady,
- Oblast podpory 4.2 – Odstraňování starých ekologických zátěží

Globálním cílem této prioritní osy je odstraňování starých ekologických zátěží. Specifické cíle jsou zvýšení počtu inventarizovaných kontaminovaných míst, zvýšení připravenosti sanace staré ekologické zátěže formou zpracování analýz rizika a snížení počtu rizikových kontaminovaných (prioritních) lokalit se starou ekologickou zátěží v ČR.

Ve specifických případech je možné využít pro revitalizaci území brownfields rovněž *prioritní osu 6, Zlepšování stavu přírody a krajiny*, která je rozdělena do šesti oblastí podpory, z nichž v našem případě použitelná by mohla být *oblast podpory - Podpora regenerace urbanizované krajiny*, která se mimo jiné zabývá zakládáním a revitalizací významné sídelní zeleně a odstraněním nebo zajištěním nevyužívaných staveb a dalších objektů ve zvláště chráněných územích a územích zařazených do soustavy Natura 2000.

V případě lokalit brownfields se jedná zejména o revitalizaci devastovaných klidových zón parkového až lesoparkového charakteru. Oblast podpory rovněž řeší odstranění opuštěných a nevyužívaných staveb umístěných v chráněných územích a územích zařazených do soustavy Natura 2000.

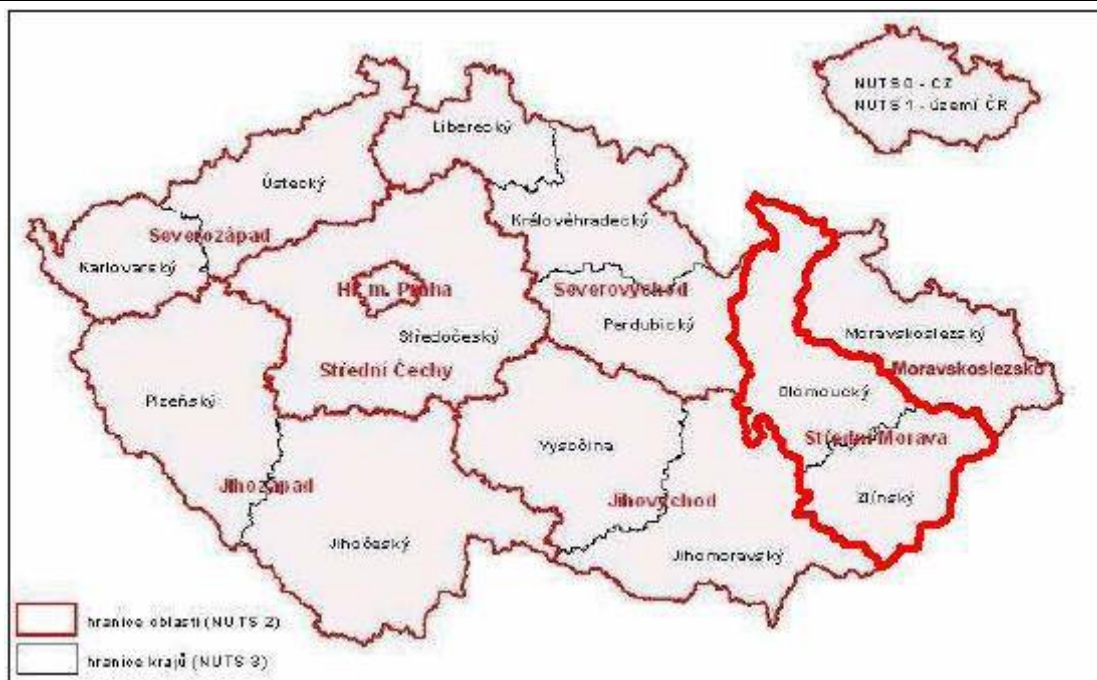
Řídícím orgánem OPŽP je Ministerstvo životního prostředí a zprostředkujícím subjektem je Státní fond Životního prostředí resp. Agentura přírody a ochrany krajiny.

Regionální operační program

V programovacím období 2007 – 2013 existuje v České republice sedm regionálních operačních programů (ROP), každý z nich pro jeden region soudržnosti.

Každý ROP je řízen samostatně Regionální radou (RR) příslušného regionu soudržnosti. Každý tento ROP má svoji strukturu podle potřeb daného regionu. Výčet podporovaných aktivit se může v jednotlivých regionech soudržnosti lišit, nicméně všechny ROP se zaměřují na podobné oblasti. Všechny podporované aktivity jsou však spolufinancovány z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF), tudíž se jedná o investiční (infrastrukturní) projekty.

V případě Zlínského kraje se jedná o ROP NUTS II Střední Morava.



Obr. 1: Regiony soudržnosti a kraje České republiky (Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ)

Podpora regenerace brownfields je v dokumentu ROP pro každý region soudržnosti zprostředkována jiným způsobem, ať už v jednom konkrétním opatření, či v několika podle oblasti zaměření. Prostřednictvím ROP NUTS II Střední Morava mohou čerpat oprávnění žadatelé prostředky na řešení problematiky brownfields právě na území Zlínského kraje.

V rámci prioritní osy 2 *Integrovaný rozvoj a obnova regionu*, podoblast podpory 2.4 *Podpora podnikání* je podporována regenerace brownfields především v urbanizovaném území, kde se kromě odstranění nevyužívaných nemovitostí, které zhoršují atraktivitu prostředí pro život, následně vytváří podmínky pro rozvoj nových podnikatelských aktivit. Využití brownfields může být realizováno pouze ve vymezených odvětvích OKEČ.

Cílem této podoblasti je prostřednictvím regenerace brownfields zlepšit podmínky pro rozvoj malých a středních podniků a zvýšit atraktivitu prostředí. Podpora je určena pro malé a střední podniky.

Tab. 1: Maximální poměr dotace k celkově způsobilým výdajům

Název finančního zdroje	Podíl v % dle charakteru žadatele		
	Velký podnik	Střední podnik	Malý podnik
Dotace z rozpočtu regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava	max. 40	max. 50	max. 60
Vlastní zdroje žadatele	min. 60	min. 50	min. 40

(Zdroj: ROP NUTS II Střední Morava 2007-2013)

Minimální výše dotace na jeden individuální projekt je 1 mil. Kč. Maximální výše dotace na jeden individuální projekt je 100 mil. Kč.

Dále je to podoblast 2.2 Rozvoj měst zaměřena na revitalizaci a zvýšení atraktivnosti měst nad 5 000 obyvatel pro práci a investice a na zvyšování kvality života ve městech.

Atraktivnost měst a kvalita života je zvyšována prostřednictvím investic do fyzické revitalizace území – to je obnova a výstavba infrastruktury a místních komunikací, a to pouze ve vazbě na občanské vybavení a veřejná prostranství, odstranění nevyužívaných staveb a ekologických zátěží, obnova a stavební úpravy, efektivnější využití veřejných prostranství a urbanizovaných ploch.

Cílem je komplexní řešení veřejných ploch v příslušné lokalitě, vyvolávající investice dalších subjektů, především podnikatelských. Podpora je určena pro kraj, obce nad 5 000 obyvatel, dobrovolné svazky obcí, organizace zřizované nebo zakládáné kraji a obcemi a pro nestátní neziskové organizace.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

2 HISTORIE A VÝVOJ AREÁLU DO R. 1989

2.1 Obecné podmínky v regionu v 1. polovině 20. století

Při minimu obecně závazných právních a hospodářských předpisů bylo možno realizovat podnikatelskou činnost téměř úplně volně podle vlastních záměrů a představ. Tomáš Baťa využíval platných předpisů na jejich právně udržitelné hranici a současně vyvíjel na správní orgány velmi silný tlak ve směru povolování nejrůznějších výjimek. V období po první světové válce, kdy proběhlo několik hospodářských depresí a krizí, vítal stát jakoukoliv hospodářskou iniciativu a poskytoval podnikatelům neomezenou volnost, pokud šlo o rozšiřování a povolování živnostenských oprávnění.¹²

V té době existovala téměř neomezená nabídka volných pracovních sil. Ve Zlíně a jeho okolí nebyly žádné průmyslové podniky, ale jen zemědělská výroba s nadbytkem volných pracovních sil. Nedostatek kvalifikovaných dělníků byl v té době obecně považován za překážku budování průmyslových podniků. Z této překážky však Tomáš Baťa dokázal udělat pro svou firmu výhodu a rozhodl se, že svým spolupracovníkům poskytne výchovu a vzdělání.¹³

Obuvnický podnik, založený ve Zlíně sourozenci Baťovými 21. září 1894 se příznivě rozvíjel a brzy se začal urychlovat také rozvoj celého města. Starobylé město řemeslníků a obchodníků se přetvářelo do podoby důležitého průmyslového střediska.

Nový obuvnický podnik, vedený Tomášem Baťou (1876-1932) brzy získal moderní tovární budovy (1900, 1906), vzrůstal počet zaměstnanců, šířilo se dobré jméno Baťových bot. Baťův příklad následovali další podnikatelé a ve Zlíně vzniklo v letech 1899-1910 ještě pět jiných továren na boty. Kolem r. 1910 Zlín získal postavení důležitého střediska obuvnického průmyslu. Tehdejší starosta města F. Štěpánek se výrazně přičinil o modernizaci města i oživení veřejného života.

Za první světové války zlínské továrny dodávaly miliony párů bot rakousko-uherské armádě, výroba stoupala. Roku 1918 pracovalo v Baťově továrně 4000 zaměstnanců. Poválečná krize utlumila roz-

¹² GARLÍK, V. *Baťovy závody, organizace a řízení do roku 1939*. Praha: Svoboda, 1990. 246 s. ISBN 80-205-0160-6, str. 11

¹³ LEŠINGROVÁ, R., *Baťova soustava řízení*. Zlín: Tava Graphical s. r. o., 2007. 152 s. ISBN 978-80-903808-4-4

voj, menší zlínské továrny zanikly, udržela se Baťova firma, ale i ona musela snižovat výrobu. Na zlínské radnici převzali vládu sociální demokraté a po nich komunisté (1919-1923).

Krizi překonal Tomáš Baťa odvážným rozhodnutím: v září 1922 snížil cenu svých bot na polovinu, levnými výrobky rázem získal tisíce zákazníků, ovládl trh a stal se československým králem obuvi. A vzápětí jeho zlínský závod startoval k nevídanému rozvoji. V letech 1923-1938 vyrostl na okraji města rozsáhlý tovární areál s desítkami moderních budov. Podnik, vybavený nejmodernějšími stroji, přijímal tisíce nových zaměstnanců, firma chrlila miliony párů bot. Vedle nich se zde vyráběly také stroje, gumárenské, chemické a textilní výrobky atd. V Československu i mnoha zemích Evropy rostla síť Baťových obchodů s obuví.

Spolu s expanzí firmy se měnil také Zlín, zvláště poté, kdy se Tomáš Baťa stal r.1923 starostou města. Firma budovala ve městě obchodní domy, hotel, kino, velkou nemocnici, školní budovy, vědecké budovy, filmové ateliery, tisíce nových bytů. Horečná stavební aktivita přetvořila Zlín do podoby supermoderního průmyslového města. Nestavělo se živelně, ale podle moderních urbanistických koncepcí. Působením významných architektů (J. Kotěra, F. L. Gahura, V. Karfík, M. Lorenc) získal Zlín evropsky ojedinělý charakter funkcionalistického města, o které se živě zajímal i známý architekt Le Corbusier.

Po smrti Tomáše Bati r. 1932 převzali vedení podniku jeho spolupracovníci D. Čipera, H. Vavrečka, J. Hlavnička; šéfem firmy se stal Jan Antonín Baťa. Přibývaly pobočné závody po celém Československu a také nové továrny, obchodní společnosti a prodejny obuvi po Evropě, Asii, Africe a Americe. Baťovy závody r. 1938 zaměstnávaly 65 064 lidí, z toho 41 814 v Československu a 23 250 v zahraničí. Zlín byl sídlem Baťovy světové obuvnické říše, městem, do kterého se sbíhaly nitky obchodních a výrobních kontaktů z takřka celého světa.

Katastrofální důsledky Mnichova, německé okupace a druhé světové války zastavily rozmach Baťových podniků i Zlína. Německá okupace podřídila závody válečnému režimu, americké bombardování r.1944 zničilo velkou část zlínských továren. Válečné útrapy skončily osvobozením města sovětskými a rumunskými vojsky 2.května 1945.¹⁴

¹⁴ ZLÍN – oficiální stránky města, *Centrum Baťovy obuvnické říše* [on-line].2005, poslední aktualizace 3.12.2008, [cit. 2009-9-22]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/68012.centrum-batovy-obuvnicke-rise/>.

2.2 léta 1945 až 1989

V nových společenských a hospodářských podmínkách se v letech 1945-46 hlavní úsilí soustředilo na likvidaci válečných škod a pozvolný přechod výroby do mírových poměrů. Pro toto období je charakteristické, že se na nových úkolech výstavby uplatňují i nadále tradiční zlínské stavební konstrukce a materiály, železobetonový skelet a cihelné, spárované zdivo. Noví představitelé vedení závodu a města měli porozumění i dostatečnou velkorysost pro otázky nové výstavby a architektury. Už v letech 1946 a 1947 se stavějí první pětietážové budovy nového typu pro obuvnickou výrobu č. 14 a 15 na místě budov zničených bombardováním. O pár let později pak budova č. 44 (totožného typu jako předešlé) a centrální sklad č. 34, na jehož střechu navrhli projektanti heliport pro spojení s letištěm v Holešově.

V nových obuvnických budovách se projevila nejen zvýšená pozornost organizaci výroby a pracovním podmínkám, ale i sociálnímu příslušenství. V roce 1950 se postavil u elektrárny první železobetonový komín, 140 metrů vysoký, první toho druhu v republice. V roce 1957 se rekonstruovaly a dostavěly (spojily přízemní halou) budovy 12 a 13 a v letech 1958-59 se postavily tři železobetonové chladicí věže mezi Dřevnicí a stadionem (v dnešní době existuje pouze jedna, věž č. 3). Přibližně na jejich místě (trochu severněji) stojí plynová výtopna.

V letech brzy po válce byl vypracován nový zastavovací generel zlínského továrního komplexu v projekčním oddělení n.p. baťa. Zaslouží si naši pozornost i proto, že je součástí širší výrobní a urbanistické koncepce. Podle tohoto generelu se v jižní části území soustředily budovy obuvnické a gumárenské výroby, dva velké monobloky centrálních skladů a budovy výzkumu. Mezi železnicí a Dřevnicí umístil projektant skupinu budov pomocné výroby a za Dřevnicí pomocné sklady (koncepce nepočítá s neuváženým rozdělením kombinátu v počátku padesátých let). Mezi administrativními budovami č. 21 a 11 umístili hlavní bránu závodu s pěším přechodem nad zapuštěnou městskou třídou. Směrem od zámeckého parku, v dnešním místě vjezdu do areálu Svitů (mezi Domem kultury a tržnicí ABS) pak bránu nákladovou. Část budov podél jižní a východní hranice závodu navrhli ke zbourání a na uvolněném místě měl být vysazen ochranný pás zeleně. Místo dnešního vlakového nádraží zabralo centrální vlečkové kolejiště a vedle, směrem k městu, stálo nové osobní nádraží města s hlavní poštou. Nad kolejištěm vedl silniční nadjezd, který spojoval hlavní městskou třídu s navrhovanou rychlostní komunikací na pravém břehu Dřevnice. Z roku 1971 je sklad chemikálií č. 33, z roku 1976 pak budova výpočetního střediska a z roku 1980 budova skladů č. 123. V sedmdesátých letech dokončili novou část elektrárny s chemickou úpravnou vody (východní část) a mazutovou výtopnou (ze zrušené plynárny, na západní straně elektrárny). V letech 1986-87 dokončují

budovu č. 32. Zcela nový areál vzniká po válce severně za Dřevnicí – velká skupina více než třiceti budov pomocných a skladových, velmi různorodé úrovně a kvality. Významný počín udál se na nejméně frekventovanějším místě té doby, před hlavním vstupem do závodu – postavil se pěší podchod (1979). Myšlenka, jejíž počátky se objevují už v předválečných a válečných plánech (jako nadchod), konečně došla svého naplnění.

Dle údajů z roku 1984 vyrobil gottwaldovský obuvnický podnik 42 milionů párů obuvi za rok. Přepočteno to znamená asi 161 až 162 tisíc párů denně. Srovnávat s obdobím předválečným není objektivní. Především proto, že po válce tu stojí již jiná továrna. Rozdíly jsou samozřejmě i v počtech zaměstnanců, ve strojním vybavení, v technologii výroby (klasická, za Baťů obvyklá šitá obuv z přírodních materiálů téměř vymizela), v rozsáhlosti a druhích sortimentu a podobně.

Složitost problematiky přestavby areálu Svit spočívá také v tom, že se neobejde bez investičně, technicky i časově velmi náročných stavebních etap. Způsobila to právě laxnost řešení této problematiky po desítky let, kdy se projektování a investování zanedbávalo a prostředky se převáděly na extenzivní nebo neproduktivní účely – především rozvoj těžkého průmyslu na Ostravsku, industrializaci Slovenska, do hlavního města republiky nebo na zbrojení.¹⁵

¹⁵ Estranky.cz, *Baťovy závody – historie promlouvá* [on-line].2009 [cit. 2010-09-02]. Dostupné z: <http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody-/vznik-a-vyvoj-tovarny-na-obuv-z-pohledu-architekta>

3 ZHODNOCENÍ KONCEPČNOSTI JIŽ PROVEDENÝCH REVITALIZAČNÍCH KROKŮ

3.1 Rozvojové a revitalizační tendence po r. 1990

Po ekonomickém kolapsu firmy Svit došlo k poměrně rychlé disperzi majetkoprávních vztahů a tím vlastně k nastavení základních podmínek pro následné revitalizační trendy. Zájem jednotlivých vlastníků a investorů se zaměřil na realizaci vlastních cílů, které bez jakékoliv koncepce řešily pouze dílčí problémy a v širších vazbách pro budoucnost spíše komplikovaly, než se zabývaly koordinací a definicí obecných, ale i individuálně důležitých zájmů. Uvědomění si hrozícího nebezpečí vzniku absolutního chaosu v továrním areálu vedlo město Zlín a Zlínský kraj ke snaze získat v areálu významné majetkové podíly, což se částečně podařilo a je naděje na další úspěch v této oblasti. Stávající stav lze tedy zhodnotit tak, že k zásadním revitalizačním krokům areálu ještě nedošlo, což je ve svém důsledku vlastně pozitivní, protože bez jasné koncepce by s velkou pravděpodobností byly výsledky takových snah tristní. V současné době jsou zrekonstruovány jednotlivé objekty především ve východní části areálu:

- 21. budova – sídlo Krajského úřadu
- 12. budova – Krajské ředitelství policie ČR
- Areál firmy Alpiq, dříve Atel energetika Zlín
- 23. budova – podnikatelský inkubátor
- 32. budova – osvětové a kulturní instituce
- Objekt č. 11 – novostavba – parkovací budova pro KÚZK

Ve stádiu intenzivní projekční přípravy je rekonstrukce budov 14. a 15., které budou společně s přístavbou v meziprostoru plnit funkci Krajského kulturního a vzdělávacího centra.

V západní části areálu s etablovanými podnikatelskými subjekty byly realizovány změny související s novými funkcemi jednotlivých objektů a jejich specifickými provozními potřebami. Jediná existující jistota je dělení areálu na dva funkční celky:

- východní – s funkcí městského centra
- západní a severní – s funkcí výrobní a obchodní

Tento princip je zakotven v platném územním plánu a v současnosti zpracováváný návrh nového územního plánu tento princip potvrzuje a upřesňuje. Můžeme tedy konstatovat (až na uvedené výjimky), že se v současnosti nacházíme „na startu“ přípravy a realizace koncepčního revitalizačního procesu v továrním areálu.

3.2 Majetkoprávní vlivy na stagnaci a dílčí rozvoj po r. 1990

Majetkoprávní vztahy v areálu vytvářejí prakticky až dodnes totální bariéru pro přístup k dotačním finančním zdrojům jak z evropských tak státních zdrojů. Teprve narůstající vlastnické podíly města a kraje umožní čerpání zásadních finančních prostředků z tematických dotačních titulů a umožní relativně komplexnější realizaci revitalizačního procesu. Noví uživatelé stávajících objektů se chovají efektivně pouze z krátkodobého hlediska. Investují jen do výrobních a provozních souborů a linek, vlastním objektům věnují jen nezbytnou údržbovou péči. Už vůbec nemohou efektivně rekonstruovat infrastrukturní prvky, jejich investiční záměr v tomto směru končí, pokud možno, v těsné blízkosti provozovaného objektu. Výsledkem pak je, zcela logicky, nekoncepční řešení stávajícího neutěšeného stavu s minimalizovanými investičními náklady. Současná blokáce revitalizačního procesu s výjimkou částí areálu, které vlastní město Zlín nebo Zlínský kraj, je téměř úplná.

Řešením tohoto zásadního problému se podrobněji zabývám v dalších kapitolách praktické části své práce. Je třeba však vycházet z předpokladu, že zjednodušení majetkoprávních vztahů a omezení počtu vlastníků v areálu bude dlouhodobý proces, který si vyžádá maximální úsilí obou samospráv, jak městské, tak krajské.

3.3 Participace Zlínského kraje a Statutárního města Zlín na majetkoprávní stabilizaci poměrů v areálu

Statutární město Zlín společně se Zlínským krajem a dalšími subjekty dlouhodobě usilovali o vyřešení problematiky revitalizace „Baťova areálu“. Tento areál je v současné době v poměrně zdevastovaném stavu, je silně zadlužen a zatížen břemeny z finančních operací uskutečněných za poslední 15 let. Na získání vlastnických podílů v „Baťově areálu“ mělo zájem jak Statutární město Zlín, tak Zlínský kraj.

Hlavním zájmem Zlínského kraje bylo získání aktiv Obchodního centra Zlín, budov č. 14 a 15 bez zástav či ručitelských závazků a technické infrastruktury v areálu ve prospěch realizace dalších rozvojových projektů.

Zastupitelstvo města Zlína schválilo v září 2006 nákup zaknihovaných kmenových akcií na majitele společnosti Svit, a. s. Zlín a odkup pohledávek za ekonomicky spjatou skupinou Svit („ESSK Svit“), za podmínek, které dodala ČKA. ČKA schválila převod akcií a postoupení pohledávek. Následně vláda ČR přijala usnesení č. 1205 ze dne 25. 10. 2006 o podmínkách převodu akcií a postoupení pohledávek za ESSK Svit od ČKA přímo městu, které v příloze obsahovalo podmínky převodu.

O probíhajících jednáních Statutárního města Zlín byla Rada Zlínského kraje informována dne 19. 11. 2007, kde schválila deklaraci o společném zájmu v projektu „restrukturalizace finančních a vlastnických vztahů v rámci bývalého areálu SVIT a. s.“ a dohodu o společném postupu statutárního města Zlín a Zlínského kraje.

Společná deklarace Statutárního města Zlína a Zlínského kraje obsahovala základní principy další spolupráce těchto dvou územních samosprávných celků, která je nezbytná pro dosažení popsaného cíle tj. zajištění „zpřístupnění“ Baťova areálu, získání potřebných zdrojů financování, dosažitelných prostřednictvím veřejnoprávních korporací, umožnění rekonstrukce a modernizace staveb v centru města. Tyto všechny aktivity musí být realizovány za podpory všech zúčastněných stran, zejména zástupce společnosti Svit a. s. a správce konkurzní podstaty úpadce KONTY a.s., jejichž podpora je pro jeho proveditelnost nezbytná.

V následujících dvou kapitolách se pokusím o stručný popis postupu, který byl uplatněn při řešení finančních a majetkových vztahů v případě Zlínského kraje a v případě Statutárního města Zlín.¹⁶

3.3.1 Zlínský kraj – Projekt majetkové revitalizace – „Areál Svit“

Aktivity Zlínského kraje:

Společnost Obchodní centrum Zlín a. s., která spadala do portfolia zkrachovalé IPB, byla v roce 2000 v situaci, která by bez prosazení a realizace restrukturalizačního plánu vedla ke konkurzu společnosti. Vyhlášení konkurzu na společnost by znemožnilo realizovat všechny kroky, které by mohly vyústit do závěrečné fáze přípravy restrukturalizačního procesu. Konkurz byl odvrácen zbavením se bilančního závazku, což se podařilo jenom díky velkému úsilí tehdejších představitelů Zlínského kraje, vlády ČR a představenstva společnosti Obchodní centrum Zlín a. s. Převodem pohledávky za souhlasu vlády ČR z ČKA na Zlínský kraj a následným prodejem budovy č. 21 se otevřela cesta k

¹⁶ Usnesení z 12. zasedání Rady Zlínského kraje ze dne 16. 6. 2008 č. 0407/R12/08

revitalizaci „Baťova areálu“, což se zdařilo odkoupením z portfolia „Kajmanských aktiv“ zkrachované IPB. Strategickým partnerem se stal Zlínský kraj a ten koupil 99 % podíl ve společnosti a umožnil tím představenstvu společnosti činit další ozdravné kroky. Zlínský kraj následně v roce 2004 zajištěním investice na záchranu a rekonstrukci budovy č. 21 – sídla Zlínského kraje a Finančního úřadu zásadním způsobem oživil podnikání a společenský život ve východní části „Baťova reálu“. Jelikož bylo zřejmé, že pro úspěšnou realizaci revitalizačního programu společnosti Obchodní centrum Zlín a. s. bude nezbytné zajistit participaci Města Zlína, dohodlo se Obchodní centrum Zlín a. s. se SMZ v roce 2005 na odprodeji budovy č. 23. Tato budova je dnes i díky strukturálním fondům Evropské unie zrekonstruována.

Další účast Zlínského kraje při revitalizaci „Baťova areálu“ měla naprosto zásadní význam. Realizací projektu majetkové revitalizace – Areál Svit bylo umožněno pokračování revitalizačního procesu SMZ, přičemž ZK byl zachován významný podíl na rozvoji východní části areálu, z důvodu vlastnictví budov č. 14 a č. 15 a vlastnictví přiléhající technické infrastruktury.

Návrh dalšího postupu:

Radě Zlínského kraje byl předložen návrh postupu na restrukturalizaci vlastnických vztahů v areálu Svit a současně dopisy PPF Banky, a. s. s projektem na řešení majetkoprávní situace areálu bývalého podniku SVIT, přičemž itinerář kroků dokresloval složitost celého procesu a popisoval nejdůležitější a zásadní úkony vedoucí k tomu, aby na konci celé transakce Zlínský kraj vlastnil budovu č. 14 a č. 15 bez zástav a ručitelských závazků, včetně technické infrastruktury v areálu a mohl zde následně realizovat rozvojové projekty.

RZK doporučila ZZK schválit Smlouvu o smlouvě budoucí, v níž jsou vymezeny nemovitosti, o které má ZK zájem a které jsou oceněny znaleckými posudky č. 3511-176/08 a č. 3512-177/08 ze dne 12. 6. 2008 soudem jmenovaným znalcem - společností STAVEXIS s. r. o. Jmenováním znalce a cenou nemovitostí určenou znaleckými posudky bylo dostáno povinnosti uvedené v § 196 písm. a) obchodního zákoníku, kdy tato transakce mezi osobami ovládanými a ovládajícími je proveditelná jen tímto procesem. Smlouvou o prodeji cenných papírů byly navrhovanému investorovi prodávány akcie Obchodního centra Zlín a. s. Smluvní dokumenty připravila AK JUDr. Orbesová za úzké součinnosti Obchodního centra Zlín a. s. Finančně byl projekt řízen a dozorován PPF Bankou a. s.¹⁷

¹⁷ Usnesení z 12. zasedání Rady Zlínského kraje ze dne 16. 6. 2008 č. 0407/R12/08

3.3.2 Statutární město Zlín – „Restrukturalizace finančních a vlastnických vztahů v rámci bývalého areálu Svit a. s.“

Zásadní předpokladem pro komplexní revitalizaci bývalého továrního areálu fy Svit a. s. Zlín bylo vyřešení finančních a majetkových vztahů v předmětném území. Tento úkol dlouhodobě (2004 – 2008) řešilo Statutární město Zlín prostřednictvím svých zastupitelů, kompetentních členů Rady města a právníků. Projekt byl oficiálně nazván „Restrukturalizace finančních a vlastnických vztahů v rámci bývalého areálu Svit a. s.“ Po několikaletém úsilí přijala vláda ČR 25. října 2006 usnesení č. 1205 o postoupení pohledávek České konsolidační agentury (dále jen ČKA) za subjekty tzv. ESKK Svit o prodeji majetkové účasti ČKA ve společnosti Svit a. s. Zlín přímo určenému subjektu. Vláda usnesením č. 1122 ze dne 3. října 2007 změnila bod II. svého předchozího usnesení tak, že ustoupila od svých podmínek v bodě 6. a 7., protože byly pro Statutární město Zlín nepřijatelné. Tuto skutečnost vyjádřilo Zastupitelstvo města Zlín svým usnesením č. 7/4Z/2007 dne 29. 3. 2007.

Na svém mimořádném zasedání více jak o rok později dne 8. prosince 2008 zastupitelé města Zlín konstatovali, že jednání se společností Svit a. s. Zlín a ostatními subjekty jsou v tak pokročilém stádiu, že mohou pověřit kompetentního člena rady města uzavřením řady smluv o pohledávkách za Svit a. s., Českou konsolidační agenturou a Česko republikou, o převodu tzv. zajišťovacích rektasměnek, o úplatných převodech cenných papírů a řady smluv o smlouvách budoucích. Významným partnerem Statutárního města Zlín byla firma Ekoinvest a. s., jejímž prostřednictvím byl celý složitý proces převodu ukončen. Pozitivní vliv na celý proces měla i skutečnost, že byl po celou dobu až k finálnímu, rozsáhlému a složitému uzavírání potřebných smluv s možnou nutností operativních formálních změn za Statutární město Zlín koordinován 1. náměstkem primátorky panem M. Janečkou, který se daného úkolu zhostil se ctí.

Výsledné meritum smluv se netýkalo jen majetku v továrním areálu, ale i v jiných městských lokalitách.

Jako alespoň dílčí informaci o konečném výsledku složitých jednání přikládám „tabulku nemovitostí Svit a. s. Zlín k převodu do vlastnictví Statutárního města Zlín.

Tab. 2: Nemovitosti ve vlastnictví Svit a. s. (pouze v továrním areálu) k převodu do vlastnictví SMZ

číslo parcely, v k.ú. Zlín	výměra v m ²	druh pozemku	stávající využití	plánované využití
1119/47	1715	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka již. bud. 54 a záp. bud. 54,55
1119/83	664	Ostatní plocha	Vozovka záp. bud. 52, 53	Pro stavbu Zlín - křižovatka ulic tř. T. Bati (I/49) - areál Svit - ul. Antonínova
1119/166	3391	Ostatní plocha	Vozovka sev. bud. 21/2, 31, 41, 51	Pro stavbu Zlín - křižovatka ulic tř. T. Bati (I/49) - areál Svit - ul. Antonínova
1090/70	372	Ostatní plocha	Spojovací chodník mezi nám. T. G. Masaryka a ul. Růmy	Spojovací chodník mezi nám. T. G. Masaryka a ul. Růmy
1090/71	559	Ostatní plocha	Spojovací chodník mezi nám. T. G. Masaryka a ul. Růmy	Spojovací chodník mezi nám. T. G. Masaryka a ul. Růmy
1255/1	9156	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1119/12	1421	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1119/43	1127	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1119/61	406	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka sev. bud. 33, 43, 53
1119/167	2357	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka výc. Bud. 65, 66, 67
1255/14	1130	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Pozemky pod dopravními a manipulačními plochami přílehlými k budovám fy MITAS
1255/17	582	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1255/19	459	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1255/22	1420	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka záp. bud. 114, 115/2
1255/36	383	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka vých. bud. 64, 95, 96
1255/42	1288	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1255/43	939	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1255/50	329	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka sev. bud. 93, 103, 113, 123
1255/52	2660	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1255/72	1300	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	
1255/74	789	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	Vozovka vých. bud. 68, 69 a sev. bud. 69
1255/93	740	Ostatní plocha	Účelová komunikace v areálu Svit	

(Zdroj: usnesení z 13. zasedání Rady města Zlína ze dne 8. 12. 2008)

Závěrem lze tedy konstatovat, že výsledkem dlouhodobé „mravenčí“ práce je skutečnost, že Statutární město Zlín má možnost výrazně ovlivňovat proces komplexní revitalizace bývalého továrního areálu Svit a. s. Zlín a souvisejících území, infrastruktury i jednotlivých funkčních celku a objektů.¹⁸

¹⁸ Usnesení z 13. zasedání Rady města Zlína ze dne 19. 6. 2008 a usnesení z 5. mimořádného zasedání Rady města Zlína ze dne 8. 12. 2008

4 SOUČASNÝ STAV AREÁLU A VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH PRINCIPŮ JEHO REVITALIZACE

4.1 Funkční změny a diferenciací areálu

Proces funkčních změn a diferenciací areálu byl pod vlivem nových společenských a ekonomických trendů zahájen de facto již v roce 1990. Základní „spouštěčem“ těchto spontánních i vynucených změn bylo poznání, že obuvnický gigant „Svit“ nebude mít pro svoji produkci odpovídající odbytu. Došlo tedy k postupné, ale relativně rychlé degeneraci základní výroby, ze které zbylo nepodstatné torzo. Do areálu vstoupily nové subjekty a byla stanovena hranice rozdělující areál na dvě části, východní - nevýrobní a západní – výrobní. Toto vymezení je v čase zpracování mé diplomové práce legislativně stabilizované, tedy definitivní. Nevýrobní zóna se má postupně stát součástí městského centra a západní prodělává proces proměny z obuvnické a strojařské výroby na různorodý sortiment výroby. Je tedy možno konstatovat, že základní kroky k postupné revitalizaci byly realizovány až na ten nejdůležitější – majetkoprávní vlastnická stabilizace v areálu.

Je nezbytné, aby hlavní roli při řešení tohoto složitého problému sehrálo město Zlín a Zlínský kraj. Především je podle mého názoru důležité, aby infrastruktura – komunikace a inženýrské sítě měly jednoho vlastníka – navrhuji Město Zlín, aby nedocházelo k prosazování zájmů jednotlivých subjektů na úkor funkčnosti celku. Bylo by ideální, kdyby se podařilo směřovat vývoj ve výrobní části areálu ke stabilizovanému stavu, kdy provozovateli či vlastníky bude minimální počet větších firem se stabilizovaným počtem zaměstnanců.

4.1.1 Urbanistická a architektonická revitalizace

Aby byl v této důležité etapě revitalizace možný dobrý výsledek, je třeba dosáhnout jednoznačné koncepčnosti v komplexní přípravné i následné revitalizaci.

Prvním krokem v takto definované koncepci musí být vytvoření závazné legislativní platformy, tedy vypracování příslušných územně plánovacích dokumentů. Současný územní plán města platný od roku 1998 již diferencuje oblast areálu na dva funkční celky – součást městského centra a výrobní plochu. Je tedy možno říct, že v minulých letech byl tento princip obecně akceptován a zatím realizované dílčí revitalizační kroky jej respektovaly. V současné době je zpracováván nový územní plán města a v době zpracování mé diplomové práce je ve stavu téměř ukončeného návrhu. Předchozí princip funkční diferenciací bude i v novém dokumentu zakotven. V průběhu prací došlo k upřesnění hranice mezi oběma částmi v souladu s požadavky podnikatelů i města Zlína. Ke složitosti celé situace přispívá fakt, že je v současnosti zpracováván i regulační plán městského centra,

jehož součástí je pouze východní část areálu. Tento stav je podle mého názoru neúnosný a vzhledem k tomu, že práce na regulačním plánu byly dočasně pozastaveny, je nezbytné, aby regulační plán byl pro areál vypracován jako celek s jasně určenými regulativy a principy revitalizační koncepce jak urbanistické, tak architektonické.

V současné době existují tři zdroje možných regulací:

1. Útvar hlavního architekta stavebního odboru MMZ, který je pro tuto činnost odborně fundovaný a jeho hlavním úkolem je dohlížet na koncepci rozvoje města s důrazem na oblasti baťovské historie z urbanistického hlediska vyjímečně cenné, mezi které tovární areál bezesporu patří.

2. Orgány památkové péče:

Tovární areál má z hlediska památkové péče ve zlínském kontextu nezastupitelný význam. Je to základ moderního města, na který se nabalovaly doprovodné funkce (bydlení, služby, infrastruktura, kulturní a sportovní zařízení). V relativně krátkém čase tak vznikl urbanistický útvar, který v tehdejší ČSR neměl obdoby a v celé Evropě byl jedinečný. Jsou tedy zcela pochopitelné intenzivní ochranné tendence památkové péče. Neakceptovatelná je však jejich ortodoxnost, která naprosto nereflektuje současné společensko-ekonomické parametry našeho státu. Je tedy nezbytné, aby politické orgány krajské a městské úrovně dosáhly s těmi státními dohodou tak, aby to cenné zůstalo zachováno a zároveň bylo citlivě rozvíjeno pro nové funkce s pokorou, ale efektivně a účelně. Za zmínku jistě stojí, že ekonomicky náročné představy a požadavky památkové péče nejsou realizačně podporovány ze státních finančních zdrojů. Mnohdy to znamená zakonzervování stávajícího téměř havarijního stavu a tím i možností revitalizace.

Z předchozího textu vyplývá i můj názor na tuto instituci. Jedná se o významného a neopomenutelného hráče na „sachovnici revitalizace“, který může stabilně trvat na svých požadavcích. Diplomatické a usilovné jednání bude na místě!

Současné stanovisko orgánů památkové péče k problematice revitalizace areálu

Obecné principy ochrany:

- území památkově chráněné – zachování urbanistické struktury

- objekty nezvyšovat nadstavbami a nerozšiřovat jejich půdorysnou stopu přístavbami, které by zásadně změnily jejich objem a vzájemné odstupy
- neměnit zásadně komunikační skelet mezi nimi a vzájemné osazení do terénu

- objekty památkově chráněné

- primárně je nezbytné zachování jejich nosných konstrukcí – železobetonového skeletu
- výplně otvorů upravovat podle stupňů dochovanosti v pořadí repase – kopie
- jsou možné takové úpravy interiérů, které umožní vratnost do původního stavu – členění dispozice mobilními příčkami
- v maximální možné míře zachovat technické i stavební detaily
- obvodový plášť z cihelného režného zdiva je nutno rekonstruovat do původní podoby

- objekty bez památkové ochrany

- nezbytné je zachování jejich nosné konstrukce
- v ostatních položkách je možná debata a individuální posouzení

Lze konstatovat, že individuální posouzení je metodickým principem přístupu ke všem revitalizačním tendencím v továrním areálu. Důležitým aspektem jakýchkoliv úprav je pro orgány památkové péče jejich dočasnost a technická vratnost.

3. Instituce a firmy v areálu již etablované:

Problematické by nemuselo být řešení východní části areálu. Komplikace lze očekávat při koordinaci ve výrobní západní zóně. Na jedné straně budou muset představitelé jednotlivých firem akceptovat regulační požadavky dvou výše uvedených institucí, které nemusí být v souladu s představami managementu o fungování a rozvoji firmy. Je proto nutné tyto aspekty pokud možno sladit eventuálně dát v širší souvislost definované omezení tak, aby zájemci o možnost vyrábět či provozovat v továrním areálu, byli předem jasně seznámeni s tím, co je v tomto území z hlediska urbanistických a architektonických parametrů možné realizovat.

4.1.2 Stavebně – technická revitalizace prvků dopravního skeletu a infrastruktury

Posledním pokusem zabývajícím se územně plánovacími prostředky výše uvedenou tématikou byla urbanisticko-technická studie arch. K. Havliše a kolektivu v roce 2002. Většinu jejich závěrů a návrhů lze, dle mého názoru, na jehož vytváření se významně podílely konzultace s odborníky, akceptovat bez zásadních výhrad.

4.1.2.1 Dopravní skelet

Současný stav s neodpovídajícími parametry jak v základních, tak v detailních vazbách a dimenzích musí být rekonstruován i v následujících položkách:

Napojení areálu na stávající komunikační a plánovanou síť

Součástí celkové revitalizace musí být zvýšení kapacit obslužných komunikací a realizace většího počtu napojení na městskou a státní silniční síť. V současnosti je areál napojen z východní strany z Gahurovy ulice přes historickou tzv. „vozovou bránu“ na systém vnitřních komunikací. Ze západní strany je lokalizován vjezd kolem supermarketu Interspar. Na lepší časy se zablýskne realizací křižovatky Antonínova mezi 53. a 63. budovou naproti polikliniky. Související přípravné práce byly zahájeny v prosinci loňského roku, další pokračování je reálné. Realizace tzv. Prštenské příčky umožňující sjezd z tř. T. Bati (I/49) a připojení na již dlouho plánovanou pravobřežní komunikaci nepočítá s napojením na komunikační skelet areálu kapacitním vjezdem. Považuji to za koncepční chybu, která může ještě být úpravou projektu a následnou realizací napravena.

V již zmiňovaném návrhu regulačního plánu mě zaujal nový prvek resp. princip komunikačního systému v areálu. Objevuje se zde nová komunikace na levém břehu řeky Dřevnice, která spojuje de facto sídliště Jižní Svahy s městskou částí Prštné a tvoří další paralelu s tř. T. Bati. Umožňuje efektivní napojení na stávající dopravní systém a významně napomáhá komplexní obslužnosti celého území. Akceptace tohoto principu však naráží na odpor v areálu etablovaných podnikatelských subjektů, jejichž zástupci nechtějí z provozně – výrobních subjektivních důvodů svých firem preferovat principy městské dopravní koncepce a jejich základních vazeb. Soudě podle současného stavu věci se zdá, že podnikatelská lobby, ke škodě města, svůj zájem prosadí. Výsledná varianta řešení tedy vzejde z koncepčních návrhů jak územního, tak regulačního plánu.

Zvýšení kapacity zařízení pro automobilovou dopravu v klidu

Tento problém musí být řešen v obou částech areálu, ale rozdílně.

Východní díl, který se postupně změní v součást městského centra, může budoucí i současnou situaci primárně řešit využíváním suterénů a přízemí rekonstruovaných stávajících objektů na zřízení parkovišť (objekty občanské vybavenosti) nebo garáží pro event. obyvatele nadzemních podlaží. Stejně tak by měly být navrhovány nové přístavby nebo vnitroblokové novostavby. Tento princip by mohl být doplněn několika parkovacími domy, povrchová parkoviště při obslužných komunikacích by měla být omezena na minimum a mít pouze charakter pohotovostní, tedy pro krátkodobé parkování.

Ve výrobní zóně bude potřeba parkovacích a garážových stání podstatně nižší počet než ve východní. Garáže budou využívány pro odstavení firemních automobilů, parkoviště pak pro zaměstnance a obchodní partnery. I v této části je potřeba při řešení problému uplatňovat stejné principy jako na východě areálu. Mělo by být zabráněno výstavbě těch zařízení, která by se při nekoncepčním postupu mohla stát zásadními bariérami bránícími plynulosti a efektivnosti každodenního provozu.

Železniční trať

Jednokolejná železniční trať Otrokovice – Zlín - Vizovice prochází areálem ve směru západ-východ a dělí jej na dvě trojúhelníkové části. Z ní se větví, v souladu s historickými potřebami obuvnického komplexu, slepé zásobovací a expediční vlečky. Nové podnikatelské subjekty využívají železniční dopravu jen sporadicky. Část vlečkových kolejí je možno zrušit, jiné zrekonstruovat a stabilizovat síť těch potřebných.

Existence páteřní tratě s časem nabývá na významu. Před třemi lety přišly České dráhy s myšlenkou zdvoukolejnění trati v celé trase Otrokovice - Vizovice s komplexní úpravou kolejového svršku a elektrifikací. Takto koncipovaná trať s provozem rychlíkových souprav ve stávající trase železnice by vytvořila dopravní bariéru ve směru jih-sever překonatelnou s mimoúrovňových křížení. Celý návrh se však po vypracování projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a následné ekonomické bilanci ukázal jako nereálný (8 mld. Kč). V současné době probíhá na úrovni ministerstev vyhodnocování levnějších variant, z nichž ta nejefektivnější již nepočítá se zdvoukolejněním úseku Otrokovice-Zlín, ale se zřízením dvou výhybek na této trase. Součástí popsané akce je i výstavba nového nádraží buď na místě toho stávajícího, nebo západněji. Realističtější je varianta 1, která nevyžaduje prodloužení linek MHD a ekonomicky je méně náročná. Všechny popsané plány jsou ekonomicky nejméně nákladné avšak kompromisní a úměrné současným podmínkám a bez dlouhodobé kvality. Můj názor na tento problém a jeho řešení je následující:

- Úsek trati Otrokovice - Zlín, rozdělující areál, realizovat jako tunelový. Na povrchu by zůstaly pouze efektivní části vleček.
- Komunikační „rébus“ by byl jednou a provždy vyřešen.
- Nádražní objekt situovat v místě, které umožňuje jeho výstavbu v podzemí i nadzemí a bude optimální svoji polohou a základními vazbami jak s východní, tak západní částí areálu.

Tento postup navrhuji při vědomí, že se jedná o verzi ekonomicky náročnou, v současnosti tedy obtížně realizovatelnou, ale na úrovni evropského standardu 21. století. Pokud na něj nemáme finanční prostředky, počkejme, až je budeme mít k dispozici. Nerealizujeme nákladná defektní provizoria s jasnou definitivou.

4.1.2.2 Inženýrské sítě

Vodovod

V areálu byly historicky funkční dva rozvody a to vody pitné a vody užitkové. Postupně byly v 90. letech minulého století nahrazeny jedním systémem pouze s pitnou vodou s rozdělením do dvou tlakových hodnot podle výšek zásobovaných objektů. Rozvody jsou umístěny buď volně pod terénem, nebo v tepelných kanálech jak průchozích, tak průlezných s velkou nadsázkou nazývaných „metro“. Kvalitativní stav rozvodů lze klasifikovat podle stáří na vyhovující (v západní části) a nevyhovující (ve východní části) s podílem zhruba 50 % na 50 %. Majitelem distribuční sítě vody je v současnosti teplárna ALPIQ s. r. o. Dílčí rekonstrukce rozvodů byly v souvislosti s realizací rekonstrukce některých objektů provedeny pouze v rozsahu jejich přípojek. Lze tedy konstatovat, že stav rozvodů vody je z technického hlediska z velké části za hranicí životnosti a bude potřebovat rozsáhlou rekonstrukci. Považuji za nutné podotknout, že distribuce vody je, podle vyjádření vedoucích pracovníků, pro firmu ALPIQ lukrativní položkou v sortimentu jejího podnikání.

Kanalizace

Stáří jednotlivých kanalizačních řádů a přípojek přesně odpovídá historickému vývoji celého areálu. Východní část je vybavena zařízeními na technické a materiálové úrovni 20. a 30. let minulého století úměrně amortizovaných. Postupná výstavba směrem východním byla vybavována modernějšími prvky kanalizační soustavy a jednotný systém nahrazen odděleným (diferenciace dešťové a splaškové kanalizace). Celá kanalizační síť je uložena z části v terénu, z části v tepelných kanálech a pod samotnými objekty. Kanalizační větve ve směru jih-sever jsou umístěny do levoběžného sběrače, jehož trasa vede paralelně s řekou Dřevnicí. Sběrač je vybaven odlehčovacími komorami. Vzhledem k tomu, že archivní zdroje mapující trasy inženýrských sítí „zmizely“ při stěhování mimo Zlín, je

nezbytné provést pro všechny sítě podrobný kamerový průzkum a zodpovědně určit stávající trasy a stav jednotlivých rozvodů. Lze bez nadsázky konstatovat, že tato položka infrastruktury je v nejhorším stavu a její úplná rekonstrukce je nezbytná. Blízkost řeky Dřevnice (záplavové území) a relativně vysoká hladina spodních vod, zásadně neovlivňuje, s výjimkou extrémních stavů, provoz kanalizačních zařízení.

Tepelné rozvody

Distributorem tepla nejen pro tovární areál, ale pro celé město je teplárna ALIPQ s. r. o. Tento produkt je vyráběn v moderním provozu s dostatečnou kapacitou nových technologií. Spalování hnědého a černého uhlí probíhá ve dvou blocích. Exhalace jsou eliminovány na 50 % povolených limitů. Perspektivně teplárna usiluje o vybudování záložního zdroje se dvěma kotli na spalování zemního plynu. Do továrního areálu je teplo distribuováno ve třech tlakových úrovních v souladu s potřebami uživatelů. Zatímco zdroje jsou v dokonalém technickém stavu, nelze totéž konstatovat o rozvodech. Provozovatel uvádí rámcový poměr dobrého a rekonstrukci vyžadujícího stavu 60 : 40.

Elektrické rozvody

Teplárna ALPIQ realizuje kombinovanou výrobu a paralelně s teplem produkuje i elektrickou energii. Sít' v areálu je prakticky rekonstruována. Objekty jsou zásobovány přes centrální trafostanici v budově č. 33, prakticky ze dvou směrů. Tovární areál je tedy vybaven tzv. lokální distribuční soustavou „ostrovním provozem“. V předchozím textu již zmiňovaný záložní zdroj bude mimo jiné sloužit pro výrobu elektřiny v případě nouze.

Rozvody plynu

Systém tvoří lokální distribuční soustavu. Vysokotlaký rozvod je v redukční stanici měněn na provozně potřebný středotlaký produkt. Plyn je využíván především pro technologické potřeby uživatelů. Pro současné požadavky má distribuční sít' potřebné kapacitní i technické parametry. Potřebné rekonstrukční práce budou v tomto případě minimální.

Rozvod stlačeného vzduchu

Toto, dříve z hlediska technologického, nezbytné médium ztrácí se zaváděním moderních výrobních postupů svoji důležitost a jeho spotřeba má klesající tendenci. 2/3 rozvodů jsou ve velmi dobrém stavu, zbytek vyžaduje rekonstrukci, pokud se neuplatní trend, aby si každý výrobce zřídil zdroj v rámci svého provozu.

Jak již bylo uvedeno výše, problém realizace tohoto racionálního postupu je primárně ekonomický. Pro jednotlivé podnikatelské subjekty bohužel neexistuje možnost čerpání finančních prostředků z účelových fondů jak státních, tak evropských. Tím, kdo tuto možnost má je municipalita, tedy město Zlín a Zlínský kraj. Miliardové částky lze tedy získat jedině za předpokladu, že vlastníkem prvků infrastruktury bude město Zlín. Následně by pak pronajalo jednotlivé fragmenty nebo celky podnikatelům a uživatelům stávajících či nových objektů. Návratnost této investice je dlouhodobá. Vyloučena není ani participace podnikatelských subjektů formou účelových příspěvků vlastníkům. Jiná varianta, kdyby podnikatelé rekonstruovali infrastrukturu prostřednictvím razantně úročených úvěrů, není reálná, protože by mohla vést k jejich neúměrnému ekonomickému zatížení a faktické insolvenční.

Doporučený postup nebude přijat s nadšením i ze zdánlivě nepodstatného důvodu. Při realizaci tohoto prvního revitalizačního kroku „zmizí“ miliardy korun v zemi bez jakéhokoliv optického efektu. Předvídatelná složitost koncepčního řešení v území, které je podzemními vedeními přetíženo, může vést k odborným úvahám, zda nezvolit metodu alespoň části nadzemními trasami, především v západní oblasti areálu.

4.1.3 Stavebně – technická revitalizace jednotlivých objektů

Objekty na celém území areálu lze primárně diferencovat do tří skupin:

- Objekty realizované ve 20. a 30. letech 20. století
- Objekty realizované v průběhu 2. světové války
- Objekty realizované v 2. polovině 20. století

Všechny tyto skupiny sjednocuje (až na nepodstatné výjimky) konstrukční systém - železobetonový skelet s tradičně zděnými cihelným obvodovým pláštěm a příčkami (modul 6,15 x 6,15 – 6x6). Lze tedy konstatovat, že po této stránce jsou objekty schopny vzhledem k universalitě prostoru revitalizace v široké škále funkcí.

Kromě tohoto pozitivního faktoru je tendence k úplné revitalizaci objektů (bez ohledu na funkci) v celém areálu limitována dvěma skutečnostmi:

- a) Statická kondice je vzhledem k jejich stáří a použitých materiálů (cementy v betonových konstrukcích) u některých objektů špatná zvláště u vodovzdorných prvků (základy, stropy). Tato skutečnost omezuje jejich funkční využití limitovanou nosností.
- b) Celý areál je předmětem památkové péče především ze tří hledisek:

- Zachování původní urbanistické struktury
- Zachování architektonického výrazu jednotlivých budov
- Novostavby je možno realizovat jen omezeně aniž by konkurovaly původním objektům či rozměňovaly danou urbanistickou strukturu.

Případným limitujícím prvkem je skutečnost, že blízkost řeky Dřevnice neumožňuje u části či celých objektů tzv. „podzemí“ (hladina spodní vody, úroveň záplavových vod).

Náročnost řešení stavebně – technické revitalizace jednotlivých objektů spočívá v rozporu požadavků potencionálních uživatelů nebo vlastníků a orgánů památkové péče. Hledání kompromisu mezi požadovaným a možným bude nezbytné jak pro celkovou koncepci a definovaná pravidla, tak pro jednotlivé objekty.

4.1.4 Revitalizace sociální a zaměstnanecká

a) Západní část – součást městského centra

pozitivní - trvalý pobyt – byty, univerzitní koleje

- obchody, služby – od rána do večera
- kulturní instituce – galerie, knihovny
- vzdělávací instituce – universita

negativní - administrativa a instituce s provozem pouze v rámci úřední pracovní doby s delšími úředními dny

současný stav - lokalizace Krajského úřadu a Krajského ředitelství PČR

obchody a služby – spíše pestrý trh bez zásadních rekonstrukcí a známek stability

kulturní instituce – 32. budova – výstavní prostory, 14. a 15. budova – záměr - knihovna, galerie, muzeum,

vzdělávací instituce – podnikatelský inkubátor, prostor koupaliště, universita – záměr

Je třeba zamezit v této oblasti rozvoji institucí, které jsou „živé“ jen omezenou část dne, jsou z hlediska městského centra neatraktivní pro občany. Ideální stav: Ať toto území žije celý den – kombinace: ubytování, služby, kulturní a vzdělávací instituce – kvartér pouze v nezbytné míře.

b) východní část - výroba

Ideál: Malá disperze výrobců – 3 až 4 velcí

Bohužel realita je jiná – vděk za každého prosperujícího výrobce s perspektivou stability.

Alternativy:

1. Vlastník objektu realizuje jeho rekonstrukci a nabídne ji k pronájmu s tím, že nájemník bude vlastníkem technologických celků.
2. Objekt bude prodán zájemci o výrobní činnost, který jej zrekonstruuje pro svoji výrobní činnost
3. V obou případech je nutno, aby vlastníkem infrastruktury byl jeden subjekt. Při disperzi vlastníků nelze zamezit jejímu zneužívání pro dosažení individuálních zájmů.

Výrobní část je důležitá lokalita pro zaměstnanost občanů města. Dosažitelná kapacita 10 000 pracovníků. Realizace revitalizace ve výrobní zóně může být definována dvojím způsobem. Víme, že ta optimální má určeny své parametry následovně.

1. Do stávajících objektů event. jejich přístaveb lokalizovat odpovídající výrobní funkci bez odhadnutelných požadavků na další objektovou a prostorovou expanzi.
2. Takto situované výrobní provozy by svým charakterem neměly být rušivými elementy a negativně ovlivňovat sousedící obytné čtvrti a novou část městského centra.
3. Podnikatelské subjekty by měly výraznou mírou přispívat k nárůstu zaměstnanosti především prostřednictvím občanů města Zlína a jeho městských částí.
4. Umisťovat do areálu provozy firem stabilizovaných s prognózou výrobní prosperity.
5. Zabráni fluktuaci firem a tím i všem negativním dopadům s tímto jevem souvisejících tzn. reprízovaným rekonstrukčním změnám zaměstnaneckého potenciálu a požadavkům na prvky infrastruktury.

Současné trendy jsou však výše uvedenému optimu dosti vzdáleny.

1. V areálu je vítán každý zájemce o využití stávajících objektů pro svoji firmu.

2. Neexistuje žádná statistika o počtu v současnosti ekonomicky produktivně využívaných objektů, ale v souvislosti s bilancí z roku 2006 lze konstatovat, že je cca 50 %.
3. Nárůst využití kapacity je pomalý u vzhledem k dosud z velké části nevyjasněných majetkoprávních vztahů (nebo dočasných) nelze očekávat změnu tohoto trendu v blízké budoucnosti
4. Vlastní komplexní revitalizace pokračuje tempem úměrným procesu ujasňování celkové koncepce a řešení majetkoprávních a legislativních vztahů.

4.2 SWOT analýza bývalého n.p. svit

SWOT ANALÝZA	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> • Společný zájem Zlínského kraje a Statutárního města Zlín postupně realizovat komplexní revitalizaci areálu. • V návrhu územního plánu města Zlín jasně definovaná diferenciací funkcí východní a západní části areálu. • Postupný nárůst zájmu UTB o umístování svých institucí ve východní části areálu. • Relativní stabilizace výrobních firem v západní části areálu a v části „Rybníky“. • Urbanistická a architektonicko-historická kvalita jako doklad vývoje areálu v rozmezí 20. – 80. let minulého století, ohodnocené především orgány památkové péče. • Sít železničních vleček umožňují obousměrnou distribuci surovin a výrobků současných i budoucích firem etablovaných v západní části areálu. • Směrově vyhovující skelet obslužných komunikací zpřístupňující de facto všechny objekty v obou částech areálu. • Možnost po majetkoprávních úpravách čerpat finanční prostředky z širokého spektra státních i evropských dotačních titulů. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zastaralost všech stavebně-technických prvků v rámci areálu. • Intenzivní zájem orgánů památkové péče s jasně definovanými principy investorského chování v areálu, které vytváří téměř absolutní bariéru všech aktivit. • Ekonomická náročnost všech souvisejících revitalizačních investic, zvláště těch, které musejí být realizovány komplexně. • Současná majetkoprávní disperze, která neumožňuje komplexní přístup ke koncepci revitalizace a vyvolává diametrálně odlišné názory již při řešení dílčích problémů. • Nevyhovující napojení na stávající dopravní skelet města. • Změna funkčního využití objektů ve východní části areálu a z toho vyplývající vysoká náročnost na jejich rekonstrukci. • Nedostatek ploch pro umístění dopravy v klidu a nutnost situovat je do přízemí stávajících objektů nebo pod úroveň terénu. • Vysoká hladina spodní vody v blízkosti řeky Dřevnice spojená s povodňovým ohrožením v areálu.

<ul style="list-style-type: none"> • Moderní provoz energetického centra – teplárny ALPIQ. 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence napojení areálu na MHD. • Elementární nejistota stability výrobních subjektů v areálu, se kterou je třeba počítat jako s konstantním prvkem a z této skutečnosti vyplývající nezbytně kolísající míra zaměstnanosti v areálu. • Při stávající vlastnické disperzi stížená podmínky pro možnost čerpat finančních prostředků ze státních a evropských fondů.
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> • Při změně současné vlastnické struktury možnost čerpat finanční prostředky ze státních a evropských fondů. • Rozvoj UTB a lokalizace jejích institucí v rámci areálu. • Komplexní revitalizace může areálu vrátit jeho urbanisticko-architektonickou hodnotu, které by mohla být doplněna novými prvky charakterizujícími nové funkční využití. • Možnost oživení východní části areálu kombinace funkcí služeb a bydlení. • Při systematické podpoře firem vyrábějících či provozujících služby v areálu lze počítat s významným nárůstem pracovních příležitostí prakticky v centru města. • Proces revitalizace bude iniciovat spoluprací orgánů veřejné správy a podnikatelských subjektů. • Stabilizovaná funkce areálu vyvolává potřebu výstavby či rekonstrukce prvků vnějších vazeb na organismus města. • V rámci areálu lze de facto využít prostorové variability některých stávajících objektů k umístění širokého sortimentu volnočasových aktivit, jak kulturních, tak sportovních. 	<ul style="list-style-type: none"> • Postupné zrychlování devastačního procesu všech prvků areálu. • Tradiční absence nevyhovující dopravní obslužnosti východní části areálu bez potřebné kapacity ploch pro dopravu v klidu a tras prostředků MHD. • Vážnoucí realizace vyšších tříd komunikační sítě a z toho plynoucí tristní dopravní dostupnost města Zlín. • Rekonstrukce technické a dopravní infrastruktury uvnitř areálu nahodile a nesystematicky „per partes“. • Při zachování současné struktury vlastnických vztahů, případně její další disperzi, omezená možnost čerpat finanční prostředky z příslušných státních a evropských fondů. • Zásadní stagnaci a nekoncepčnost revitalizace zákonitě způsobí dva aspekty: nulová projektová připravenost a nedostatek potřebných finančních prostředků.

5 STRATEGICKÉ CÍLE ROVOJE AREÁLU

5.1 Strategická vize

Jsem přesvědčena, že tovární areál musí být i nadále vnímám jako celek s rozdílnými funkcemi, jehož revitalizace musí být řešena komplexně s důrazem na dopravní a technickou infrastrukturu. S ohledem na zjištěná a vyhodnocená fakta, lze definovat strategickou vizi následovně:

Návrh postupů s cílem komplexní revitalizace areálu
--

Základní princip rozvoje areálu spočívá v územním plánu definovaném funkčním rozdělení na východní část a západní část. Obecně lze konstatovat, že východní část, která bude plnit funkce městského centra, je zatížena stářím prvků infrastruktury a jednotlivých objektů. Ta mladší, západní, vymezená pro výrobní a komerční aktivity, je negativně poznamenána všemi průvodními jevy těchto činností, exhalacemi, těžkou dopravou a specifickými požadavky jednotlivých podnikatelských subjektů. Přesto platí to, co jsem konstatovala v úvodu: Je potřeba dosáhnout jednoty v koncepci a souladu při realizaci revitalizace na celém území areálu.

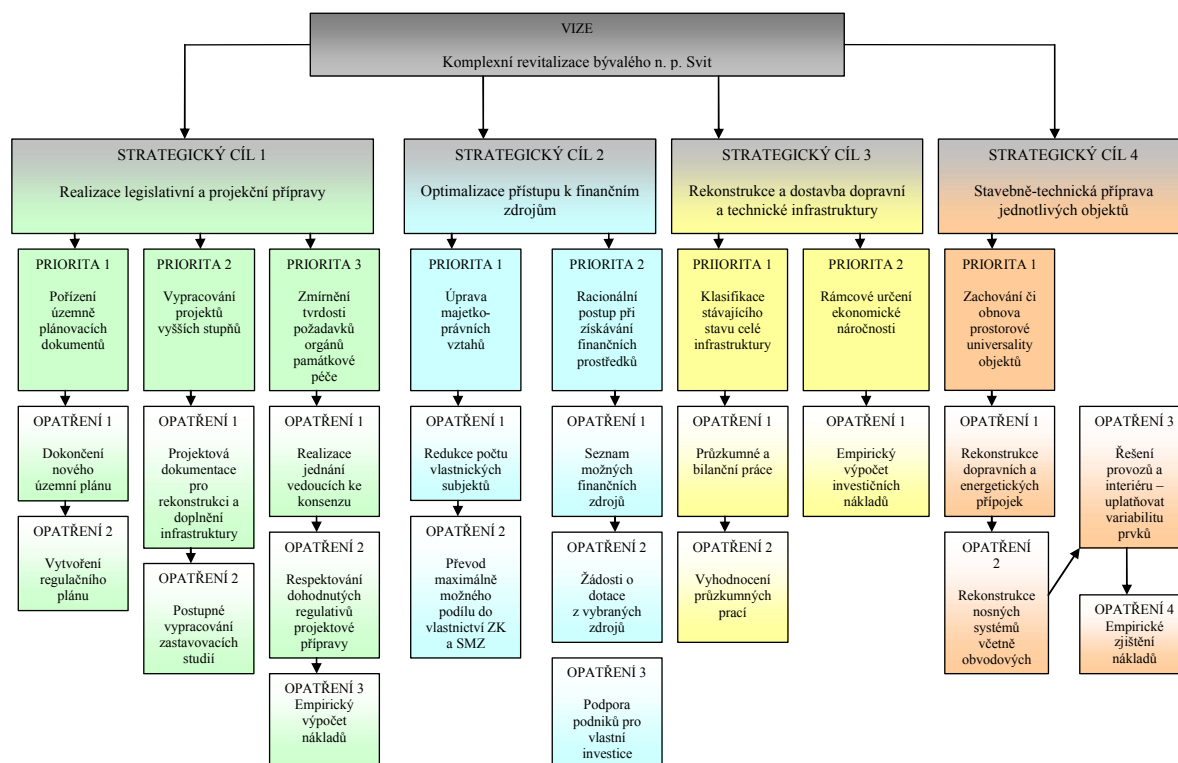
Tyto dvě základní části musí být provozně odděleny tak, aby nedocházelo k zásadním střetům odlišných funkcí. Při postupné rekonstrukci obou částí je třeba se alespoň pokusit o ekonomicky zdánlivě náročnější postup – primárně vyřešit rekonstrukci všech prvků technické a dopravní infrastruktury.

5.2 Strategické cíle rozvoje

Jednotlivé strategické cíle vyplývají z definované strategické vize a výsledků SWOT analýzy. Při řešení úkolu jsou podrobně zpracovány jak definované silné stránky, tak eliminovány tzv. slabé stránky a komplexní revitalizační postupy jsou jasně definovány v logické posloupnosti s minimalizací rizika plynoucího z možných ohrožení

Pro revitalizaci a následný rozvoj areálu považuji za stěžejní dosáhnout naplnění těchto dílčích cílů:

1. Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy
2. Optimalizace přístupu k finančním zdrojům
3. Rekonstrukce a dostavba technické a dopravní infrastruktury
4. Stavebně-technická příprava jednotlivých objektů



Obr. 2: Schematické znázornění strategických cílů a priorit (Zdroj: Vlastní zpracování)

5.3 Priority a opatření

Určení strategické vize a jejích jednotlivých cílů umožňuje další diferenciaci na hlavní priority a činnosti (tzv. opatření) vedoucích k realizaci těchto priorit.

5.3.1 CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy

V současnosti jsou realizovány pouze jednotlivé projekční úkony v nezbytném rozsahu pro konkrétní investici bez koncepčního vyhodnocení jejího vlivu na širší vztahy v areálu. Komplexní rozvahy zcela chybějí.

Aby byl v této důležité etapě revitalizace možný dobrý výsledek, je třeba dosáhnout jednoznačné koncepčnosti v komplexní přípravné i následné revitalizaci. Prvním krokem v takto definované koncepci musí být vytvoření závazné legislativní platformy, tedy vypracování příslušných územně plánovacích dokumentů.

Priorita 1 - Pořízení územně plánovacích dokumentů

Pro dosažení pozitivní výsledku je třeba již v teoretické přípravě na revitalizační proces realizovat dvě opatření:

Opatření 1: Dokončení nového územního plánu

V září tohoto roku by měl být dokončen návrh územního plánu a následně schválen zastupitelstvem Města Zlína. Tyto termíny nejsou ovšem pro pořizovatele závazné, protože povinné pořízení nových či aktualizovaných územních plánů je limitováno rokem 2015. Eventuální prodloužení termínu není pro plánovaný revitalizační proces fatální, protože již v současnosti platný územní plán dělí areál na dva funkční celky, ten nový jen v detailech upřesňuje jejich rozsah.

Opatření 2: Vytvoření regulačního plánu

Ve dvou minulých letech byl rozpracován koncept regulačního plánu městského centra, jehož součástí byla i východní zóna areálu. V současnosti jsou další práce na něm přerušeny. Je tedy nutné využít této pracovní pauzy a rozšířit předmět zadání o západní i severní část areálu. Výsledkem by tak mohly být komplexní regulační podmínky pro celý areál a tedy i tolik potřebná celková revitalizační koncepce.

5.3.1.1 Priorita 2 - Vypracování projektů vyšších stupňů

Realizaci této priority prostřednictvím následujících opatření považuji za logické:

Opatření 1: Vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci a doplnění infrastruktury

Zpracování projektů je možné pouze na základě realizovaných a následně vyhodnocených průzkumů jak pro dopravní skelet, tak pro jednotlivé prvky technické infrastruktury. Na této platformě bude možno zpracovat komplexní i částečné projekty pro tuto významnou revitalizační oblast.

Opatření 2: Postupné vypracování zastavujících studií

V území projekčně stabilizovaném realizací „opatření 1“ je možno metodou „per partes“ projekčně připravit jednotlivé úseky území definované jejich funkcí nebo investičními záměry.

5.3.1.2 Priorita 3 - Zmírnění tvrdosti požadavků orgánů památkové péče

Při pořizování územně plánovacích dokumentů a jednotlivých stupňů projekční přípravy sehrají regulativy památkové péče důležitou roli. Jejich současnou striktnost je nezbytné pro revitalizaci areálu alespoň zmírnit.

V souvislosti s touto prioritou si dovolím poznámku. Slovo a význam „péče“ považuji za komplexní proces – výchova, starost tedy péče a zároveň významný podíl na financování. Památková péče tento proces zdaleka nenaplňuje, pouze nařizuje a subjektivní pocity svých pracovníků nad únosnou míru objektivizuje a zdá se, že naprosto nepochopila to zásadní. Nebýt 40-ti leté vývojové pauzy, předměty jejich péče by vypadaly podstatně jinak. Staré by ustoupilo novému a v našem konkrétním případě lze s velkou mírou jistoty tvrdit následující: Batismus jako systém by se rozhodně nestal ochráncem amortizovaných objektů umožňujících pouze nemoderní a tedy neproduktivní výrobu.

Opatření 1: Realizace jednání vedoucích ke konsenzu

Realizace zásadní diskuze se zástupci orgánů památkové péče, vedoucí ke konsenzu v definici vztahu k předmětnému areálu „en bloc“ i k jeho jednotlivým částem. Bez úpravy striktních požadavků ochrany nelze úspěšně areál revitalizovat, protože současný stav bude znamenat úplnou ztrátu zájmu potencionálních investorů o tuto oblast.

Prvním krokem v tomto procesu musí být jasná definice požadavků města a kraje související s investiční a revitalizační činností v předmětném území.

Kompetentní orgány a zástupci podnikatelských subjektů musejí ve shodě definovat míru „volnosti“ při revitalizační činnosti areálu.

Formou konsenzu dosáhnout kompromisu s orgány památkové péče se závěrem, že v rámci areálu je pro dosažení základního cíle po individuálním posouzení možno „vše“.

- rekonstrukce stávajících objektů
- asanace nevyužitých objektů
- přístavby a novostavby

To vše při primární účtě k urbanisticko-architektonickému základu, ale na druhé straně uvědomění si potřeby města – tedy ne zachování amortizovaného skanzenu bez života za každou cenu, ale oživení významné části města s diferencovanými funkcemi.

Opatření 2: Vypracování závazných pravidel pro revitalizační činnost v areálu

Opatření 3: Individuální posouzení konkrétních záměrů

Opatření 4: Respektování dohodnutých regulativů projektové přípravy

Dohodnuté regulační podmínky musí být zakotveny v již pořízeném regulačním plánu, následně pak v dalších stupních projektové přípravy. Každý investiční záměr by měl být posouzen individuálně s doplněním hlavních regulačních podmínek o ty specifické.

5.3.2 CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům

Ekonomická náročnost naplnění strategické vize je zřejmá i bez rámcového vyčíslení potřebných finančních prostředků. Realizace tohoto strategického cíle však umožní poměrně přesné určení jejich výše. Přesto je potřeba již v současnosti pokračovat v přípravě na jejich úspěšné získání.

5.3.2.1 Priorita 1 – Úprava majetkoprávní vztahů

Současný stav majetkoprávních, tedy vlastnických vztahů je silně dispergovaný, především v západní a severní části areálu, zcela ušetřena negativních dopadů této skutečnosti však není ani část východní. Jednotlivé podnikatelské subjekty, které realizují svoji výrobně-komerční činnost v západní části areálu využívají všech možností, které jim příslušné dotační tituly nabízejí. Získané finanční prostředky primárně investují do pořízování konkurenceschopných výrobních souborů, tedy v souladu s podmínkami určenými poskytovatelem dotace. Minimální pozornost, s výjimkou údržbových prací, věnují samotným objektům, ve kterých svoji činnost provozují. Teprve jasná vlastnická struktura, která se v areálu vyvíjí a stabilizuje velmi pomalu a prosperita všech umožní, snad v dohledné budoucnosti, nápravu tohoto neutěšeného stavu.

Opatření 1: Redukce počtu vlastnických subjektů

Důležité je v relativně krátkém čase dosáhnout takového stavu, aby počet vlastníků nemovitostí byl zredukován na ideální, kdy se vlastnictví rozdělí mezi Zlínský kraj a Statutární město Zlín. kraj a město budou všem subjektům předmět jejich zájmu pronajímat. Uživatelé infrastruktury a objektů je třeba zainteresovat na realizaci revitalizačního procesu jak ekonomicky, tak fyzicky.

Opatření 2: Převod maximálně možného podílu do vlastnictví ZK a SMZ

Tyto municipality mohou čerpat finanční prostředky z různých zdrojů. Ideální stav, kdy tyto subjekty budou jedinými vlastníky pravděpodobně nikdy nenastane, ale je nezbytné jej definovat. Za výše zmíněných podmínek by měly možnost „dosáhnout“ na všechny související dotační tituly a zahájit tak, sice postupnou, ale komplexní revitalizaci všech, pro provoz areálu nezbytných součástí dopravní a technické infrastruktury. Redukovaný počet vlastníků na dva by pak zamezil svým vlivem nekoncepčním zásahům do celého komplexu a zabránil realizaci akcí, zvýhodňujících jeden podnikatelský subjekt na úkor druhého. Zároveň by byly garanty kvality všech souvisejících produktů.

5.3.2.2 Priorita 2 – Racionální postup při získávání finančních prostředků

Vypracované postupy by měly umožňovat co nejširší přístup k finančním zdrojům, které je možno pro daný účel využít.

Opatření 1: Vytvoření seznamu možných finančních zdrojů

Součástí seznamu musí být vyčíslení limitů financí, které je možno k danému účelu získat.

Opatření 2: Zpracování žádostí o dotace z vybraných zdrojů financování

Žádosti musí být v souladu s časově reálným harmonogramem podání a čerpání finančních prostředků.

Opatření 3: Spoluúčast perspektivních podnikatelských subjektů

Přestože největší ekonomickou zátěž při revitalizačním procesu ponесou vlastníci areálu, je třeba usilovat o finanční spoluúčast podnikatelských subjektů, které budou v areálu provozovat svoji činnost jako nájemníci pozemků a budov. Zde se přímo nabízí k využití projektu PPP¹⁹.

5.3.3 CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba dopravní a technické infrastruktury

I při realizaci tohoto strategického cíle budou hrát zásadní roli finanční prostředky. K dosažení ideálního stavu by měly být všechny prvky infrastruktury ve vlastnictví jednoho vlastníka. Tohoto stavu bude nepopíratelně složité dosáhnout, ale je nutno konstatovat, že se jedná z mnoha hledisek o jednoznačně primární revitalizační krok, bez jehož realizace nebude následný postupný proces koncepční a nedestrukční.

Je také nutné zamezit investicím, které by předcházely rekonstrukci infrastruktury, zvláště pak těch, jež by mohly být příčinou následných destrukcí v jejich okolí. Princip rekonstrukce jednotlivých objektů a jejich následného připojení na nerekonstruované páteřní vedení je z hlediska koncepčnosti revitalizace neakceptovatelný.

¹⁹ PPP je obecně užívanou zkratkou pro Partnerství veřejného a soukromého sektoru, převzatou z anglického termínu Public Private Partnerships. PPP je obecný pojem pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru vzniklou za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb. Jednotlivé varianty PPP by měly zvyšovat kvalitu i efektivnost veřejných služeb včetně výkonu státní správy a urychlovat realizaci významných infrastrukturních projektů s pozitivním dopadem na rozvoj ekonomiky.

Zadavatelem je vždy veřejný subjekt, který detailně specifikuje své potřeby a výstupy, které od projektu očekává. Rolí soukromého sektoru je co nejefektivněji zajistit veřejnou službu podle zadání zadavatele. V případě, že soukromý sektor neplní smluvní podmínky, například o kvalitě služby, ohrozí své příjmy od veřejného sektoru a tím i splácení svých investic. Veřejný sektor platí roční splátky například poplatkem za dostupnost služby nebo umožní soukromému sektoru vybírat platby přímo od uživatelů služby. Na konci projektu infrastruktura přechází do vlastnictví veřejného sektoru.

Neinformovanějším subjektem v oblasti technické infrastruktury je její současný správce firmy ALPIQ, zásadní producent základních médií pro provoz areálu a z části i města. V současnosti tvoří areál hypotetický ostrov bez závislosti na technické infrastruktuře města.

Je důležité všestranně využít zkušeností a know how současného správce a dohodou vyřešit následné provozní a majetkoprávní vztahy mezi firmou APIQ a městem.

Při rekonstrukci infrastruktury vyvinout maximální snahu o dosažení technických parametrů odpovídajících alespoň současným evropským standardům. Vzorem mohou být zařízení firmy ALPIQ.

5.3.3.1 Priorita 1 – Klasifikace stávajícího stavu prvků infrastruktury

Opatření 1: Podrobné průzkumné práce, rozšíření poznatků z projektové přípravy

Využití zjištěných výsledků průzkumných a bilančních prací realizovaných v rámci dosažení strategického cíle 1.

Opatření 2: Využití vypracované projektové dokumentace

Při revitalizačním procesu je třeba využít vypracovanou projektovou dokumentaci, kterou bude třeba při větších časových odstupech mezi projektem a jeho uskutečněním inovovat.

Opatření 3: Realizace

5.3.4 CÍL 4: Stavebně technická příprava jednotlivých objektů

Naplnění tohoto revitalizačního cíle se týká obou částí areálu bez ohledu na funkční využití.

5.3.4.1 Priorita 1 - Zachování či obnova prostorové universality jednotlivých objektů

Je nezbytné, aby při rekonstrukcích stávajících objektů, resp. při realizaci těch nových, zůstal zachován základní princip baťovské výstavby – universalita a variabilita vnitřních prostorů. Jen dodržení této zásady dovolí pružnou reakci na předpokládané změny uživatelů, především ve výrobní a skladové části areálu, kde může významně přispět ke stabilizaci podnikatelských subjektů díky možnosti modifikovat v de facto volném prostoru výrobní systémy v souladu s potřebami konkrétních firem.

Koordinace revitalizačních plánovaných aktivit jednotlivých podnikatelských subjektů s cílem dosáhnout konsensu mezi jejich potřebami a obecným zájmem.

Ve všech případech je nezbytná spolupráce mezi orgány samosprávy kraje a města, potencionálními investory a současnými uživateli částí areálu. Dohled musí vykonávat hlavní architekt města a vstřícně naladěné orgány památkové péče.

Opatření 1: Rekonstrukce dopravních a energetických přípojek

Při celkovém hodnocení současného stavu a následné komplexní revitalizace inženýrských sítí v areálu (v kapitole č. 4), považuji za základní, aby rekonstrukce těchto prvků, nezbytných pro provoz obou částí bývalé továrny, byla realizována komplexně s ohledem na současné i předpokládané funkce. Přestože se jedná o mimořádně finančně náročný proces, varianta „per partes“ znamená ve výsledku náklady daleko vyšší. V současnosti aplikovaná metoda, kdy investory při rekonstrukci konkrétního objektu zajímají pouze přípojky příslušných inženýrských sítí, komunikace je neefektivní a ve většině případů bude při event. rekonstrukci hlavních rozvodů a řádů znamenat novou destrukci již zdánlivě hotového – komunikací, zpevněných a zelených ploch.

Opatření 2: Rekonstrukce nosných systémů, včetně obvodových konstrukcí

Revitalizační proces jednotlivých objektů musí tedy mít následující fáze:

- Velikost členění a proporce konstrukčních prvků výplní otvorů (okna, dveře, výklady)
- Cihelné vyzdívky obvodového pláště s přípustnou náhradou obkladem tzv. „cihelnými pásky“.
- Struktura a barevnost omítek železobetonových prvků (sloupy, překlady)
- Zateplení obvodového pláště realizovat v nezbytné míře s možnou minimalizací tloušťky tepelně izolačních desek.
- Stínící prvky jižních fasád umístit do zvolených oken tak, aby nerušily architektonický výraz objektů.

Je třeba také zmínit skutečnost nutnosti asanace nefunkčních přístavků u základních objektů a všech „vestaveb“ tak, aby byla v maximální možné míře „očištěna“ původní urbanistická struktura a vnitřní původně monofunkční celopodlažní prostory.

Opatření 3: Řešení provozů a interiérů – uplatňovat variabilitu prvků

Je nezbytné dodržovat variabilitu užitých prvků tak, aby netvořily zásadní bariéru pro event. změnu funkce využití objektu.

6 RÁMCOVÝ PROJEKT REVITALIZACE

Účelem tohoto projektu je návrh koncepčního a komplexního revitalizačního procesu továrního areálu s důrazem na jednotlivé revitalizační kroky, jejich ekonomickou náročnost a reálnou časovou etapizaci. Nevyhnutelný je utopistický charakter projektu, protože volí ideální postupy, jeho nereálnost však není obecná, ale je třeba konstatovat, že v současných podmínkách je projekt jen velmi obtížně uskutečnitelný. Důležité je stanovení priorit i souvisejících investičních nákladů, jejichž výpočet je proveden co nejpřesněji ve vazbě na dostupné údaje.

6.1 Finanční rámec

Tab. 3 - Základní údaje pro výpočet investičních nákladů

		jednotka
Celková plocha areálu	69,57	ha
východní část	13,07	ha
západní část	37,66	ha
severní část	18,83	ha
Celková plocha zastavěná objekty	226 681,00	m ³
Celková délka komunikací	11 646,00	m
Celková plocha komunikací (průměr = 6,5m)	75 699,00	m ²
Zbývající plocha (veřejná prostranství, zeleň)	351 674,00	m ²
Cena za revitalizaci 1 m ³ obestavěného prostoru	5 000,00 Kč	
Cena za rekonstrukci a dostavbu 1 m ² komunikace	1 800,00 Kč	
Cena za revitalizaci 1 m ² plochy s inženýrskými sítěmi	11 500,00 Kč	
Celkové náklady		
revitalizace objektů	14,7 mld. Kč	
dostavby nových objektů 10%	1 029 mld. Kč	
rekonstrukce a dostavba komunikací	0,229 mld. Kč	
rekonstrukce a dostavba inženýrských sítí	8,91 mld. Kč	
revitalizace zeleně	0,117 mld. Kč	

(Zdroj: vlastní zpracování)

6.1.1 CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy

6.1.1.1 Priorita 1 – Pořízení územně plánovacích dokumentů

Tab. 4 – Odhad nákladů Cíl 1, Priorita 1 – Pořízení územně plánovací dokumentace

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl
Dokončení nového územního plánu	12,00	72,70%
Vytvoření regulačního plánu	4,50	27,30%
Předpokládané zdroje financování		
Rozpočet Města Zlína	14,25	86,40%
Rozpočet Zlínského kraje	2,25	13,60%
Celkem	16,50	100,00%

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedené náklady byly vypočteny z honorářového řádu České komory architektů, oddíl 1.1 - urbanismus a územní plánování, pododdíl 1.1.5 a 1.1.6.

6.1.1.2 Priorita 2 – Vypracování projektové dokumentace vyšších stupňů

Tab. 5 – Odhad nákladů Cíl 1, Priorita 2 – Vypracování projektové dokumentace vyšších stupňů

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl	
Vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci a doplnění infrastruktury	doprava	9,16	18,40%
	inženýrské sítě	35,40	71,80%
Postupné vypracování zastavovacích studií	5,25	10,60%	
Předpokládané zdroje financování			
Rozpočet Města Zlína	27,39	55,00%	
Rozpočet Zlínského kraje	14,94	30,00%	
Soukromé zdroje	7,48	15,00%	
Celkem	49,81	100,00%	

Zdroj: Vlastní zpracování

Ceny za prioritu 2 byly vypočteny na základě cen obvyklých v projekční praxi a ceníku projektových prací Unika 2009.

6.1.1.3 *Priorita 3 – Zmírnění tvrdosti požadavků památkové péče*

Tab. 6 – Odhad nákladů, Cíl 1, Priorita 3 – Zmírnění tvrdosti požadavků památkové péče

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl
Realizace jednání vedoucích ke konsenzu	0,45	81,80%
Vypracování závazných pravidel pro revitalizační činnost v areálu	0,05	9,10%
Individuální posouzení konkrétních záměrů	0,05	9,10%
Respektování dohodnutých regulativů v projektech	0,00	0,00%
Předpokládané zdroje financování		
Rozpočet Města Zlína	0,23	41,00%
Rozpočet Zlínského kraje	0,33	59,00%
Celkem	0,55	100,00%

Zdroj: Vlastní zpracování

Ceny za prioritu 3 vycházejí z předpokladu cen pracovních hodin účastníků jednání a zpracovatelů závazných pravidel (300 Kč/hod, resp. 250Kč/hod).

6.1.2 **CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům**6.1.2.1 *Priorita 1 – Úprava majetkových vztahů*

Tab. 7 – Odhad nákladů, Cíl 2, Priorita 1 – Úprava majetkových vztahů

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl
Redukce počtu vlastnických subjektů	15,00	100,00%
Převod maximálně možného podílu do vlastnictví ZK a SMZ		
Předpokládané zdroje financování		
Rozpočet Města Zlína	7,50	50,00%
Rozpočet Zlínského kraje	7,50	50,00%
Celkem	15,00	100,00%

Zdroj: Vlastní zpracování

Tato nákladová vize je pouze hypotetická a vychází z odhadu pracnosti pro účastníky včetně externích právních služeb.

6.1.2.2 Priorita 2 – Racionální postup při získávání potřebných finančních prostředků

Tab. 8 – Odhad nákladů, Cíl 2, Priorita 2- Racionální přístup při získávání potřebných finančních prostředků

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl
Vytvoření seznamu možných finančních zdrojů	0,25	1,43%
Vypracování a podání žádostí o dotace z vybraných zdrojů financování	16,20	92,84%
Spoluúčast perspektivních podnikatelských subjektů	1,00	5,73%
Předpokládané zdroje financování		
Rozpočet Města Zlína	10,00	57,31%
Rozpočet Zlínského kraje	6,45	36,96%
Soukromé zdroje	1,00	5,73%
Celkem	17,45	100,00%

Empirický odhad nákladů vychází z konzultací s odborníky na tuto činnost. Je třeba jej proto akceptovat jako subjektivní. Základem výpočtu byl hrubý odhad počtu hodin potřebných k jednání a vypracování žádostí s kvalifikací právník a špičkový odborník (ø mzda 1500 Kč/hod) – odhad pracnosti 11 hodin.

6.1.3 CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba dopravní a technické infrastruktury

6.1.3.1 Priorita 1 – Vyhodnocení stávajícího stavu prvků infrastruktury

Tab. 9 – Odhad nákladů, Cíl 3, Priorita 1 – Vyhodnocení stávajícího stavu prvků infrastruktury

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl
Podrobné průzkumné práce, rozšíření poznatků z projektové přípravy	25,20	0,28%
Využití vypracované projektové dokumentace, event. Aktualizace	5,00	0,06%
Realizace	9 019,00	99,67%
Předpokládané zdroje financování		
Dotační zdroje EU	3 619,60	40,00%
Dotační zdroje SR	1 809,80	20,00%
Rozpočet města Zlína	1 357,00	15,00%
Rozpočet Zlínského kraje	1 357,30	15,00%
Soukromé zdroje	905,50	10,00%
Celkem	9 049,20	100,00%

Zdroj: Vlastní zpracování

Ceny za opatření 1a 2 byly určeny v souladu s již výše zmíněným ceníkem projektových prací Unika 2009. Realizační cena byla vypočtena empiricky součtem položky za dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě. Položkové ceny byly odvozeny od obvyklých nákladů na revitalizaci plošných jednotek. Procentuální podíly uvedené v části tabulky „Předpokládané zdroje financování“ jsou navrženy v souladu s budoucími vlastnickými prioritami v areálu.

6.1.4 CÍL 4: Stavebně technická revitalizace jednotlivých objektů

6.1.4.1 Priorita 1 – Zachování či obnova prostorové univerzality jednotlivých objektů včetně jejich architektonického výrazu

Tab. 10 – Odhad nákladů, Cíl 4, Priorita 1 – Zachování či obnova prostorové univerzality objektů

Opatření	Náklady (mil. Kč)	Podíl
Rekonstrukce dopravních a energetických přípojek	800,00	5,60%
Rekonstrukce nosných systémů	10 300,00	66,40%
Rekonstrukce interiérů a provozů	4 400,00	28,44%
Předpokládané zdroje financování		
Dotační zdroje EU	6 200,00	40,00%
Dotační zdroje SR	3 100,00	20,00%
Rozpočet města Zlína	2 325,00	15,00%
Rozpočet Zlínského kraje	2 325,00	15,00%
Soukromé zdroje	1 550,00	10,00%
Celkem	15 500,00	100,00%

Zdroj: Vlastní zpracování

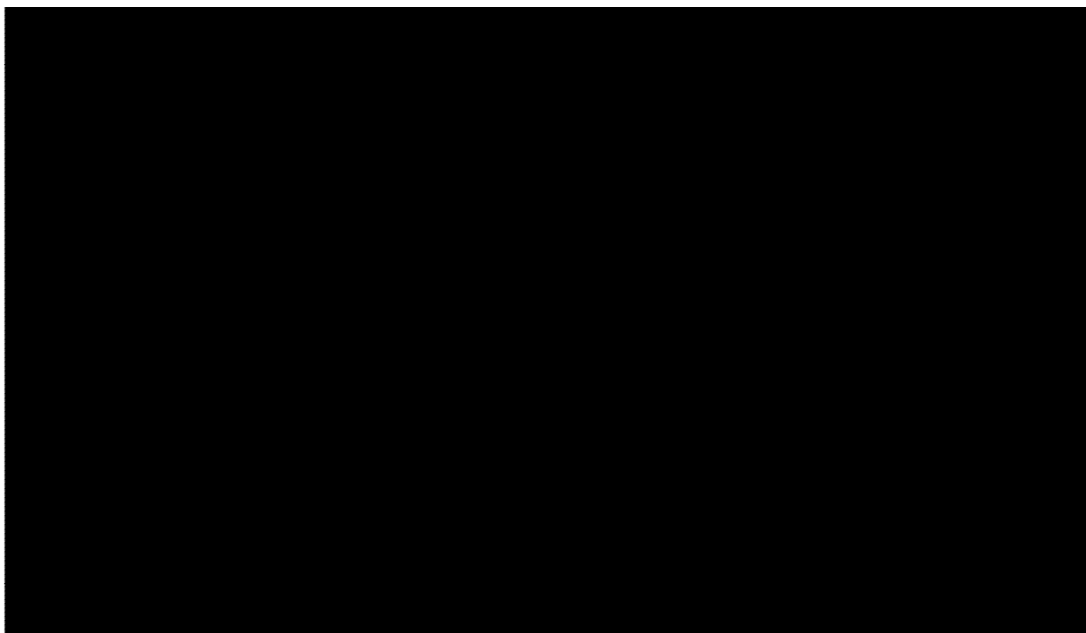
Výše uvedené ceny byly vypočteny z plošných a prostorových cen (m², m³) při cenách obvyklých za revitalizaci uvedených jednotek. m³ obestavěného prostoru = 5000,- Kč nákladů na revitalizaci. Jejich dělení pak vychází ze zkušenosti konzultantů.

6.1.5 Shrnutí

Tab. 11 – Přehled celkových nákladů na Cíl 1 – Cíl 4

CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy	Náklady v mil. Kč
Priorita 1 - Pořízení územně plánovacích dokumentů	16,50
Priorita 2 - Vypracování projektové dokumentace vyšších stupňů	49,81
Priorita 3 - Zmírnění požadavků orgánů památkové péče	0,55
Celkem za CÍL 1	66,86
CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům	
Priorita 1 - Úprava majetkoprávních vztahů	15,00
Priorita 2 - Racionální postup při získávání finančních prostředků	17,45
Celkem za CÍL 2	32,45
CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba technické a dopravní infrastruktury	
Priorita 1 - Vyhodnocení stávajícího stavu prvků infrastruktury	9 049,20
Celkem za CÍL 3	9 049,20
CÍL 4: Stavebně technická revitalizace jednotlivých objektů	
Priorita 1 - Zachování prostorové univerzality jednotlivých objektů	15 500,00
Celkem za CÍL 4	15 500,00
Celkem za CÍL 1 - CÍL 4	24 648,51

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 1 – Podíl cílů na celkových nákladech

Z výše uvedené tabulky a následně i grafu jasně vyplývá, že bezkonkurenčně nejnákladnější je strategický cíl č. 4 „Stavebně technická revitalizace jednotlivých objektů“. Celkový odhad nákladů na tento cíl dosahuje částky 15 500 mil. Kč. Z toho logicky nejnákladnější a vlastně i jediné je opatření „Zachování prostorové universality jednotlivých objektů“.

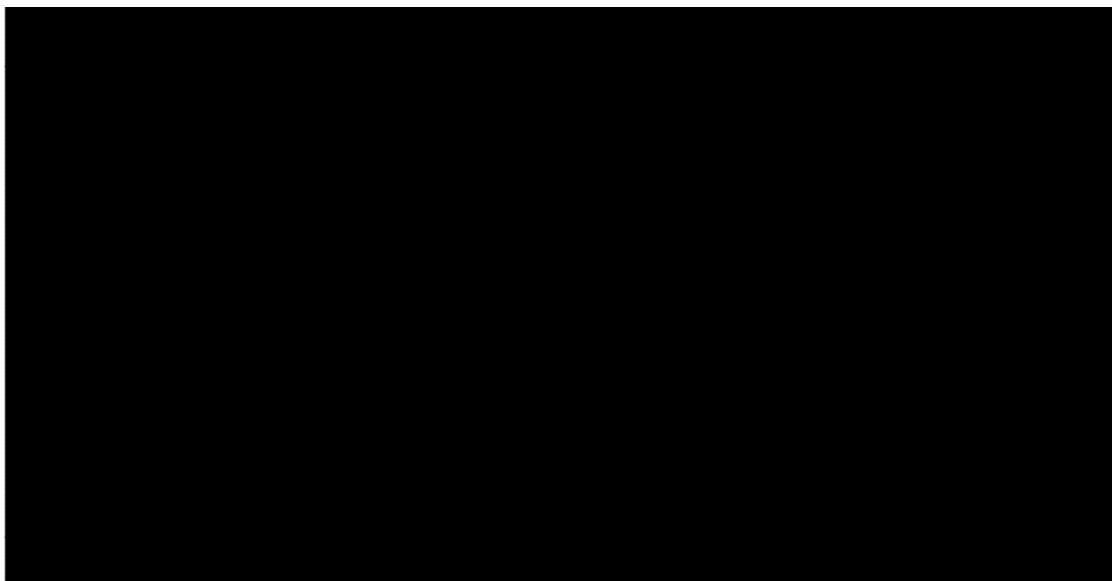
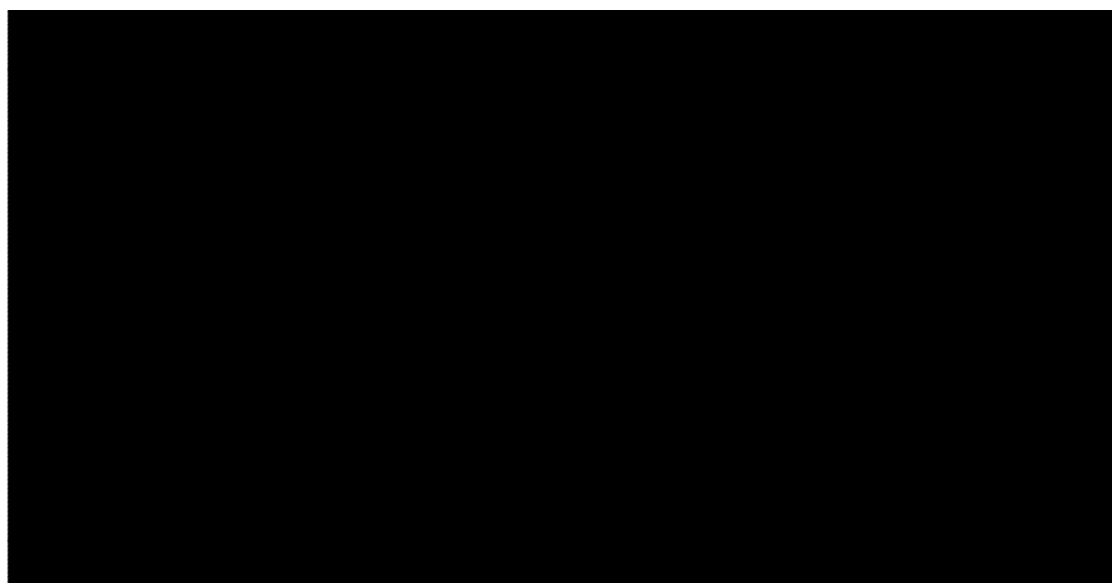
Naopak nejnižší náklady jsou předpokládány u strategického cíle č. 2 „Optimalizace přístupu k finančním zdrojům“ a to ve výši 32,45 mil. Kč, kde by nejnižší finanční zátěž představovala priorita „Úprava majetkoprávních vztahů“ s částkou 15 mil. Kč.

Celkem tedy za všechny 4 strategické cíle by náklady činily 24 648,51 mil. Kč.

Tab. 12 – Přehled celkových nákladů podle zdrojů financování

CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy	Náklady v mil. Kč
Rozpočet města Zlína	41,87
Rozpočet Zlínského kraje	17,52
Soukromé zdroje	7,48
Celkem za CÍL 1	66,86
CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům	
Rozpočet města Zlína	17,50
Rozpočet Zlínského kraje	13,95
Soukromé zdroje	1,00
Celkem za CÍL 2	32,45
CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba technické a dopravní infrastruktury	
Rozpočet města Zlína	1 357,00
Rozpočet Zlínského kraje	1 357,30
Soukromé zdroje	905,50
Dotační zdroje EU	3 619,60
Dotační zdroje SR	1 809,80
Celkem za CÍL 3	9 049,20
CÍL 4: Stavebně technická revitalizace jednotlivých objektů	
Rozpočet města Zlína	2 325,00
Rozpočet Zlínského kraje	2 325,00
Soukromé zdroje	1 550,00
Dotační zdroje EU	6 200,00
Dotační zdroje SR	3 100,00
Celkem za CÍL 4	15 500,00
Celkem za CÍL 1 - CÍL 4	24 648,51

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 2 – Přehled celkových nákladů podle zdrojů financování*Graf č. 3 – Procentuální členění zdrojů financování*

Z výše uvedené tabulky a grafů vyplývá, že nejvyšší podíl na financování stanovených cílů budou mít fondy EU i přesto, že v rozpisu nákladů figurují pouze u strategického cíle 3 a 4, celkem tvoří částku ve výši 9 819,60 mil. Kč, což je 39,84 % celkových nákladů. Z rozpočtu Zlínského kraje bude vynaloženo 3 713,77 mil. Kč, což je 15,07 % celkových nákladů, z rozpočtu města Zlína 3 741,37 mil. Kč což je 15,17 % celkových nákladů, ze státního rozpočtu 4 909,8 mil. Kč, což je 19,92 % celkových nákladů a zbývajících 2 463,98 mil. Kč bude financováno ze soukromých zdrojů.

6.2 Časový harmonogram

Tab. 13 – Harmonogram podpory Cíl 1

CÍL 1: Realizace územně plánovací, legislativní a projekční přípravy	Zahájení	Ukončení
Priorita 1 - Pořízení územně plánovacích dokumentů	2008	2013
<i>Opatření 1 - Dokončení nového územního plánu</i>	2008	2011
<i>Opatření 2 - Vytvoření regulačního plánu</i>	2011	2013
Priorita 2 - Vypracování projektů vyšších stupňů	2013	2020
<i>Opatření 1 - Vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci a doplnění infrastruktury</i>	2013	2014
<i>Opatření 2 - Postupné vypracování zastavovacích studií</i>	2014	2020
Priorita 3 - Zmírnění tvrdosti požadavků památkové péče	2011	2050
<i>Opatření 1 - Realizace jednání vedoucích ke konsenzu</i>	2011	2013
<i>Opatření 2 - Vytvoření závazných pravidel pro revitalizační činnost v areálu</i>	2013	2014
<i>Opatření 3 - Individuální posouzení jednotlivých záměrů</i>	2011	2050
<i>Opatření 4 - Respektování dohodnutých regulativů projektové přípravy</i>	2013	2050

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 14 – Harmonogram podpory Cíl 2

CÍL 2: Optimalizace přístupu k finančním zdrojům	Zahájení	Ukončení
Priorita 1 - Úprava majetkoprávních vztahů	2011	2020
<i>Opatření 1 - Redukce počtu vlastnických subjektů</i>	2011	2020
<i>Opatření 2 - Převedení maximálního možného podílu do vlastnictví ZK a SMZ</i>	2011	2020
Priorita 2 - Racionální postup při získávání finančních prostředků	2014	2020
<i>Opatření 1 - Vytvoření seznamu možných finančních zdrojů</i>	2011	2012
<i>Opatření 2 - Zpracování žádostí o dotace z vybraných zdrojů financování</i>	2012	2013
<i>Opatření 3 - Spoluúčast perspektivních ekonomických subjektů</i>	2013	2050

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 15 – Harmonogram podpory Cíl 3

CÍL 3: Rekonstrukce a dostavba dopravní a technické infrastruktury	Zahájení	Ukončení
Priorita 1 - Klasifikace stávajícího stavu prvků infrastruktury	2011	2050
<i>Opatření 1 - Podrobné průzkumné práce, rozšíření poznatků z projektové přípravy</i>	2011	2013
<i>Opatření 2 - Využití vypracované projektové dokumentace</i>	2011	2013
<i>Opatření 3 - Realizace</i>	2014	2050

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 16 – Harmonogram podpory Cíl 4

CÍL 4: Stavebně technická revitalizace jednotlivých objektů	Zahájení	Ukončení
Priorita 1 - Zachování či obnova prostorové univerzality jednotlivých objektů	2014	2050
<i>Opatření 1 - Rekonstrukce dopravních a energetických přípojek</i>	2014	2050
<i>Opatření 2 - Rekonstrukce nosných systémů, včetně obvodových konstrukcí</i>	2014	2050

Zdroj: Vlastní zpracování

Je třeba vzít na vědomí, že tyto termíny jsou údaji vyplývajícími z předchozího textu. Přestože se ukončení revitalizačních procesů zdá být v nedohlednu (rok 2050), považuji je za spíše optimistický, než reálný.

ZÁVĚR

Návrh revitalizace jsem se snažila zpracovat analyticky a systematicky s optimalizovanými realizačními postupy. V průběhu zpracovávání diplomové práce jsem si postupně uvědomovala obrovskou náročnost celého procesu. Posledním impulzem k totální skepsi byly dílčí výpočty investic a konečná suma to vše jen završila. Musím, bohužel, popřít reálnost mnou navrženého postupu. Všechno se bude vyvíjet úplně jinak: Hůř, draž, déle a spíše nekonceptně. Investici takového rozsahu lze v současných ekonomických podmínkách (snad nebudou ty budoucí horší) realizovat pouze dílčím způsobem, tak jak to dovolí jednotlivé projekční příležitosti. Byla bych ráda, kdyby moje práce přispěla alespoň k přesvědčení těch důležitých aktérů v procesu revitalizace, tzn. město Zlín a Zlínský kraj, že musejí společně realizovat strategické cíle 1 a 2, tedy územně plánovací dokumenty včetně zastavovacích studií a dosáhnout konsenzu s orgány památkové péče. Výsledkem by pak měly být připravené projekty s diferencovanými regulativy pro východní, západní a severní část.

Jsem přesvědčena, že to je nezbytné minimum, kterého musí být dosaženo, aby start a dlouhodobý proces revitalizace jevil alespoň známky uváženého záměru a koncepce. Povinnosti kompetentních subjektů je alespoň se o to pokusit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**Monografické publikace**

- [1] GARLÍK, V. *Baťovy závody, organizace a řízení do roku 1939*. Praha: Svoboda, 1990. 246 s. ISBN 80-205-0160-6, str. 11.
- [2] LEŠINGROVÁ, R. *Baťova soustava řízení*. Zlín: Tava Graphical s. r. o., 2007. 152 s. ISBN 978-80-903808-4-4.
- [3] Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část. 1. vyd. Zlín: Agentura pro regionální rozvoj, a. s., 2009. 60 s. ISBN neuvedeno.

Internetové zdroje

- [4] JACKSON, J., Brownfields snadno a lehce. *Planeta* [online]. 2007, roč. XV [cit. 2009-09-13]. Dostupné z:
<http://docs.google.com/gview?a=v&q=cache:yIQdu8O8IgMJ:www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C1>. ISSN tištěná verze 1801-6898.
- [5] ZLÍN – oficiální stránky města, *Centrum Baťovy obuvnické říše* [on-line]. 2005, poslední aktualizace 3.12.2008, [cit.2009-9-22]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/68012.centrum-batovy-obuvnicke-rise/>.
- [6] Estranky.cz, *Baťovy závody – historie promlouvá* [on-line]. 2009 [cit. 2010-09-02]. Dostupné z: <http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody-/vznik-a-vyvoj-tovarny-na-obuv-z-pohledu-architekta>.

Usnesení

- [7] Usnesení Zastupitelstva Zlínského kraje ze dne 16. 12. 2009 – Věcná specifikace včetně finančního rámce PF03-10 Podprogram podpory předprojektové přípravy projektů regenerace brownfields ve Zlínském kraji.
- [8] Usnesení z 12. zasedání Rady Zlínského kraje ze dne 16. 6. 2008 č. 407/R12/08.
- [9] Usnesení z 13. zasedání Rady města Zlína ze dne 19. 6. 2008
- [10] Usnesení z 5. Mimořádného zasedání Rady města Zlína ze dne 8. 12. 2008

Odborné konzultace

- [11] Ing. L. Alster – projektant A-S, odborník na dopravní infrastrukturu
- [12] Ing. arch. I. Bergman – expert na zlínskou architekturu
- [13] Ing. J. Gába – bývalý ředitel fy ATEL nyní APIQ, vlastník důležitých prvků technické infrastruktury
- [14] Ing. arch. Z. Chládek, Csc – autor konceptu
- [15] p. M. Janečka – 1. náměstek primátorky, ekonomický expert na problematiku Baťova areálu
- [16] Ing. Z. Mikel – fa Universality, vlastník několika objektů v Baťově areálu
- [17] Ing. arch. D. Nová – Magistrát města Zlína, útvar hlavního architekta
- [18] Ing. Soudilová – projektantka inženýrských sítí
- [19] PhDr. J. Spathová – vedoucí odd. památkové péče, odboru kultury Zlínského kraje
- [20] Ing. Šnajdr – expert regionální rozvojové agentury
- [21] pí J. Šubínová – stavební ekonomka
- [22] Ing. Č. Vančura – předseda sdružení podnikatelů Baťova areálu
- [23] Ing. V. Zamazal – projektant CTP, odborník na prvky technické infrastruktury

Grafické podklady

- [24] Územní plán města Zlín z roku 1998
- [25] Koncept a návrh územního plánu města Zlín
- [26] Situace – stav k 31. 4. 2009 – majetkoprávní vztahy v bývalém Bat'ově areálu a přilehlých, mimo areál situovaných plochách ve Zlíně

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

VB	Velká Británie
GIS	Geografický informační systém
US EPA	United states Enviromental Protection Agency Agentura ochrany životního prostředí Spojených států
OPPI	Operační program podnikání a inovace
OPŽP	Operační program životního prostředí
ROP	Regionální operační program
IOP	Integrovaný operační program
EAFRD	Program rozvoje venkova
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
FO	Fyzická osoba
PO	Právnícká osoba
EU	Evropská unie
SF	Státní fond
RR	Regionální rada
ERDF	Evropský fond regionálního rozvoje
ČKA	Česká konsolidační agentura
ESSK	Ekonomicky spjatá skupina
RZK	Rada Zlínského kraje
SMZ	Statutární město Zlín
ZK	Zlínský kraj
ZZK	Zastupitelstvo Zlínského kraje
WDA	Velšská rozvojová agentura

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf č. 1 – Podíl cílů na celkových nákladech</i>	65
<i>Graf č. 2 – Přehled celkových nákladů podle zdrojů financování</i>	67
<i>Graf č. 3 – Procentuální členění zdrojů financování</i>	67

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Regiony soudržnosti a kraje České republiky (Zdroj: Veřejná databáze ČŠÚ)24

Obr. 2: Schematické znázornění strategických cílů a priorit (Zdroj: Vlastní zpracování) ..51

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1: Maximální poměr dotace k celkově způsobilým výdajům</i>	<i>25</i>
<i>Tab. 2: Nemovitosti ve vlastnictví Svit a. s. (pouze v továrním areálu) k převodu do vlastnictví SMZ.....</i>	<i>36</i>
<i>Tab. 3 - Základní údaje pro výpočet investičních nákladů.....</i>	<i>58</i>
<i>Tab. 4 – Odhad nákladů Cíl 1, Priorita 1 – Pořízení územně plánovací dokumentace.....</i>	<i>59</i>
<i>Tab. 5 – Odhad nákladů Cíl 1, Priorita 2 – Vypracování projektové dokumentace vyšších stupňů.....</i>	<i>59</i>
<i>Tab. 6 – Odhad nákladů, Cíl 1, Priorita 3 – Zmírnění tvrdosti požadavků památkové péče.....</i>	<i>60</i>
<i>Tab. 7 – Odhad nákladů, Cíl 2, Priorita 1 – Úprava majetkoprávních vztahů.....</i>	<i>60</i>
<i>Tab. 8 – Odhad nákladů, Cíl 2, Priorita 2- Racionální přístup při získávání potřebných finančních prostředků</i>	<i>61</i>
<i>Tab. 9 – Odhad nákladů, Cíl 3, Priorita 1 – Vyhodnocení stávajícího stavu prvků infrastruktury</i>	<i>62</i>
<i>Tab. 10 – Odhad nákladů, Cíl 4, Priorita 1 – Zachování či obnova prostorové univerzality objektů.....</i>	<i>63</i>
<i>Tab. 11 – Přehled celkových nákladů na Cíl 1 – Cíl 4.....</i>	<i>64</i>
<i>Tab. 12 – Přehled celkových nákladů podle zdrojů financování</i>	<i>66</i>
<i>Tab. 13 – Harmonogram podpory Cíl 1.....</i>	<i>68</i>
<i>Tab. 14 – Harmonogram podpory Cíl 2.....</i>	<i>69</i>
<i>Tab. 15 – Harmonogram podpory Cíl 3.....</i>	<i>69</i>
<i>Tab. 16 – Harmonogram podpory Cíl 4.....</i>	<i>69</i>

SEZNAM PŘÍLOH

PI: FOTODOKUMENTACE

PŘÍLOHA P I: FOTODOKUMENTACE

V této příloze bych chtěla, alespoň informativně ukázat současný stav Baťova areálu a na několika fotografiích srovnat tendence prozatímního vývoje v obou jeho částech. V té východní, která se má stát součástí městského centra, probíhají rekonstrukce jednotlivých objektů na solidní úrovni jak stavebně technické, tak architektonické, což se výrazně projevuje v exteriéru areálu.

V západní výrobně-podnikatelské oblasti, se revitalizační proces navenek prakticky neprojevil, pokud nepočítáme všemi a všude použitý nátěr rezného zdiva oranžovou barvou. Jinak byl logicky primární zájem a následné investice věnovány výrobním potřebám a interiérům příslušných objektů. Přežívají tak různé objemové „slepence“, přístavby a nástavby, které jsou sice funkční, ale s baťovským urbanismem a architekturou nemají nic společného. Je zřejmé, že další revitalizační kroky, které se projeví i v exteriéru mohou následovat až v době prosperity jednotlivých podnikatelských subjektů. Snad toto období přijde dřív, než neutěšený stav jednotlivých budov skončí jejich pozvolnou destrukcí či nezbytnou asanací.



VZOR PRO VŠECHNY DALŠÍ INVESTORY
rekonstruovaná 21. budova



NOVOSTAVBA PARKOVACÍHO DOMU
když novostavba, tak taková



SKVĚLĚ REVITALIZOVANÁ 23. BUDOVA
tzv. podnikatelský inkubátor



DOKONČENÁ REKONSTRUKCE 12. BUDOVY



POHLED NA 23. BUDOVU OD JIHOVÝCHODU



PROVOZNÍ BUDOVA FIRMY ALPIQ
až na odstín červené zdařilá rekonstrukce



ZREKONSTRUOVANÝ OBJEKT
zvláštní pozornost si zaslouží
střešní nástavba, tak tedy ne!



I TAKOVÉ NEFUNKČNÍ "RARITY" UKRÝVÁ AREÁL



VZOROVÁ REKONSTRUKCE 22. BUDOVI FY. STASS



CHARAKTERISTICKÝ ULIČNÍ POHLED
od západu k východu



KVALITNÍ REKONSTRUKCE 41. BUDOVY
fy. Impromat Computer



NEÚPLNÁ REKONSTRUKCE 51. BUDOVY
fy. Sedlák



"POZORUHODNÁ" STŘEŠNÍ NÁSTAVBA
při rekonstrukci měla být asanována!



I TAKTO SE LZE, BOHUŽEL, VYPOŘÁDAT
s rekonstrukcí obvodového pláště



I TAKTO LZE DOTVOŘIT BAŤOVSKÝ SKELET
budovy č. 63



TAKOVÝ STAV OBJEKTŮ NENÍ V AREÁLU VÝJIMKOU



TATO BUDOVA PŘEDSTAVUJE AREÁLOVÝ PRŮMĚR



VOLNÉ PLOCHY BYLY V MINULOSTI ZASTAVOVÁNY
i takovými "jezevčíky"



V ZÁPADNÍ ČÁSTI AREÁLU NATŘELI NA "CIHLOVO"
téměř každou cihlu. Tady to vzali i s ocelovou konstrukcí