

Fakulta architektury Vysokého učení technického v Brně
Ústav urbanistické tvorby

Ing. arch. Vladimíra Šilhánková

REVITALIZACE CENTRÁLNÍCH ČÁSTÍ MĚST

Revival of the Central Parts of the Cities

obor PGS: urbanismus

školitel : Prof. ing. arch. Jiří Gřegoričik, CSc.

opONENTI : Doc. ing. arch. Miroslav Baše, CSc.

Prof. ing. arch. Mojmír Kyselka, CSc.

Ing. arch. Eva Staňková

datum obhajoby: 16.2.2000

© 2000 Vladimíra Šilhánková

ISBN 80-214-1629-7

OBSAH

1. STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	4
2. CÍL PRÁCE	6
3. ZVOLENÉ METODY ZPRACOVÁNÍ	7
4. HLAVNÍ VÝSLEDKY PRÁCE	8
4.1. POJETÍ REVITALIZACE	8
4.2. PŘEDPOKLADY REVITALIZACE	8
4.2.1. SPOLEČENSKÝ ZÁMĚR REVITALIZACE	8
4.2.2. ÚZEMÍ VHODNÁ PRO REVITALIZACI	9
4.2.3. PODMÍNKY PRO REVITALIZACI	9
4.2.4. REALIZOVATELNOST ZÁMĚRŮ REVITALIZACE	11
4.3. ZPŮSOB A POSTUP PLÁNOVÁNÍ A ŘÍZENÍ PROCESU REVITALIZACE	11
4.3.1. PŘÍPRAVA REVITALIZACE	11
4.3.2. PROJEKT REVITALIZACE	13
4.3.3. REALIZACE	14
5. PŘÍKLADY APLIKACE REVITALIZACE	15
6. ZÁVĚR	15
7. LITERATURA	16
8. SUMMARY	19
9. ŽIVOTOPIS	28

1. STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Po roce 1989 se v České republice podstatně změnil přístup k využívání území a i v této oblasti začaly fungovat tržní vztahy. Hodnota pozemků a objektů ve městech přestala být regulována tj. přestala být v zásadě všude stejná a začala odrážet tržní vlivy - polohu ve městě, způsob využívání okolních pozemků, stav a dostupnost technické infrastruktury apod. Spolu s tím došlo i k narovnání vlastnických vztahů k nemovitostem. Spolu s těmito v zásadě společenskými změnami začal vznikat i relativně normální trh s nemovitostmi, o čemž svědčí velké množství vzniklých realitních kanceláří. Vše by tedy mělo fungovat „normálně tržně“. Dle ekonomických zákonů by tedy největší atraktivitu a tudíž i hodnotu měly mít nemovitosti v městských centrech a jejich těsném sousedství. V mnoha našich velkých městech přesto existují nevyužívané nebo neefektivně využívané centrální městské prostory.

Většina měst přistoupila k opravám veřejných prostorů v centrech (předlažby náměstí, vytváření pěších zón atd.), avšak v těsném sousedství těchto míst zůstávají části zchátralé a vybydlené ev. nedostavěné. Jsou to tzv. „přestavbová území“, která většinou trpí velkým vnitřním dluhem (např. zchátralá nebo absentující infrastruktura), na něž je stávající standardní rozhodování měst „krátké“, neboť předpokládané investice do nich obvykle převyšují aktuální možnosti městského rozpočtu a riziko spojené s případným úvěrem na financování těchto investic se jeví obvykle značně vysoké.

Problematika revitalizace měst či jeho částí je téměř tak stará jako vlastní vývoj stavby měst. S přestavbami, obnovami a úpravami se setkáváme ve městech v podstatě od dob starověku. Důvody pro revitalizaci částí měst byly v historii různé. Jsou jimi, např.:

1. Následky živelných katastrof a válečných destrukcí, které vyvolaly obnovu sídla nebo jeho podstatných částí (např., přestavba Londýna po požáru r. 1666).
2. Dlouhodobá stagnace města a jeho pozdější následný rozkvět za příznivých společenskou mocenských a hospodářských poměrů (např. barokní přestavba Říma).
3. Velké funkční transformace, postihující strukturu části města a zdůrazňující atraktivitu lokality.
4. Zchátralý, funkčně a stavebně nevyhovující fond v jistých částech měst, špatné sociální a hygienické poměry, ale také požadavky na zhodnocení pozemkové renty (např. přestavba Židovského gheta v Praze).
5. Uplatnění politické moci a prosazování nadřazených funkčních a prostorových proměn v důležitých polohách města.

O současném nebo moderním pojetí procesu revitalizace lze hovořit v období po II. světové válce. Jednalo se v první řadě o obnovu válkou zničených měst (Rotterdam, Norimberk a pod.), v další fázi pak o revitalizaci částí, které v období války zaznamenaly vzestup díky své vojensky výhodné poloze (např. oblast Skotska - Glasgow), a kde došlo „po návratu k normálnímu stavu“ k poklesu ekonomické výkonnosti oblasti, zvýšení nezaměstnanosti a v konečném důsledku chátrání částí měst.

V ekonomicky vyspělých zemích, ať Evropských nebo Severoamerických se jedná o problémy a procesy revitalizací některých částí měst, ať už centrálních, nebo periferních, ale není mi znám příklad úpadku celého města a jeho následná revitalizace. Důvodem je kontinuita vývoje a relativní ekonomická stabilita zemí a měst. Úpadek a následná revitalizace určitých částí měst je zde dnes přirozenou součástí tržního fungování ekonomiky. Výhodou revitalizačních procesů ve městech rozvinutých zemí je ekonomická vyspělost těchto zemí a z toho plynoucí snazší přístup k nutnému revitalizačnímu kapitálu např. ze strukturálních „revitalizačních“ fondů ev. dotací.

Země s přechodovou ekonomikou, jak se dnes nazývají postkomunistické země, jsou se svými problémy někde na pomezí mezi rozvinutými a rozvojovými zeměmi. V těchto zemích, které jsou svými ekonomikami přece jen dosti rozdílných úrovní, lze nalézt jak problematiku s revitalizací celých měst (zejména v ekonomicky slabších oblastech nebo oblastech zasažených válkou), tak i problémy s revitalizací pouze částí těchto měst blížíci se svým charakterem spíše případům revitalizací ve vyspělých zemích. Je zde však základní rozdíl oproti vyspělým zemím, a to, že v zemích s přechodovou ekonomikou se teprve tvoří, jak teoretický rámec k tomuto problému, tak i „aplikační mechanismy“ - mění se legislativa, vytváří se podpůrné finanční zdroje apod. Vzhledem ke skutečnosti, že „normální“ fungování společnosti v těchto zemích probíhá pouze 10 let nejsou v těchto zemích výsledky revitalizace zatím příliš patrné (viz příklady z Polska a Maďarska).

Česká republika je země s přechodovou ekonomikou, nicméně její problémy lze přece jen spíše vztahovat ke kategorii vyspělých zemí, než k zemím rozvojovým (ve srovnání např. s Albánií nebo Rumunskem). Plánované hospodářství porušilo přirozenou kontinuitu ekonomického vývoje, která zde byla před II. světovou válkou. Rozvoj měst v období od II. světové války do konce 80. let nebyl výsledkem jejich přirozeného postavení v regionálních sídelních strukturách, ale výsledkem direktivy. Tzn., že se některá sídla rozvíjela na úkor jiných (např. středisková sídla na úkor nestřediskových), některá sídla byla pak odsouzena k zániku naprostým direktivním potlačováním jejich funkcí (např. sídla v příhraničí s Rakouskem a SRN), jiná zažívala překotný rozvoj za pomoci extrémních dotací „z centra“, a to v místech, která územně nevytvářela předpoklady pro takový rozvoj (např. Stará Ľubovňa na Slovensku). Rovněž procesy vedoucí k rozvoji sídel byly uměle modifikovány.

Územní plánování se stalo součástí tzv. národohospodářského plánování a na místo společenského konsensu pro využití území se stalo nástrojem direktivy při vnějším zachování zdání demokratičnosti celého procesu. Plánování rozvoje formou tvorby cílů a priorit, které dnes nazýváme strategické a akční plánování zmizelo na úrovni sídel zcela, neboť vše bylo závislé na národním plánu a systému přerozdělování. Proces revitalizace se změnil v demoliční přestavbu. Naštěstí ne všechny chátrající lokality byly tímto způsobem „revitalizovány“. Dnes však takovéto lokality většinou trpí obrovským vnitřním dluhem především v infrastruktuře a chátrají dál. Je proto třeba popsat prvky revitalizace a mechanismus jejího správného fungování.

Stávající stav přístupu k revitalizaci se na úrovni měst a obcí vyskytuje přibližně v následujících modifikacích:

1. ponechání veškerých aktivit na jednom silném investorovi / developerovi

(výhodou této metody je minimalizace rizik města, jako podnikatelského subjektu, nevýhodou je však malá kontrola procesu ze strany města, hrozba dnes bohužel velmi rozšířeného „tunelování“ a rovněž rozvoj pouze komerčně nejatraktivnějších funkcí, jimiž dnes jsou především velkoplošná maloobchodní zařízení a centra trávení volného času)

2. ponechání rozvoje na jednotlivých „malých“ investorech

(tato forma je problematická především z důvodů špatné koordinace výstavby v lokalitě, velmi nízké možnosti kontroly procesu ze strany města, a hrozby z „torzálnosti“ celého projektu)

3. předinvestování lokality z veřejných prostředků

(jedná se o ideální řešení, kdy by město vykoupilo pozemky v řešeném území a předinvestovalo technickou infrastrukturu, vybavené a přeparcelované pozemky by pak nabízelo k zainvestování, toto řešení je bohužel ve většině případů nad rámec finančních možností našich měst).

Situaci dále komplikuje nedostatek zkušeností úřadů (podceňování ekonomického pohledu na problematiku, špatná organizační struktura úřadů či nedostatek kvalifikovaných pracovníků pro multioborový tým), ne zcela vyvinutý trh s nemovitostmi a pozemky (zejména v oblasti mimo Prahu) a naprosto neexistující trh v oblasti investic do technické infrastruktury (monopolní postavení správců sítí vycházející ze stávající legislativy). Celkově tedy lze říci, že se revitalizace v naší praxi uplatňuje pouze sporadicky a ne s příliš dobrými výsledky.

2. CÍL PRÁCE

Disertační práce sleduje historický vývoj revitalizačních procesů, věnuje se rozboru historických i soudobých příkladů, analýze předpokladů a možnostem

způsobu a postupu plánování a řízení procesu revitalizace. V disertační práci si kladu za cíl definovat soudobou podobu revitalizace, popsat její typy, předpoklady a především postup od stanovení cílů až po vlastní realizaci.

Revitalizace je v této práci pojímána jako společenský proces, v němž se prolínají prvky strategického, územního a ekonomického plánování s procesy sociálními, demografickými, ale i politickými. Práce nemá ambice zkoumat vazby a vztahy mezi jednotlivými typy plánování či jejich vazby na rovinu sociálně geografickou nebo vytvářet nové teorie a modely v přístupu k městu jako celku, ale omezuje se pouze na vztahy a vazby jednotlivých typů plánování a společenskoekonomických procesů k fenoménu revitalizace.

Podmínky pro úspěšný průběh revitalizace jsou hledány především v oblasti plánování - zvolení vhodných typů plánů, jejich maximální využití a především koordinace, dále v oblasti správného využívání zdrojů, načasování procesu v rámci ekonomických cyklů národního resp. regionálního hospodářství a v neposlední řadě i ve využívání marketingových metod pro propagaci revitalizované lokality a přilákání vhodných vnějších investorů a jejich kapitálu.

Důležité je uvědomění si, že proces revitalizace neobsahuje jen složku plánovací a přípravnou, ale že jeho těžiště je v samotné realizaci - fyzické proměně lokality. A dále, že tento proces realizací nekončí, ale že pokračuje nejen v hodnocení výsledků (zejména ekonomických), ale i dopadů do roviny sociodemografické (zpětnou vazbou obyvatelstva).

Cílem disertační práce tedy je:

⇒objasnění problematiky revitalizace

⇒vypracování metodického přístupu k revitalizaci

⇒demonstraci procesu revitalizace v našich podmínkách na příkladech z praxe.

Klíčová slova:

velké město, centrální část velkého města, revitalizace, regulační plán, urbanistická studie, pre-feasibility study, feasibility study

3. ZVOLENÉ METODY ZPRACOVÁNÍ

Předkládaná disertační práce teoreticky vychází z institucionálního přístupu ke studiu města, tj. vychází především z definice města jako sociálně - prostorového systému uvnitř něhož fungují specifické společenské procesy a mechanismy. Jedním z procesů, který probíhá v současném postindustriálním městě je i *proces revitalizace*.

Pro zjednodušení je v této práci *revitalizace* chápána jako soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a standardizovaných materiálů (analýz, plánů ...) povedou k oživení neadekvátně využívaného (zchátralého nebo nerozvinutého) městského prostředí.

4. HLAVNÍ VÝSLEDKY PRÁCE

4.1. POJETÍ REVITALIZACE

Revitalizace se zabývá oživením „přirozeně“ zchátralých částí měst. Protože i u chátrání jde o postupný proces lze revitalizaci rozdělit do několika druhů, právě podle výchozího stupně zchátralosti lokality - modernizaci, gentrifikaci, regeneraci, dostavbu, přestavbu či asanaci. Některé z těchto procesů jsou více zaměřené na sociální či ekonomickou obnovu, jiné méně. Vždy však souvisí s prostorovou (fyzickou) přeměnou lokality. Z prostorového hlediska revitalizace souvisí převážně s úbytkem průmyslových aktivit a decentralizací obchodu a služeb v postindustriálním městě a s rozvojem nových funkčních typů - finančnictví, poradenství, masmédií, reklamou či speciálními službami.

Revitalizační procesy nejčastěji probíhají v *centrálních částech velkých měst*. Centrální části velkých měst tvoří:

1. centrum - území města, které se vyznačuje soustředěním vyšších celoměstských a nadměstských zařízení politických, kulturních, hospodářských, obchodních a dalších aktivit, a které se tím stává střediskem společenského života. Centrum je v našich podmínkách obvykle totožné s historickým jádrem města.
2. vnitřní město - volně definované území blízko historického jádra, často původně přiléhající k hradbám. Vyvinulo se z tzv. přechodové zóny tj. území starších a často zanedbaných domů s různorodým obyvatelstvem. Toto území v minulosti často sloužilo pro usazování nových imigrantů ve městě, dnes však představuje komplexní celek se širokou škálou aktivit a funkcí.

V našich současných podmínkách se v centrálních částech měst nejčastěji uplatňují druhy revitalizace - modernizace, regenerace a dostavba. Z hlediska průběhu procesu revitalizace se jako nejproblematictější jeví dostavba a přestavba. Právě zkoumání předpokladů a procesu revitalizace - dostavby a přestavby - se staly základem zkoumání této disertační práce.

4.2. PŘEDPOKLADY REVITALIZACE

4.2.1. SPOLEČENSKÝ ZÁMĚR REVITALIZACE

Společenský záměr revitalizace vychází v naší současné praxi ze strategického plánu města, kde jsou na základě obecně přijaté vize formulovány jednotlivé programy rozvoje. Obvyklé je, že jedním z definovaných programů rozvoje je právě

oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého prostoru v centrální části města.

4.2.2. ÚZEMÍ VHODNÁ PRO REVITALIZACI

Území vhodná pro revitalizaci jsou obvykle definována v územním plánu obce (města). Jsou to tzv. přestavbová území, jejichž současný způsob využívání není v souladu s jejich polohou ve městě. Lokality vhodné pro revitalizaci jsou z hlediska funkčního využití buď využívány nedostatečně (nízká intenzita využití) nebo nevhodně (průmysl v centrální části města).

4.2.3. PODMÍNKY PRO REVITALIZACI

Politické

Základní podmínkou realizace revitalizace je její podpora volenými představiteli města a jeho kolektivnímu orgány tj. radou a zastupitelstvem města. Politická vůle bývá zpravidla vyjádřena v prioritách rozvojem města (např. ve strategickém plánu města), ale může být prezentována i ve volebních programech jednotlivých politických uskupení při komunálních volbách nebo v tzv. programových prohlášeních prezentovaných koalicí při nástupu do funkcí na úřadu města. Podpora revitalizace však nesmí být formální, ale musí být ze strany politické reprezentace činěny adekvátní kroky vedoucí k realizaci revitalizace.

O závažných otázkách rozvoje měst rozhoduje v našich podmínkách ve smyslu zákona o obcích *zastupitelstvo města*. V této souvislosti je třeba vzpomenout obavy zastupitelů týkající se především vkládání nemovitostí (zejména pozemků) do rozvojových resp. pozemkových společností. V našich podmínkách není dosud stabilizován model rozvojové resp. pozemkové společnosti. Není však možné převzít zahraniční vzory, ale je nezbytné hledat postup přijatelný v našich podmínkách.

Sociální

Problémy lokalit vhodných pro revitalizaci se neprojevují jen v rovině urbanistické, ale zejména v rovině sociální. Území se zchátralým stavebním fondem a nedostatečnou infrastrukturou „přitahuje“ zejména sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. S tím většinou souvisí výskyt sociálně patologických jevů. Vzhledem k dosud ne zcela rozvinutému trhu s byty není problém výskytu sociálně patologických jevů u nás tak rozvinutý jako v ekonomicky vyspělých zemích, ale do budoucna se dá očekávat jejich nárůst.

Vlastní proces revitalizace (u většiny jejích druhů) do oblasti sociální zasahuje především změnami složení obyvatelstva v revitalizované lokalitě. Sociálně slabší vrstvy jsou nahrazovány vrstvami sociálně silnějšími. Je však třeba dbát toho, aby v rámci revitalizace nedocházelo k naprosté výměně obyvatelstva, ale aby docházelo k jeho vhodnému sociálnímu promísení.

Ekonomické

Z hlediska ekonomických podmínek je důležité zejména zapojování veřejných prostředků do procesu revitalizace. Slouží k tomu dva nástroje, a to rozpočetnictví a politika hospodaření s majetkem obce. *Rozpočetnictví* neboli tvorba rozpočtu je širším rámcem pro proces revitalizace, a to tvorbou rozpočtu města, ze kterého jsou čerpány veřejné prostředky. V této oblasti jsou ještě značné rezervy pro zlepšení podmínek revitalizace, a to zejména v absenci tvorby víceletých rozpočtů nebo ekonomických výhledů. Dosavadní praxe pouze jednoletých ekonomických plánů našich měst koliduje s víceletostí procesu revitalizace a vytváří tak napětí a nejistotu v oblasti zabezpečení finančních zdrojů pro revitalizaci a pro celý její časový průběh.

V oblasti *hospodaření s majetkem obce* je pro proces revitalizace významné jednak nakládání s nemovitostmi (objekty a pozemky) v revitalizované lokalitě tj. politika sledovaná volenými představiteli města - výkupy či prodej nemovitostí, směny pozemků či jejich přeparcelace. Druhým momentem v oblasti hospodaření s majetkem obce, který se odráží do procesu revitalizace, je vlastnictví podílu v distribučních společnostech médií (plynárny, elektrárny, vodovod a kanalizace či CZT). Vhodně prosazovanou politikou v těchto společnostech lze významnou část nákladů na budování resp. rekonstrukci technické infrastruktury přenést z města na tyto společnosti.

Institucionální

Proto, aby mohl proces revitalizace úspěšně proběhnout musí být vytvořeny adekvátní institucionální podmínky. V praxi to znamená vytvoření instituce pověřené řízením procesu revitalizace. Existují dva druhy revitalizačních institucí, a to buď instituce zřízená za účelem revitalizace konkrétní lokality ve městě nebo instituce zabývající se rozvojem a revitalizací různých lokalit ve městě. Typy institucí zabývajících se revitalizací jsou následující: odbory úřadu města, pozemková společnost, rozvojová společnost, občanské sdružení, nadace a společnost joint - venture.

Legislativní

Legislativní podmínky revitalizace mají dvě úrovně. Je to jednak úroveň celostátní legislativy a jednak úroveň legislativy místní. Z celostátní legislativy se v procesu revitalizace uplatňuje zákon č. 375/1990 Sb. o obcích (*obecní zřízení*), který upravuje zejména působnost obcí a orgány obcí a jejich pravomoci. Zákon se omezuje na výčet pravomocí jednotlivých orgánů obce, ale problematiku dále nerozvádí a neupravuje.

Dále se v procesu revitalizace uplatňuje zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (*stavební zákon*), který upravuje ve vztahu k procesu revitalizace zejména druhy a způsob pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů a způsob povolování výstavby (územní řízení a

stavební povolení). Stavební zákon se velmi podrobně zabývá procesem jak vytvořit plán, ale zcela opomíjí problematiku jeho realizace.

V rovině místní legislativy rozlišujeme (ve smyslu zákona o obcích) dva typy obecně závazných vyhlášek, a to:

- ⇒ vyhlášky v samostatné působnosti obce (vydává zastupitelstvo obce)
- ⇒ vyhlášky v přenesené působnosti obce (vydává rada).

Oblast místní legislativy je v našich podmínkách velmi omezena. Nelze např. vyhlásit místní daně nebo naopak od některých daní investory osvobodit a pod. Nejvýrazněji se z místních obecně závazných vyhlášek do procesu revitalizace promítají vyhlášky o závazných částech územně plánovací dokumentace.

4.2.4. REALIZOVATELNOST ZÁMĚRŮ REVITALIZACE

Proto, aby mohl proces revitalizace úspěšně proběhnout musí být na úrovni města splněny tři klíčové podmínky. Jsou jimi:

1. **podmínky společenské** (zájem na revitalizaci podporovaný politickou reprezentací města)
2. **podmínky územní** (území vhodné pro revitalizaci, jak prostorově, tak i předpokládanou funkční náplní)
3. **podmínky ekonomické** (uvolnění dostatečného množství prostředků pro provedení revitalizace).

4.3. ZPŮSOB A POSTUP PLÁNOVÁNÍ A ŘÍZENÍ PROCESU REVITALIZACE

Stěžejní částí disertační práce je vlastní definování způsobu a postupu plánování a řízení procesu revitalizace. Proces revitalizace je rozdělen na tři části:

1. Příprava revitalizace
2. Projekt revitalizace
3. Realizace.

4.3.1. PŘÍPRAVA REVITALIZACE

Prvním krokem vlastního procesu revitalizace je *definování záměrů a stanovení cílů* tj. definování toho, co má být dosaženo. Stěžejní je v této fázi vyhodnocení předpokladů revitalizace. Na základě těchto činností je vytvářen scénář revitalizace, který popisuje, jak mají být cíle revitalizace dosaženy.

Klíčový význam v přípravě revitalizace má *institucionální a profesní zabezpečení*, která bude za proces revitalizace odpovědná a jasné definování jejích úkolů a pravomocí. V našich podmínkách se jako nejvhodnější jeví forma rozvojové společnosti, nejrozšířenější však asi je řízení revitalizace skrze odbory města. Forma rozvojové společnosti běžně funguje ve vyspělých zemích (např. East Kilbride Development Corporation či Pennsylvania Avenue Development Corporation). V našich podmínkách není tato forma dosud stabilizována, i když některé rozvojové

společnosti již byly založeny (např. Rozvojová společnost - Jižní centrum Brno). Bohužel výsledky u nás známých rozvojových společností nejsou právě povzbudivé a motivující pro zastupitele dalších měst k zakládání tohoto druhu společností. V našich současných podmínkách je třeba hledat způsob větší záruky za nakládání s obecním majetkem než je pouhá účast ve správní či dozorčí radě společnosti. Řešením může být omezení nakládání společnosti s obecním majetkem nebo kombinace „společnosti“ a odboru úřadu města.

Faktické provádění revitalizace musí být vedeno odborníky - **profesionálním týmem**. Je nemyslitelné, aby vlastní proces revitalizace řídili přímo členové politické reprezentace města. V profesionálním týmu nesmí nikdy chybět *architekt - urbanista a specialista na urbanistickou ekonomii*. Z dalších profesí se doporučuje účast dopravního inženýra, stavebního inženýra, sociologa, ekologa, právníka a marketingového poradce. Další odbornosti se uplatňují podle charakteru lokality např. památkář.

Základem úspěchu revitalizace je důkladné seznámení se s prostředím a jeho problémy prostřednictvím **analýz předpokladů**. Může být prováděna celá řada analýz, podle charakteru lokality. Patří mezi ně:

- ⇒ *urbanistické analýzy* - zahrnují rozbor faktorů a problémů týkajících se fyzické podstaty lokality, zejména funkčním využitím (bydlení, občanská vybavenost, výroba, smíšené funkce), prostorovou koncepcí (hustota zástavby, množství volných nezastavěných míst, stáří objektů, kompozice, historický vývoj, památková ochrana), dopravními vazbami a vztahy (zatížení prostoru dopravou, napojení) a stavem technické infrastruktury (napojení na vodovod, kanalizaci, horkovod, plyn, telekomunikace)
- ⇒ *ekologické analýzy* - zjišťují kvalitu životního prostředí, a to zejména klimatické podmínky, zeleň (umístění, kvalita, využití a tvorba prostoru), hluk, existenci čichových vjemů, oslunění, přítomnost vodního prvku
- ⇒ *ekonomické analýzy* - zkoumají majetkoprávní vztahy (strukturu vlastníků nemovitostí), zjišťují hodnotu nemovitostí (oceňování), průzkum trhu nemovitostí, průzkum trhu práce (tj. informace o lidských zdrojích vč. výše průměrné mzdy a stavu nezaměstnanosti), zjišťují ekonomického potenciálu území (mapování podnikatelských aktivit, vývoj podnikání, podmínky usnadňující podnikání, překážky podnikání)
- ⇒ *společenské analýzy* - zjišťují demografické charakteristiky (věkovou strukturu, pohlaví, vzdělání, rodinný stav) a sociologické aspekty (poznávají vztah mezi lidmi a prostředím)
- ⇒ *strategické analýzy* - provádí se zejména analýza SWOT (definování silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb).

Teprve po důkladné přípravě lze přistoupit k započetí plánování revitalizace.

4.3.2. PROJEKT REVITALIZACE

Projekt revitalizace by měl být započat tvorbou konceptu revitalizace a hodnocení jeho proveditelnosti. K tomuto účelu slouží koncept regulačního plánu nebo urbanistická studie. Urbanistická koncepce by v této fázi měla být zpracována variantně a měly by být naznačeny zásadní regulativy a limity.

Velmi důležité je s koncepcí řešení seznámit veřejnost a přimět ji k aktivní účasti v plánovacím procesu - tzv. *participace*. Spolupráce s veřejností musí započít již v analytické fázi práce. Kontakt s obyvateli se musí odehrávat v několika rovinách - prostřednictvím médií, prostřednictvím okruhu aktivistů nebo organizováním besed a workshopů. Velmi vhodné je podporovat vznik občanských sdružení. Základní věci pro úspěch *participace* je její dlouhodobost.

Dále by mělo následovat vyhodnocení proveditelnosti, a to jak funkční, tak především ekonomické. V této fázi jde zejména o ***odhad proveditelnosti***. Proveditelnost projektu nastává, je-li možno projekt fyzicky provést v požadovaném standardu a v přijatelné ceně. Existují tři typy proveditelnosti, a to funkční, politická a ekonomická. Ekonomická proveditelnost je v této fázi procesu revitalizace zkoumána prostřednictvím tzv. *pre-feasibility study*. Jde o technicko - ekonomický propočít, který spočívá v porovnání nákladů spojených s nákupem pozemku. Studie má za úkol rámcově zhodnotit navržené urbanistické řešení, vyhodnotit varianty řešení ev. navrhnout *změny k proveditelnosti*. Změny k proveditelnosti jsou jednak funkční (změna funkční náplně nebo poměru jednotlivých funkcí, zahuštění, změna konstrukcí staveb) a ekonomické (změna financování, dotace z veřejného sektoru, daňové úlevy).

Na základě výsledků a doporučení z oblasti ekonomické dochází k *vypracování návrhu revitalizace*. Pro tuto fázi slouží návrh regulačního plánu. Pro další proces revitalizace je důležité propracování limitů a regulativů, definování veřejně prospěšných staveb (jako podklad pro případné vyvlastnění) a rozpracování etapizace navrženého řešení. Na základě propracované urbanistické koncepce se dopracuje i ekonomické posouzení revitalizace stanovením realizovatelnosti formou tzv. *feasibility study*.

Důležitým krokem k úspěšné realizaci je vytvoření *plánu práce - harmonogramu*. Harmonogram musí být realistický (musí zohledňovat časové i finanční možnosti) a měl by být obecně přijat.

Významnou složkou úspěchu revitalizace je její *marketingová podpora*. Jedná se o propagaci projektu jako celku např. prezentací na odborných výstavách či vydáváním brožur. Důležitou složkou je vytvoření tzv. stavebních instrukcí, které marketingovým způsobem přibližují jednotlivé investiční příležitosti. Stavební instrukce slouží ke třem hlavním účelům:

1. měly by podporovat a uvést na trh stavební příležitost

2. měly by nastínit, jaké jsou s danou lokalitou záměry a poskytnout stavebním podnikatelům veškeré technické informace
3. měly by jasně vymežit, jaká bude odpovědnost stavebních podnikatelů při realizaci výstavby v dané lokalitě.

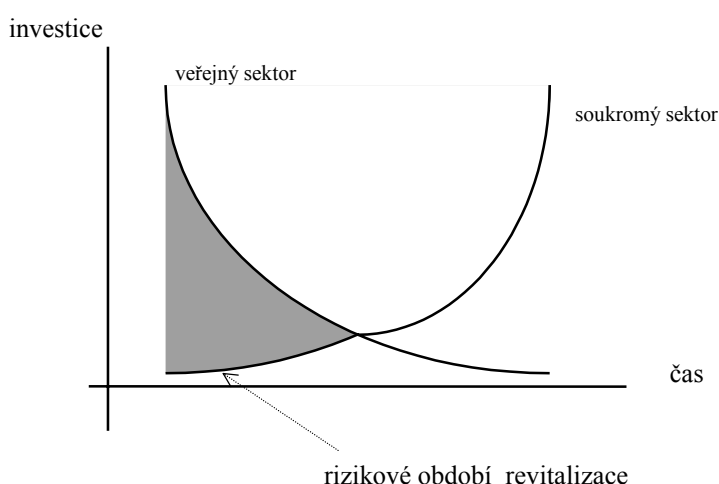
Nezanedbatelný je i přístup města ke klientovi vytvořením vhodné struktury, která zprostředkuje a usnadní investorovi proces přípravy výstavby v revitalizované lokalitě. Takovými strukturami mohou být manažeři rozvoje nebo informační kancelář pro investory.

4.3.3. REALIZACE

Realizace je stěžejní částí procesu revitalizace. Na rozdíl od územního plánování, kde je důraz kladen na vytvoření plánu je v procesu revitalizace třeba klást důraz právě na realizaci. Vlastní realizace pak vychází z přijatého harmonogramu.

Důležité je správné *načasování investice* v rámci ekonomických cyklů. Revitalizace by měla započít investicemi z veřejného sektoru, zejména do *pilotního projektu* (např. úpravy veřejného prostranství) nebo do podmiňující technické a dopravní infrastruktury. V průběhu realizace revitalizace by investice z veřejného sektoru měly kulminovat v samém úvodu a postupně se snižovat za současného narůstání investic ze soukromého sektoru. Veřejné investice slouží jako „lákadlo“ pro soukromé investory a má mj. za cíl demonstrovat serióznost akce. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru* je jedním z klíčových momentů realizace revitalizace. Poslední fází procesu revitalizace je *monitorování* procesu tj. vyhodnocování, jsou-li naplňovány původní záměry, je-li dodržován časový harmonogram atd. Významné je vedle ekonomického vyhodnocení celé akce i vyhodnocení dopadů realizace revitalizace do roviny sociální - *zpětná vazba*.

Investiční průběh realizace



5. APLIKACE

Pro větší přesvědčivost práce a jejích závěrů jsem se pokusila některé teoretické předpoklady ověřit v praxi na lokalitách v Brně a v Hradci Králové.

Jsem si vědoma, že dva příklady aplikace procesu revitalizace podle zde zpracovaného metodického postupu nemusí být považovány za přesvědčivý vzorek, obzvláště ke skutečnosti, že se v předmětných lokalitách fyzicky dosud nic nezměnilo. Přesto jsem toho názoru, že vzájemná konfrontace teoreticky vznikajícího metodického přístupu a jeho ověřování v praxi byly pro tuto práci přínosem. Rovněž tak byly přínosem pro obě lokality, neboť jsem přesvědčena, že revitalizační proces, který v nich byl nastartován bude v souladu s tímto metodickým postupem dokončen.

V praxi jsem ale také měla možnost ověřit si jak málo jsou naše zákony „nakloněny“ procesu revitalizace. Odhlédneme-li od doposud určité nestability strategického plánování, není stavební zákon, který do procesu revitalizace vstupuje nejvíce, příliš „proakčně“ orientován. Zákon se plně soustřeďuje na detailní stanovení průběhu pořízení plánů, ale nic neříká o deklarované „časové koordinaci výstavby a jiných činnostech ovlivňujících rozvoj území“. Zákon o obcích je z tohoto hlediska rovněž nedokonalý, neboť jen neřetelně upravuje postup tvorby a přijímání výsledků strategického plánování a dále neupravuje mechanismy kontroly nad majetkem obce vloženým do různých společností či korporací.

S fyzickou přestavbou revitalizovaných lokalit dle procesu popsaného v této disertační práci je možno uvažovat v horizontu cca 10 - 20 let. Tento předpoklad nezní příliš optimisticky, zvláště ne pro volené funkcionáře, ale (s ohledem na zahraniční zkušenosti) je reálný. Začít se však dá okamžitě a první změny v území mohou být patrné i v rámci jednoho volebního období.

6. ZÁVĚR

Základními podmínkami pro úspěšný proces revitalizace tedy jsou zejména:

- ⇒ jasné definování rozvojových priorit
- ⇒ výběr vhodné lokality pro revitalizaci
- ⇒ zajištění dostatečných zdrojů
- ⇒ politická podpora revitalizačního projektu
- ⇒ osobní zodpovědnost a zainteresovanost klíčových osob
- ⇒ řešení sociálních problémů
- ⇒ institucionální přístup
- ⇒ legislativní podpora
- ⇒ dlouhodobost a nepřetržitost procesu
- ⇒ důkladné analýzy
- ⇒ participace

- ⇒marketingová podpora
- ⇒správné načasování investic
- ⇒pilotní projekty
- ⇒spolupráce veřejného a soukromého sektoru

Vlastní proces revitalizace sestává z následujících kroků:

1. Definice záměrů revitalizace a stanovení cílů, jichž má být dosaženo
2. Ustavení instituce odpovědné za průběh revitalizace
3. Sestavení profesionálního týmu, který bude revitalizaci provádět
4. Provedení analýz (urbanistických, ekologických, ekonomických, společenských a strategických)
5. Vytvoření konceptu revitalizace
 - ⇒základní urbanistické koncepce
 - ⇒odhad proveditelnosti (zejm. ekonomické ve vztahu k navržené urbanistické koncepci a funkčnímu využití)
6. Návrh projektu revitalizace
 - ⇒Zpřesnění urbanistické koncepce na základě výsledků odhadu proveditelnosti
 - ⇒ekonomické vyhodnocení
7. Vytvoření harmonogramu postupu prací zejm. té části revitalizace, která bude prováděna v režii veřejného sektoru
8. Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality (např. tvorba stavebních instrukcí)
9. Realizace revitalizace započatá investicemi veřejného sektoru (pilotní projekt, podmiňující technická a dopravní infrastruktura) a následným „nabalováním“ soukromých investic
10. Monitorování procesu revitalizace, hodnocení výsledků a ohlasu (zpětná vazba).

7. LITERATURA

- BENEŠOVÁ, M., POŠVA, R., *Pražské ghetto - asanace*, 1. vydání, Praha, ABF nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, nakladatelství ARCH, 1993, 77 p.
- BARROS, P., *Action Planning*, Rotterdam, IHS, 1991, 40 p., ISSN 0926-7204
- BERAN, V., Studie ekonomického zhodnocení by měla předcházet urbanistické, *Architekt*, 1998, vol. XLIV, no. 15-16, p. 96
- BERAN, V., MEIER, K. A KOL., *Studie proveditelnosti (feasibility study) - rozvoj lokality ALDIS v Hradci Králové*, 1998
- BERMAN, N.L., ADÁMEK, P., KULKA, D., VLASÁK, T., Strategické plánování a ekonomický rozvoj. Průvodce strategickým plánováním, *Moderní obec*, 1999, vol. V, no. 3, p. I - VIII

- BERMAN, N.L., *Úspěšná česká města. Pracovní místa a ekonomický rozvoj. Průvodce strategickým plánováním*, Praha, BermanGroup, 1998, 49 p. + přílohy
- CAINE, A., *Oceňování nemovitostí. Ekonomie v městském plánování*, Praha, Útvar hlavního architekta města Prahy, 1991, 63 p.
- DORNBUSCH, R., FISCHER, S., *Makroekonomie*, 6. vydání, SPN a Nadace Economics, Praha, 1994, 602 p., ISBN 80-04-25556-6
- FORETOVÁ, V., *Participace. Marketingová komunikace obce*, *Architekt*, 1998, vol. XLIV, no. 5, p. 8
- FIALOVÁ, H., JELEN, J., *Malý ekonomický slovník*, 2. vydání, Karviná, ECOMIX-OK, 1993, 136 p., ISBN 80-901546-1-1
- GEHL, J., GEMZOE, L., *Public Spaces - Public Life*, 1st edition, The Danish Architectural Press and The Royal Academy of Fine Arts School of Publishers, Copenhagen, 1996, ISBN 87-7407-187-4
- GOODALL, B., *Dictionary of Human Geography*, 1st ed. London: Penguin Books, 1987, 509 p., ISBN 0-14-051095-8
- HLAVÁČ, A., *Hospodaření s majetkem obcí*, In *URBIS '99 Sborník přednášek odborného doprovodného programu, 6. mezinárodní veletrh technologií a služeb pro rozvoj obcí a měst*, 1. vydání, Universita Pardubice 1999, p. 6 - 10
- HRŮZA, J., *Slovník soudobého urbanismu*, Praha, Odeon, 1977, 342 p., ISBN 01-527-77
- Kurs efektivní revitalizace, Fáze IV. Závěrečný seminář: Případové studie*, Ústav urbanistické tvorby, Fakulta architektury VUT, Brno, 1998, 25 p. + přílohy
- MAIER, K., ŘEZÁČ, V., *Ekonomie v území. Urbanistická ekonomie.*, 1. vydání, České vysoké učení technické, Praha, 1994, 89 p., ISBN 80-01-01210-7
- MAITLAND, I., *Rozpočetnictví pro nefinanční managery, Jak využít rozpočetnictví jako účinného nástroje řízení*, 1. vydání, Praha, Management Press, Ringer ČR, 1998, 171 p., ISBN 80-85943-77-8
- MALÝ, I., *Výběr veřejných projektů*, In *URBIS '99 Sborník přednášek odborného doprovodného programu, 6. mezinárodní veletrh technologií a služeb pro rozvoj obcí a měst*, 1. vydání, Universita Pardubice 1999, p. 28 - 31
- MARHOLD, K., *Obnova sídel*, 1. vydání, Praha, České vysoké učení technické, 1992, 164 p., ISBN 80-01-00771-5
- MARTINCOVÁ, O. A KOL., *Nová slova v češtině, slovník neologismů*, 1. vydání, Praha, Academia, 1998, 357 p., ISBN 80-200-0640-0

- MLČOCH, J., *Malá ekonomická encyklopedie*, Linde, Praha, 1994, 140 p., ISBN 80-85647-24-9
- MUŽÍK, J., Litoměřice, městská památková rezervace. In MUŽÍK, J., TUMA, M., ČERNÝ, Z. *Proměny městských center*, Praha, Asociace pro urbanismus a územní plánování, 1997, p. 4 - 9
- PAGE, S., HARDYMAN, R., Place Marketing and Town Centre Management (A New Tool for Urban Revitalization, *Cities*, 1996, vol. 13, No. 3, 153-164p.
- RUTKIEWITZ, J., *Strategia rozwoju miasta*, Fundacje inicjatyw społeczno - ekonomicznych, Warszawa, 1996, 10 p.
- REITSCHMIEDOVÁ, A., *Práce s veřejností a Místní agenda 21*, Praha, Ministerstvo životního prostředí ČR, Český ekologický ústav, 1998, 88 p., ISBN 80-7212-047-6
- REKTOŘÍK, J., OBROVSKÝ, J., Strategie rozvoje obce, In *URBIS '99 Sborník přednášek odborného doprovodného programu, 6. mezinárodní veletrh technologií a služeb pro rozvoj obcí a měst*, 1. vydání, Universita Pardubice 1999, p. 13 - 16
- RICHARDSON, T., DUSÍK, J., JINDROVÁ, P., Paralelní participace veřejnosti: Odpověď na lhostejnost při rozhodování. *Urbanismus a územní plánování*, 1999, no. 1, p. 2-7
- SIMON, C., *Význam účetnictví ve strategickém plánování. Model pro 90. léta*, Praha, Victoria Publishing, 1994, 142 p., ISBN 80-85605-97-X
- SOCHOVÁ, Z., POŠTOLKOVÁ, B., *Co ve slovnících nenajdete. Novinky v současné slovní zásobě*, 1. vydání, Praha, Portál, 1994, 204 p., ISBN 80-7178-000-6
- SÝKORA, L., Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In SÝKORA, L. *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*, 1. vydání, Praha, Přírodovědecká fakulta University Karlovy, 1993. p. 100-119
- SÝKORA, L., Teoretické přístupy ke studiu města. In SÝKORA, L. *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*, 1. vydání, Praha, Přírodovědecká fakulta University Karlovy, 1993. p.64 - 99
- ŠELEŠOVSKÝ, J., Standardní a nestandardní zdroje financování rozvoje municipalit, In *URBIS '99 Sborník přednášek odborného doprovodného programu, 6. mezinárodní veletrh technologií a služeb pro rozvoj obcí a měst*, 1. vydání, Universita Pardubice 1999, p. 61 - 64

TILLEY, J., ŠILHÁNKOVÁ, V., NAVRÁTILOVÁ, J., *Metodika operativního zlepšení veřejného prostoru*, U.S. Peace Corps, Washington D.C., ÚHA MMB Brno, 1996, p. 77

VÁŇOVÁ, A., Marketingové metody v samosprávě , In *URBIS '99 Sborník přednášek odborného doprovodného programu, 6. mezinárodní veletrh technologií a služeb pro rozvoj obcí a měst*, 1. vydání, Universita Pardubice 1999, p. 39 - 40

VARIAN, HAL R., *Mikroekonomie*, Praha, 643 p. Victoria Publishing, 1995, 643 p., ISBN 80-85865-25-4

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 131/1998 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

WATES, N., *Akční plánování, Jak využívat plánovací vikendy a akční týmy městského plánování ke zlepšení vašeho prostředí.*, 1. vydání, Brno, Nadace Partnerství, 1999, 96 p.

Zákon č. 50 / 1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) ve znění zákona č. 83 / 1998 Sb.

Zákon č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení)

8. SUMMARY

Characterisation and goals of the dissertation

After the year 1989 the attitude towards utilisation of territory in Czech Republic has changed fundamentally. Common business relations came in this area as well. The value of lots and properties in cities was no longer regulated, which means that it was no longer basically equal everywhere. It started to reflect the influences of the market - the location in the city, the method of utilisation of the surrounding lots, condition and attainability of technical infrastructure. Restitution and privatisation rearranged the ownership of real estate. Generally normal market in real estate started to come into being along with these basically social changes. This was evidenced by forming of many new real estate companies. This leads one to the conclusion that everything should work in a „standard free market way„. According to the laws of economics the properties located in centres of cities and their close surroundings should be the most attractive ones and therefore the most valuable ones. However there are many locations in the centres of many of our large cities that are not utilised or are utilised ineffectively.

This dissertation follows historical development of revival processes, analyses historical and contemporary examples, analyses precondition and possible methods of planning and directing of the revival process. In my dissertation I intend to define

contemporary face of the revival, describe its types, preconditions and most of all the progress from determining of the goals up to realisation itself.

This work understands revival as a social process where elements of strategic, local and economical planning merge with social, demographic and even political processes. This work has no ambitions to explore the relations among individual types of planning or their relations with human geographic sphere. This work also does not intend to create new theories and models of approach to the city as a whole. It concentrates purely on relations among individual types of planning and social-economical processes and the phenomenon of the revival.

Conditions for successful process of the revival are found mostly in the sphere of planning - choosing appropriate types of plans, using them to their maximum and most of all their co-ordination. They can be also found in the sphere of appropriate utilisation of resources, timing of the process within the framework of economical cycles of national (or rather regional) economy and last but not least also in the utilisation of marketing methods for advertising of the revived location and attracting of appropriate outside investors and their capital.

It is important to understand that the revival process does not consist of planning and preparation only. Its kernel lies in actual realisation - physical transformation of the location. It is also important to understand that this process does not end with its realisation. It continues in evaluation of its results (mostly economical) and impact on social-demographic sphere (through feedback from the inhabitants).

The goal of this dissertation is:

- Clarification of the problems of the revival
- Creation of a methodical approach to the revival
- Demonstration of the revival process in our conditions using examples from real life

This dissertation is theoretically based on institutional approach to study of a city. It is mostly based on definition of a city as socially - spatial system inside of which specific social processes and mechanisms function.

Revival process is one of the processes that are in progress in current post-industrial city. In order to simplify things, this work understands the revival as a set of activities that lead to revival of inadequately utilised (dilapidated or undeveloped) city environment using standardised method and standardised materials (analyses, plans...).

Conception of the revival

Contemporary urbanistic terminology defines revival as a process of economical, social and spatial restructuring of urban spaces. In wider context the revival is one of the elements of development.

Revival is divided into many processes - modernisation, gentrification, regeneration, delayed construction, urban renewal and redevelopment. Some of these processes are aimed at social or economical renewal more, some less. They are always connected with spatial conversion of the location. From the point of view of space the revival is connected mostly with decrease of industry activities and with decentralisation of businesses and services in post-industrial city and with development of new functional types - financial services, consultation, mass media, advertisement and special services.

Incumbent upgrading, rehabilitation and delayed construction play the major roles in our current conditions. From the point of view of progress of the revival process it seems the most problematic are delayed construction and urban renewal. The basis of this dissertation is examination of the preconditions and the process of revival - delayed construction and urban renewal.

Preconditions of the revival

Social purpose of revival is being based on strategic plan of the city these days. Individual programs of development, which are based on generally accepted vision, are formulated in this plan. It is common for one of the defined programs of development to be a revival of inadequately used or undeveloped territory in central part of the city.

Territories suitable for the revival are usually defined in a local plan of town (city). These are so called urban renewal territories, whose current manner of utilisation is not in harmony with their location within the city. From the point of view of functional usage the locations suitable for the revival are either under-utilised (low intensity of utilisation) or are used inappropriately (industry in the centre part of the city).

Conditions of the revival

Political

The basic condition of realisation of the revival is its support from elected representatives of the city and its collective bodies, which means the city council and the city parliament. The political will is usually expressed in priorities of the development of the city (for example in the strategic plan of the city). It might also be presented in election programs of individual political groups during municipal elections or in so called declarations of programs presented by the coalition, when it takes over the positions in the city administration. The support of the revival must

not be only formal. The political representation must also undertake adequate steps leading to the realisation of the revival.

In our conditions the important decisions about the development of the city are decided in accordance with Law on towns, by the city parliament. It is important to note at this point the apprehensions of the representatives concerning mostly investing property (especially lots) into development (or rather property) corporations. The model of development (or rather property) corporation is not yet stabilised here. It is impossible though to simply take over the models from other countries. It is necessary to find a method acceptable in our conditions.

Social

The problems of the locations suitable for the revival display themselves not only in the urbanistic sphere but also mostly in the social sphere. A territory with dilapidated buildings and inadequate infrastructure "attracts" mostly socially weaker population. This is usually accompanied by the occurrence of socially pathological phenomena. Because the market with apartments is not yet appropriately developed, the occurrence of the socially pathological phenomena is not as frequent as in economically advanced countries. Their growth might be expected in the future.

The process of the revival itself (considering most types of the revival) influences the social sphere mostly by changes in composition of the population in the revived territory. Socially weak are replaced with socially stronger. It is important to make sure the revival is not a cause of a total interchange of population, but instead leads to appropriate social blending.

Economical

From the point of view of economical conditions, it is most important to include public funds in the process of the revival. There are two tools that are utilised for this - the budgeting and the politics of managing of town's property. *Budgeting*, which is the creation of the budget, is a wider framework for the revival process. This includes creation of a town's budget from which the public funds are drawn. There are still considerable reserves in this sphere. The conditions of the revival can be improved. The biggest reserves are in the absence of the creation of the middle-term budget and the economical prognoses. Current practices of one-year only economical plans of our cities collide with the fact that the revival process takes several years. It creates tension and uncertainty in the sphere of securing financial resources for the revival and for its whole course.

The handling of real estate (buildings and the lots) in revived location is important for the revival process in the sphere of the managing of town's property. This means the politics followed by the elected representatives of the town. It includes purchasing or selling of real estate, exchange of the lots or their re-allotment. The ownership of a share in companies distributing mediums (gasworks, power station, water supply, sewerage or central heating) is another element of

managing of town's property that influences the revival process. It is possible to transfer important part of the costs for building or rather reconstruction of technical infrastructure from the city onto these companies by appropriately enforcing policy in these companies.

Institutional

Adequate institutional conditions need to be created for the revival process to be completed successfully. In real life this means creating an institution entrusted with directing the revival process. There are two kinds of the revival institutions: an institution established for the purpose of reviving a specific location in the city and an institution engaged in the progress of the revival of different locations in the city. The following types of institutions are engaged in the revival: departments of the municipality, a company of owners of property, development corporation, association of citizens, foundation and joint venture company.

Legislative

Legislative conditions of the revival have two levels. There is the level of national legislative and the level of local legislative. From national legislative it is the Law number 375/1990 of Digest on towns, that is applied in the revival process. This law specifies mostly the authority of the town, the bodies of town and their authorities. This law lists the authorities of the individual bodies of town, but it does not describe it in detail and does not specify it in any way.

The Law number 50/1976 of Digest on local planning and building order (building act) is also applied in the revival process. This law specifies mostly kinds and methods of acquiring of local planning documentation, acquiring of local planning data and also the method of permitting the construction (local proceedings and building permit) in their relationship to the revival process. The Building act describes the process of creation of the plan in great detail but it omits the problems of its realisation.

We distinguish two types of publicly obliging declarations under local legislative. These are:

- ⇒Declarations under independent authority of the town (issued by the city parliament)
- ⇒Declarations under transferred authority of the town (issued by the city council)

The area of the local legislative is very limited in our conditions. It is impossible for example, to issue local taxes or to free investors from some taxes. Declarations concerning obligatory parts of town & country planning documentation are having the strongest influence on the process of revival out of all local publicly obliging declarations.

In order for the process of revival to be successfully completed there must be three conditions realised on the level of the town. These are:

1. ***social conditions*** (interest in the revival supported by the political representation of the town)
2. ***territorial conditions*** (territory suitable for revival in both space and assumed functional content)
3. ***economical conditions*** (freeing of appropriate amount of resources for completion of revival)

Method and progression of planning and directing of the revival process

The main part of the dissertation project is the definition of the method and progression of the planning and directing of the revival process. Process of revival is divided into three parts:

1. Preparation of the revival
2. Project of the revival
3. Realisation

Preparation of the revival. The first step of the revival process itself is *defining of the purposes and the goals*. This means defining of what is to be achieved. The most important part of this phase is evaluating of the preconditions of the revival. This serves as basis for creating a plan of the revival, which describes the ways of achieving the goals of the revival.

The most important part of preparation of the revival is securing *it institutionally and professionally*. A form of development corporation seems to be the most acceptable under our conditions. The most widespread form is probably directing through departments of the town. The actual realisation of the revival must be lead by specialists - a professional team. It is unthinkable to have political representatives of the town to direct the revival process. The professional team must always include an architect - urbanist and a specialist in urban economy.

The basis of the success of the revival lies in the thorough knowledge of the environment and its problems through *analysis of the preconditions*. A number of different analyses might be needed depending on the type of the location. These include:

- ⇒ *Urban analyses* - examination of the functional usability, spatial concept, traffic structure and relations and the state of the technical infrastructure
- ⇒ *Ecological analyses* - examine climatic conditions, flora, noise, the existence of smells, sunshine, the presence of the element of water
- ⇒ *Economical analyses* - the research of the property rights relations, investigation of the value of the properties, the research of the market in properties, the research of the job offerings, investigation of the economical potential of the territory

⇒ *Social analyses* - investigate demographic characteristics and sociological aspects

⇒ *Strategic analyses* - most importantly the analysis of SWOT (defining of strengths, weaknesses, opportunities and threats).

Planned revival might be started only after thorough preparation.

Project of the revival should begin *with creating of the concept of the revival and evaluation of its feasibility*. Regulatory plan and urban study are used for this purpose. Urban planning concept should include variations at this stage. Basic regulations and limits should be also outlined at this point. It is highly important to acquaint the public with a concept of the solution and to force the public to actively participate in the process of planning - so called participation. Evaluation of the functional, political and most of all economical feasibility should follow. The most important aspect of this phase is the estimate of the feasibility (pre-feasibility study). The goal of this study is to generally evaluate the proposed urban design, evaluate the alternative solutions and possibly to propose changes leading to achieving feasibility.

The proposal of the revival is created based on the results and recommendation from the economical domain. The proposal of the regulatory plan is meant for this phase. The most important aspects of the following revival process are elaborated limits and regulations, defining of the buildings for public welfare (as a basis for a possible expropriating) and elaborating of the stages of the proposed solution. The elaborated urban planning concept serves as a basis for adding an economical evaluation of the revival through determining of the feasibility through so called feasibility study.

Creating a *working plan - schedule* - is an important step in the successful realisation. Schedule must be realistic (it must take into account the time and the finances that can be allocated). It should also be generally accepted.

The marketing support of the revival is an important part of its success. It includes the advertising of the revival as a whole - for example by presenting it on professional exhibition or by publishing brochures. Creating of so-called building instructions is also an important part of the process. These instructions explain the individual opportunities for investors in a marketing way. The way the town approaches the client is also important. The town needs to create an appropriate structure to explain and facilitate the process of the preparation of the construction in the revived territory to the investor. These structures may include managers of the development or an information office for the investors.

Realisation is the most important part of the revival process. While the local planning emphasises the creating of the plan, the revival process needs to emphasise the realisation. The realisation itself is based on the accepted schedule. *Right timing of the investments* within the framework of the economical cycles is very important.

The revival should begin with the investments from the public sector, especially into the *pilot project* (for example the adjustments of the open public spaces) or into the conditioning technical and transport infrastructure. The investments from the public sector should culminate at the very beginning of the process of realisation of the revival. Then they should decline while the investments from the private sector should grow at the same time. The public investments serve as a "allurement" for private investors. They also serve to prove the respectability of the project. *The partnership of the public and private sector* is one of the key moments of the realisation of the revival. The last phase of the revival process is *monitoring* of the process. This means evaluating of fulfilling of the original goals, the adhering to the original schedule, etc. Besides the economical evaluation of the project it is also important to evaluate the social impact of the realisation of the revival - *feedback*.

Summary

The basic conditions of the successful revival process are most importantly:

- Clear definition of priorities of the development
- Choosing of an appropriate territory for the revival
- Allocation of appropriate resources
- Political support for the project of the revival
- Personal responsibility and involvement of the key persons
- Solving of the social problems
- Institutional approach
- Legislative support
- Long-term and uninterrupted process
- Thorough analyses
- Participation
- Marketing support
- Appropriate timing of investments
- Pilot projects
- Co-operation between public and private sector

The process of revival itself consists of following steps:

1. Defining the purposes of the revival and determining the goals that need to be achieved
2. Establishing of an institution responsible for the revival process
3. Compilation of a professional team to perform the revival
4. Performing analyses (urban, ecological, economical, social and strategic)
5. Creating a concept of the revival
 - ⇒ basic urban planning concepts
 - ⇒ assumption of feasibility (most of all economical in relations to the proposed urban planning concept and functional utilisation)
6. Proposal of the revival project

- ⇒ Giving more precision to urban planning concept on the bases of the results of the estimating of the feasibility
- ⇒ Economical evaluation
- 7. Creating a schedule of the course of work, especially the part of revival that will be financed from public funds
- 8. Marketing support and advertising of revived territory (for example publishing of development brief)
- 9. Realisation of the revival that began with investments of public sector (pilot project, conditioning technical and traffic infrastructure) and the following attraction of the private investments
- 10. Monitoring of the revival process, evaluation of the results and public acceptance (feedback)

Application

To make my work and its conclusions more convincing, I tried to verify some theoretical presumptions in practice on locations in Brno and Hradec Králové.

I had a chance to verify in practice how little our laws favour the revival process. The strategic planning is rather unstable and the building act that has the most influence on revival process is not too proactively orientated. The building act fully concentrates on detailed determination of the process of acquiring plans, but does not touch the declared "co-ordination of construction in time and other activities influencing the development of the territory". Law on towns is also flawed from this perspective. It only vaguely specifies the process of creating and accepting the result of strategic planning. It does not specify the mechanisms of control of those properties of the town that were invested into different companies and corporations.

The results of the physical reconstruction of the revived locations using the process described in this dissertation will be generally visible in 10-20 years. This presumption does not seem too optimistic, especially for elected officials but the experiences from abroad prove it to be realistic. It is possible though to begin immediately and the first results might be apparent already during the first election period.

Key words:

city, central part of the city, revival, zoning plan, urban study, pre-feasibility study, feasibility study

9. ŽIVOTOPIS

Jmenuji se Vladimíra Šilhánková, rozená Drnovská. Narodila jsem se 9.2.1971 v Hradci Králové. Jsem vdaná, bezdětná. Manžel Petr Šilhánek je lékárníkem.

Vystudovala jsem gymnázium, které jsem ukončila v roce 1989 maturitní zkouškou. V letech 1989 - 1994 jsem studovala na Fakultě architektury VUT v Brně. Při studiu jsem se především zaměřila na urbanistické disciplíny. V průběhu studia jsem měla možnost spolupracovat s prof. Ch. Bengsem z Finska. Studium jsem ukončila 15.12.1994. Ve své diplomové práci, kterou vedl doc. ing. arch. Jan Koutný, CSc. jsem se zabývala problematikou revitalizace Mendlova náměstí. Můj průměrný studijní prospěch byl 1,3. Závěrečnou státní zkoušku jsem absolvovala na výbornou.

Po absolvování vysoké školy jsem začala pracovat na Útvaru hlavního architekta Magistrátu města Brna. V zaměstnání jsem se zabývala zajišťováním podmínek územního rozvoje a pořizováním ÚPD a ÚPP centrální části města Brna. V letech 1997 - 1999 jsem pracovala na Úřadu města Hradec Králové ve funkci vedoucí Útvaru hlavního architekta. Mou pracovní náplní bylo především komplexní zajišťování samosprávných koncepčních a rozvojových činností na úseku územního plánování, urbanismu a architektury ve městě a komplexní zajišťování výkonu státní správy v oblasti územního řízení.

Od roku 1995 jsem studentkou postgraduálního doktorandského studia na Fakultě architektury VUT v Brně v oboru urbanismus. Mým školitelem je Prof. ing. arch. Jiří Gřegorič, CSc. V roce 1998 jsem složila v rámci tohoto studia složila rigorózní zkoušku a obhájila teze disertační práce na téma „Efektivní revitalizace města se zaměřením na centrální části velkých měst“. Předkládaná disertační práce má název "Revitalizace centrálních částí měst".

V minulosti jsem se účastnila řešení výzkumných úkolů VUT v Brně - "Dotváření a regenerace městské struktury - metodologie a tvorba zásad s využitím prostředků CAD a virtuální reality" (1995-6), "Regenerace urbánního prostředí našich měst" (1995-6) a „Kultivace veřejných prostorů“ (1998). Rovněž jsem byla spoluřešitelem SPA grantu financovaného americkou vládou na téma "Operativní zlepšení veřejného prostoru" (1996).

V roce 1996 jsem se zúčastnila 6-ti týdenního "Kurzu městského environmentálního plánování pro přechodové ekonomiky" v Institutu for Housing and Urban Development Studies v Rotterdamu. a v roce 1997 "Kurzu efektivní revitalizace měst a regionů" pod vedením skotských odborníků z firmy Amberton Shaw.

Z další odborné činnosti mohu uvést účast v architektonicko - urbanistické soutěži "Ústav pro mentálně postižené občany - Velehrad" (1995, spolupráce ing. Z. Beran, ing. S. Vrabel), urbanistické soutěži na náměstí T. G. Masaryka v Přerově

(1996, spolupráce ing. S. Vrabel), kde nám byla udělena odměna a konečně v urbanistické soutěži na Karlovo náměstí v Třebíči (1996, spolupráce ing. S. Vrabel).

Mám standardní znalosti práce s PC, pokročilou znalost anglického a ruského jazyka, střední znalost německého jazyka a pasivní znalost polštiny.