



zlín.

Hlavní zásady památkové péče pro typové rodinné domky na území Městské památkové zóny Zlín

Letná, Nad Ovčírnou, Lesní čtvrť,
Díly – mezi tř. T. Bati a ul. Štefánikova, Podvesná a Zálešná

Magistrát města Zlína
Odbor kultury a památkové péče
2018

Obsah:

Úvod	3
1. Přístavby	4
2. Zateplování	4
3. Obklad keramickým cihelným páskem	5
4. Sokly domu	5
5. Překlady nad stavebními otvory	6
6. Komíny	6
7. Okna a balkonové dveře	6
8. Vstupní dveře a garážová vrata	8
9. Stříška nad vstupními dveřmi	9
10. Zábradlí terasy na střeše přístavby	9
11. Venkovní schodiště k hlavnímu vstupu	10
12. Venkovní schodiště k vedlejšímu vstupu	10
13. Venkovní schodiště do suterénu	10
14. Výměna střešní krytiny, úpravy střech	11
15. Atika a římsa ploché střechy	11
16. Oplocení	11
17. Zpevněné plochy	12
18. Terénní a sadové úpravy	13
19. Stavby a další objekty na pozemku	13
20. Solární panely	13
Závěrem	14



Úvod

Městská památková zóna Zlín (MPZ) byla prohlášena vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru ze dne 20. 11. 1990 o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny (dále jen „vyhláška“), a její rozloha dosahuje cca 430 hektarů. Zahrnuje téměř celé území velkého Zlína, tj. historické jádro a převážnou část průmyslového zahradního města, vybudovaného z velké části firmou Baťa. Zástavba z tohoto období tvoří asi 70 % území MPZ. Jde o jeden z nejrozsáhlejších realizovaných a dochovaných souborů s typovou architekturou industriálního zahradního města v evropském kontextu. Jeho kulturní, historická, dokumentační a užitná hodnota je naprosto výjimečná. Je tedy na místě, aby se veškeré stavební aktivity odvíjely od určitých pravidel závazných pro jednotlivé stavebníky a správní orgány.

Předmětem památkové péče v MPZ dle vyhlášky jsou zejména:

- nemovitě kulturní památky
- historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry včetně povrchu komunikací, historické podzemí (urbanistická struktura s pravidelným rastrem zastavění, respektování přirozené konfigurace terénu)
- panorama zóny a hlavní dominanty v blízkých a dálkových pohledech (celkové vnímání zástavby území MPZ v širších souvislostech)
- objekty dotvářející charakter zóny (architektonický výraz jednotlivých objektů, charakteristické detaily a jejich jednotnost)
- veřejná a vyhrazená zeleň (zachování principu zahradního města)
- ostatní objekty v zóně (nejsou hlavními nositeli památkových hodnot, avšak jejich architektonický výraz doplňuje prostředí MPZ)

Pro záměr přístavby a každé stavební úpravy domku (zateplení, výměna oken apod.) a jeho okolí (zpevněné plochy, terénní úpravy, oplocení apod.) je **vlastník domku povinen si předem vyžádat závazné stanovisko** Odboru kultury a památkové péče (OKaPP) Magistrátu města Zlína (MMZ). Tato povinnost vyplývá ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (památkový zákon, § 14). Stěžejním podkladem pro vydání závazného stanoviska je pro OKaPP písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Kroměříži (NPÚ) k předloženému záměru. Obsahem písemného vyjádření je především odborné zhodnocení dopadu navrhovaných prací na památkové hodnoty konkrétního objektu a MPZ jako celku. Před podáním žádosti **je vhodné záměr konzultovat s NPÚ, OKaPP a oddělením prostorového plánování MMZ (OPP).**

Pro každou stavební činnost na nezastavěném pozemku ve vlastnictví statutárního města Zlína je třeba, aby si stavebník předem zajistil **právní vztah k zastavovanému pozemku** (formou výpůjčky, nájmu, prodeje) na Odboru ekonomiky a majetku MMZ – oddělení pozemkové a nebytové správy. **Tento právní vztah je nutné doložit k žádosti o vydání závazného stanoviska OKaPP.**

1. Přístavby

Přístavby k tzv. **jednodomkům** jsou obecně možné, vzhledem k ojedinělé lokalizaci tohoto typu domu jsou však posuzovány individuálně. Hlavními kritérii pro individuální posouzení přípustnosti přístavby jsou místní terénní konfigurace a konkrétní umístění jednodomku a přístavby v rámci lokality a okolní zástavby. Původní hmota domku musí zůstat „čitelná“. Platí zásada, že jednodomek může být rozšířen o maximálně jednu přístavbu, která naváže na jeho delší stranu, bude bez přesahů před líc fasády původního domku a šířka přístavby nepřesáhne šířku původního domku (maximální půdorysný rozměr přístavby je dán půdorysným rozměrem jednodomku). Přístavba k jednodomku musí být přízemní s případným podsklepením.

Přístavby k rodinným dvojdomkům, tzv. **půldomkům**, jsou obecně možné, a to o jednom nadzemním podlaží s případným podsklepením. Původní hmota domku musí zůstat „čitelná“. Přístavba naváže na delší stranu půldomku (zpravidla na stěnu západní či východní) bez přesahů před líc fasády původního domku, šířka přístavby nepřesáhne šířku poloviny původního domku (maximální půdorysný rozměr přístavby je dán půdorysným rozměrem poloviny dvojdomku). Přístavba menšího rozměru je možná při dodržení zásady „čitelnosti“ původní hmoty domku.

Pro přístavby k **typově odlišným domkům** (např. omítané domy na Lesní čtvrti) platí shodná pravidla jako pro přístavby k půldomkům z pohledového režného zdiva.

Ve čtvrtích Zálešná a Podvesná je možné uvažovat o přístavbě ve tvaru písmene L, pouze však v individuálních případech, kdy regulační uliční čára, případně trasa inženýrských sítí bez možnosti jejich přeložení, znemožňuje provedení přístavby ve výše uvedených limitech.

Pro přístavby ke čtyřdomům, tzv. **čtvrtdomkům** ve čtvrti Letná, kde je zastoupen největší počet tohoto typu domku, je zpracována územní studie. Ta určuje konkrétní čtvrtdomky s možností přístavby a řeší přístavbu hmotově i dispozičně v několika variantách. Projekt typové přístavby je k dispozici na OPP MMZ. V ostatních čtvrtích jsou čtvrtdomky situovány ojediněle a možnost přístavby k nim se posuzuje individuálně. Zcela specifické jsou čtvrtdomky, které vznikly z půldomků horizontálním rozdělením na 4 samostatné byty. Přístavby k nim se posuzují individuálně. Z hlediska majetku jde o bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami.

Hmota přístavby musí být jednoduchá, kubická, bez lomů, výklenků, předstupujících hmot apod. Na ploché střeše přístavby je možno realizovat pochozí terasu. Nepřípustné je jakékoli pevné zastřešení terasy na přístavbě. Pro její zastínění je možné použít jednoduchou výsuvnou textilní markýzu, která bude kotvena výhradně k fasádě domu.

Vzhledem k rozdílným výchozím podmínkám každého domu a jeho okolí (umístění, terén, vztah k sousedním objektům, možnost přístupu do garáže, legálnost a jiné), bude každá přístavba posuzována individuálně podle výchozích podmínek skutečného stavu.

2. Zateplování

Svislé stěny obvodového pláště domku je možné zateplit z vnější strany. Při volbě šířky izolantu se doporučuje zohlednit umístění oken vůči ploše fasády tak, aby po zateplení nebyla hloubka oken vůči fasádě (šířka vnějšího ostění) větší než 25 cm. V případě původního umístění oken (z doby výstavby objektu) je vhodné použít izolant o maximální šířce 10 cm. Při použití širšího izolantu je žádoucí, aby bylo umístění oken ve všech stavebních otvorech přizpůsobeno tak, aby po zateplení nepřesáhla hloubka oken vůči fasádě 25 cm (šířka vnějšího ostění).

Plochy ostění oken a dveří budou zatepleny izolantem o maximální tloušťce 2 cm. Požadavky na tloušťku zateplení v památkové zóně ošetřuje i zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění. V ustanovení § 7 odst. 5 písm. b) tohoto zákona je uvedeno:

Požadavky na energetickou náročnost budov nemusejí být splněny u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, pokud by s ohledem na zájmy státní památkové péče splnění některých požadavků na energetickou náročnost těchto budov výrazně změnilo jejich charakter nebo vzhled; tuto skutečnost stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek doloží závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče.

V případě půldomku nebo čtvrtdomku je nutné zohlednit symetrii domku. Tloušťka zateplení obou polovin, resp. všech čtvrtin by měla být identická (minimalizovat styk rozdílných tloušťek zateplení na společné fasádě).



Komínové těleso předstupující před rovinu fasády musí mít redukovanou tloušťku zateplení včetně jeho nadstřešní části tak, aby nedošlo k zásadní změně jeho proporcí, zejména pohledové šířky (poměr rozměrů komínového tělesa vůči hmotě domku, vůči okenním otvorům apod.). Komínové těleso předstupující před líc hlavní plochy fasády musí mít stejné dimenze v celém svém průběhu (i nad rovinou střešní) a musí předstupovat před rovinu fasády i po provedeném zateplení.

Střešní plášť plochých střech je možné zateplit za podmínky, že se žádným způsobem nenavýší střecha nad atiku či římsu původního domku.

Finální vzhled fasády po jejím zateplení bude stejný jako původní (z doby výstavby objektu). Domky z pohledového režného zdiva musí být obloženy keramickým cihelným páskem. Původně omítané domy budou po zateplení opět omítnuty. Finální barevný odstín fasády a struktura omítek by měly být shodné s odstínem a strukturou z doby výstavby objektu (zrnitost omítky max. 1,5 mm). Upřednostňuje se sjednocení barevnosti obou polovin, či všech čtvrtin domku.

Každá přístavba musí být vzhledově sjednocena s původním domkem. Přístavba k domu z pohledového režného zdiva musí být obložena keramickým cihelným páskem, přístavba k omítanému domu bude omítnutá shodně s tímto domem (struktura omítky, barevnost).

3. Obklad keramickým cihelným páskem

Keramický cihelný pásek, který bude použit k obložení fasády, bude nejlépe o rozměrech 290 × 65 mm (přípustný je rovněž rozměr 250 × 65 mm), vždy v barevném odstínu přírodního páleného střepu (barva tradiční pálené cihly). Barva spárování bude v šedém odstínu přírodního cementu, nepřipouští se spárování v odstínu bílé. Taková úprava vytváří na fasádě nežádoucí mozaikový efekt namísto kompaktního povrchu. Náročí může být řešeno rohovou tvarovkou nebo lícovými pásky kladenými na sraz. Vnější ostění okenních a dveřních otvorů musí mít stejnou povrchovou úpravu jako plochy fasády, bude tedy obloženo shodnými keramickými cihelnými pásky. Cihelný pásek bude kladen jako přepis původní vazby nebo na vazbu běhounovou, a to jak na původní hmotě domku, tak na případné přístavbě. Nutné je dodržení šířky spáry z doby výstavby objektu, tedy cca 1,2 cm. Nepřípustné je použití jakékoli jiné imitace režného zdiva, než pomocí obkladu z keramického cihelného pásku v odstínu přírodního páleného střepu.

Původní cementopískové bílé cihly, používané k vyzdění ostění okenních a dveřních otvorů, vyskytující se převážně na domcích ve čtvrti Zálešná, je možné po zateplení „přepsat“ pomocí keramických pásků v barvě lomené bílé.



4. Sokly domu

Typickým znakem domků z režného zdiva je šedý betonový sokl. Ten je třeba zachovat i po provedení zateplení či jiné údržby fasády. Výška soklu po zateplení bude totožná s výškou soklu z doby výstavby konkrétního domku. Sokl domu bude proveden s povrchovou úpravou bez výrazné struktury a v barvě betonu. Je vhodné, aby sokl nově vzniklé přístavby navazoval výškově na sokl stávajícího domku a byl proveden ve shodné povrchové úpravě.



5. Překlady nad stavebními otvory

Charakteristickým prvkem původních okenních a dveřních otvorů u domků z režného zdiva jsou „přiznané“ betonové překlady. Při zateplování fasády je požadován jejich rozměrový a barevný „přepis“, kdy betonové překlady musí být imitovány i po provedeném zateplení obvodového zdiva. Překlady budou provedeny cementovou omítkou v přírodním odstínu, nebo hladkou omítkou v barvě betonu. Stejně pravidlo platí v případě vytvoření nového otvoru v původní hmotě domku a rovněž u otvorů v přístavbě. I tyto budou mít překlady „přiznané“ a v barevném odstínu betonu.

U některých domků byly překlady původně řešeny vyzdívkou z lícových cihel kladených svísele. V těchto individuálních případech může být po zateplení detail nadokenního překladu řešen shodně (je nutné původní řešení prokázat), nebo proveden v imitaci betonového překladu.



6. Komíny

Komínová tělesa předstupující před líc fasády budou zachována v celém svém průběhu včetně nadstřešní části, a to i pokud nejsou funkční. Při zateplení musí mít komínové těleso redukovanou tloušťku zateplení tak, aby nedošlo k zásadní změně jeho proporcí (kratší boční strany komínového tělesa budou zatepleny izolací o maximální tloušťce 3 cm). Komínové těleso předstupující před líc fasády musí mít stejné dimenze v celém svém průběhu (i nad rovinou střešní). Nerezové komíny kotvené k vnějšímu líci fasády jsou možné, posuzují se individuálně.

7. Okna a balkonové dveře

V původní hmotě půldomku z režného zdiva jsou přípustné pouze vertikálně orientované okenní otvory z doby výstavby objektu, tedy o rozměrech cca 1 050 × 1 500 mm. Musí být zachováno jejich původní umístění. Zazdívat stávající okenní otvory z doby výstavby domku není přípustné. Obecně se nepřipouští vznik nových oken. Výjimkou je obnovení původních otvorů z doby výstavby objektu a provedení nového okenního otvoru v úrovni 2. nadzemního podlaží (dále jen „NP“), avšak pouze jako třetího stavebního otvoru na delší straně fasády poloviny dvojdomku, která směřuje k přístavbě domu (fasáda západní či východní). Podmínkou je provedení legální přístavby na dané straně půldomku. Nadpraží nového okenního otvoru musí být v horizontální rovině s nadpražími vedlejších oken.





Typickým znakem výplní, tedy původních „baťovských oken“, je jejich členění ve tvaru písmene T, které musí zůstat zachováno i po výměně za okna nová. Nové okno nemusí být konstrukčně shodné s původním, podstatný je vizuální dojem, zachována musí být subtilita prvků. Členicí prvky nových oken ve tvaru T budou plasticky předstupovat před vnější rovinu zasklení, budou o minimální šířce 50 mm a jejich minimální předstup od roviny skla bude 10 mm. Není přípustné použít k napodobení členicích prvků mezi-skelní pásy. Pro dosažení požadovaného členění lze použít nalepovací plastové profily, které budou v dané subtilitě a budou nalepeny z vnější strany zasklení.

Osazení balkonových dveří v původní hmotě půldomku je přípustné, a to buď v úrovni 2. NP pro přístup na terasu na střeše přístavby, nebo v úrovni přízemí pro propojení bytu se zahradou. Stavební otvor pro balkonové dveře může vzniknout pouze odstraněním (vybouráním) parapetního zdiva okenního otvoru z doby výstavby objektu při zachování jeho šířky, tedy cca 1 050 mm. Výjimkou je provedení nového otvoru v úrovni 2. NP, avšak pouze jako třetího stavebního otvoru na delší straně fasády poloviny dvojdomku, která směřuje k přístavbě domu (fasáda západní či východní). Podmínkou je provedení legální přístavby na dané straně půldomku. Šířka nového otvoru pro balkonové dveře musí být rovněž cca 1 050 mm a jeho nadpraží musí být v horizontální rovině s nadpražími vedlejších oken.

Balkonové dveře budou prosklené, nejlépe se dvěma vodorovnými poutci plasticky předstupujícími před rovinu zasklení, z nichž jeden bude ve výši poutce horního ventilačního křídla původního „baťovského“ okna a druhý ve výši parapetu původního okna.

Veškeré stavební otvory v původní hmotě domku musí být navzájem od sebe stavebně odděleny a nesmí být u sebe blíže než 30 cm.

V přístavbě k půldomku z rezného zdiva není vyžadován výhradně rozměr okenních otvorů 1 050 × 1 500 mm, avšak v případě volby tohoto typického rozměru je z důvodu zachování jednotnosti vzhledu požadavkem, aby osazené okno bylo členěno ve tvaru písmene T, při dodržení zásad pro členění oken na původní hmotě domku. Jiné rozměry okenních otvorů a členění jejich výplní jsou v přístavbě obecně možné, budou posuzovány individuálně. Okenní otvor musí být pravoúhlého tvaru (čtverec nebo obdélník).

Pro balkonové dveře v přístavbě k půldomku není vyžadována výhradně šíře otvoru cca 1 050 mm a jejich osazení je obecně možné, bude posuzováno individuálně. Pravidlem je, že jejich velikost nebude taková, aby vytvářely dojem „prosklených stěn“ nebo „prosklených nároží“.

U čtvrtdomků se nepřipouští vznik nových či zazdívání původních okenních a dveřních otvorů z doby výstavby objektu, jednodomky budou posuzovány individuálně.

U typově odlišných domků (např. omítané domy na Lesní čtvrti) je potřeba při výměně oken a budování nových otvorů vycházet z polohy, rozměrů, barvy a členění původních oken z doby výstavby objektu. U těchto domů bude osazení oken a balkonových dveří posuzováno individuálně.

Sdružování okenních křídel a balkonových dveří do jednoho stavebního otvoru je obecně nepřijatelné. Veškeré výplně otvorů u domků z režného zdiva, včetně přístaveb, musí být v barvě bílé. Zasklení výplně bude z čírého skla. V odůvodněných případech je možné použít k zasklení opakní bílé sklo (tzv. mléčné sklo), a to například v místnostech sloužících jako sociální zařízení, pouze však v úrovni suterénu a 1. NP.

8. Vstupní dveře a garážová vrata

Hlavní **vchodové dveře** pro vstup do domu budou nejlépe dle původního provedení, tedy dřevěné, rámové, jednokřídlé, otvíravé, horizontálně členěné na tři nebo čtyři velikostně shodné díly, spodní díl bude plný, ostatní díly budou proskleny čířým sklem. Přípustné jsou dveře plastové či kovové. Šířka dveřního křídla nepřesáhne 100 cm a alespoň jedna čtvrtina jeho celkové plochy bude plná (bez zasklení). Nepřípustné jsou ozdobné profilace dveří, půlkruhové či obloukové motivy a křivky. Barva vstupních dveří bude bílá, nebo je možné použít dveře s přirozeným vzhledem dřeva. Zasklení bude čířé hladké, přípustné je rovněž sklo čířé reliéfní. Nepřípustné je barevné a zrcadlové zasklení a meziskelní členicí prvky.

Garážová vrata mohou být z hlediska jejich typu provedena buď jako sekční, nebo jako dvoukřídlá otvíravá. Budou v barvě bílé, v barvě betonu, nebo je možné použít vrata s přirozeným vzhledem dřeva.





9. Stříška nad vstupními dveřmi

Zastřešení je možné nad hlavním vstupem do objektu. Stříška bude rovná s minimálním sklonem od fasády nutným pro odvodnění, vyložení stříšky bude max. 1 m, šířka stříšky nebude přesahovat šířku dveřního otvoru na každé straně o více než 15 cm. Stříška nebude mít svislou oporu, bude kotvena k fasádě domu pouze v úrovni nadpraží vstupního otvoru. Může být řešena jako transparentní subtilní kovová konstrukce prosklená drátosklem nebo čirým bezpečnostním sklem bez zabarvení, nebo jako železobetonová deska s minimální možnou tloušťkou. Je možné i jiné řešení ve stanovených limitech, bude se posuzovat individuálně. Nepřípustné je použití dřeva, plastových materiálů a obloukový tvar stříšky.

10. Zábradlí terasy na střeše přístavby

Zvolený typ bezpečnostního zábradlí v úrovni 2. NP na ploché pochozí střeše přístavby musí být transparentní, aby zábradlí nevytvářelo optickou bariéru v průhledech na okolí. Zábradlí bude kovové, nejlépe tzv. lodní, maximálně pětiřadové, rovné. Přípustné jsou varianty s výplní z pletiva, nebo s výplní z drátoskla nebo čirého bezpečnostního skla bez zabarvení. Finální barevnost všech kovových prvků zábradlí bude bílá (nátěr) nebo zinková v případě povrchové úpravy zinkováním. Je možné použít nerezovou ocel bez další povrchové úpravy. Na skleněné výplni zábradlí při nízkých teplotách vzniká námraza, optickým důsledkem toho je neprůhlednost zábradlí, proto je tento typ výplně nejméně vhodný. Nepřípustné je použití dřeva a plastových materiálů. Zábradlí bude kotveno nejlépe kolmo ke střešní rovině přístavby. Případná střešní atika přístavby bude minimální výšky potřebné k pohledové eliminaci střešního spádu.





11. Venkovní schodiště k hlavnímu vstupu

Schodiště slouží pro překonání výškového rozdílu mezi terénem a úrovní 1. NP. Schodiště bude nejlépe železobetonové jednoramenné plné a bude přednostně situováno podél fasády domu. V případě situování schodiště kolmo k fasádě (tento typ je vhodný v případě, kdy výškový rozdíl terénu a 1. NP není výrazný) nebude šířka schodiště přesahovat šířku dveřního otvoru na každé straně o více než 15 cm. V obou případech bude šířka (kolmo od fasády) případné podesty schodiště maximálně 1,2 m a podesta nebude přesahovat šířku dveřního otvoru na každé straně o více než 15 cm.

Betonové schodiště opticky navazuje na sokl domu, resp. je jeho součástí, proto povrchová úprava jeho bočních svislých stran bude totožná se soklem. Povrchová úprava stupnic a podstupnic může být provedena z dlažby pravoúhlého tvaru v jednolitých odstínech barvy šedé nebo ponechána v prostém betonu.

Možnou variantou je ocelové schodiště se stupni z kovového roštu (pororošt) ve stejných rozměrových limitech jako schodiště betonové. Finální barevnost ocelového schodiště včetně všech jeho stupňů bude betonová (nátěr), nebo zinková v případě povrchové úpravy zinkováním. Je možné použít nerezovou ocel bez další povrchové úpravy.

Způsob umístění schodiště se vždy posuzuje individuálně ve vztahu ke konkrétním podmínkám lokality. Venkovní vstupní schodiště může být opatřeno zábradlím, které musí být provedeno dle zásad pro zábradlí pochozí terasy přístavby. Doporučuje se, aby bylo s tímto zábradlím na konkrétním domku shodné a objekt tak působil jednotně.



12. Venkovní schodiště k vedlejšímu vstupu

Schodiště k vedlejšímu vstupu je přípustné, pokud nevznikne pro výstup na pozemek prostorově výrazná konstrukce. Šířka schodiště bude maximálně 1,2 m (jedno křídlo dveří). Nosná konstrukce i schodišťové stupně budou co nejsuštilnější, optimální je kombinace oceli a pororoštu. Je možné realizovat schodiště plně betonové, avšak maximálně o dvou stupních, které budou přímo navazovat na vstupní otvor, nebude provedena podesta.



13. Venkovní schodiště do suterénu

Schodiště do sklepa je možné realizovat ve výjimečných případech, a to s ohledem na konfiguraci terénu a jeho umístění vůči veřejnému prostoru. Upřednostňuje se přístup do suterénu z interiéru domu. Venkovní schodiště do suterénu (většinou zapuštěné pod úroveň terénu) musí být situováno podél fasády, mimo veřejný prostor. Musí být řešeno prostorově co nejúsporněji a jeho optické vnímání musí být minimalizováno. Může být opatřeno bezpečnostním zábradlím, které musí být provedeno dle zásad pro zábradlí pochozí terasy přístavby. Doporučuje se, aby bylo s tímto zábradlím na konkrétním domku shodné a objekt tak působil jednotně. Plošné zastřešení zapuštěného schodiště je nepřijatelné, akceptovatelné je zastřešení dveřního otvoru do 1. podzemního podlaží při dodržení pravidel pro zastřešení hlavního vstupu do objektu.



14. Výměna střešní krytiny, úpravy střech

Dožilá střešní krytina **ploché střechy** může být nahrazena hydroizolací s pohledovou vrstvou barvy šedé či černé.

Dožilou krytinu **sedlové střechy** na domcích ve čtvrti Zálešná je možné vyměnit za plechovou (falcovaný plech) v barvě červené nebo v barvě zinku, nebo za čtvercové vláknocementové šablony v barevném odstínu šedém, šedočerném či červeném. Nepřípustný je plech imitující svým tvarem skládané střešní tašky.

U **valbových střech** omítaných domů na Lesní čtvrti je preferováno použití skládané keramické krytiny v barevném odstínu přírodního páleného střeptu (barva tradiční pálené cihly), bez povrchové úpravy, která by způsobovala nežádoucí lesk. Přípustná je také krytina plechová v odstínech barvy červené nebo zinkové. Nepřípustný je plech imitující svým tvarem skládané střešní tašky. Sklon a tvar střechy včetně všech detailů (např. námětky), výška hřebene a římsy, resp. okapu, nesmí být měněny.

Při určování konkrétního odstínu barvy červené je vhodné vycházet z odstínu dle vzorníku RAL 3016, barvy šedé dle vzorníku RAL 9006.



15. Atika a římsa ploché střechy

Tvar a výška původního ukončení střechy domku budou respektovány i po zateplení, které nesmí žádným způsobem střechu zvýšit. Tvar římsy včetně oplechování musí být zachován. Vnější „atíkový pás“ pod střešní římsou bude po zateplení domu proveden jako přepis původní úpravy z doby výstavby objektu.



16. Oplocení

Pozemek u domků je možné oplotit výhradně živým plotem o maximální výšce 1,2 m od rostlého terénu. Vyšší oplocení by bylo optickou bariérou v průhledech mezi domky. Živý plot je možné doplnit z vnitřní strany pozemku (vůči živému plotu) oporou z drátěného plotu (velikost čtyřúhelných ok pletiva minimálně 50 x 50 mm, poplastované či nikoli, barvy zelené, hnědé, nebo zinkové) o maximální výšce 1,2 m. Drátěný plot bude bez podezdívky, bez podhrabových desek, pouze na ocelových sloupcích v barvě pletiva.

Případná branka nebo brána by měla korespondovat s drátěným oplocením jak použitým materiálem, tak barevným odstínem. Branka či brána bude o maximální výšce 1,2 m od rostlého terénu, bude mít jednoduchý

pravoúhlý rám s drátěnou výplní nebo s kovovými příčkami, avšak vždy při zachování patřičné transparentnosti (průhlednosti). Optimální je použít systémové řešení oplocení tvořící harmonický celek. Nežádoucí je použití stínících tkanin.

17. Zpevněné plochy

Při budování zpevněných ploch je nutné klást důraz na maximální zachování zeleně (travnatých ploch), aby nebyl popřen urbanistický princip čtvrtí „baťovských“ domků, tj. zahradní město. Zpevněné plochy je možné provést pouze v nezbytně nutném rozsahu. Obecně jsou možné:



- **okapový chodník** kolem domku šířky do 60 cm z přírodních betonových dlaždic pravoúhlého formátu (čtverec nebo obdélník, barva betonu), případně z přírodního sypaného kameniva (např. kačírek)
- **přístupový chodník** ke vstupům do objektu šířky max. 1,2 m z přírodních betonových dlaždic (v barvě betonu) doporučeného formátu 30×30 cm. Možný je také jiný pravoúhlý formát (čtverec nebo obdélník)
- **pobytové plochy** u domků o maximální ploše 15 m². Terasa nesmí být na vyvýšené konstrukci, musí být umístěna na terénu a musí přímo navazovat na jednu ze svislých stěn domku. Při vytváření roviny pobytové plochy je nutné respektovat přirozenou konfiguraci terénu. Jejím provedením nesmí vzniknout výrazný terénní „zářez“ nebo val. Zpevněná plocha může být provedena z přírodních betonových dlaždic pravoúhlého formátu (čtverec nebo obdélník, barva betonu), nebo z dřevěných terasových prken v přirozené barvě dřeva nebo v odstínech hnědé barvy. Nepřípustné je jakékoli pevné zastřešení terasy. Pro její zastínění je možné použít jednoduchou výsuvnou textilní markýzu, která bude kotvena výhradně k fasádě domu.
- **odstavná stání** pro automobily o maximální ploše 15 m² musí přímo navazovat na obslužnou komunikaci, nepřípustné je zajištění aut do „vnitrobloku“ k tzv. mezidomkům. Je nutné respektovat přirozenou konfiguraci terénu bez výrazných „zářezů“ a opěrných zídek. Bude vybudováno maximálně jedno parkovací stání v rámci jedné bytové jednotky. Povrch odstavného stání je obecně možný:
 - ze zatravnovacích tvárnic (zvolený typ musí umožňovat prorůstání trávy alespoň na jedné třetině celkové plochy tvárnice), přičemž nejvhodnější jsou plastové zatravnovací panely zelené barvy (spáry vymezené distančními nálišky budou vyplněny zeminou a osety tak, aby vegetační část plochy tvořila tráva), v případě použití betonových zatravnovacích tvárnic je nutné, aby byly v přírodní betonové barvě materiálu;
 - ze dvou souběžných pojezdových pásů šířky 60 cm (každý z nich) s povrchem v barvě přírodního betonu (betonové dlaždice pravoúhlého formátu, sypané kamenivo).

- **nájezdové plochy** pro vjezd do garáže je možné realizovat po individuálním posouzení, a to v nezbytně nutném rozsahu. Nájezdy do volně stojících nepovolených garáží jsou nepřípustné. Povrch nájezdu (zpevněné plochy) je obecně možný provést dle zásad pro odstavná stání pro automobily (viz výše).

18. Terénní a sadové úpravy

Předmětem památkové ochrany je i respektování původního terénu v maximálním možném rozsahu. Terénní konfigurace tvoří nedílnou součást „baťovského“ urbanismu. Úprava terénu po realizaci přístavby, popř. venkovních zpevněných ploch, musí být co nejpřirozenější, optimální je modelace terénu, svahování.

Budování opěrných zídek obecně není možné. Mohou být realizovány o minimální potřebné výšce, a to pouze výjimečně po individuálním posouzení s ohledem na konkrétní terénní konfiguraci, kde modelace terénu svahováním či jiným vhodným způsobem není možná.

Sadové úpravy bude tvořit trávník v kombinaci s okrasnou zelení, keři, stromy a živými ploty. Využívání zelených ploch by nemělo popírat princip města v zahradách.

19. Stavby a další objekty na pozemku

Urbanistická struktura zástavby s pravidelným rastrem zastavění a volným prostorem okolo jednotlivých domků umístěných v zeleni musí zůstat zachována. Na pozemku přínáležejícímu k domku nesmí být umístovány kromě přístavby žádné další doplňkové stavby, jako např. volně stojící garáže, přístřešky, kůlny, pergoly, altány, sklady, skleníky, bazény nebo objekty pro chov zvířat. Výjimkou jsou typové doplňkové stavby (sklady) ve čtvrti Letná akceptovatelné v zahradní části pozemků u tzv. čtvrtádků. Řešení typové doplňkové stavby včetně schématu možnosti jejího umístění je k dispozici zdarma na OPP MMZ. Stávající nepovolené stavby je nutné chápat jako dočasné a nezbytnou podmínkou je jejich odstranění nejpozději během realizace legální přístavby domku nebo typové doplňkové stavby (Letná).

20. Solární panely

Šikmé střechy: solární panely je možné umístit v rovině střechy formou sdruženého, výhradně pravoúhlého tvaru (sedlové střechy). V případě valbových střech (především Lesní čtvrť) se připouští tvarování opisující okraje valby, vždy však musí zůstat zřetelná střešní rovina a její okraje (hřebeny, lomy, žlaby, závětrné lišty). Panely musí mít totožný sklon jako rovina střechy. Aby stávající střecha zůstala i po montáži panelů „čitelná“, je jejich vzdálenost od okrajů stávající střešní roviny omezena:

- od okapu 30 cm
- od hřebene či lomů střechy 30 cm
- od boční římsy či závětrné lišty 30 cm

Ploché střechy: umístění solárních panelů je obecně možné, bude posuzováno individuálně. Cílem je minimalizovat jejich pohledové uplatnění z veřejných prostor. Výška panelu kolmo od roviny střechy bude maximálně 1 m. Panel bude umístěn minimálně 1 m od vnějšího okraje střešní římsy.

Další technologická zařízení na domcích, např. venkovní klimatizační jednotky, budou posuzovány individuálně.



Závěrem

Zástavba Městské památkové zóny Zlín, především tzv. kobercová zástavba typových „baťovských“ domků, je specifickým fenoménem, na nějž lze do jisté míry aplikovat obecné zásady, a to právě z důvodu velkého počtu domů stejného typu. Přesto je vždy specifické jejich umístění, okolní terén, již provedené stavební úpravy atp., proto je nutné každý konkrétní objekt a zásahy do něj a jeho okolí individuálně posoudit. Zohledněna může být symetrie obou polovin či všech čtvrtin domu, či souvislost s okolní zástavbou.

Je nutné, aby žadatel o závazné stanovisko svůj záměr předložil tak, aby pracovníci památkové péče byli schopni zamýšlené práce posoudit. V žádosti musí být uvedeny konkrétní materiály, barevnosti a rozměry všech prvků, které se promítnou na vnějším vzhladu nemovitosti. V případě rozsáhlejších stavebních záměrů žadatel předloží kompletní projektovou dokumentaci, v případě menších zásahů je vhodné textovou část popisující zamýšlené práce doplnit o zákres (dle charakteru zamýšlených prací).

Cílem památkové péče je zachovat kulturně historické a s nimi související urbanistické a architektonické hodnoty zástavby typových domků, jako nedílné součásti kulturního dědictví a především nenahraditelného svědectví o dějinách města Zlína. Tohoto cíle však nelze dosáhnout pouze z „moci úřední“, bez participace jednotlivých vlastníků, kteří sami pravidelnou údržbou a vhodnými stavebními zásahy do svých domů a jejich okolí komplexně zachovávají a dále tvoří unikátní harmonický celek. Těm, kteří dokáží povznést veřejný zájem na ochraně kulturního dědictví nad své vlastní osobní zájmy, patří uznání generace současné a vděk generace budoucí.

Náhled památkové péče na zachování hodnot se postupně vyvíjí s ohledem na zvyšující se standard bydlení a nové technologie. Je nutné umožnit řádný rozvoj města při zachování jeho ducha, kterého vytvořila sama historie. Jasně stanovené zásady, které budou následně v praxi aplikovány, budou k naplňování této filozofie jistě nápomocny.

Zlín, říjen 2018

Zpracoval: Odbor kultury a památkové péče Magistrátu města Zlína

Ve spolupráci s: Národním památkovým ústavem, územním odborným pracovištěm
v Kroměříži a oddělením prostorového plánování Magistrátu města Zlína