

**Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava**

**Fakulta stavební**

**Katedra městského inženýrství**

**Analýza stavu území průmyslového areálu bývalé aglomerace  
v Ostravě-Vítkovicích**

*Analysis of the state of the industrial area of former agglomeration  
in Ostrava-Vítkovice*

**Student:**

**Ing. Ondřej Fulneček**

**Vedoucí diplomové práce:**

**Ing. Martin Ferko, Ph.D.**

**Ostrava 2019**

## Zadání diplomové práce

Student: **Ing. Ondřej Fulneček**  
Studijní program: N3607 Stavební inženýrství  
Studijní obor: 3607T013 Městské stavitelství a inženýrství  
Téma: **Analýza stavu území průmyslového areálu bývalé aglomerace v Ostravě-Vítkovicích**  
**Analysis of the state of the industrial area of the former agglomeration in Ostrava-Vítkovice**  
Jazyk vypracování: čeština

### Zásady pro vypracování:

Předmětem diplomové práce je analýza stavu území průmyslového areálu bývalé aglomerace v Ostravě-Vítkovicích a návrh využití tohoto území. Analýza bude obsahovat rozbor stavu inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, popis limitů území. V práci budou uvedeny možnosti rozdělení území s ohledem na jeho ekonomický potenciál. Bude provedena analýza trhu v porovnání s obdobnými areály v regionu.

Nové využití území bude korespondovat se současnými pohledy a trendy řešení brownfields.

1. Stručná rekapitulace teoretických východisek.
2. Rekapitulace základních poznatků o vymezeném území s průzkumem a rozбором současného stavu a možných požadavků (význam řešeného území, širší vztahy, ochranná pásma, vazba na územní plán a další) s případnou fotodokumentací.
3. Návrh řešení nového využití území zastavovací studií.
4. Návrh rozmístění inženýrských sítí v území. Na základě navržené zástavby vypracování odhadu požadavků na kapacitu inženýrských sítí – posouzení možnosti napojení na stávající síť v okolí lokality.
5. Návrh řešení statické a dynamické dopravy (ve vhodném měřítku) v lokalitě včetně posouzení reálnosti napojení na stávající síť komunikací.
6. Grafická část diplomové práce:
  - situace majetkoprávních vztahů
  - situace širších vztahů
  - zastavovací studie (variantní řešení)
  - koordinační situace (dopravní a technická infrastruktura, ochranná pásma atd.)

Další případné aspekty aplikační části diplomové práce budou upřesněny a specifikovány v průběhu zpracování DP.

Diplomová práce bude zpracována dle Interního předpisu pro vypracování závěrečné práce (verze 2019.1, dostupné na oficiálním webu Katedry městského inženýrství).

Seznam doporučené odborné literatury:

1. FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování, Grada, 2004, ISBN 80-247-0939-2
2. VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 513 s. ISBN 9788086929712.
3. ČESELSKÝ, J., ŠTRUP, O. Investiční procesy. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012, 164 s. ISBN 978-80-248-2811-4.
4. PROSTĚJOVSKÁ, Z. Management výstavbových projektů. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, 2008, 200 s. ISBN 978-80-01-04142-0.
5. TETŘEVOVÁ, L. Financování projektů. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006, 182 s. ISBN 80-86946-09-6.
6. BLACKWELL, E. How to prepare a business plan. Financování projektů. 5th edition, London: The Sunday Times, 2004, 173 pg. ISBN 80-0-7494-4981-0.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Martin Ferko, Ph.D.**

Datum zadání: 28.02.2019

Datum odevzdání: 29.11.2019

---

Ing. Renata Zdařilová, Ph.D.  
*vedoucí katedry*

---

prof. Ing. Radim Čajka, CSc.  
*děkan fakulty*

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne .....

.....

podpis studenta

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- beru na vědomí, že VŠB – TUO má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3 zákona č. 121/2000 Sb.).
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- beru na vědomí, že odevzdáním své 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 předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne .....

.....

podpis studenta

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Martinu Ferkovi, Ph.D., za odborné vedení, ochotu a lidský přístup při vedení mé práce. A taky bych chtěl moc poděkovat Petře (a Chuckovi) za nekonečnou podporu a vytváření skvělého zázemí při tvorbě této práce.

## **Anotace diplomové práce**

Předložená diplomová práce poskytuje analýzu průmyslového brownfieldu v Ostravě-Vítkovicích, v areálu původně využívaného pro těžký průmysl (výrobu aglomerátu). Kromě rozboru stavu území a jeho limitů, je provedena analýza s ohledem na jeho ekonomický potenciál.

V úvodu jsou po stručné rekapitulaci teoretických východisek shrnuty poznatky o řešeném území, a to jak z hlediska historického vývoje, místopisu, dostupnosti inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, tak i ve věci územně-plánovací dokumentace. V praktické části je provedena analýza srovnatelných zón, a dále SWOT analýza skrze možnost zachování významné dominanty v území a také stávající situace zkoumané zóny. Dále je proveden návrh využití předmětného území a provedeny ekonomické kalkulace související s navrhovaným řešením území.

## **Klíčová slova**

Agglomerace, brownfield, Vítkovice, lehký průmysl, průmyslová zóna, Ostrava, Dolní oblast Vítkovic

## **The annotation of the diploma thesis**

Submitted diploma thesis presents analysis of industrial brownfield in Ostrava – Vítkovice. The industrial area was used for heavy industry – agglomerate production. The thesis is focused on analysis of current area condition, its limits, and economic potential.

The introduction briefly summarize theoretical outcomes and information about area. It is based on historical evolution, topography, availability of utilities and transport infrastructure, and land-use planning documentation. The practical part contains of comparable areas analysis, SWOT analysis to keep important dominant element in the area and evaluate current area conditions. Furthermore, the proposal of the territory in question utilization is created and includes several related financial calculations and economic prediction.

## **Keywords**

Agglomeration, brownfield, Vítkovice, light industry, industrial zone, Ostrava, The Lower Vítkovice Area

## Seznam zkratek

a.s.	akciová společnost
BREEAM	certifikační standard pro budovy (certifikace udržitelnosti)
ČSN	Česká technická norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DN	diameter nominal – jmenovitá světlost
DOV	Dolní oblast Vítkovic
FVE	fotovoltaická elektrárna
IS	inženýrské sítě
k.ú.	katastrální území
LV	list vlastnictví
MHD	městská hromadná doprava
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
NEL	nepolární extrahovatelné látky
NP	nadzemní podlaží
OVAK	společnost Ostravské vodárny a kanalizace a.s.
Sb.	sbírka
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
STL	středotlak (středotlaký)
SPV	projektová společnost vytvořená speciálně pro přípravu, realizaci a budoucí majetkovou správu (účelově vytvořené projektové společnosti - special purpose vehicle)
VVN	velmi vysoké napětí

# Obsah

Obsah .....	9
1 Úvod .....	11
2 Stručná rekapitulace teoretických východisek .....	13
2.1 Základní termíny a pojmy .....	13
2.2 Moderní trendy v oblasti realizace průmyslových zón .....	14
2.3 Zvolená strategie zpracování tématu .....	15
2.4 Předpoklady využití území .....	16
3 Rekapitulace poznatků o řešeném území .....	18
3.1 Charakteristika města a městského obvodu .....	18
3.2 Vymezení konkrétního území .....	19
3.3 Rozbor širších vztahů území .....	20
3.4 Historické souvislosti řešeného území a jeho význam .....	21
3.5 Další aspekty řešeného území .....	24
3.5.1 Navazující zóna Dolní oblasti Vítkovic .....	25
3.6 Dopravní napojení lokality Aglomerace .....	25
3.7 Majetkoprávní vztahy .....	27
3.8 Řešení území z hlediska územně-plánovací dokumentace .....	28
3.8.1 Limity území .....	29
3.8.2 Regulativy územního plánu .....	30
3.9 Řešení území z hlediska technické infrastruktury .....	31
3.10 Právní dokumenty ovlivňující návrh řešení území .....	32
4 Analýzy pro návrh řešení nového využití území .....	33
4.1 Aspekty řešeného území vzhledem k trendům průmyslových zón .....	33
4.2 Analýza otázky zachování komína „Strakáče“ .....	34
4.3 Analýza srovnatelných průmyslových zón .....	37
4.3.1 Analýza poměrů ploch v polygonech vybraných zón .....	37

4.3.2	Vyhodnocení provedené analýzy.....	42
4.4	Analýza nákladů na majetkové scelení území .....	42
4.4.1	Soubor nemovitostí v majetku LABRESO a.s. ....	42
4.4.2	Soubor nemovitostí v majetku VTK NCA a.s. ....	43
4.4.3	Soubor nemovitostí v majetku HORNBACH Immobilien HK s.r.o. ....	44
4.4.4	Pohled na hodnotu celé zóny .....	44
4.4.5	Vyhodnocení provedené analýzy scelení majetku.....	45
4.5	Analýza SWOT řešeného území.....	45
5	Návrh nového využití řešeného území .....	48
5.1	Základní popis návrhu území.....	48
5.1.1	Parametry navržené průmyslové zóny.....	49
5.2	Analýza počtu zaměstnanců v budoucí průmyslové zóně .....	50
5.3	Předpoklady použité pro návrh zástavby území .....	50
5.4	Specifikace vyčleněných polygonů navržené zástavby území .....	52
5.5	Řešení navržené zástavby z hlediska dopravy .....	53
5.6	Návrh řešení z hlediska inženýrských sítí.....	53
5.7	Výnosový model navrhované zástavby území.....	56
6	Závěr.....	58
7	Seznam použité literatury a informačních zdrojů.....	59
8	Seznam obrázků.....	61
9	Seznam tabulek.....	62
10	Seznam příloh .....	63
11	Seznam výkresů.....	64

# 1 Úvod

Tato diplomová práce se zabývá analýzou stavu území bývalého průmyslového areálu tzv. Aglomerace v Ostravě-Vítkovicích a návrhem využití tohoto území. V práci je proveden rozbor stavu inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, jsou popsány limity území, a je proveden návrh rozdělení území s ohledem na jeho ekonomický potenciál. K tomu jsou využity dostupné informační zdroje z oblasti tvorby průmyslových zón na území brownfieldů a analýza srovnávající předmětný areál s obdobnými areály v Ostravě a okolí.

Vzhledem k tématu a zadaným úkolům je třeba si objasnit základní pojmy, zejména význam slova brownfield, protože předmětné území bezpochyby definici brownfieldu, a to brownfieldu průmyslového, splňuje.

Hlavním úkolem práce je komplexní rozbor zvoleného území, a to jak z hlediska historického, tak zejména analýza stávajícího stavu v otázce inženýrských sítí, dopravní infrastruktury, návaznosti na okolí, územně-plánovací dokumentace, majetkoprávní analýza a jiné. Získané informace a poznatky budou využity při zpracování urbanistického návrhu zástavby (využití) území.

S ohledem na studium na katedře městského inženýrství a mé profesní zaměření (práce v oblasti nemovitostí) je pro mne výzvou zpracovat studii využití jedné z nejzajímavějších rozvojových zón města a zároveň jednoho z největších brownfieldů ve městě Ostrava, s výměrou cca 50 ha. Navíc se jedná o území sousedící s Dolní oblastí Vítkovic, kterou považuji za naprosto unikátní a fascinující lokalitu, s významem dnes již přesahujícím hranice naší republiky. Proto tato práce nejen definuje možné využití zkoumaného území, ale snaží se i nastínit možnost využití symbiózy s navazujícím územím velkého potenciálu.

Těchto cílů je dosaženo důkladnou analýzou stávajícího stavu zkoumaného území i rešerší srovnatelných lokalit v Ostravě a okolí, studiem teoretických poznatků a materiálů zohledňujících moderní přístupy k řešení obdobných území. Provedenou SWOT analýzou jsou komplexně vyhodnoceny veškeré aspekty daného území a na jejím základě dojde k interpretaci poznatků do návrhu řešení předmětného území, který by měl být vhodným podkladem potenciálnímu investorovi, a dopomoci mu k přípravě daného území k prodeji po dílčích parcelách (polygonech) budoucím stavebníkům nebo budoucí zástavbě zóny a jejím obsazením nájemci.

Cílem práce je komplexní zhodnocení řešeného území pro potenciálního investora. Z hlediska náhledu na dané téma a jeho uchopení je variantou, že investorem bude stávající majoritní vlastník předmětného území, alternativou je analýza pro externího (cizího) investora nebo skupinu investorů (např. formou SPV). K tomuto účelu by měly sloužit např. provedené ekonomické analýzy majetkového sjednocení území nebo nákladů na potenciální zástavbu lokality.

## 2 Stručná rekapitulace teoretických východisek

### 2.1 Základní termíny a pojmy

Ze zadání diplomové práce a dále ze zpracování tématu byly vybrány tyto stěžejní termíny a pojmy, které v dostupných zdrojích byly definovány takto:

Aglomerace - jedno ze základních zařízení v metalurgii železných kovů; proces, jehož výsledkem je aglomerát (surovina pro výrobu surového železa ve vysokých pecích).

Aglomerační provozy - realizovány převážně při hutních areálech, spékání rud – jejich tepelná úprava, jejímž výsledkem bylo stmelení rudného koncentrátu a modifikace chemicko-fyzikálních vlastností rudy.

Brownfield - opuštěné // bývalé // nevyužité // pochybně využívané // zastaralé průmyslové objekty (plochy, areály, zóny, území, lokality), (z)devastované // zpustošené průmyslové plochy, průmyslově znečištěné plochy, industriální objekty, průmyslové dědictví, průmyslem znečištěné pozemky, chátrající průmyslové kapacity, staré areály, plochy využívané v minulosti, pozemky, na kterých byla skončena původní výrobní nebo jiná činnost, ekologicky poškozené lokality, silně znečištěné pozemky, pozemky se starou zátěží, pozemky postižené ekologickou zátěží, ekonomicky podvyužitá území, zanedbané pozemky (zdroj: Jazyková poradna Ústavu pro jazyk český AV ČR – materiál MŽP).

Dopravní infrastruktura - mezi dopravní infrastrukturu lze zařadit například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dopravní infrastruktura zřizovaná nebo užívaná ve veřejném zájmu je součástí veřejné infrastruktury.

Funkční celek - pozemkem tvořícím jeden funkční celek se stavbou se rozumí část pozemku nezbytně nutná k provozu a plnění funkce stavby (viz zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů)

Sanace - zastavení nebo odstranění ekologických škod, např. u znečištěné půdy [1]

Zastavovací studie - předprojektová dokumentace určená k prokázání podmínek zastavení jednotlivého pozemku, souboru pozemků nebo bloku v širších územních vztazích a souvislostech, není-li vzhledem k velikosti řešeného území účelné pořizovat regulační plán, popřípadě pořizovat územní studii (zdroj: slovník portálu <https://vp.fa.cvut.cz/>)

Polygon - definuje zájmové území, těleso tvořené minimálně 3 vertexy (body), musí být topologicky validní - nesmí se křížit spojnice jeho vrcholů

Průmyslová zóna - ucelené souvislé území přibližně obdélníkového tvaru, vymezené v závazné části schváleného územního plánu velkého územního celku či schváleného územního plánu obce jako území současně zastavěné převážně objekty pro průmyslovou výrobu, obchod, služby nebo jako zastavitelné území vhodné převážně pro umístování průmyslové výroby, obchodu, služeb (zdroj Czechinvest).

Územní plán - nástroj územního plánování. Jedná se o územně plánovací dokumentaci na úrovni obce. Územní plán zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování pro území obce v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje (zdroj portal.uur.cz).

Územně-analytické podklady (ÚAP) - nástroj územního plánování, patří mezi územně plánovací podklady. ÚAP obsahují: zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a jeho hodnot, limity využití území, zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území, zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území, určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

SWOT analýza - univerzální analytická technika zaměřená na zhodnocení vnitřních a vnějších faktorů ovlivňujících úspěšnost organizace nebo nějakého konkrétního záměru, nejčastěji je používána jako situační analýza v rámci strategického řízení.

Zastavěná plocha pozemku - součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěná plocha stavby - plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

## **2.2 Moderní trendy v oblasti realizace průmyslových zón**

Inspirací pro dále provedený návrh řešení daného území jsou desítky realizací průmyslových zón z České republiky i zahraničí, a dostupné materiály z tohoto odvětví, např. týkající se tzv. eco-industrial zón [4], webové prezentace a materiály významných průmyslových a zejména logistických firem jako jsou Panattoni [12], Accolade, P3, apod.

Tyto materiály a rešerše byly inspirací k návrhu řešení předmětné lokality s cílem o maximalizaci atraktivnosti území pro potenciální subjekty mířící do dané zóny.

V případě uživatelů konkrétních průmyslových objektů jsou v současnosti vyhledávány objekty disponující následujícími vlastnostmi:

- moderní termální izolace
- možnost vestavby kanceláří ve vysokém standardu
- vzrostlé stromy a rostliny v okolí objektů (bezprostřední dojem)
- bezprašné podlahy s dostatečnou únosností
- LED osvětlení areálu i samotných objektů
- solární ohřev vody pro kancelářské prostory
- automaticky otvíravá vrata a dostatečných prostor
- přístřešky na kola
- zelené střechy
- chytré měřicí systémy monitorující spotřebu energií

Dalším z trendů je u větších objektů obsazení ploch a staveb jediným uživatelem nebo i více klienty, kteří se spolu skládají, tzv. „multi-let park“. Budovy bývají uzpůsobeny dle konkrétních požadavků klienta či skupin klientů.

Spolu s neustále rostoucí cenou pozemků a jejich chybějící nabídkou se především v Asii objevuje trend vícepodlažních budov, tzv. "multi-storey" sklady mají až 17 plnohodnotných podlaží o světlé výšce 6 až 10 metrů, která jsou přístupná přes rampové nájezdy nebo výtahy. Tento trend však ani v Evropě není prozatím pozorován, i z důvodu poměrně striktních norem na denní osvětlení.

## **2.3 Zvolená strategie zpracování tématu**

Vzhledem k značnému rozsahu území, jeho neustále se měnícímu stavu v průběhu zpracování práce je těžiště práce spatřováno zejména v analýze stavu řešeného území a veškerých aspektů ovlivňujících potenciálního investora v území (doprava, územní plán, limity území, majetkoprávní vztahy apod.). A to jak z pohledu stávajícího majoritního vlastníka, tak i externího investora. Konkrétní podoba parkovišť na celém území a jednotlivé detaily související s navrhovanou zástavbou nejsou řešeny.

Odhad počtu potenciálních zaměstnanců v zóně, který byl použit pro výpočet dalších ukazatelů, je proveden srovnáním s jinými areály a objekty. Metoda komparace byla rovněž použita pro odhad požadavků na kapacity inženýrských sítí.

V případě vyhodnocení nákladů na majetkové sjednocení nemovitostí v lokalitě je ve zjednodušené podobě použit běžně užívaný princip cenového srovnání [6], který je běžně uplatňován při oceňování nemovitého majetku na tržní bázi.

## **2.4 Předpoklady využití území**

Jak je dále v rešerši území uvedeno, předmětná lokalita v průběhu zpracování diplomové práce podstupuje zásadní proměny, které výrazným způsobem ovlivňují náhled na problematiku uchopení celé zóny.

Během roku 2019 se v uvedené zóně mj. řešila otázka odstranění významného orientačního bodu, tzv. komína Strakáče. Nakonec byl odstřelen až na začátku druhé poloviny roku 2019 (přesně 3.8.2019).

Celé území, včetně navazujících pozemků, s celkovou výměrou cca 50 ha, pak podléhá kompletní sanaci s cílem odstranění ekologických zátěží. Sanační práce byly zahájeny v dubnu roku 2018, jejich dokončení bylo posunuto z důvodu čekání na rozhodnutí Báňského úřadu ve věci odstranění či zachování výše uvedeného komína. Aktuálně je termín dokončení sanačních prací předpokládán v červnu 2020.

Z možných variant uchopení celé zóny, a to zejména z důvodu potenciální využitelnosti výzkumu provedeného v rámci zpracování diplomové práce, je v rámci náhledu na celou zónu pracováno s nejpravděpodobnější variantou vývoje celé území.

Tyto předpoklady jsou shrnuty do následujících bodů:

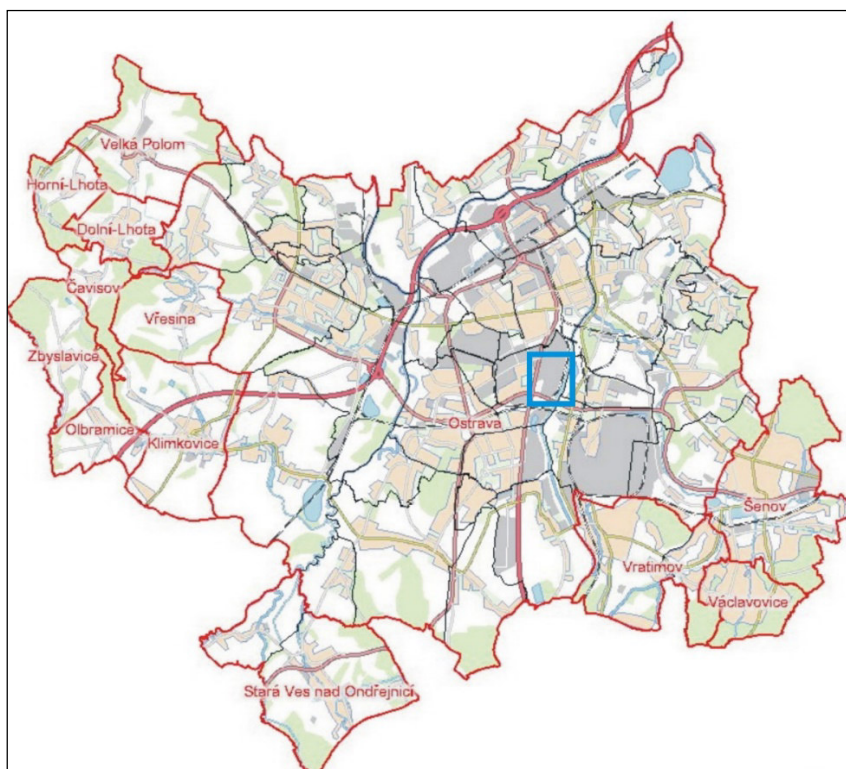
- zkoumané území je posuzováno při návrhu řešení jako celek jednoho vlastníka, předpokládá se vlastnické scelení nemovitého majetku v řešeném území,
- problematický pozemek parc.č. 1125/132 ve vlastnictví Hornbachu bude odkoupen, nebo bude po právní stránce ošetřeno jeho užívání – tím bude zajištěn sjezd z ulice Rudné do prostoru průmyslové zóny,
- celé území je řešeno za předpokladu dokončení sanace území (více viz níže v textu práce),

- výše uvedený komín „Strakáč“, který v době zahájení zpracování diplomové práce tvořil dominantu území, byl v průběhu zpracování tématu odstraněn, pro úplnost je uvedena analýza jeho možného využití, která byla v průběhu zhotovení práce provedena.

### 3 Rekapitulace poznatků o řešeném území

#### 3.1 Charakteristika města a městského obvodu

Předmětem zkoumání jsou pozemky nacházející se v průmyslovém areálu situovaném v městském obvodu Ostrava-Vítkovice, katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava (cca 290 tis. obyvatel), okr. Ostrava-město. Nemovitosti jsou situovány v jižní části původního areálu Vítkovických železáren, v tzv. Dolní oblasti Vítkovic.



Obrázek 1 - Lokalizace území v rámci města Ostravy (zdroj: autor)

Ostrava je statutárním a krajským městem situovaným v severovýchodní části České republiky, v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem a Slovenskem. Počtem obyvatel i rozlohou se jedná o třetí největší město v republice a druhé největší město na Moravě. V celé ostravské aglomeraci žije téměř 1 milion obyvatel, která je tak po pražské druhou největší aglomerací v České republice. Město se nachází na soutoku řek Odry, Opavy, Lučiny a Ostravice, která z východní strany lemuje dotčenou oblast. Ostrava je od první poloviny 19. století považována za významné průmyslové středisko rakousko-uherské monarchie, a později Československa nebo České republiky.

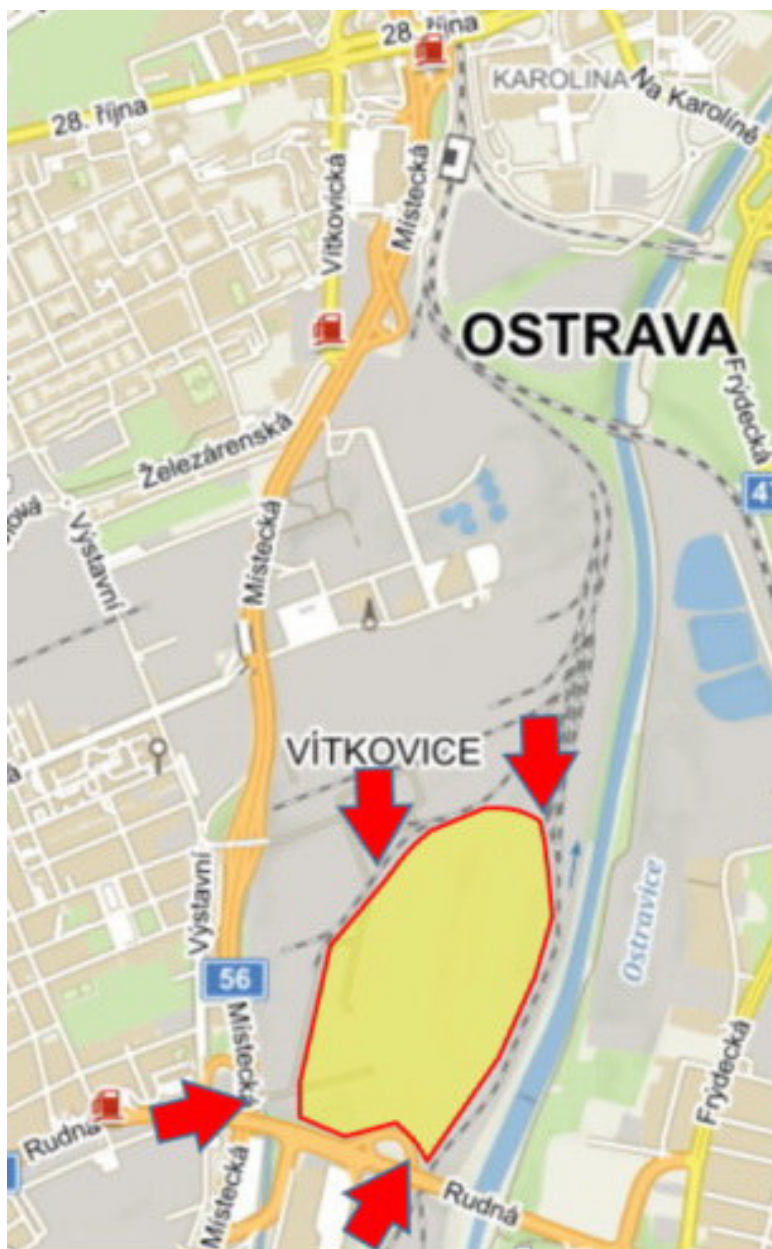
Hornický a hutnický průmysl souvisí i s historií zkoumaného území, které se nachází na území ostravského městského obvodu Vítkovice. V důsledku restrukturalizace průmyslu byla utlumena důlní činnost a poslední uhlí se na území města vytěžilo v roce 1994. Svědkem hornické minulosti je Dolní oblast Vítkovice, bývalý průmyslový areál s unikátním souborem industriální architektury, jehož nejhodnotnější část byla v roce 1999 prohlášena za národní kulturní památku a aspiruje o zápis do seznamu Světového dědictví UNESCO. Navazující (severní) část Dolní oblasti Vítkovic se stala souborem průmyslových památek, doplněná moderními prostory pro kulturu a volnočasové aktivity obyvatel Ostravy i turisty. V samotném areálu se konají nejrůznější akce včetně významného hudebního festivalu Colours of Ostrava.

### **3.2 Vymezení konkrétního území**

Řešené území navazuje na centrální část města - jedná se o městský obvod Ostrava-Vítkovice, k.ú. Vítkovice, a jde o plochu, kde se v minulosti nacházel areál tzv. Aglomerace, tj. areál s těžkou průmyslovou výrobou (výroba aglomerátu). Nemovitosti jsou situovány v původním areálu Vítkovických železáren, v tzv. Dolní oblasti Vítkovic, v prostoru sevřeném mezi ulicemi Rudnou a Místeckou. Z východní strany jsou ohraničeny železniční tratí a navazující řekou Ostravicí a ze severní strany navazující původní průmyslovou zástavbou Dolní oblasti Vítkovic. Na západní straně území je zástavba doplněna novým areálem ke skladování a zpracování železných a neželezných kovů včetně recyklovaných produktů (kovového šrotu).

Napojení lokality na velmi frekventovanou a strategickou komunikaci ul. Místeckou (spojující Ostravu s Frýdkem-Místkem) je v bezprostřední blízkosti, na západní straně pozemků. Strategická komunikace ul. Rudná, zajišťující mj. spojení s městským obvodem Poruba nebo Havířovem, je při jižní hranici pozemků. Historické centrum města se nachází ve vzdálenosti cca 3 km severním směrem. Nejbližší stanice linek ostravské městské hromadné dopravy je od jihozápadní hranice řešeného území ve vzdálenosti cca 200 m na ul. Místecká. Dopravní napojení na městský úsek dálnice D1 je ve vzdálenosti cca 6 km, letiště Mošnov je vzdáleno cca 20 km.

Níže uvedený výřez mapy s vymezeným územím nabízí stávající i budoucí možnosti příjezdu do řešeného území:



Obrázek 2 - Výřez mapy s vyznačením dopravního napojení areálu (zdroj autor)

### 3.3 Rozbor širších vztahů území

Předmětem zkoumání je soubor potenciálně volných rozvojových pozemků s celkovou výměrou cca 38 ha. Na západní straně posuzované lokality navazuje areál na zpracování kovového odpadu společnosti SPV RECYCLING CZ a.s., ze severozápadní a severní strany území lemuje původní průmyslová zástavba zejména v majetku společností Vítkovické slévárny, spol. s r.o., nebo V-NASS, a.s. Ostatní okolní pozemky jsou převážně bez využití a rovněž představují plochy pro potenciální rozvoj. Na obrázku č. 3 je na podkladě leteckého snímku zobrazeno vymezené území a okolní zástavba:



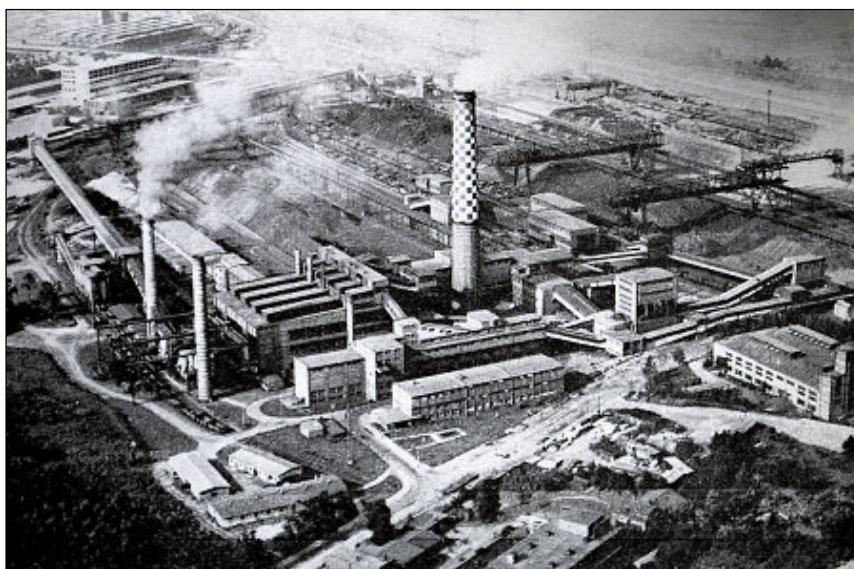
Obrázek 3 - Vymezení území na leteckém snímku lokality  
zdroj: autor (letecký snímek z webu mapy.cz)

### 3.4 Historické souvislosti řešeného území a jeho význam

Historie průmyslu ve Vítkovicích sahá do roku 1828, a to k datu založení Rudolfovy hutě. První vysoká pec pak byla zprovozněna roku 1836. Významným milníkem byl např. rok 1876, kdy se stal ředitelem železáren Paul Kuperwieser [15], který modernizoval výrobu, rozvinul urbanizaci a výstavbu obce podle jednotných zásad a na základě projektů stavebního odboru železáren i od vídeňských architektů.

Dle informací dostupných z webových stránek majoritního vlastníka území [16] se zpracování železné rudy ve Vítkovicích rozděluje do dvou etap, které ovlivnily využívání zkoumaného území v minulosti. Po roce 1945 bylo užívání kvalitních železných rud ze Švédska z politických důvodů nahrazeno méně kvalitními rudami ze Sovětského svazu. Tento krok měl pro provoz několik důsledků – bylo nutné zavedení nových technologií tavicích procesů, a samotná ruda musela být spékána v tzv. aglomeracích. Z tohoto důvodu došlo v 60. letech k výstavbě nového aglomeračního závodu. Umístění areálu vítkovických železáren, kde se nacházelo překladiště rudy, vedlo i k pojmenování ulice Rudné.

Předmětná část areálu, historicky nazývaná jako Provoz 150 (později 131), sloužila pro výrobu aglomerátu (hrudkovna, provoz pro spékání železné rudy). Výstavba tzv. nové aglomerace byla zahájena v roce 1957, do provozu byla uvedena v roce 1961. Vyrábělo se zde ročně kolem 3 mil. tun aglomerátu, který byl využíván jako vsázka do vysokých pecí. V jihozápadní části areálu pak navazoval provoz slévárny barevných kovů, kde se vyráběly součástky do strojních zařízení, které Vítkovické železárny vyráběly. Dle publikace Technické památky v Ostravě [3] se dokonce historicky v jihovýchodním rohu areálu nacházely jatky.



*Obrázek 4 – Historické foto z období provozu aglomerace - zdroj: ostravaci.cz [17]*

Nedílnou součástí nového provozu byl komín vysoký 101 m, později zvaný „Strakáč“, který sloužil k odvodu spalín, a jehož výška měla pomáhat ke snížení prašnosti přímo v místě a rozptylu částic do širšího okolí. Přesto se v průběhu provozu mnohonásobně překračovaly povolené limity prašnosti, a do ovzduší se vypouštěly látky jako benzen, benzo(a)pyren, chlorovodík a fluorovodík [17]. Postupně byly zaváděny odprašovací zařízení, ale až po roce 1989 se zvýšil tlak na ekologizaci výroby, což mělo v roce 1996 za následek rozhodnutí vlády o zrušení provozu aglomerace.

Provoz zde byl ukončen dne 28.7.1998, konkrétně ve výrobní části – v tzv. teplém úseku. Studený úsek, využívaný jako surovinová skládka, fungoval ještě několik dalších měsíců. Kolem roku 2000 byl areál aglomerace definitivně opuštěn. Níže je uveden letecký pohled na hlavní část areálu s názvy původních částí výrobního komplexu aglomerace:



Obrázek 5 – Letecký pohled na hlavní část areálu - zdroj: ostravaci.cz [17])

Důvodem dnešního stavu, resp. stavu před zahájením sanace, je ukončení průmyslové činnosti ve vysokých pecích. S ohledem na jednoúčelové a specializované využití většiny budov v předmětném území, došlo k jejich odstavení, a vzhledem k jejich dalšímu obtížnému využití, vysokým nákladům na údržbu, změnu užívání i demolici, až do roku 2018 postupně chátraly.

Následně byla vypsána jedna z největších veřejných zakázek na likvidaci starých ekologických zátěží, a to Ministerstvem financí České republiky. Na základě tohoto tendru pak byla uzavřena smlouva o dílo, když sjednaná cena činila cca 125,5 mil. Kč. Celkově měla být sanována plocha o rozloze cca 50 hektarů, s celkem 44 stavebními objekty. Dále je součástí zakázky odtěžení zemin znečištěných NEL, včetně odstranění kontaminovaných materiálů. Součástí prací je dále odstranění náletové zeleně a generačních porostů, výstavba manipulačních ploch a záchytné jímky srážkových vod, demolice potrubních rozvodů nad terénem, demolice zpevněných ploch, starých základů budov a jímek, včetně odčerpání jejich náplní [18]. Práce byly zahájeny v dubnu roku 2018 a dle posledních zjištěných informací by měly být ukončeny v červnu roku 2020, k předání území by mělo dojít v září 2020. Aktuálně, tj. v III. kvartále roku 2019, je dokončena sanace cca 95 % území (zdroj konzultace se zástupci majoritního vlastníka území).

Důvodem posunu původního termínu dokončení sanačních prací byla významná nemovitá památka - kostkovaný komín bývalé úpravný a spékárny rud – tzv. „Strakáč“ (viz např. obr. 4), který byl s výškou 101 metrů jedním z nejvyšších a nejznámějších komínů v Ostravě. Dole u paty měl komín průměr 15 metrů a nahoře 9 metrů. O jeho zachování nebo odstranění se vedly diskuze napříč odborným i politickým spektrem, i mezi širokou veřejností. Následně se dlouho čekalo na stanovisko báňského úřadu ve věci potvrzení odstranění stavby komína. V jeho okolí se dále nachází pozůstatky původní průmyslové zástavby, zbývající budovy v území již byly odstraněny. Dle informací poskytnutých vlastníkem v médiích byl komín kontaminován olovem, polychlorovanými bifenylly, arsenem a jinými karcinogenními látkami. Nakonec byl na počátku srpna 2019 odstřelen a v současnosti se dále dokončují sanační práce v území. Následně by mělo dojít k osázení území cca 4 400 stromy (zejména východní okraj předmětné lokality) a jeho další přípravě k dalšímu využití.

### **3.5 Další aspekty řešeného území**

Hodnocený majetek tvoří jeden pozemkový celek, který je ke dni ocenění bez využití, s aktuálně probíhající sanací. Okrajově se na pozemcích nachází původní zpevněné plochy a plochy původních vnitroareálových komunikací. Ostatní stavby v území – v souladu s výše uvedenými předpoklady – jsou považovány (mj. pro účely zpracování zastavovací studie) za odstraněné, včetně celku společnosti Labreso a.s., u něhož je předpokládán výkup (dlouhodobě neužívaných staveb) a následné odstranění. Jedinou budovou v území tak zůstane objekt na pozemku parc.č. 1125/58 (ve vlastnictví společnosti ČEZ Energetické služby, s.r.o.), která je trafostanicí předpokládaného budoucího dodavatele elektrické energie potenciálních staveb v areálu. Dle informací zjištěných na serveru geoportal.npu.cz nepožívá řešené území žádné památkové ochrany.

Dle materiálu k sanaci území [18] a konzultací se zástupci majoritního vlastníka bude stav území po dokončení sanačních prací vypadat následovně:

- veškeré objekty v areálu budou sneseny (budovy, stavební konstrukce, mosty, pásové dopravníky, zpevněné plochy, jímky, aj., včetně významně diskutovaného komína tzv. „Strakáče“, který byl odstřelen), které byly částečně kontaminovány zejména těžkými kovy a NEL,
- z hodnocených pozemků budou odstraněny veškeré náletové porosty a stromy,

- celé území bude srovnáno do roviny provedením terénních úprav, se sanací kontaminovaných zemín.

Sanační práce v území byly zadány formou veřejné zakázky s názvem „Sanační zásah na lokalitě Aglomerace ve společnosti VÍTKOVICE, a.s.“ v návaznosti na aktualizovanou projektovou dokumentaci (viz příloha č. 10). Práce provádí společnost AWT Rekultivace ze skupiny PKP CARGO. Součástí sanace celého území je demolice jednotlivých objektů vč. zmíněného komínu, terénní úpravy, sanace kontaminovaných zemín, odstranění odpadů a příprava ploch pro výsadbu zeleně.

Dle níže zobrazeného dokumentu Výkresu záměrů na provedení změn v území je předmětná lokalita označena jako BF 9, tedy průmyslový brownfield č. 9, což navazuje na evidenci Magistrátu města Ostravy (stav k roku 2010 – zdroj Textová část k Územně analytickým podkladům pro správní obvod Statutárního města Ostravy – aktualizace 2016, z webu [mapy.ostrava.cz](http://mapy.ostrava.cz)).

### *3.5.1 Navazující zóna Dolní oblasti Vítkovic*

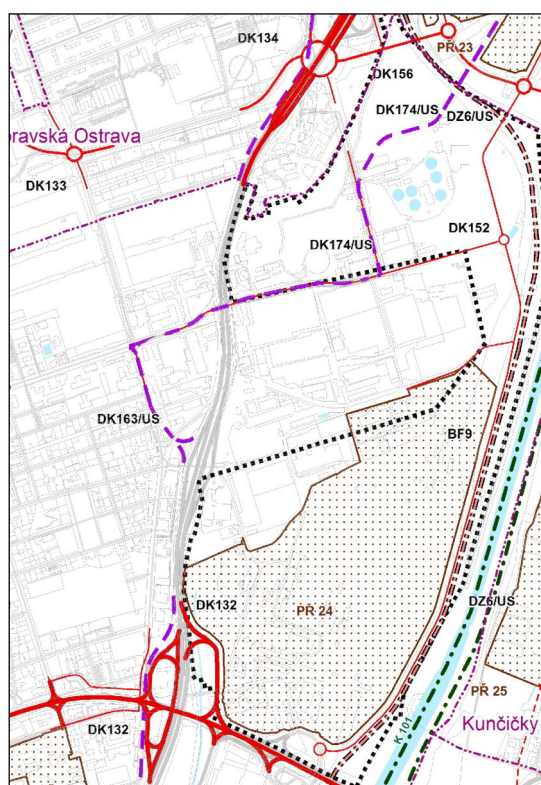
S předmětným územím na severní straně sousedí hlavní část Dolní oblasti Vítkovic, která je národní kulturní památkou a rovněž je zapsána n seznamu Evropského kulturního dědictví. Dominantami území jsou zejména nadčasově rekonstruované objekty vysoká pec č. 1 s nástavbou Bolt tower, multifunkční aula Gong a budova VI. energetické ústředny (dnes Malý Svět Techniky), na které navazuje novostavba Velkého Světa Techniky, a další adaptované objekty s např. volnočasovým využitím. V současnosti se z hlediska návštěvnosti jedná o jednu z nejnavštěvovanějších památek v celé České republice.

Z hlediska významu pro řešené území by kromě atraktivity a všeobecné známosti navazující lokality mohla být přínosem, pokud by v zóně byly umístěny sídla firem s vyšší přidanou hodnotou (hi-tech strojírenství, vědecko-technický park, výzkumná pracoviště apod.), kde by mohla fungovat i jistá synergie nebo symbióza s Dolní oblastí Vítkovic. Nachází se zde dvě technická muzea, navíc další stavby vzdělávacího charakteru se realizují nebo připravují (Muzeum zemědělství, resp. tzv. MUZEUM+ revitalizací vysokých pecí č. 4 a 6).

## **3.6 Dopravní napojení lokality Aglomerace**

Dopravní napojení lokality je připraveno z plánovaného kruhového objezdu, který je situován v místě sjezdu z ul. Rudné k hobbymarketu Hornbach (viz přiložený územní plán,

resp. obr. 7). Z tohoto kruhového objezdu je plánována komunikace, která celé zkoumané území bude lemovat z východní strany a na severovýchodní straně lokality se napojí na další plánovaný kruhový objezd (v místě nově dokončeného autosalonu společnosti CarTec Ostrava s.r.o.). Do budoucna je na severní straně potenciál napojení jak na oba směry z ul. Místecké (do i z centra města) z budoucího mimoúrovňového křížení (kruhového objezdu), tak plánovaným propojením s navazující lokalitou Nové Karoliny. Toto řešení je mj. součástí Výkresu záměrů na provedení změn v území, který je dostupný na webových stránkách města – mapový list č. 11. Výřez předmětného území je pro názornost zobrazen níže (obr. 6):



Obrázek 6 – Výřez z výkresu záměrů na provedení změn v území – zdroj [www.mapy.ostrava.cz](http://www.mapy.ostrava.cz)

Současné napojení dotčené plochy je ze stávajících vnitroareálových komunikací, a to zejména z jihozápadní strany předmětného území, s napojením na ul. Místeckou. Tento příjezd byl i hlavní vstupní komunikací do areálu v rámci provádění sanačních prací. Alternativou je vnitroareálová komunikace na severozápadní straně území, s napojením na vjezdovou bránu do Dolní oblasti Vítkovic z ulice Halasova – tento vjezd však vzhledem k rozsahu předmětného zkoumaného území a předpokládanému objemu dopravy není vyhovující.

Na jihozápadní straně lokality, při ulici Místecká, je v plochách pro dopravu vyznačena územní rezerva pro sjezd na ulici Místeckou (tzv. brýle), které tvoří další potenciální možnost dopravního napojení zóny.

Z hlediska městské hromadné dopravy jsou ve stávajícím stavu nejbližšími stanicemi zastávky tramvajové a autobusové dopravy na ulici Místecké, na jihovýchodní straně areálu (v prostoru křížení ulic Rudná a Místecká). Teoreticky jsou na jižní straně zóny, vedle hobbymarketu Hornbach, připraveny rovněž stanice autobusu, které jsou aktuálně neužívané.

Do budoucna je předpoklad vjezdu MHD do areálu, zejména tedy autobusové dopravy, podobně jako např. v průmyslové zóně v Ostravě-Hrabové. Alternativou, a to zejména vzhledem k existenci železniční vlečky lemující areál z východní strany, je napojení celé Dolní oblasti Vítkovic na osobní železniční dopravu, a rozšíření železničních stanic na území města Ostravy o stanici Ostrava – DOV.

V současnosti je rovněž [19] architektonickým studiem Josefa Pleskota zpracovávána studie na propojení systému cyklostezek s Dolní oblastí Vítkovic, a rovněž pěší propojení s centrem města, což by rovněž mělo zvýšit dostupnost, potažmo atraktivitu předmětné zóny. Dle tiskové zprávy uvedené na webových stránkách Magistrátu města Ostravy bude studie napojení hotova na počátku roku 2020.

### 3.7 Majetkoprávní vztahy

Předmětné území je dle provedené rešerše ve vlastnictví celkem čtyř právnických osob - většinového vlastníka nemovitostí - společnosti VÍTKOVICE, a.s. (podíl na majetku cca 93,5 %), v jihozápadní části území je okrajová část majetku ve vlastnictví jiných subjektů – tzv. propojené osoby s majoritním vlastníkem - společností VTK NCA a.s. a dále společnosti Labreso a.s. V centrální části areálu se na pozemku parc.č. 1125/58 nachází objekt trafostanice (součást uvedeného pozemku) ve vlastnictví společnosti ČEZ Energetické služby, s.r.o.

Přehled vlastnické struktury majetku v předmětném území v k.ú. Vítkovice (714071), obec Ostrava (554821), okrese Ostrava-město:

Vlastník	LV č.	Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	% podíl
VÍTKOVICE a.s.	14	351 664	93,53%
VTK NCA a.s.	1577	14 206	3,78%

ČEZ Energetické služby, s.r.o.	1985	885	0,24%
Labreso a.s.	1424	9 245	2,46%
	<b>Celková výměra</b>	<b>376 000</b>	

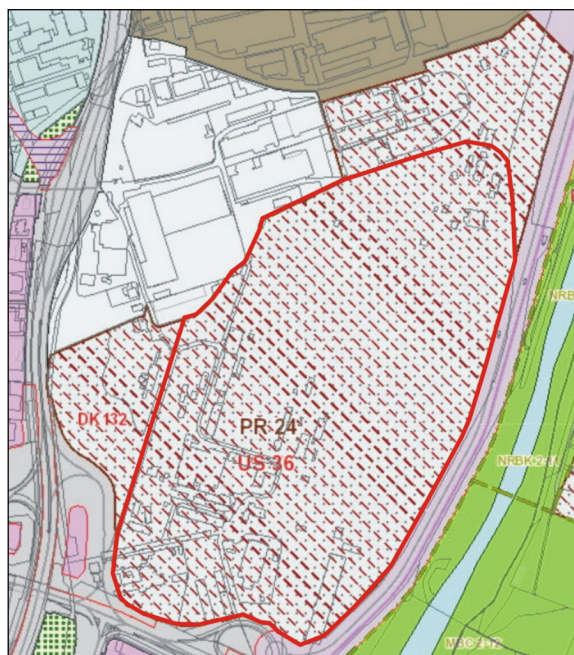
*Tabulka 1 Vyhodnocení vlastnické struktury v řešeném území (zdroj [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) – stav ke dni 17.11.2019)*

Z hlediska dalšího nakládání s tímto územním celkem je předpokladem scelení majetku do vlastnictví jednoho vlastníka, nejpravděpodobněji do vlastnictví většinového vlastníka nemovitostí – (VÍTKOVICE, a.s.), nebo výkupem jednotlivých nemovitostí externím investorem.

Jak už je definováno výše (v kapitole 2.4), předpoklad scelení je jedním ze základních pilířů této práce – z toho důvodu je vhodné jak scelení majetku obou „vítkovických“ společností, tak zejména výkup majetku společnosti Labreso a.s. S ohledem na poměr předmětného majetku vlastního/cizího, je investice do jeho scelení při cenách pozemků (800 –1 500 Kč/m<sup>2</sup>, rešerše viz dále) strategickou z hlediska dalšího vývoje v lokalitě.

### 3.8 Řešení území z hlediska územně-plánovací dokumentace

Řešené území navazuje na centrální část města - jedná se o městský obvod Ostrava-Vítkovice, k.ú. Vítkovice a jde o plochu, kde se v minulosti nacházel areál tzv. Aglomerace (po původní výrobě aglomerátu ukončené v roce 1998), tj. areál s těžkou průmyslovou výrobou. Je součástí přestavbové plochy vymezené v územním plánu jako plocha přestavby PŘ 24, kde je podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie ÚS 36. Jedná se o plochu ohraničenou z jižní frekventovanou komunikací ul. Rudnou, z východní strany řekou Ostravicí a podél ní situovanou železniční tratí, a ze západní strany plochou v územní plánu označenou jako DK 132 mj. s areálem na zpracování kovového odpadu společnosti SPV RECYCLING CZ a.s., a ze severozápadní a severní strany stávající průmyslovou zástavbou. Nově navržený způsob využití lokality je dle územně-plánovací dokumentace pro lehký průmysl. Řešená lokalita je rovněž mimo záplavové území, nadregionální biokoridor je situován na východní straně území (za železniční tratí).



Obrázek 7 – Výřez z územního plánu města (zdroj mapy.ostrava.cz)

Z navrhované plochy přestavby PŘ 24, která má dle textové části územního plánu výměru 51,39 ha, je v tomto případě k řešení diplomovou prací vyčleněna plocha o výměře cca 37,6 ha, která tvoří východní část daného území (viz obr. 7). Jedná se o plochu tvořenou desítkami pozemků v k.ú. Vítkovice, hlavní parcelou v řešeném území je pozemek parc.č. 1125/1.

### 3.8.1 Limity území

Řešené území bylo v minulosti využíváno pro těžký průmysl. Výroba zde byla ukončena v roce 1998, území je posuzováno ve stavu po dokončení aktuálně prováděné sanace, tedy bez architektonických i přírodních hodnot, s jedinou budovou zachovanou na ploše zkoumaného území (trafostanice). Dále bude zachována část původních vnitroareálových komunikací na západním okraji řešeného území, které jsou napojeny na stávající síť areálových komunikací průmyslové zástavby na severní straně, s napojením na vjezdové brány z ulice Místecké a Halasovy, případně nové brány na severovýchodní straně navazující části areálu Dolní oblasti Vítkovic. Předpokládá se však celková obnova komunikačního systému v areálu, v návaznosti na zvolenou formu rozdělení území. Zachována bude také okrajová část inženýrských sítí v území (viz dále).

Budoucí prostorové uspořádání zóny je limitováno těmito stavbami (objekty):

- ochranné pásmo železniční vlečky lemující pozemky ze severní a zejména východní strany – ochranné pásmo vlečky (30 m od osy krajní koleje),
- ochranné pásmo vedení VVN - 110 kV (15 m od krajních vodičů na obě strany) procházející napříč jihozápadním okrajem území,
- zbývající limity území zobrazené v mapovém podkladu ze serveru Magistrátu města Ostravy jsou vzhledem k provedené sanaci lokality již neaktuální.

Mimo tyto limity dle územně-plánovací dokumentace byly v území identifikovány tyto další problémy:

- částečné omezení hlukem ze sousedního areálu SPV Recycling (na severozápadní straně hodnocené zóny),
- dopravní napojení – odkup pozemku ve vlastnictví HORNBACH Immobilien HK s.r.o. – příp. jiné právní ošetření,
- věčné břemeno chůze a jízdy pro zajištění přístupu do areálu SPV Recycling na východní straně předmětného území.

### 3.8.2 *Regulativy územního plánu*

Dle platného územního plánu Statutárního města Ostravy schváleného v roce 2014 je předmětné území zařazeno do ploch pro lehký průmysl. Budoucí využití, v souladu s regulativem územního plánu, např. pro lehkou strojírenskou výrobu, skladování (logistiku), drobnou výrobu, opravárenské a servisní objekty lze považovat do budoucna jako velmi vhodné, zejména vzhledem k velmi dobrému dopravnímu napojení a dosahu centra města.

Omezením z hlediska nakládání s předmětným územím a jeho dalším využitím je zejména nadstandardní výměra pozemkového celku. Proto je v rámci jeho budoucího využití vhodné jeho rozdělení na dílčí, samostatně využitelné celky.

V návaznosti na textovou zprávu územního plánu je rovněž pro předmětné území stanoven kód prostorové regulace (10), který pro zkoumanou lokalitu stanovuje maximální počet nadzemních podlaží (8 nadz. podlaží) a dále maximální zastavěnou plochu jednou hlavní budovou. U lehkého průmyslu je tato horní hranice stanovena ve výši 35 tis. m<sup>2</sup> a maximální index zastavění je v daném případě regulován poměrem 0,5.

### 3.9 Řešení území z hlediska technické infrastruktury

Na základě zajištěných podkladů z MMO, informací od zástupců většinového vlastníka pozemků v řešeném území a podkladů zajištěných v souvislosti se zadáním zakázky sanačního zásahu v lokalitě, byly v areálu, resp. při hranici areálu zjištěny tyto inženýrské sítě, u kterých se předpokládá v souvislosti s novou výstavbou v areálu jejich téměř kompletní obnova (znovu provedení). Před zahájením sanačních prací byly sítě převážně ve velmi špatném stavu, morálně i technicky dožité, dlouhodobě neužívané, bez řádné údržby.

Konkrétně se jedná o:

- elektro – pro zásobování původní zóny elektrinou sloužila centrální trafostanice umístěná v objektu na pozemku parc.č. 1125/58 ve vlastnictví ČEZ Energetické služby, s.r.o. (rozdvodna 110 kV s příkonem 15-30 MW),
- vodovod – vedení pitné vody - areálový řad je na severozápadní straně území, hlavní městský vodovodní řad (zásobující mj. městskou část Hrabůvka – provozuje OVAK) je na západní straně areálu za ul. Místeckou; vedení provozní vody DN 800 (vlastník ČEZ Energetické Služby, s.r.o.) je podél ulice Místecké (na straně areálu),
- plynovod – STL vedení plynu DN 150 zasahuje na jihozápadní okraj řešeného území (vlastník Innogy ČR), areálové vedení (majoritního vlastníka) STL DN 250 severním směrem od řešeného území – od hranice území je vzdáleno cca 185 m,
- splašková kanalizace – hlavní sběrač – městský řad (cca DN 1500) je na západní straně areálu, za ul. Místeckou (v minulosti byly splaškové vody svedeny do vnitroareálového kanalizačního systému),
- dešťová kanalizace – byla zachována odlehčovací stoka DN 2000, která prochází územím ve směru západ-východ, s vyústěním do řeky Ostravice,
- horkovod - páteřní síť (ve vlastnictví společnosti ČEZ Energetické Služby, s.r.o.) je vedena podél ulice Místecké,
- sdělovací vedení – podzemní vedení (v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a.s.) se nachází při severní hranici území na pozemku parc.č. 1125/23,
- železniční vlečka – je situovaná na severní hranici území (v majetku společnosti VÍTKOVICE DOPRAVA a.s.).

### **3.10 Právní dokumenty ovlivňující návrh řešení území**

Dle provedené analýzy výpisů z katastru nemovitostí, zejména LV č. 14 pro k.ú. Vítkovice, a z dostupných (navazujících) podkladů se k území váží množství věcných břemen. Např. byla zjištěna skutečnost, že k západnímu okraji zkoumaného území se váže věcné břemeno chůze a jízdy (viz geometrický plán č. 3077-4/2018 – příloha č. 9), které částečně omezuje nakládání s touto částí předmětné lokality (částí vnitroareálové komunikace) nebo je nutné právní ošetření tohoto problému.

Z hlavních právních dokumentů a norem, které budou ovlivňovat nakládání s předmětnou zónou, její zástavbou, apod., byly vybrány tyto:

- Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb
- ČSN 73 6110 (z 2006) Projektování místních komunikací
- ČSN 73 6056 (z 2011) Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel
- ČSN 73 7505 Kolektory a ostatní sdružené trasy vedení inženýrských sítí

## 4 Analýzy pro návrh řešení nového využití území

### 4.1 Aspekty řešeného území vzhledem k trendům průmyslových zón

Vzhledem k výše uvedeným trendům jsou považovány tyto prvky a vlastnosti lokality za nejvýznamnější při hodnocení potenciálních zájemců o koupi pozemků či pronájem provozních prostor v zóně bývalé Aglomerace:

- variabilita využití území nebo jeho části, s možností dalšího rozvoje – vzhledem k nadstandardní kapacitě pozemků se v tom aspektu jedná o území s velkým potenciálem,
- možnost napojení na městskou hromadnou dopravu – v okolí areálu se nachází stanice tramvaje a autobusu, předpokladem je zavedení MHD i do areálu samotného,
- dostupnost inženýrských sítí – veškeré hlavní inženýrské sítě jsou v tomto případě v areálu, nebo při jeho hranici (v dosahu),
- výšková omezení – v dané zóně je vzhledem k výškovým limitům možnost zástavby budovami až do 8 podlaží,
- možnost napojení na železniční vlečku – na severní straně území je možnost napojení na vlečku.

Jako budoucí příležitosti k zatraktivnění celé zóny jsou vnímány např.:

- rozšíření variability dopravní dostupnosti areálu,
- z pohledu uživatelů je potenciál rovněž v provedení osobní železniční zastávky na východním okraji území,
- možnosti příjezdu po cyklostezce,
- zařazení zóny do systému bike-sharingu (systém sdílení kol),
- harmonický vzhled plánované zástavby – návaznost (sladění) na původní průmyslovou zástavbu Dolní oblasti Vítkovic např. vnějším povrchem objektů – povrchy fasád novostaveb hal imitující pohledové zdivo původní zástavby Dolní oblasti Vítkovic.

Při návrhu zóny a její realizaci by měly být uplatněny tyto moderní přístupy a trendy, které jsou v souladu s tzv. eco-industrial parky [4]:

- při výstavbě využívat regionální firmy, ideálně využívat i materiály a prvky vyrobené co nejblíže místu realizace staveb, případně recyklované materiály (nižší dopad na životní prostředí a uhlíková stopa),
- spojení s místními a regionálními institucemi ve věci inovací,
- podpořit udržitelnost zdrojů (zelené inovace),
- pokročilé systémy řešení zásobování vodou (např. recyklační uzavřené systémy s filtrací využívající jako zdroj povrchovou vodu),
- využívání obnovitelných zdrojů energie (FVE).

Pozn.: K hodnocení standardů nejlepších postupů v oblasti navrhování staveb, s důrazem na trvalou udržitelnost výstavby, se využívá mezinárodní certifikační systém BREEAM.

Průzkum je v tomto případě zaměřen na výrazně převažující průmyslové (logistické) haly, které jsou navrženy zastavovací studií území. Tyto jsou dále doplněny objekty s polyfunkčním využitím, které mají v areálu pouze doplňkovou funkci. Jejich konkrétní využití není blíže specifikováno a nejsou z toho důvodu z hlediska výše uvedených trendů analyzovány.

## **4.2 Analýza otázky zachování komína „Strakáče“**

Na ploše řešeného území se v průběhu zpracování diplomové práce nacházela významná nemovitá památka, a to kostkovaný komín bývalé úpravny a spékárny rud – tzv. „Strakáč“ (viz obr. 8). O jeho zachování nebo odstranění se v průběhu zpracování práce vedly zásadní diskuze napříč odborným i politickým spektrem. V průběhu zpracování práce byla analyzována jak varianta zachování komína v území, nebo jeho demolice, a v tomto kontextu byla zpracována na obě varianty zkoumající možné důsledky demolice stavby v území, zpracována níže uvedená SWOT analýza, a to k:

- a) variantě se zachováním komína
- b) variantě s odstraněním stavby komína



*Obrázek 8 – Pohled od jihu na předmětné území s dominantou komína (zdroj google.com)*

Ad a) V případě zachování stavby komína by bylo vhodné území přizpůsobit charakteru stavby a využít potenciálu a pozitiv, které by stavba v lokalitě přinesla. V části území bezprostředně přiléhající ke stavbě komína by bylo vhodné umístění např. centrálního společného parkoviště a stavby navazující na hlavní dominantu území (komín „Strakáč“) – např. muzeum, restaurační zařízení či kavárnu, doplněné odpočinkovou plochou s vhodným mobiliářem, s využitím stavby komína a jeho výšky.

#### **Vyhodnocení varianty poskytuje níže uvedená SWOT analýza:**

**Silné stránky** (strenghts) – připomínka původního využití území, výborný orientační bod a pohledová dominanta území.

**Slabé stránky** (weaknesesses) – komín byl v době zpracování analýzy ve špatném stavebně-technickém stavu, byl výrazně opotřeben, včetně základů, se zvětralým obvodovým zdivem, obsahoval rovněž výše uvedené kontaminované látky, zachování komína s přilehlým pozemkem zredukuje navrhovanou potenciální zástavbu území (např. o jeden stavební polygon).

**Příležitosti** (opportunities) – možnost čerpání dotací v souvislosti se zachováním kulturního dědictví (výroby železa), využití stávající stavby k umístění kavárny nebo jiného zařízení s výhledem na široké okolí, nebo např. muzeum.

**Hrozby** (threats) – riziko neustálých, resp. vysokých nákladů na udržování komína a jeho dekontaminaci, a s tím související nerentabilnost nákladů investovaných na jeho zachování.

Dále byla v souvislosti s variantou zachování stavby provedena rešerše estetizací průmyslových (továrních komínů) z celého světa – příklad jednoho z nejzdařilejších provedení těchto výškových staveb je uveden níže (další, včetně jedné inspirace z Prahy, jsou v příloze č. 13):



*Obrázek 9 – Komín Bagnolet – Francie (zdroj google)*

Ad b) V případě odstranění stavby komína by se zvýšila výměra pozemků v území, když prostor v okolí odstraněného komína by vytvořil plochu pro potenciální zástavbu dalším provozním celkem. Alternativou je samozřejmě i výstavba nové dominanty území na tomto pozemku. SWOT analýzou byly opět přehledně srovnány vnitřní a vnější faktory související se zvolenou variantou řešení:

**Silné stránky** (strenghts) – možnost kompletní sanace území – likvidace veškerých negativních pozůstatků předchozího využití (znečišťujících látek), možnost libovolného využití a segmentace území, odstraněním komína by byl získán jeden stavební polygon (pozemkový celek pro zástavbu) navrhované potenciální zástavby navíc.

**Slabé stránky** (weaknesesses) – ztráta významného orientačního bodu – územní dominanty, možné snížení atraktivity území pro potenciální zájemce o investici do výstavby v lokalitě.

**Příležitosti** (opportunities) - možnost vytvoření nové územní dominanty, inspirované původní průmyslovou tradicí, bez negativních vlivů (kontaminace) z původního průmyslového provozu.

**Hrozby** (threats) – sabotáž procesu odstranění stavby iniciovaná sdruženími lobujícími za zachování komína, bojkot nově vytvořené zóny ze strany sympatizantů s variantou zachování původní dominanty.

Po uvážení všech pozitivních a negativních vlivů, a s přihlédnutím k provedené SWOT analýze, a zvážení všech dalších okolností – zejména kontaminaci stavby komína a jeho špatného technického stavu, a také komplikovanosti jeho zachování v důsledku začlenění do již probíhajícího procesu sanace území, byla v daném případě za vhodnější vyhodnocena varianta s odstraněním stavby komína „Strakáče“.

### 4.3 Analýza srovnatelných průmyslových zón

Trh průmyslových zón v Ostravě a okolí nabízí např. tyto areály:

- průmyslovou zónu v Ostravě-Hrabové (ul. Na Rovince),
- průmyslovou zónu v Ostravě-Kunčičkách (ul. Lihovarská),
- logistický park v Ostravě-Porubě (ul. 17. listopadu),
- tzv. Tulipán Park na ul. Slovenské v Ostravě-Přívoze,
- CTPark Karviná na ul. Bohumínské v Karviné,
- Ostrava Airport Multimodal Park v Mošnově (nově vznikající).

Z dostupných zdrojů a rešerší zpracovaných např. společnostmi CBRE nebo 108agency [14,5] byla např. zjištěna míra neobsazenosti průmyslových ploch v úrovni cca 4%. Sledován je trvalý zájem o nové prostory, který přispívá k růstu nabídky průmyslových nemovitostí v Moravskoslezském kraji i ostatních regionech České republiky.

#### 4.3.1 Analýza poměrů ploch v polygonech vybraných zón

V rámci analýzy jednotlivých srovnatelných zón v lokalitě byl zkoumán způsob jejich řešení, velikost zastavených ploch jednotlivých objektů a dále zejména poměr zastavěných

pozemků a celkových výměr jednotlivých funkčních celků - jednotlivých polygonů užívaných konkrétními subjekty.

Příkladem může být polygon č. 1 z níže uvedené zóny v Hrabové, kde došlo k zaměření celku na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) takto:



Obrázek 10 – příklad zaměření polygonu – zdroj: autor na podkladě ortofotomapy z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

a dále byla na portálu zjištěna zastavěná plocha daného objektu o výměře 9 989 m<sup>2</sup>. Takto byly postupně zaměřeny všechny typové objekty v níže uvedených průmyslových zónách v Ostravě.

Tato analýza měla přispět k určení preferencí subjektů na lokálním trhu, volbě optimální zastavěné plochy jednotlivých hal v navržené zástavbě a velikosti jednotlivých funkčních celků s objekty, nebo vhodnému rozsahu venkovních manipulačních, parkovacích a komunikačních ploch ve funkčních celcích s jednotlivými navrženými objekty.

#### a) Průmyslová zóna Hrabová (ul. Na Rovince)

Jedná se o průmyslovou zónu v Ostravě-Hrabové, která je jednou z nejúspěšnějších v celé České republice. Je situovaná podél strategické komunikace ul. Místecké, při jižním okraji města, při vjezdu do města od Frýdku-Místku. Rozloha zóny činí cca 115 ha, navazující obchodní zóna disponuje dalšími cca 15 ha. Zóna je budována na zelené louce od roku 2004 a je postupně rozšiřována. Hlavními uživateli zóny jsou např. společnosti Grupo Antolin, ITT Holding, Dachser nebo Sungwoo Hitech.

Z této zóny bylo do srovnání zařazeno 13 typových pozemkových celků s celkovou výměrou cca 58 ha. Celková výměra zastavěných ploch činila cca 31,5 ha, výměra přilehlých pozemků činila cca 26,5 ha. Tedy hledaný poměr zastavěných ploch vůči výměře funkčních pozemkových celků s objekty činil v průměru 55 % ku 45 % (výsledný

poměr bere v potaz zkoumané polygony vyjma polygonu s administrativní budovou, dosažený průměr je váženým průměrem uvedených hodnot).

Průměrná zastavěná plocha staveb činí cca 26 tis. m<sup>2</sup>, nejčastěji se zastavěné plochy pohybují v rozmezí od 10 tis. do 35 tis. m<sup>2</sup>.



Obrázek 11 – Průmyslová zóna Hrabová (CTPark) – zdroj google.com

V následující tabulce je uveden přehled vybraných zkoumaných funkčních celků v zóně, se zjištěnými hodnotami jednotlivých zastavěných ploch (ZP), přilehlého prostranství v daném polygonu a získaného poměru zastavěné plochy objektu vůči celkové výměře polygonu (všechny výměry jsou uvedeny v m<sup>2</sup>):

Číslo funkčního celku a způsob využití	Funkční celek (celk. výměra polygonu)	Zast.plocha objektu	Přilehlé prostranství polygonu	Poměr ZP/celk.ploch polygonů
1 (hala)	25 356	9 989	15 367	39%
2 (hala)	13 228	5 716	7 512	43%
3 (admin. budova)	20 194	3 123	17 071	15%
4 (hala)	34 007	23 473	10 534	69%
5 (hala)	40 140	28 374	11 766	71%
6abc (haly)	43 122	21 178	21 944	49%
6def (haly)	34 917	18 056	16 861	52%
10 (hala)	8 344	3 834	4 510	46%
8 (hala)	44 535	27 106	17 429	61%
9 (hala)	23 250	12 519	10 731	54%
7 (hala)	162 482	93 320	69 162	57%
11 (hala)	80 804	36 931	43 873	46%
12 (hala)	67 973	35 005	32 968	51%
<b>VYHODNOCENÍ</b>	<b>598 352</b>	<b>318 624</b>	<b>279 728</b>	<b>53%</b>
<b>VYHODNOCENÍ (bez admin. budovy)</b>	<b>578 158</b>	<b>315 501</b>	<b>262 657</b>	<b>55%</b>

Tabulka 2 Vyhodnocení poměru zastavěných ploch a funkčních celků – zóna Hrabová

#### b) Průmyslová zóna v Ostravě-Kunčičkách (ul. Lihovarská)

Jedná se o průmyslovou zónu vybudovanou v lokalitě původního areálu tzv. Vítkovických staveb na ul. Lihovarská v Ostravě-Kunčičkách. Území je tedy brownfieldem, kde je bývalá průmyslová zástavba postupně nahrazována novými objekty provozně-obchodního charakteru. Zóna se fakticky skládá z areálů různých vlastníků - s názvy Průmyslové centrum Ostrava a Business Park Ostrava se rozprostírá na pozemcích o rozloze cca 24 ha. Výhodou je zejména dobrá dostupnost centra města a dosah strategické komunikace ul. Rudné. Hlavními uživateli zóny jsou např. společnosti IKEA Česká republika, HSF System nebo DB Schenker Czech Republic.

Z této zóny bylo do srovnání zařazeno 6 typových pozemkových celků s novostavbami provozních objektů, s celkovou výměrou cca 11 ha. Celková výměra zastavěných ploch staveb činí cca 6,4 ha, výměra přilehlých pozemků činila cca 4,6 ha. Hledaný poměr zastavěných ploch vůči výměře funkčních pozemkových celků s objekty činí v průměru 58 % ku 42 %. Průměrná zastavěná plocha staveb činí cca 10,5 tis. m<sup>2</sup>.



Obrázek 12 – Průmyslová zóna Ostrava-Kunčičky, ul. Lihovarská – zdroj google.com

Tabulka s přehledem vybraných funkčních celků v zóně:

Číslo funkčního celku a způsob využití	Funkční celek (celk. výměra polygonu)	Zast.plocha objektu	Přilehlé prostranství polygonu	Poměr ZP/celk.ploch polygonů
1 (hala – atyp)	6 287	1 809	4 478	29%
2 (hala)	13 386	7 078	6 308	53%
3 (hala)	18 839	10 568	8 271	56%
4 (hala)	42 321	25 991	16 330	61%
5 (hala)	18 685	13 588	5 097	73%
6 (hala)	10 453	4 878	5 575	47%

<b>VYHODNOCENÍ</b>	<b>109 971</b>	<b>63 912</b>	<b>46 059</b>	<b>58%</b>
--------------------	----------------	---------------	---------------	------------

*Tabulka 3 Vyhodnocení poměru zast. ploch a funkčních celků – zóna v Kunčičkách*

**c) Logistický park Poruba (Ostrava-Poruba, ul. 17. listopadu)**

Jedná se o průmyslovou zónu na západním okraji města, na okraji zastavěné části Ostravy-Poruby. Je situována podél komunikace ul. 17. listopadu, v bezprostřední blízkosti strategické komunikace ul. Rudná, s dobrou dostupností dálnice D1. Stávající rozloha zóny činí cca 12,5 ha. Zóna je budována na zelené louce od roku 2008 a v současnosti je připravováno její další rozšíření. Hlavními uživateli zóny jsou např. společnosti AT Computers, B2B Partner nebo GEIS.

Zónu tvoří v podstatě dva hlavní rozsáhlé halové objekty, které jsou rozděleny na dílčí segmenty užívané jednotlivými nájemci. Celková výměra zastavěných ploch činí cca 6,6 ha. Hledaný poměr zastavěných ploch vůči celkové výměře pozemkového celku s objekty činí 53 % ku 47 %. Průměrná zastavěná plocha staveb činí cca 33 tis. m<sup>2</sup>.



*Obrázek 13 – Průmyslová zóna Ostrava-Poruba, ul. 17. listopadu – zdroj google.com*

Tabulka s přehledem funkčních celků v zóně:

<b>Číslo funkčního celku a způsob využití</b>	<b>Funkční celek (celk. výměra polygonu)</b>	<b>Zast.plocha objektu</b>	<b>Přilehlé prostranství polygonu</b>	<b>Poměr ZP/celk.ploch polygonů</b>
1 (hala)	74 934	39 145	35 789	52%
2 (hala)	50 385	26 985	23 400	54%
<b>VYHODNOCENÍ</b>	<b>125 319</b>	<b>66 130</b>	<b>59 189</b>	<b>53%</b>

*Tabulka 4 Vyhodnocení poměru zastavěných ploch a funkčních celků – zóna v Porubě*

#### 4.3.2 Vyhodnocení provedené analýzy

Hodnocené území má pro užívání jednoho subjektu nadstandardní kapacitu, resp. výměru. Proto je v zastavovací studii navrženo rozdělení celé plochy, při kterém byly zohledněny informace získané výše uvedenou analýzou.

Ze tří typových zón na území města Ostravy byly extrahovány tyto informace:

- poměr zastavěných ploch vůči celkovým výměrám jednotlivých polygonů činil 52 % až 58 %, tzn. zastavěná plocha dílčího provozního objektu byla přibližně stejně velká, jako plocha přilehlého pozemku sloužícího pro parkování, manipulaci a ostatní prostranství v okolí objektů,
- zastavěná plocha objektů se pohybovala přibližně od 10 tis. m<sup>2</sup> do cca 40 tis. m<sup>2</sup>, aritmetický průměr výměry zastavěné plochy činil přibližně 30 tis. m<sup>2</sup>.

Zejména první z výše uvedených informací byla použita při návrhu zástavby předmětného území. Vzhledem k jednomu ze stávajících trendů - výstavby rozsáhlých halových objektů (viz zastavovací studie – var. II), které jsou variabilně předělovány dle potřeb konkrétních uživatelů objektů, tzn. jejich zastavěná plocha není z principu tak zásadní.

Pozn.: Dokumentace z průzkumu polygonů v rámci jednotlivých srovnatelných zón je přiložena na CD.

### 4.4 Analýza nákladů na majetkové scelení území

V zájmu potenciálního investora ve zkoumané zóně je vhodné uvést předpokládané náklady na pořízení majetku tak, aby došlo k vlastnickému scelení celého území.

#### 4.4.1 Soubor nemovitostí v majetku LABRESO a.s.

Jedná se o soubor pozemků parc.č. 1136/5, 1136/14, 1136/15, 1136/16 a 1136/17, zapsaných na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1424 (k.ú. Vítkovice), s celkovou výměrou 9 245 m<sup>2</sup>. Součástí pozemku parc.č. 1136/14 je původní rozsáhlý průmyslový objekt (komplex budov), který je dlouhodobě bez využití. Zastavěná plocha objektu je dle měření provedeného na webovém portálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního cca 2 000 m<sup>2</sup>. Dle provedené prohlídky areálu jsou budovy vhodné k odstranění. Odhad obvyklé ceny nemovitostí by tedy měl vycházet zejména z hodnoty pozemků.

V cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy jsou předmětné pozemky oceněny částkou 1 000 Kč/m<sup>2</sup>. Šetřením z realitní inzerce byly zjištěny následující nabídky prodeje pozemků:

Typ pozemku, lokalita srovnatelné nemovitosti	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky / prodeje
		Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
Pozemkový celek s využitím pro občanskou vybavenost, ul. Výstavní, Moravská Ostrava	17 389	21 736 250	2019
		<b>1 250</b>	
Pozemkový celek s využitím pro komerční výstavbu, ul. Rudná, Ostrava-Vítkovice	12 840	12 840 000	2019
		<b>1 000</b>	
Pozemkový celek s využitím pro komerční výstavbu, ul. Frýdecká, Ostrava-Kunčičky	28 339	23 000 000	2019
		<b>812</b>	

*Tabulka 5 Srovnávací pozemky pro odhad ceny pozemků (zdroj sreality.cz)*

Při zohlednění skutečnosti, že stávající vlastník bude chtít při odkupu majetku pravděpodobně zohlednit i stavby na pozemcích umístěné, při odhadu hodnoty uvažují s rozmezím 1 000 až 1 500 Kč za m<sup>2</sup> pozemků, tj. při dané výměře pozemků 9,245 mil. Kč až 13,868 mil. Kč.

V tomto případě uvažují pro další analýzu s cenou ve výši průměru získaných hodnot, tj. (po zaokrouhlení) **11,5 mil. Kč**.

#### 4.4.2 Soubor nemovitostí v majetku VTK NCA a.s.

Jedná se o soubor vybraných pozemků, nebo jejich částí, zapsaných na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1577 (k.ú. Vítkovice), kde byla zaměřením na portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) zjištěna celková výměra 14 206 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou volné, nezastavěné, dlouhodobě bez využití. Odhad obvyklé ceny nemovitostí vychází z hodnoty pozemků, tedy srovnáním jako ve výše uvedeném případě.

Při zohlednění konkrétního umístění pozemků a zejména jejich celkové výměry uvažují při odhadu hodnoty s horní hranicí uvedeného rozmezí 1 000 až 1 500 Kč za m<sup>2</sup> pozemků, tj. při dané výměře pozemků 21,3 mil. Kč.

V tomto případě uvažují pro další analýzu s cenou ve výši (po zaokrouhlení) **21 mil. Kč**.

#### 4.4.3 Soubor nemovitostí v majetku HORNBACH Immobilien HK s.r.o.

Jedná se o pozemek parc.č. 1125/132, zapsaný na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1815 (k.ú. Vítkovice), s celkovou výměrou 1 455 m<sup>2</sup>. Pozemek je nezastavěný, bez využití. Z hlediska přístupu a příjezdu do hodnoceného území je klíčový, stávajícím vlastníkem je provozovatel hobbymarketu umístěného naproti hodnocené zóny, na jižní straně ulice Rudné.

Při odhadu hodnoty pozemku je zohledněna skutečnost, že zpřístupněním celé předmětné zóny dojde pro vlastníka protějššího nákupního centra k rozšíření konkurenčního prostředí, a tak prodejem bude chtít nahradit tuto újmu. Významný vliv při stanovení ceny má také relativně malá výměra pozemku. Při odhadu hodnoty uvažuji s rozmezím 1 500 až 3 000 Kč za m<sup>2</sup>, tj. při dané výměře pozemku v rozmezí 2,183 mil. Kč až 3,638 mil. Kč.

V tomto případě uvažuji pro další analýzu s cenou při horní hranici uvedeného rozmezí, tj. (po zaokrouhlení) **3,5 mil. Kč**.

#### 4.4.4 Pohled na hodnotu celé zóny

Výše uvedené kapitoly hodnotí náklady na pořízení majetku za účelem vlastnického scelení nemovitostí, a to z pohledu většinového vlastníka nemovitostí, společnosti VÍTKOVICE, a.s.

V případě vstupu externího investora (případně skupiny investorů) se u nemovitostí ve vlastnictví majoritního vlastníka území řeší pozemkový celek s výměrou cca 351 664 m<sup>2</sup>. Odhadnout tržní hodnotu majetku, resp. pozemků takového rozsahu, je velmi obtížné. Je třeba připomenout, že se v rámci zvoleného přístupu jedná o pozemky ve stavu po dokončení sanačních prací, tedy připravené k dalšímu využití.

Z důvodu předpokládaných vysokých investic souvisejících s další přípravou území, zohlednění vysoce nadstandardní výměry pozemků, která bývá jen velmi zřídka na trhu nemovitostí obchodována, i přes vysokou atraktivitu pozemků, byla z výše uvedeného rozmezí cen 1 000 až 1 500 Kč za m<sup>2</sup> zvolena cena ve výši průměru uvedených jednotkových cen, tedy 1 250 Kč za m<sup>2</sup>, což při dané výměře představuje po zaokrouhlení částku **440 mil. Kč**.

V případě majetku ČEZ Energetické služby, s.r.o. (trafostanice v centrální části areálu) se předpokládá, že tento objekt vč. pozemku pod stavbou zůstane v majetku cizího vlastníka, jak tomu bylo po celou dobu fungování areálu. V případě pozemku společnosti

HORNBACH Immobilien HK s.r.o. je možné jiné právní ošetření užívání pozemku, ale je předpoklad úplatné formy zajištění užívání tohoto strategického pozemku.

#### 4.4.5 Vyhodnocení provedené analýzy scelení majetku

V případě, kdy budoucím investorem v řešeném území bude stávající majoritní vlastník, společnost VÍTKOVICE, a.s., budou činit jeho náklady na majetkové scelení zóny dle výše uvedeného odhadu celkem 36 mil. Kč.

V případě vstupu externího investora, s nutností výkupu veškerých nemovitostí, tedy včetně rozsáhlého pozemkového celku stávajícího majoritního vlastníka, by náklady na majetkové scelení činily dle výše uvedených předpokladů 476 mil. Kč (viz níže uvedený přehled v tabulce):

Vlastník	LV č.	Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	Odhad hodnoty v mil. Kč
VÍTKOVICE a.s.	14	351 664	440
VTK NCA a.s.	1577	14 206	21
ČEZ Energetické služby, s.r.o.	1985	885	3,5
Labreso a.s.	1424	9 245	11,5
<b>Celkem</b>			<b>476</b>

Tabulka 6 Přehled nákladů na majetkové scelení řešeného území (zdroj: autor)

## 4.5 Analýza SWOT řešeného území

Níže provedenou SWOT analýzou jsou přehledně vyhodnoceny veškeré získané poznatky o hodnoceném území.

#### Silné stránky (strenghts):

- velmi dobré dopravní napojení,
- znovuoobnovení funkčního využití rozsáhlé lokality,
- umístění v zastavěné (centrální) části 3. největšího města v republice, v dosahu historického centra města,
- možné napojení na veškeré inženýrské sítě,
- možnost vjezdu/příjezdu do zóny ze tří, potenciálně i čtyř stran,
- možnost napojení na železniční vlečku v severní části území,

- vhodné podmínky pro výstavbu - sanované území, bez ekologických zátěží, rovinné,
- zvýšená atraktivita území vlivem bezprostřední blízkosti s revitalizovaným územím DOV, s volnočasovými aktivitami apod.,
- zvýšená poptávka po novostavbách průmyslových nemovitostí v Ostravě.

#### **Slabé stránky (weaknesses):**

- potřeba obnovy přípojek inženýrských sítí,
- prašnost a zejména hluchost ze sousedního areálu na zpracování železného šrotu,
- roztržité vlastnictví souboru zkoumaných pozemků,
- napojení lokality z jižní strany, z plánovaného kruhového objezdu, předpokládá využití pozemku parc.č. 1125/132 ve vlastnictví společnosti HORNBACH Immobilien HK s.r.o., jehož užívání bude třeba po právní stránce ošetřit (pro přístup a příjezd).

#### **Příležitosti (opportunities):**

- možnost dopravního napojení ze severovýchodní strany území, v souladu s územně-plánovací dokumentací,
- možnost zřízení železniční stanice pro přepravu osob na přilehlé vlečce na východní straně území,
- estetické sladění s navazující průmyslovou zástavbou (např. fasády s obložením cihelnými pásky),
- možnost zřízení naučné stezky o původním využití areálu (např. na volném prostranství u objektu trafostanice),
- možnost výstavby nového komína Strakáče jako zajímavého orientačního bodu a pohledové dominanty území,
- možnost napojení území na cyklostezku (v současnosti je těleso cyklostezky za řekou Ostravicí),

- protihluková bariéra k eliminaci hluku ze sousedního areálu společnosti SPV RECYCLING CZ a.s.,
- umístění oddechové zóny v atraktivním prostoru na nábřeží řeky Ostravice,
- možnost zatrávňování města novou zónou pro vědecko-technologický park, hi-tech výzkum, apod.
- možnost uplatnění moderních trendů od počátku výstavby zóny.

**Hrozby (threats):**

- nutnost přístupu po vlastních pozemcích v případě absence dohody – stávající většinový vlastník území má možnost zónu napojit ze severozápadní strany z ulice Místecké přes vjezdovou bránu z ulice Halasova (přes pozemek parc.č. 1071/1, v majetku VÍTKOVICE a.s.), alternativou je zpřístupnění území z jihovýchodní strany z ulice Místecké (pouze ze směru do centra města), v místě stávající vjezdové brány, s přístupem přes pozemky parc.č. 1125/1 a 1125/27.

## 5 Návrh nového využití řešeného území

### 5.1 Základní popis návrhu území

Zkoumané území o rozloze cca 38 hektarů bylo zejména s ohledem na zařazení dle územního plánu (lehký průmysl), svůj celkový tvar a limity území rozděleno do celkem 10 funkčních celků (polygonů), jejichž součástí jsou novostavby objektů s provozním, případně administrativním nebo polyfunkčním využitím.

Polygony jsou číslovány postupně od severu (č. 1 – 10), haly s provozním využitím (lehké strojírenství, hi-tech výroba, logistika, a odpovídajícím administrativním a hygienickým zázemím) jsou označeny číslem 2-4, resp. 6-9.

V případě polygonu s objektem č. 5, umístěném v centrální části území, resp. nové zástavby, je uvažováno s vícepodlažním polyfunkčním objektem, který by poskytoval jak další administrativní zázemí uživatelů zóny, tak i prostory pro společnosti bez vazby na navazující území. Vzhledem k limitu zástavby (až 8 podlaží) je v tomto případě kalkulováno s objektem s 6 nadzemními podlažími, kde část prostor by mohla sloužit např. jako jídelna, kavárna, ubytovací kapacita, prostory pro výzkum a vývoj, laboratoře, možností je např. i využití pro volnočasové aktivity (sport, apod.).

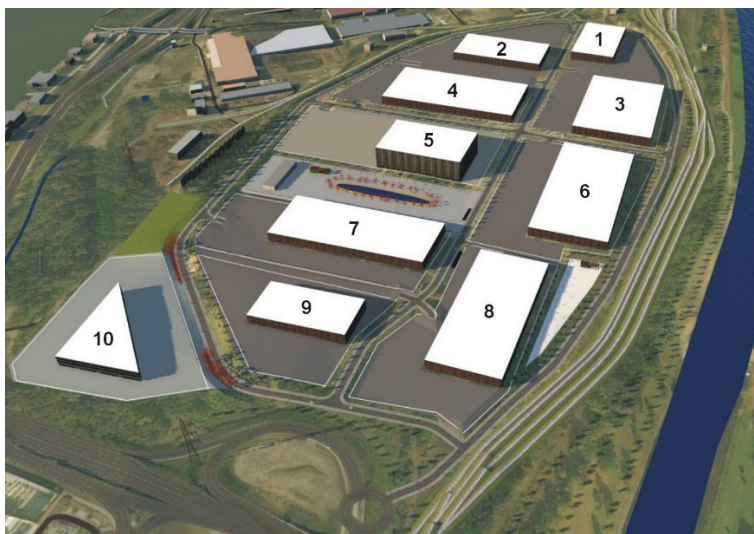
Na jižním okraji území, v polygonu č. 10 částečně odděleném od ostatních vlivem respektování ochranného pásma VVN, je navržen třípodlažní objekt s polyfunkčním, např. obchodním využitím (zázemí e-shopů, hobbymarkety, velkoformátové prodejny).

Součástí jednotlivých funkčních celků s objekty jsou přilehlé pozemky s kapacitami pro parkování, manipulaci, případně venkovní skladování. Každý polygon má dva vjezdy, celá zóna je pak přístupná z jižní strany z ulice Rudné, z nového kruhového objezdu. Alternativami jsou vjezdy znázorněné na obr. č. 2.

Nad rámec výše uvedených polygonů je součástí území centrální plocha s veřejným prostranstvím a vodním prvkem, která je zasazena v okolí objektu trafostanice – jediného objektu v území, jenž zůstal zachován (viz příloha č. 12 – vizualizace zástavby). Na jihovýchodní straně území, podél řeky Ostravice a železniční trati je plocha s využitím pro odpočinek a oddech. Obě tyto veřejné plochy jsou doplněny drobnými objekty (kavárna, bufet) a vhodným mobiliářem.

Celé území je podél komunikací osazeno stromy, větší množství zeleně bude nově vysazeno na přilehlých pozemcích podél trati na východní straně lokality, a to z důvodu náhradní výsadby za porosty pokácené v rámci rekultivace území (náhradní výsadba počítá s osazením 4 400 stromů).

Dále je navržena výstavba protihlukové stěny v severozápadní části území, s cílem eliminace prašnosti a hluchnosti provozu z přilehlého areálu na zpracování železného šrotu. Tato stěna je v místě rovněž doplněna výsadbou vzrostlých stromů.



*Obrázek 14 – Pohled na návrh řešení zóny od ul. Rudné (zdroj autor)*

#### *5.1.1 Parametry navržené průmyslové zóny*

Návrh zástavby zkoumaného pozemkového celku byl ovlivněn výše uvedenými aspekty a limitami, ze kterých za nejvýznamnější byly považovány tyto:

- tvar pozemkového celku,
- dopravní napojení zóny z jižní strany z ul. Rudné,
- omezení zástavby v jihozápadním rohu území z důvodu dodržení ochranného pásma vedení VVN (alternativou je možnost přeložky vedení),
- zachování stavby trafostanice v centrální části budoucí zóny,
- zachování možnosti budoucího napojení na železniční vlečku v severní části areálu,
- možnost budoucího napojení území ze severovýchodní a jihozápadní strany, v návaznosti na územně-plánovací dokumentaci,

- nutnost zachování stávající komunikace lemující předmětné území ze západní strany (z důvodu zřízeného věcného břemene).

## 5.2 Analýza počtu zaměstnanců v budoucí průmyslové zóně

Z důvodu potřeby zjištění kapacit parkovacích stání a posouzení možnosti napojení na inženýrské sítě - stávající síť v okolí řešeného území, bylo nutné provést kalkulaci předpokládaného počtu zaměstnanců v předmětném území.

Tento odhad byl proveden srovnáním s informacemi o počtu zaměstnanců ve srovnatelných areálech a objektech, a jejich následným zprůměrováním. Data byla získávána a kalkulována tak, aby mohlo dojít k přepočtu odhadu počtu osob na zastavěnou plochu objektu v řešeném území. S ohledem na skutečnost, že v řešeném území jsou navrženy dva vícepodlažní objekty, byl pro větší přesnost použit přepočet na celkovou zastavěnou plochu všech podlaží, která je v hodnoceném území navržena v celkové výši 135 710 m<sup>2</sup>.

V daném případě byly použity informace z médií o srovnatelných průmyslových zónách a objektech, ze kterých byly vybrány Ostrava-Hrušov (nově připravovaná zóna společnosti Contera), logistický areál v Českém Újezdě a nově kolaudovaná hala společnosti DACHSER v Ostravě-Hrabové, ze kterých byl odvozen počet zaměstnanců v navrhované zóně:

Umístění (vlastník)	Výměra zastavěných ploch (m <sup>2</sup> )	Počet zaměstnanců	Výměra zast.plochy na 1 zaměstnance
Ostrava-Hrušov (CONTERA)	140 000	700	200
Český Újezd (KAREKA)	3 500	40	87,5
Ostrava-Hrabová (DACHSER)	3 750	25	150
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>146</b>

*Tabulka 7 Výpočet počtu zaměstnanců na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (zdroj: autor)*

Z tohoto výpočtu bylo zjištěn průměr 146 m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu (podlaží) na 1 zaměstnance, ze kterého je odvozen **počet zaměstnanců** v řešeném území ve výši **930 osob** (135 710 / 146 = 930).

## 5.3 Předpoklady použité pro návrh zástavby území

Níže uvedená specifikace území pracuje s těmito předpoklady, principy a vstupními daty:

- provozní haly – výška staveb (jednopodlažních) je uvažována 11,0 m, plus atika, při výpočtu užitných ploch staveb je ze zastavěné plochy použita redukce 95 %, která zohledňuje rovněž umístění předpokládaných vestaveb zázemí na úrovni 2.NP, nosnou konstrukci hal budou tvořit ocelové skelety,
- polyfunkční budova (č. 5) – objekt je uvažován se 6 nadzemními podlažími, s jednotnou konstrukční výškou jednotlivých podlaží 3,3 m a atikou, při kalkulaci výměry užitných ploch stavby je ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží použita redukce 75 %, nosnou konstrukci budovy bude tvořit železobetonový skelet,
- polyfunkční (obchodní) budova (č. 10) – objekt je uvažován se 3 nadzemními podlažími, s jednotnou konstrukční výškou 4,0 m a atikou, při kalkulaci výměry užitných ploch stavby je ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží použita redukce 80 %, nosnou konstrukci objektu bude tvořit železobetonový skelet,
- v případě jednotkových cen staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno (viz příloha č. 8).

Pro odhad potřeby parkovacích stání byly rovněž použity informace z médií o srovnatelných průmyslových zónách a objektech, ze kterých byly vybrány – průmyslová zóna na Rychnovsku (lokalita Solnice-Kvasiny), logistický park společnosti P3 u Prahy (Klecany-Zdibsko) a nově kolaudovaná hala společnosti DACHSER v Ostravě-Hrabové, ze kterých byl odvozen počet parkovacích stání v navrhované zóně (který byl následně přepočten v návaznosti na zastavěné plochy staveb v řešeném území – viz níže):

Umístění (vlastník)	Výměra zastavěných ploch (m <sup>2</sup> – všech podlaží)	Počet park. stání	Výměra zast.plochy na 1 stání
Solnice-Kvasiny (CONTERA)	79 915	300	266
Klecany (P3)	22 590	149	152
Ostrava-Hrabová (DACHSER)	3 750	18	208
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>209</b>

*Tabulka 8 Výpočet počtu parkovacích stání v zóně na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (zdroj: autor)*

Z tohoto výpočtu bylo zjištěn průměr 209 m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu (podlaží) na 1 stání, ze kterého je odvozen **počet parkovacích stání** v řešeném území ve výši **649 stání** (135 710 / 209 = 649). Pozn.: přepočet je rovněž prováděn na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží.

## 5.4 Specifikace vyčleněných polygonů navržené zástavby území

Území bylo rozděleno na 10 hlavních polygonů, kde součástí každého z nich je novostavba budovy či haly. Přehled polygonů navazující na výše uvedené schéma (vizualizaci – obr. 14), s výměrou jednotlivých funkčních celků, zastavených ploch a přilehlých prostranství, s odhadovanou užitnou plochou staveb, obestavěným prostorem objektů a odhadovanými náklady na výstavbu, nabízí tato tabulka:

Polygon č.	ZP 1.NP	Výměra funkčního celku pozemku	Počet park. stání	Výška objektu/počet podlaží/výměra park.plochy	UP	Obestavěný prostor	JC	Reprodukční cena
1	6 550	16 990	36 (2)	11 / 1 / 950	6 223	73 033	3 406	248 748 695
2	8 600	26 600	47 (3)	11 / 1 / 1465	8 170	95 890	3 406	326 601 340
3	13 530	25 700	74 (4)	11 / 1 / 1930	12 854	150 860	3 406	513 827 457
4	15 270	29 080	83 (5)	11 / 1 / 2250	14 507	170 261	3 406	579 907 263
5	6 750	30 500	221 (8)	19,8 / 6 / 5720	30 375	134 325	6 630	890 574 750
6	14 220	30 940	77 (4)	11 / 1 / 2380	13 509	158 553	3 585	568 412 505
7	11 020	23 360	60 (3)	11 / 1 / 1985	10 469	122 873	3 585	440 499 705
8	10 560	21 970	58 (3)	11 / 1 / 1430	10 032	117 744	3 585	422 112 240
9	4 420	16 000	24 (2)	11 / 1 / 820	4 199	49 283	3 585	176 679 555
10	3 680	19 690	60 (3)	12 / 3 / 1770	8 832	44 712	6 630	296 440 560
<b>Celkem</b>	<b>94 600</b>	<b>240 830</b>	<b>649</b>		<b>119 169</b>	<b>1 117 533</b>		<b>4 463 804 070</b>

Tabulka 9 Přehled nákladů na majetkové scelení řešeného území (zdroj: autor)

Vysvětlivky: ZP (zastavěná plocha 1.NP objektu v m<sup>2</sup>), výměra FC (funkčního celku) polygonu v m<sup>2</sup>, počet parkovacích stání celkem (v závorce uveden počet stání pro invalidy – viz vyhláška č. 398/2009 Sb.) výška objektu (v metrech), UP stavby (užitná plocha stavby v m<sup>2</sup>), obestavěný prostor (v m<sup>3</sup>), JC (jednotková cena stavby v Kč/m<sup>3</sup>), RC (reprodukční cena v Kč)

Při výše uvedené kalkulaci byly použity následující přístupy:

- u halových objektů – tj. č. 1-4 a 6-9 byla užitná plocha uvažována ve výši 95 % výměry zastavěné plochy, předpokládá se, že cca 1/5 prostor bude tvořit administrativní a hygienické zázemí objektu, které bude řešeno např. formou dvoupodlažní vestavby na části půdorysu stavby, jednotková cena z RTS je u hal krácena koeficientem 0,95 ( $3\,585 \times 0,95 = 3\,406$ ), v návaznosti na uvedenou odchylku, která běžně může u konkrétních staveb dosahovat až  $\pm 15\%$ ,
- u polyfunkční šestipodlažní budovy č. 5 byla užitná plocha uvažována ve výši 75 % výměry zastavěných ploch jednotlivých podlaží, jednotková cena z RTS je u budovy krácena koeficientem 0,85 ( $7\,800 \times 0,85 = 6\,630$ ),

- u polyfunkčního třípodlažního objektu (haly) č. 10 byla užitná plocha uvažována ve výši 80 % výměr zastavěných ploch jednotlivých podlaží, jednotková cena z RTS je u budovy krácena koeficientem 0,9 ( $5\,690 \times 0,9 = 5\,121$ ),
- kapacita parkovacích stání v jednotlivých polygonech byla zjištěna přepočtem vůči zastavěné ploše všech podlaží staveb v daných polygonech,
- výměry zastavěných ploch a výměry funkčních pozemkových celků (polygonů) byla zjištěna zaměřením z provedeného návrhu zástavby v území.

## 5.5 Řešení navržené zástavby z hlediska dopravy

Z pohledu dynamické dopravy je pro hlavní napojení zóny využit nový kruhový objezd na jižní straně z ulice Rudné. Pro dopravní obsluhu území slouží systém komunikací, kde centrální průjezdná komunikace procházející územím ve směru sever-jih je doplněna komunikací vedoucí kolem celé zóny. Tyto dvě trasy jsou v některých místech doplněny tělesy spojovacích komunikací vedených ve směru východ-západ. Samostatně je pak dopravně napojen polygon č. 10 na jižním okraji území.

Rozvojové možnosti území v otázce rozšíření dynamické dopravy jsou blíže popsány v kapitole 3.6.

Z hlediska statické dopravy je navržena na každém z deseti polygonů odpovídající kapacita parkovacích stání, včetně kapacit vyhrazených pro invalidy. Celková parkovací kapacita je v území kalkulována na 649 stání, odhad počtu stání v jednotlivých polygonech je uveden v tabulce 7. S ohledem na značný rozsah území není v návrhu zástavby detailně znázorněno konkrétní řešení parkovacích stání v jednotlivých polygonech, ale v každém z polygonů je vymezena příslušná část pozemkového celku určená pro statickou dopravu.

## 5.6 Návrh řešení z hlediska inženýrských sítí

Vedení inženýrských sítí, vzhledem k možnosti volného nakládání s nezastavěným územím, může být řešeno v podobě sdružené trasy v kolektoru nebo společnou trasou vedení veškerých médií. Jednotné sdružené vedení bude procházet středem území, v jeho ose podél centrální komunikace ze severu k jihu, s odbočkami k jednotlivým přípojným místům.

Potřeba inženýrských sítí byla identifikována komparací s kapacitami inženýrských sítí velkých průmyslových zón v ČR. Za vhodné reprezentanty byly vybrány - průmyslová zóna Triangle v Žatci [9], Průmyslový park Cheb [10] a průmyslová zóna Joseph v Mostě [11].

Z předpokládaných potřeb v závislosti na velikosti řešeného území a rozsahu navrhované zástavby, je pro zkoumané území navrženo níže uvedené napojení na inženýrské sítě:

- elektro – trafostanice umístěná v centrální části areálu v objektu na pozemku parc.č. 1125/58 ve vlastnictví ČEZ Energetické služby, s.r.o. (rozvodna 110 kV s příkonem 15-30 MW, dle sdělení zástupců společnosti VÍTKOVICE, a.s. je vlastníkem při výstavbě nové zóny přislíbeno navýšení kapacity v návaznosti na nově vzniklé potřeby území), alternativou je výstavba nové trafostanice s napojením na vedení VVN 110 kV procházející jihozápadní částí řešeného území, tzn. i u objektu trafostanice je předpoklad jejího umístění v této části území, pravděpodobně v místě vytvořené pozemkové rezervy na západním okraji území,
- vodovod – v případě pitné vody je navrženo provedení protlaku pod ulicí Místeckou a napojení na městský vodovodní řad (zásobující mj. městskou část Hrabůvka – provozuje OVAK), alternativou je napojení na areálový řad na severozápadní straně území; v případě užitkové vody se předpokládá napojení na vedení provozní vody ČEZ Energetické Služby, s.r.o. podél ulice Místecké s dimenzí DN 800, alternativou je využití retence povrchových z areálu,
- plynovod – STL vedení plynu DN 150 zasahuje na jihozápadní okraj řešeného území, s ohledem na možnost vytápění např. tepelnými čerpadly, nebo využití elektřiny, s podporou FVE na střechách staveb, se napojení na plyn nepředpokládá (případně jen polyfunkční stavby v jihozápadním rohu areálu, v místě připojovacího bodu),
- splašková kanalizace – v tomto případě je navržen protlak pod ul. Místeckou s napojením na hlavní sběrač – městský řad (DN 1500),
- dešťová kanalizace – je navrženo napojení na zachovanou odlehčovací stoku DN 2000 (nutno provést zabezpečení vedení v místě objektu č. 8), s vyústěním do řeky Ostravice,

- sdělovací vedení – podzemní vedení nacházející se při severní hranici území na pozemku parc.č. 1125/23,
- horkovod – napojení na páteřní síť vedenou podél ulice Místecké se s ohledem na moderní přístupy nepředpokládá,
- železniční vlečka – napojení na železniční vlečku (situovaná na severní hranici území - v majetku společnosti VÍTKOVICE DOPRAVA a.s.) se nepředpokládá zejména kvůli ekonomické náročnosti napojení, provozu, údržby, obsluhy, právní omezení, apod.; jako další negativum je vnímáno umístění v centrální části rozsáhlé ostravské aglomerace, s množstvím přejezdů přes tratě jednotlivých vlastníků a komplikovaností napojení na hlavní dopravní koridory, omezením je rovněž potřeba povolení vlastníka vlečky (právní nárok neexistuje); důvodem je také předpokládaný charakter využití budov, bez velkého výrobního programu a odpovídajícího vytížení vlečky tak, aby vynaložené prostředky byly rentabilní.

Dále je např. možnost napojení na technické plyny – v případě požadavku budoucích uživatelů staveb je v dosahu napojení na různé technické plyny – acetylen (předávací stanice je vzdálena cca 165 m západním směrem od hranice řešeného území nebo kyslík (DN 50 při severozápadní hranici řešeného území), ostatní plyny jsou dle dostupných zdrojů a informací vlastníka v navazující části areálu, na severní straně území. Na západním okraji navržené zástavby území je ponechána územní rezerva pro umístění staveb technické infrastruktury v závislosti na konkrétních potřebách inženýrských sítí v území, např. umístění nové trafostanice, vodojemu apod.

U vlečky je do budoucna možnost napojením zástavby (haly) na severním okraji území vlečkou lemující předmětnou zónu ze severní strany. Primárně by ale pro napojení lokality měla sloužit silniční (kamionová) doprava.

Z dostupných podkladů a zdrojů, a vzhledem k předpokládaným potřebám nové zástavby území, v porovnání s předchozím využitím území a klesající technologickou náročností na potřebu sítí v současnosti oproti minulému období, a vzhledem ke kapacitě sítí v dosahu, je předpoklad, že kapacity území nové zástavby nepřesáhnou nároky původního areálu a dostupná technická infrastruktura bude vyhovující.

## 5.7 Výnosový model navrhované zástavby území

Při níže uvedené výnosové kalkulaci byly použity tyto informace o pronájmech srovnatelných objektů v Ostravě. Jedná se zejména o prostory novostaveb logistických hal se zázemím, příp. jiné srovnatelné nebytové objekty (v případě nájmu uvedeného v eurech je uvažován kurz 25,5 Kč/E, inzeráty jsou uvedeny na příloženém CD):

Typ objektu (prostor), lokalita srovnatelné nemovitosti	Výměra prostor v m <sup>2</sup> (využití)	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /rok)	Zdroj informace
Novostavba logistické haly se zázemím, průmyslová zóna Ostrava-Hrabová, ul. Na Rovince	3 200 (hala)	<b>1 224</b>	zdroj zpracovatele
Novostavba logistické haly se zázemím, průmyslová zóna Ostrava-Hrabová, ul. Na Rovince	620 (administrativa se zázemím)	<b>3 672</b>	zdroj zpracovatele
Novostavba skladovací haly, průmyslová zóna Ostrava-Hrušov, ul. Orlovská	10 691	<b>1 200</b>	sreality.cz
Novostavba výrobní haly, průmyslová zóna Ostrava-Kunčičky, ul. Lihovarská	1 920	<b>1 320</b>	sreality.cz
Novostavba logistické haly se zázemím, zóna Ostrava-Hrabová, ul. Na Rovince	nezjištěna	1 469 (průměr za provozní plochy včetně zázemí)	zdroj zpracovatele
Novostavba – administrativní prostory, průmyslová zóna Ostrava-Hrabová	2 700	<b>2 550</b>	najdikancelare.cz
Novostavba – administrativní prostory, Moravská Ostrava, ul. Hornopolní	530	<b>3 000</b>	sreality.cz
Novostavba – administrativní prostory, Ostrava-Poruba, ul. Opavská	249	<b>3 612</b>	sreality.cz

*Tabulka 10 Analýza srovnatelného nájemného (zdroj: autor)*

Vyhodnocení provedeného srovnání: Pro další použití je z provedené rešerše použit pro hodnocené haly průměr ve výši 1 500 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy za rok, a to z důvodu skutečnosti, že není přesně specifikován poměr provozních ploch a ploch administrativního a hygienického zázemí. Pro prostory polyfunkčních objektů č. 5 a 10 bylo použito nájemné ve výši 2 750 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pro představu o potenciálních výnosech z pronájmu objektů v navržené studii je kromě ročního výnosu z jednotlivých staveb uveden např. i výnos po 10 letech. Plochy parkovacích stání a další venkovní plochy nejsou z důvodu opatrnosti ve výpočtu uvažovány.

**Výnosový model:**

<b>Polygon č.</b>	<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nájemné (Kč/m<sup>2</sup>/rok)</b>	<b>Roční výše nájemného (Kč)</b>	<b>Výše nájemného za 10 let (Kč)</b>
1	6 223	16 990	9 956 000	99 560 000
2	8 170	26 600	13 072 000	130 720 000
3	12 854	25 700	20 565 600	205 656 000
4	14 507	29 080	23 210 400	232 104 000
5	30 375	30 500	83 531 250	835 312 500
6	13 509	30 940	21 614 400	216 144 000
7	10 469	23 360	16 750 400	167 504 000
8	10 032	21 970	16 051 200	160 512 000
9	4 199	16 000	6 718 400	67 184 000
10	8 832	19 690	24 288 000	242 880 000
<b>Celkem</b>	<b>119 169</b>	<b>240 830</b>	<b>235 757 650</b>	<b>2 357 576 500</b>

*Tabulka 11 Výnosový model navrhované zástavby (zdroj: autor)*

## 6 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo provést důkladnou analýzu stavu území průmyslového brownfieldu v Ostravě-Vítkovicích. Z rozsáhlé zóny tzv. aglomerace o výměře cca 50 ha byla vybrána jeho významná část s plochou o velikosti cca 38 ha.

Specifikem celého zpracování, kromě nadstandardní výměry řešeného území, byla skutečnost, že celé území v průběhu zpracování práce neustále doznávalo a doznává změn, protože v areálu byla jednak v mezidobí odstraněna výšková dominanta – komín Strakáč, a jednak se v areálu dokončují sanační práce zahájené v roce 2018, které budou ukončeny až v průběhu roku 2020.

I přes tato úskalí je proveden rozbor inženýrských sítí, zejména těch využitelných pro další zástavbu území, byly popsány limity území, provedena analýza dopravního napojení a dále realizován návrh řešení území zastavovací studií (provedenou v programu AutoCAD), doplněnou vizualizací zástavby provedenou za pomoci programu Autodesk Infraworks. Součástí návrhu zástavby je rovněž odhad nákladů na výstavbu jednotlivých objektů v rámci řešeného území, a dále návrh statické a dynamické dopravy řešeného území.

V rámci vypořádání se s problémy území, konkrétně jeho vlastnickou nejednotou, je proveden tržní odhad nákladů na majetkové scelení zóny, a to jak z pohledu majoritního vlastníka nemovitostí v areálu, tak z pozice externího investora. Provedené finanční kalkulace doplňuje odhad budoucích výnosů z objektů realizovaných v území na základě zastavovací studie, v případě jejich pronájmu.

Alternativou k provedené zastavovací studii (resp. její variantě – viz příloha 3) je například rozsáhlé záchytné parkoviště, které je možná zajímavou variantou s ohledem na strategické umístění v rámci města Ostravy, s potenciálně nadstandardním dopravním napojením a velkou rozlohou.

Celá práce bude zajímavým manuálem potenciálního investora v území, které je jednou z nejzajímavějších a největších rozvojových lokalit na území města Ostravy. Z hlediska využití lokality jako průmyslové zóny je vhodné, stejně jako u každé jiné průmyslové zóny a obdobného území, zaobírat se rovněž myšlenkou jejího pojmenování, které částečně atraktivitu území ovlivňuje, zejména pak jeho zapamatovatelnost. Z myslitelných názvů, inspirovaných původní výrobou aglomerátu i hovorovým označením lokality na Ostravsku (Aglomerace), se nabízí např. název: Zóna „A“.



- Dostupné z: [http://www.karlovyvary-region.eu/administrace/soubory\\_investice/1425900028\\_cz\\_prumyslovny\\_park\\_cheb.pdf](http://www.karlovyvary-region.eu/administrace/soubory_investice/1425900028_cz_prumyslovny_park_cheb.pdf)
11. Strategic industrial zone Joseph. [Http://www.pz-joseph.eu/](http://www.pz-joseph.eu/) [online]. 2012 [cit. 2019-11-27]. Dostupné z: <http://www.pz-joseph.eu/8-vyhod-pro-investory/infrastruktura/#>
  12. The Product Guide: sixth edition. In: <https://www.panattoni.co.uk/> [online]. [cit. 2019-11-27]. Dostupné z: <https://www.panattoni.co.uk/product-guide/files/assets/basic-html/index.html#1>
  13. NEBEZPEČNÝ KOMÍN VÍTKOVICKÉ AGLOMERACE BYL PO 16 LETECH Odstřelen. In: [Www.vitkovice.cz](http://www.vitkovice.cz) [online]. Ostrava, 2019 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: [http://www.vitkovice.cz/aktuality/-/asset\\_publisher/K19ZvgVqZU3c/content/nebezpecny-komin-vitkovicke-aglomerace-byl-po-16-letech-odstrelen](http://www.vitkovice.cz/aktuality/-/asset_publisher/K19ZvgVqZU3c/content/nebezpecny-komin-vitkovicke-aglomerace-byl-po-16-letech-odstrelen)
  14. CBRE. INDUSTRIAL MARKET REPORT MORAVIA SILEZIA. Praha, 2019.
  15. STRAKOŠ, Matin. Průvodce architekturou Ostravy. Ostrava: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ostravě, 2009. ISBN 978-80-85034-54-7.
  16. VÝROBA AGLOMERÁTU VE VÍTKOVICÍCH. OBROVSKÝ OMYL SOC. HOSPODÁŘSTVÍ. In: [Www.vitkovice.cz](http://www.vitkovice.cz) [online]. Ostrava, 2019 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: [http://www.vitkovice.cz/aktuality/-/asset\\_publisher/K19ZvgVqZU3c/content/vyroba-aglomeratu-ve-vitkovicich-obrovsky-omyl-soc-hospodarstvi?\\_101\\_INSTANCE\\_K19ZvgVqZU3c\\_redirect=%2Faktuality](http://www.vitkovice.cz/aktuality/-/asset_publisher/K19ZvgVqZU3c/content/vyroba-aglomeratu-ve-vitkovicich-obrovsky-omyl-soc-hospodarstvi?_101_INSTANCE_K19ZvgVqZU3c_redirect=%2Faktuality)
  17. Ďáblova továrna aneb pár slov o Aglomeraci. In: [Www.ostravaci.cz](http://www.ostravaci.cz) [online]. Ostrava, 2014 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: <http://www.ostravaci.cz/2014/01/dablova-tovarna-aneb-par-slov-o-aglomeraci/>
  18. Veřejná zakázka: „SANAČNÍ ZÁSAH NA LOKALITĚ AGLOMERACE VE SPOLEČNOSTI VÍTKOVICE, a.s.“. [Www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) [online]. Praha, 2017 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: [https://mfcr.ezak.cz/contract\\_display\\_1921.html](https://mfcr.ezak.cz/contract_display_1921.html)
  19. STEZKA PRO CYKLISTY A PĚŠÍ PROPOJÍ CENTRUM S DOV. In: [Ostrava.cz](http://www.ostrava.cz) [online]. Ostrava, 2019 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/stezka-pro-cyklisty-a-pesi-propoji-centrum-s-dov>

## 8 Seznam obrázků

Obrázek 1 - Lokalizace území v rámci města Ostravy (zdroj: autor).....	18
Obrázek 2 - Výřez mapy s vyznačením dopravního napojení areálu (zdroj autor).....	20
Obrázek 3 - Vymezení území na leteckém snímku lokality.....	21
Obrázek 4 – Historické foto z období provozu aglomerace - zdroj: ostravaci.cz [17].....	22
Obrázek 5 – Letecký pohled na hlavní část areálu - zdroj: ostravaci.cz [17]) .....	23
Obrázek 6 – Výřez z výkresu záměrů na provedení změn v území – zdroj www.mapy.ostrava.cz.....	26
Obrázek 7 – Výřez z územního plánu města (zdroj mapy.ostrava.cz) .....	29
Obrázek 8 – Pohled od jihu na předmětné území s dominantou komína (zdroj google.com) .....	35
Obrázek 9 – Komín Bagnolet – Francie (zdroj xxx) .....	36
Obrázek 10 – příklad zaměření polygonu – zdroj: autor na podkladě ortofotomapy z www.cuzk.cz .....	38
Obrázek 11 – Průmyslová zóna Hrabová (CTPark) – zdroj google.com .....	39
Obrázek 12 – Průmyslová zóna Ostrava-Kunčičky, ul. Lihovarská – zdroj google.com...	40
Obrázek 13 – Průmyslová zóna Ostrava-Poruba, ul. 17. listopadu – zdroj google.com ....	41
Obrázek 14 – Pohled na návrh řešení zóny od ul. Rudné (zdroj autor).....	49

## 9 Seznam tabulek

<i>Tabulka 1 Vyhodnocení vlastnické struktury v řešeném území (zdroj <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a> – stav ke dni 17.11.2019).....</i>	<i>28</i>
<i>Tabulka 2 Vyhodnocení poměru zastavěných ploch a funkčních celků – zóna Hrabová ....</i>	<i>39</i>
<i>Tabulka 3 Vyhodnocení poměru zast. ploch a funkčních celků – zóna v Kunčičkách.....</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka 4 Vyhodnocení poměru zastavěných ploch a funkčních celků – zóna v Porubě....</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka 5 Srovnávací pozemky pro odhad ceny pozemků (zdroj <a href="http://sreality.cz">sreality.cz</a>) .....</i>	<i>43</i>
<i>Tabulka 6 Přehled nákladů na majetkové scelení řešeného území (zdroj: autor) .....</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 7 Výpočet počtu zaměstnanců na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (zdroj: autor) .....</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 8 Výpočet počtu parkovacích stání v zóně na 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (zdroj: autor) .....</i>	<i>51</i>
<i>Tabulka 9 Přehled nákladů na majetkové scelení řešeného území (zdroj: autor) .....</i>	<i>52</i>
<i>Tabulka 10 Analýza srovnatelného nájemného (zdroj: autor) .....</i>	<i>56</i>
<i>Tabulka 11 Výnosový model navrhované zástavby (zdroj: autor) .....</i>	<i>57</i>

## 10 Seznam příloh

1. Výřez z Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy
2. Výkres limitů území
3. Zastavovací studie – varianta II.
4. Územní plán Ostravy – regulativ (lehký průmysl)
5. Územní plán Ostravy - plochy k prověření územní studií
6. Územní plán Ostravy - plochy přestavby
7. Přehled zón použitých pro komparaci potřeb inženýrských sítí
8. Použité cenové ukazatele (RTS) pro rok 2019
9. Geometrický plán č. 3077-4/2018 pro vymezení rozsahu věcného břemene
10. Písemná zpráva zadavatele veřejné zakázky - MFČR - "Sanační zásah na lokalitě Aglomerace ve společnosti VÍTKOVICE, a.s."
11. Fotodokumentace lokality
12. Vizualizace zástavby řešeného území (v programu Infracore)
13. Vzory estetizací průmyslových komínů
14. Schématický plán kolejí v území (zdroj: vlastník areálu)

## **11 Seznam výkresů**

1. Situace majetkoprávních vztahů
2. Situace širších vztahů
3. Zastavovací studie
4. Koordinační situace