

AREÁL BAŤOVÝCH ZÁVODŮ VE ZLÍNĚ

Alena Miklová, Pavel Novák

Půl století za železnou oponou vykonalo své. Dynamický, prosperující a ve všech oblastech progresivní Zlín, základna jednoho z prvních světových nadnárodních monopolů, gigantický stroj na výrobu obuvi upadal pomalu v zapomnění. Ještě celých deset let jsme se nemohli nabažít ukazovat ten baťovský zázrak 30. let nesčítelné řadě cizinců. Po počátečním překvapení z kolapsu Svitlu a celého továrního areálu v srdci města se začali ozývat nejprve jednotlivci a bili na poplach. Následovaly je celé zájmové skupiny – architekti, urbanisté, podnikatelé. Vznikla iniciativa PLATFORMA 21, která první upozornila na tehdy skrytou hrozbu pro město.

Vzniklo tak sdružení podnikatelů baťovského areálu. Kdo jiný musel nejvíc křičet, než ti, co tam měli své podnikatelské zájmy a majetek. Důležitým krokem bylo odkoupení východní části areálu Zlínským krajem. Probudilo se i město Zlín. Věci se začínají dávat do pohybu. Opožděně, ale přece. Tady už nejde jen o záchranu cenného architektonického dědictví, ale o samu existenci Zlína.

Uprostřed města se rozkládá areál na 70 hektarech a je v něm více než 100 budov. Tato plocha se nemůže stát ani skanzenem, ani žádným samostatným městečkem obehnaným tovární zdí.

Areál je už dnes možno rozdělit na tři části. Ta první – východní (desítková, dvacítková a třicítková řada), to je asi jedna čtvrtina celkové plochy, je už z titulu územního plánu vyčleněna z výrobních

aktivit a pomalu se stává organickou součástí moderního centra – náměstí Práce. K tomu je třeba přičíst i „jedničkovou“ řadu u tř. T. Bati, která by po zbourání zdi měla protáhnout centrum směrem západním.

Zbývající část území mezi silnicí I/49 a železnicí a celý prostor mezi železnicí a řekou, by se měl vrátit do zóny výrobních aktivit, nejlépe těch, které zdejší lidé už více než sto let dovedou.

Zajímavou částí reálu je zbytek plochy tzv. Rybníky. Zde je více než 15 hektarů zastavěno nejméně kvalitními objekty. Budoucí dopravní napojení – pravobřežní komunikace, Prštenská příčka, železnice – existence inženýrských sítí a zdroj tepla dělá z této části do budoucna jednu z mála perspektivních ploch pro průmyslovou výstavbu ve Zlíně.

Skutečnost, že Zlínský kraj se stal majoritním vlastníkem akcií společnosti Obchodní centrum, a.s., která je vlastníkem několika nemovitostí ve východní části areálu bývalých Baťových závodů, bylo zásadním podnětem pro zpracování územně plánovacího podkladu urbanistické studie – „Východní část areálu Baťových závodů ve Zlíně“.

Dalším důvodem byl společný zájem Zlínského kraje a města Zlína, aby tato lokalita, která je ve stěžejní poloze nejen města, ale i Zlínského kraje, a která nebyla doposud dostatečně koncepčně řešena a využívána, byla přebudována v souladu s platným územním plánem města Zlína pro plnění funkce městské části centra a to nejen pro orgány a organizace Zlínského kraje a města Zlína, ale také pro komerční sféru.





Plán přestavby Baťových závodů ve Zlíně

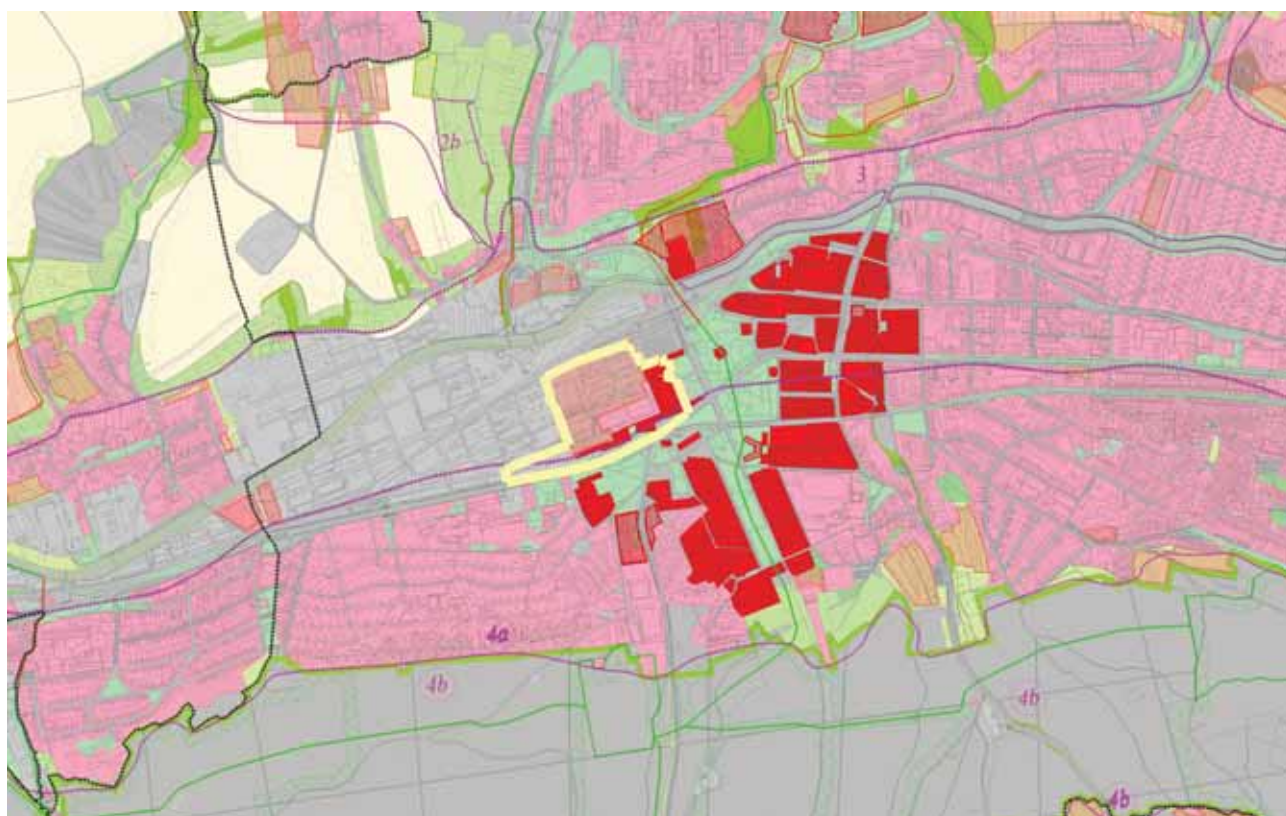
Neposledním důvodem byl i fakt, že byla vypsaná urbanistická soutěž na řešení centrální části Zlína s níž řešená lokalita bezprostředně sousedí a Zlínský kraj tak tímto územně plánovacím podkladem naznačil svůj názor na možné řešení určité části městského centra.

Bylo rozhodnuto o zpracování tohoto dokumentu formou urbanistické studie, která by však splňovala parametry regulačního plánu, aby bylo možno v případě společné dohody mezi Zlínským krajem a Statutárním městem Zlín a na základě úspěšného projednání s vlastníky

a dotčenými orgány státní správy tuto dokumentaci využít pro nový regulační plán centrální zóny města. Na základě výběrového řízení byl zpracovatelem dokumentace vybrán Centroprojekt Zlín a. s. a studio Havliš. Pro zabezpečení průběhu prací byla ze zástupců Zlínského



Situace Baťových závodů v rámci města Zlína



Vztahy Baťových závodů k centru Zlína

kraje a města Zlína ustanovena pracovní skupina, která zaručovala objektivnost při řešení jednotlivých připomínek a podnětů vzešlých při tvorbě tohoto dokumentu. Samotnému řešení předcházely dostatečně podrobné rozborové a průzkumné práce technické infrastruktury i jednotlivých objektů.

Hlavním cílem řešení bylo stanovit v daném území možnosti využití jednotlivých pozemků, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení. Navrhnout, jaké závazné podmínky mají být stanoveny ve správních řízeních pro jednotlivé pozemky, vymezit pozemky asanační a asanačních úprav stávajících staveb. Dokument dále navrhuje etapizaci výstavby a změny v území tak, aby bylo možno v jednotlivých územních řízeních stanovit podmínky k zabezpečení věcné a časové koordinace staveb a opatření v území. V územně plánovacím podkladu jsou navrženy přístupy k jednotlivým stavbám a jejich napojení na inženýrské sítě. Jsou zde určeny jednotlivé pozemky pro realizaci veřejně prospěšných staveb. Je navrženo řešení širších vazeb v území tak, aby se řešená lokalita bezproblémově zapojila do života města.

Průzkumová část i samotný návrh řešení územně plánovacího podkladu odhalily několik problémů a nových námětů, které by si zasloužily další prověření.

Je to především možnost rozšířit plochy občanského využití a komerčních aktivit až

po nově navrhovanou křižovatku „Antonínova“. V první etapě alespoň prodloužením ulice Antonína Bati, to znamená o plochy v prostoru umístění objektů 41, 42, 51 a 52.

V navazující etapě je třeba zvážit změnu ve funkčním využití ploch až po příční komunikaci vycházející z křižovatky „Antonínova“ tj. 4kové a 5kové řady objektů až po železnici.

Dalším námětem na rozpracování dokumentace je problém využití některých objektů pro funkční využití občanské vybavenosti (např. obj. 34). Tyto objekty jsou sice v dobrém stavebně technickém stavu, ale jejich dispoziční řešení není pro navrhovanou změnu funkce příliš vhodné. Tato problematika vyžaduje další detailní prověření jednotlivých objektů.

Následný postup prací se zaměří na projednání zpracovaného dokumentu s vlastníky nemovitostí a dotčenými orgány státní správy dle stavebního zákona. Dokument by měl zároveň posloužit jako podklad pro zpracování návrhů v rámci výše jmenované urbanistické soutěže, která řeší centrální část Zlína. V případě kladného výsledku připomínkového řízení bude zpracováno zadání plnicího funkce souborného stanoviska a po jeho projednání a schválení by se přistoupilo ke zpracování konečného návrhu teď již plnohodnotného regulačního plánu.

Souběžně s touto činností by měla být zpracovávána a projednávána změna

územního plánu Zlína, která by řešila dle předchozího bodu rozšíření plochy areálu pro funkční využití území pro občanskou vybavenost, komerční aktivity, případně smíšené funkce centra.

V budoucnu už nebude zlínský tovární areál jen monofunkční, zdí obehnané a střežené město ve městě, ale symbióza všech funkčních složek. Již dnes je to živý, fungující a prosperující konglomerát tradiční výroby, technologických parků, vědeckých inkubátorů, ověřovacích poloprovozů, ale jsou zde i univerzitní budovy, krajské a místní úřady, finanční úřad, krajské galerie, muzeum, archivy, velkoobchod i malé obchůdky, restaurace a kavárny. To vše je napojeno na městskou komunikační síť se snadnou dostupností.

V současné době jsou zpracované dokumenty předány příslušným odborům Magistrátu města Zlína a Krajskému úřadu jako podklad pro jednotný přístup přípravy investičních záměrů a případnou realizaci těch akcí I. etapy přestavby východní části areálu Baťových závodů, které nejsou v rozporu s platným územním plánem Zlína (inženýrské sítě, komunikace, asanace).

*Ing. Alena Miklová,
Ing. arch. Pavel Novák
Odbor územního plánování
a stavebního řádu
Magistrát města Zlína*