

oddělení urbanismu a architektů

Kateřina Pešatová, vedoucí Odboru kultury

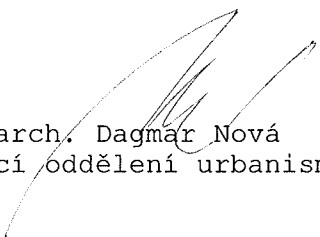
Dagmar Nová, Aleš Ambros, Alena Nožková / kl. 130, 297, 102

Zlín, 19.04.2013

Vr

Na základě Vašeho požadavku vzneseného na záměrech dne 13.3.2013 aby jednotlivé odbory a oddělení zaslaly popis řešené problematiky v MPZ Zlín, resp. v první fázi v lokalitě Zálešná, Vám za naše oddělení zasíláme naše vyjádření. Měl nám být zaslán mapový podklad k rozsahu řešené lokality, tento nám doposud nebyl doručen, přesto jsme naše podněty sestavili a zaměřili se na lokalitu Zálešná.

S pozdravem



Ing. arch. Dagmar Nová
vedoucí oddělení urbanismu a architektů

Přílohy: 1. Textová část
2. Seznam podkladů pro RP obytných „baťovských“ čtvrtí
- tabulka

Na vědomí: 1. náměstek primátora Jiří Kadeřábek

Příloha č. 1 - Textová část

Problémové okruhy „batovských“ obytných (tzv. domečkových) čtvrtí v MPZ Zlín, které by měly být řešeny RP

Úvod:

Městská památková zóna Zlín (MPZ) byla vyhlášena v roce 1990. 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 kulturně - historická, dokumentační a užitná hodnota je naprosto výjimečná. Je tedy na místě, že se veškeré stavební aktivity musí odvíjet podle určitých pravidel, platných jak pro pracovníky dotčených orgánů, tak pro ostatní účastníky správních řízení, tedy i pro jednotlivé stavebníky.

Předmětem památkové péče obecně v MPZ Zlín jsou zejména:

- zachování principu zahradního města - urbanistické struktury s pravidelným rastrem zastavění, jeho prostorová a hmotová skladba, městské interiéry, respektování přirozené konfigurace terénu
- solitéry nemovitých kulturních památek
- objekty dotvářející charakter MPZ, jejich architektonický výraz
- fasáda z režného cihelného zdiva s bílými okny typizovaného rozměru a členění, charakteristické detaily, velikost batovských domků a jejich pozemků, modulová unifikace
- veřejná a vyhrazená zeleň, kterou je nutné zachovat v co největším rozsahu

Rozloha území MPZ Zlín činí cca 430 ha.

Počet domků - stav v r. 2001

	rozloha lokality (ha)	jednodomek	půldomek	čtvrtdomek	atyp	celkem
Letná	50,65	52	258	182	8	500
Nad Ovčírnou	5,82	55	2	-	5	62
Zálešná	23,13	22	303	5	4	334
Podvesná	20,78	10	243	14	1	268
Díly	36,04	90	460	2	-	552
Lesní čtvrť	21,66	8	232	-	-	240
celkem	158,08	237	1498	203	18	1956

V minulých letech (od roku 1993) byla zpracována Statutárním městem Zlín a Národním památkovým ústavem řada dokumentací, které jsou podkladem pro regulaci investiční a stavební činnosti v MPZ Zlín (viz. příloha - soupis zmiňované dokumentace)

Z á l e š n á

I. Doprava

- úprava komunikací rozšířením, úpravou režimu jednosměrného provozu apod. s ohledem na vedení inženýrských sítí, pokud tyto zůstanou ve stávajících trasách,

- organizace dopravy v klidu - zajistit soupis výpůjček pro parkovací stání na pozemcích SMZ, navrhnout systémový způsob organizace parkovacích stání, který by se aplikoval jednotně v celé lokalitě, a to ve vztahu normový počet parkovacích, resp. odstavných stání vůči výměře disponibilních pozemků. Specifikovat parkování rezidentů, obyvatelů tzv. mezidomků (domků uvnitř lokality, nenapojených přímo na obslužné komunikace). V rámci zjednosměrnění dopravy řešit odstavná parkovací stání kolmá nebo šikmá v přímé návaznosti na obslužnou komunikaci. Odstavná stání musí být ze zatravněvacích tvárnic nebo ze dvou souběžných pásů betonových dlaždic, aby se zpevněná plocha minimalizovala a zeleň zůstala zachována v co největším možném rozsahu,

- z praxe výkonu státní správy na úseku památkové péče vyplývá, že žádost o vybudování odstavného stání pro automobil mezi domky je podána pouze 1 až 2 x ročně,

- zvážit možnost hromadného parkování, např. na pozemcích ve vlastnictví SMZ na severním okraji lokality, případně řešit křížení s obchvatem Zálešné,

- komunikace pro pěší - chodníky - přehodnotit stávající síť chodníků, analyzovat stav, pokud možno optimalizovat, sladit s umístováním parkovacích stání,

- obchvat Zálešné - pokud vyvolá potřebu protihlukových stěn, nutno akceptovat?, hledat alternativní řešení, omezení zástavby podél obchvatu - nutno zajistit dostatečné podklady

- zohlednit svoz komunálního odpadu (příp. recyklace a bioodpad) a navrhnout nová stanoviště odpadních nádob ve vztahu k nově navržené organizaci ulic,

- zohlednit dimenze a trasování nově navržené pěší lávky v poloze stávajícího přemostění v úrovni Podvesná XIII - Zálešná VIII.

II. Stavební úpravy kolaudovaných objektů RD a k nim nových přístaveb

V současném režimu **musí** pro přístavbu, každou stavební úpravu domku a na pozemku (zpevněné plochy, terénní úpravy, oplocení apod.) **požádat** stavebník po předchozí **konzultaci s OUaA a Odborem kultury MMZ o závazné stanovisko** Odbor kultury. Tato povinnost vyplývá ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči (památkový zákon).

Regulace se provádí dle **Hlavních zásad památkové péče pro územní a stavební řízení v Městské památkové zóně Zlín** a pro čtvrt Zálešnou je tato činnost ještě propojena s grafikou **Regulační studie obytné zóny Zlín - Zálešná z r. 1993**, která je po 20 letech překonaná a není používána v plném rozsahu (např. modelový typ s 2podlažní přístavbou).

Pro každou stavební činnost na nezastavěném pozemku SMZ je třeba zajistit právní **vztah stavebníka k zastavovanému pozemku** (formou výpůjčky, nájmu, prodeje) na Odboru správy majetku. K žádosti je třeba doložit konkrétní záměr s údaji o účelu, technickém provedení a rozměrech stavby či stavební úpravy.

1. Přístavby a stavební úpravy

a) **Přístavby k samostatně stojícím domům**, tzv. jednodomků nejsou obecně povolovány, vzhledem k ojedinělé lokalizaci typových jednodomků jsou stavební úpravy posuzovány individuálně ve vztahu k okolní zástavbě.

b) **Přístavby k rodinným dvojdomům**, tzv. půldomků jsou obecně možné, a to 1-podlažní (přízemní) s případným podsklepením. Původní hmota domku musí zůstat "čitelná". Šířka přístavby nepřesáhne šířku poloviny původního domku (od podélné osy celého objektu po vnější líc obvodového zdiva). Hmota přístavby musí být jednoduchá kubická bez lomů, výklenků, předstupujících hmot apod. Na ploché střeše přístavby je možné realizovat pochozí terasu (viz. regulační studie obytné zóny, Formica, 1993).

2. Obecné zásady pro stavební úpravy

Vzhledem k různé situaci na pozemcích (terén, vztah k sousedním objektům, možnost přístupu do garáže a jiné), bude každá stavební úprava a přístavba posuzována individuálně podle výchozích podmínek skutečného stavu.

Pro údržbu, stavební úpravy a přístavby objektů v MPZ musí být respektovány obecné zásady:

a) Zateplování

objektů je možné z vnější strany v maximální tloušťce 100 mm, finální povrch bude stejný jako původní - u domků z režného zdiva může být použit cihelný pásek, u omítaných domků bude respektován původní barevný odstín.

b) Cihelný pásek

(lícový pásek) bude formátu 290 x 65 mm (tzv. český formát cihly) z přírodního páleného střepu, barva spárování bude v odstínu přírodního cementu nebo tmavě šedé, nepřipouští se spárování v odstínu bílé! - taková úprava vytváří na fasádě nežádoucí mozaikový efekt namísto kompaktního povrchu. Nároží může být řešeno rohovou tvarovkou nebo lícovými pásky, kladenými na sraz.

Ostění okenních a dveřních otvorů musí mít stejnou povrchovou úpravu jako plochy fasády.

c) Sokly

domů budou provedeny v povrchové úpravě bez výrazné struktury v šedém odstínu. Je vhodné, aby sokl přístavby navazoval výškově na sokl stávajícího domku, obecně platí, že výška soklu bude stanovena individuálně podle okolního terénu.

d) Případné statické zajištění

stavby se neprojeví na zvětšení objemu a vnějším vzhledu stavby.

e) Výměna střešní krytiny ploché a sedlové střechy

Dožilá střešní krytina ploché střechy z natavených asfaltových pásů může být vyměněna a nahrazena novodobými materiály za předpokladu, že se zásadním způsobem nenavýší střešní plášť nad atiku či římsu původního domku. Dožilou krytinu sedlové střechy na domcích ve čtvrti Zálešná je možné vyměnit za plechovou (nepřípustná je imitace skládané střešní tašky) nebo za vláknitocementové šablony v barevném odstínu šedém či šedočerném. Na Lesní čtvrti je preferováno použití skládané keramické krytiny v přírodní barvě páleného střeptu, bez glazury a bez úpravy engoba. Sklon střechy, výška hřebene a římsy, resp. okapu nesmí být měněny.

3. Pozemek

Pozemky u "baťovských" domků ve čtvrti Zálešná jsou ve vlastnictví statutárního města Zlína.

a) Na pozemku

přináležícímu k objektu baťovského domku nebudou umístovány kromě přístavby žádné další stavby provizorního charakteru jako např. volně stojící garáže, přístřešky, kůlny pro zahradní nářadí, altány, sklady, objekty pro chov zvířat apod.

Stávající nepovolené dřevěné přístavby a stavby provizorního charakteru je nutné chápat jako dočasné a nezbytnou podmínkou je jejich asanace nejpozději během realizace přístavby domku.

b) Oplocení pozemku

je možné živým plotem do výšky 1,00 m, vyšší oplocení by bylo optickou bariérou v průhledech mezi domky. Z vnitřní strany pozemku je možné osadit kovový drátěný plot do výšky živého plotu, bez podezdívky, bez podhrabových desek, pouze s ocelovými sloupky.

c) Zpevněné plochy

by měly být provedeny v nezbytně nutném rozsahu, důraz se klade na maximální zachování zelených ploch, aby nebyl popřen urbanistický princip čtvrti "baťovských" domků, tj. zahradní město. Možné jsou:

- okapový chodník kolem domku v šířce max. 0,50 m,
- přístupový chodník šířky max. 1,20 m z betonových dlaždic doporučeného formátu 0,30 x 0,30 m v odstínu přírodním šedém,
- typologicky a funkčně minimalizované pobytové plochy,
- odstavné stání,

d) **Odstavná stání**

je možné realizovat po individuálním posouzení, musí přímo navazovat na obslužnou komunikaci, nepřípustné je zajištění aut do "vnitrobloku". Je nutné respektovat přirozenou konfiguraci terénu bez výrazných zářezů a vysokých opěrných zídek a minimalizovat zpevněné plochy. Povrch odstavného stání bude:

- ze zatravnovacích tvárnic (nejvhodnější jsou plastové zatravnovací panely zelené barvy), dříve přípustné betonové zatravnovací tvárnice se v praxi neosvědčily,

- ze 2 souběžných pásů šířky 0,5 m s povrchem v odstínu přírodním šedém (např. betonové dlaždice pravoúhlého tvaru).

Výstavba garáží u mezidomků je nepřípustná, stejně tak příjezdy a odstavná a parkovací stání k mezidomkům ve "vnitrobloku",

e) **Terénní a sadové úpravy**

Předmětem památkové ochrany je i zachování původního terénu v maximálně možném rozsahu. Terénní konfigurace tvoří nedílnou součást baťovského urbanismu. Úprava terénu po realizaci přístavby, popř. venkovních zpevněných ploch musí být co nejpřirozenější, optimální je modelací terénu. Opěrné zídky minimální výšky provedené z pohledového betonu mohou být realizovány výjimečně po individuálním posouzení vzhledem ke konkrétní terénní konfiguraci.

Sadové úpravy bude tvořit trávník v kombinaci s dřevinami.

Princip města v zahradách nesmí být popřen městem v (produkčních) zahrádkách.

4. Stavební prvky a detaily

a) **Okna a nadokenní překlady**

Při výměně výplní okenních otvorů budou zachovány:

- rozměry - ve stávajícím domku budou rozměr, členění a umístění okenních otvorů zachovány. V přístavbě je vyžadováno dodržení rozměrové modulace původní velikosti oken nebo jejich členění
- proporce a členění v původní části - typické je především vertikálně orientované okno s členěním ve tvaru "T",
Nové okno nemusí být konstrukčně shodné s původním, zachovány musí být subtilita prvků, členící prvky musí plasticky předstupovat před rovinu zasklení z vnější strany, není možné použít meziskelní členící pásy
- proporce a členění v přístavbě - bude vycházet z rozměrové modulace původních oken a jejich členění
- barva - všech nových oken bude dle barvy původních oken bílá
- materiál - přednostně dřevo

Při výměně oken, případně osazení nového okna či změny jeho polohy na fasádě původního domu se nová úprava posuzuje s ohledem na zachování symetrie obou polovin dvojdomu.

Charakteristickým prvkem okenních a dveřních otvorů jsou nadokenní betonové překlady, při zateplení fasády je požadován jejich rozměrový a barevný "přepis" - v líci fasády budou provedeny cementovou omítkou v přírodním šedém odstínu. U některých domků byly nadokenní překlady a parapety pod okny původně vyzděny z lícových cihel na svislo, v těchto individuálních případech i po zateplení bude detail nadokenního

překlada obnověn. **Jiné zakončení parapetu bude bílé (plech, plast apod.)**

b) Vstupní dveře

budou rámové s členěním na 3 nebo 4 díly, Nepřípustné jsou ozdobné profilace, půlkruhové či obloukové motivy. Barva vstupních dveří bude bílá nebo lazurované dřevo v přírodním odstínu. Zasklení bude čiré nebo z opaktního bílého skla (tzv. mléčné sklo). Nepřípustné je barevné a zrcadlové zasklení a meziskelní členicí prvky.

c) Balkónové dveře

mohou být buď v úrovni 2. nadzemního podlaží pro přístup na terasu na střeše přístavby nebo v úrovni přízemí pro propojení bytu se zahradou. Balkónové dveře budou prosklené, s dělícím poutcem jednak ve výšce horizontálního poutce původních oken, jednak ve výšce parapetu původních oken. Při posouzení možnosti osazení balkónových dveří v úrovni přízemí se individuálně zohledňuje výška jejich prahu vůči přilehlému terénu a viditelnost z veřejného prostoru. Balkónové dveře jsou přípustné, pokud nevznikne pro výstup na zahradu prostorově výrazná konstrukce terasy a venkovního schodiště (podrobněji viz odst. 4g).

d) Stříška nad vstupním dveřmi

bude rovná se minimálním sklonem od fasády nutným pro odvodnění, vyložená stříšky bude max. 1,00 m, šířka stříšky nebude přesahovat šířku dveřního otvoru na každé straně o více než 150 mm. Bude řešena buď jako železobetonová deska s minimální možnou tloušťkou nebo subtilní kovovou konstrukcí, prosklenou drátosklem nebo čirým bezpečnostním sklem.

e) Zábradlí terasy

Požadovaný typ zábradlí v úrovni 2. nadzemního podlaží na ploché střeše přístavby musí být transparentní, aby zábradlí nevytvářelo optickou bariéru v průhledech na okolí. Zábradlí bude kovové, tzv. lodní, maximálně 5-řadové rovné.

Přípustné jsou varianty s výplní z žebírkového pletiva o velikosti ok 50 mm x 50 mm nebo s výplní z drátoskla, popř. čirého bezpečnostního skla bez zabarvení. Povrchová úprava všech kovových prvků zábradlí bude bílá nebo žárovým zinkováním. Na skleněné výplni zábradlí při nízkých teplotách vzniká námraza, optickým důsledkem toho je neprůhlednost zábradlí, proto je tento typ výplně nejméně vhodný.

f) Venkovní vstupní schodiště

slouží pro překonání výškového rozdílu mezi terénem a úrovní 1. nadzemního podlaží. Schodiště bude železobetonové jednoramenné plné. Schodiště bude přednostně situováno kolmo k fasádě domu, přípustné je podél fasády formou konzoly. Způsob umístění se vždy posuzuje individuálně ve vztahu ke konkrétním podmínkám lokality. Schodiště opticky navazuje na sokl domu, resp. je jeho součástí, proto povrchová úprava bude z cementové omítky v odstínu přírodním šedém stejně jako u soklu. Zábradlí venkovního vstupního schodiště bude stejné jako zábradlí terasy, tj. transparentní, kovové, tzv. lodní, maximálně 5-řadové rovné.

g) Venkovní schodiště z přízemí na pozemek pro propojení bytu se zahradou

je přípustné, pokud nevznikne pro výstup na zahradu prostorově výrazná konstrukce terasy a venkovního schodiště. Výška je limitována maximální výškou pochůzné plochy bez zábradlí - 800 mm, tj. cca 5 stupňů v souladu s ČSN 74 3305 Ochranná zábradlí odst. 5). Schodiště nebude orientováno do veřejného prostoru. Nosná konstrukce i materiál schodišťových stupňů bude co nejsubtilnější, optimální je kombinace oceli a pororoštu.

h) Venkovní schodiště do suterénu

je možné zřídit ve výjimečných případech s ohledem na konfiguraci terénu a umístění vůči veřejnému prostoru. Prioritu má vždy přístup do suterénu vnitřním schodištěm. Venkovní schodiště do suterénu musí být situováno podél fasády, mimo veřejný prostor. Musí být řešeno prostorově co nejúsporněji a jeho optické vnímání musí být minimalizováno.

i) Ukončení ploché střechy atikou nebo římsou

Domky s plochou střechou v původním stavu jsou zakončeny:

- atikou, která je pokračováním běhounové vazby obvodového zdiva
- atikou zvýrazněnou svisle kladenými lícovými cihlami
- subtilní římsou s vyložením cca 0,30 m, "podseknutou" pásem z omítaného zdiva v barevném odstínu okr.

Tvar a výška původního ukončení střechy domku budou respektovány i po zateplení, zateplení nesmí viditelně střechu zvýšit.

j) Sedlová střecha se štíty

bude mít zachovány velikost, tvar a úhel spádu. Krytina bude maloplošná, skládaná v odstínu cihelného střepu. Původní klempířské prvky budou pouze nahrazeny novými v odstínu pozink.

5. Fotovoltaické a solární panely, jiná technologická zařízení

Záměr umístit fotovoltaický systém (FVS) nebo solární panely jako technické zařízení stavby na střechu domku má v MPZ limity:

a) u šikmých střech

je možná aplikace fotovoltaických nebo solárních panelů v rovině střechy formou spojitého, výhradně pravoúhlého tvaru (prostý obdélník nebo čtverec). V případě valbových střech (především Lesní čtvrtě) se připouští tvarování opisující okraje valby, vždy musí zůstat zřetelná střešní rovina a její okraje. FVS musí být osazen výškově v minimální vzdálenosti od stávající střešní roviny (dle použité technologie cca 120 mm), musí mít totožný sklon jako rovina střechy. Aby stávající střecha zůstala i po montáži FVS zřetelná, je vzdálenost FVS od okrajů stávající střešní roviny omezena:

- od okapu 0,50 m
- od hřebene střechy 0,50 m
- od boční římsy 0,50 m

Konstrukce FVS musí být výhradně v matném provedení, upevňovací konstrukce pro fotovoltaické panely nesmí přesahovat přes okraj panelu.

b) plochá střecha

je z hlediska památkové péče pro aplikaci FVS nevhodná. Pro stejný výkon FVS je oproti šikmé střeše zapotřebí cca 2 - 2,5

krát větší plocha, proto vzhledem k průměrné ploše střechy standardního domku ($\frac{1}{2}$ domek cca 36 m², $\frac{1}{4}$ domek cca 32,8 m²) je rentabilita FVS diskutabilní. Navíc v dálkových pohledech musí zůstat dominantní hmota původního domku s horní linií vymezenou atikou či římsou, proto není možné osadit panely FVS celou střechu až k jejímu okraji. Panely FVS musí ustupovat od okraje střechy a jejich výška, ovlivněná sklonem, je rovněž limitována. Panely FVS budou polohově orientovány souběžně s okraji střechy, nikoliv vzhledem ke světovým stranám. Pohledové uplatnění FVS především z veřejného prostoru musí být prokazováno zákresem do fotografie. Umístění dalších technologických zařízení na domcích, např. venkovní klimatizační jednotky, bude konzultováno individuálně.

III. Nepovolené a neoprávněné doplňkové stavby („šopy“) a volně stojící garáže

Cíl: Postupná sanace provizorních staveb - volně stojících kůlen, drobných staveb určených zpravidla k ukládání nářadí, menších skladů na cokoliv a sezónních altánů. Dále pak samostatných nebo přistavěných venkovních přístřešků či stínících pergol).

K tématu jsme v 07/2012 chystali poměrně podrobný materiál:

Vymezení pojmů a legislativa:

- pojem „**drobná stavba**“ definuje starý stavební zákon ve dvou podskupinách, ve vztahu k diskutované problematice uvádíme 1. skupinu - drobné stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a splňují stanovené parametry: - stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 16 m² a výška 4,5 m (např. kůlny, prádelny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické piliře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, skleníky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

Nový stavební zákon tyto stavby víceméně adekvátně vymezuje v § 103 odst. 1 a)1.: stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů.

- pojem **garáž** definuje ČSN 73 605 jako objekt či prostor sloužící k odstavení silničních vozidel, má nanejvýš 3 stání a může mít jen jeden společný vjezd.

v katastru nemovitostí se neevidují drobné stavby, stavby garáží se evidují.

- Stavba nepovolená a stavba neoprávněná

Existující stavba může a nemusí být v souladu s občanskoprávními a stavebně-právními předpisy. Podle toho, zda je či není v souladu s těmito předpisy, se v praxi můžeme setkat se čtyřmi kombinacemi existujících staveb:

- oprávněná a povolená stavba
- oprávněná, ale nepovolená stavba

- neoprávněná, ale povolená stavba
- neoprávněná a nepovolená stavba

- **Povolená a nepovolená stavba**

Rozlišování stavby na povolenou a nepovolenou stavbu je upraveno ve stavebním zákoně. Z hlediska občanskoprávního nemá toto dělení prakticky žádný význam.

Nepovolená stavba, někdy také tzv. černá stavba, je stavbou, která nebyla postavena v souladu se stavebně-právními předpisy. Ustanovení stavebního zákona v některých případech vyžadují, aby stavebník získal k zamýšlené stavební činnosti stavební povolení nebo alespoň tuto činnost stavebnímu úřadu ohlásil. Pokud stavebník nedodrží povinnosti, které mu stavební zákon ukládá, a přesto stavební činnost provádí, jedná se v důsledku o nepovolenou stavbu.

Následky spojené s nepovolenou stavbou jsou regulovány stavebním zákonem.

Stavebním úřadem je dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z úřední povinnosti zahájeno řízení o odstranění nepovolené stavby. Dle výše citovaného ustanovení je ale také možné dodatečné povolení stavby za dodržení zákonem stanovených podmínek. V žádném případě nemůže dojít ke zhojení nepovolené stavby uplynutím času.

- **Oprávněná a neoprávněná stavba**

Z hlediska občanskoprávního je možné dělit stavby na oprávněné, při jejichž zřízení stavebníkovi svědčil určitý občanskoprávní titul k pozemku, a stavby neoprávněné, k jejichž zřízení na cizím pozemku naopak nebyl stavebník oprávněn. Oprávněnost a neoprávněnost je dána právním titulem stavebníka k pozemku, na němž zřizuje stavbu. Neoprávněná stavba tedy představuje situaci, kdy je stavba zřízena na pozemku, k němuž neměl stavebník vlastnické právo ani jiné právo s obsahem zřídit zde stavbu.

- **Neoprávněná stavba**

Institut neoprávněné stavby je upraven v § 135c občanského zákoníku. Jde v podstatě o institut, který řeší kolizi práva vlastníka pozemku na jeho neomezené užívání tohoto pozemku a subjektivního zájmu vlastníka stavby na jejím zachování. Pro zachování stavby může také svědčit celospolečenský zájem na tom, aby byly udržovány nově vytvořené majetkové hodnoty, které přispívají k rozvoji společnosti.

Judikatura v otázce neoprávněné stavby vychází z toho, že oprávněnost se posuzuje podle právních předpisů platných v době vzniku neoprávněné stavby. Vypořádání mezi vlastníkem pozemku, na němž byla stavba zřízena a stavebníkem, se pak řídí dle právní úpravy platné v době rozhodování soudu o neoprávněné stavbě.

Řízení o nepovolených stavbách upravuje stavební zákon. Neoprávněné stavbě se věnuje ustanovení § 135 písm. c Občanského zákoníku:

(1) Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba **odstranit** na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby").

(2) Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud **za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku**, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.

(3) Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu **věcné břemeno**, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

- Odstranění stavby

1. Podle stavebního zákona - § 129 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby;

b) **prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu** vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním

2. Občanského zákoníku - § 135 písm. c - upravuje neoprávněné stavby.

Jde-li opravdu o neoprávněnou stavbu, vlastník pozemku se nemůže bránit vlastnickou žalobou, ale musí postupovat dle § 135c občanského zákoníku. Má **právo žádat soud o rozhodnutí o neoprávněné stavbě a toto právo se nepromlčuje** (tzn. může se na soud obrátit třeba i více než tři roky poté, co byla stavba zřízena). Neexistuje jednoznačný výklad! Oponentní názor: *vigilantibus iura scripta sunt* (práva patří bdělým).

Stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů **mohou být odstraněny bez povolení stavebního úřadu**.

Morální rozměr problematiky

Senát Ústavního soudu vedeného soudkyní Vlastou Formánkovou: „Člověk, který se pokusí obejít složité správní řízení a vybudováním stavby načerno postaví úřady před hotovou věc, nemůže počítat s ochranou svých vlastnických práv. Povinnost odstranit černou stavbu je logickým a nevyhnutelným důsledkem takového počínání.“

3. „Průlomové“ rozhodnutí KÚ k dřevěné kůlně Letná u ½ domku č. p. 1729 ve Zlíně z r. 2009

Geneze: Stavba není evidována v katastru nemovitostí a SÚ pro ni nevydal povolení. V r. 2008 SÚ vydal rozhodnutí o odstranění stavby, vlastníci stavby podali odvolání ke KÚ. KÚ rozhodnutí SÚ zrušil.

K vybraným částem rozhodnutí KÚ (odvolací správní orgán):

1. Obhlídkou na místě samém KÚ zjistil, že **kůlna je stará cca 60 – 70 let**, nelze tedy jednoznačně konstatovat, že kůlna nemohla být povolena dříve způsobem v té době obvyklým

Komentář: Kůlna je přistavěna k severní straně přístavby domku z r. 2008, je tedy s podivem, že bez úhony přežila stavební činnost.

2. KÚ konstatoval z dobového tisku, že je popsána výstavba obytných domků části čtvrti Letná dle plánů arch. Kotěry. Podle uvedeného popisu ke každému bytu patří sklep a dřevník (zásobník na topivo) mimo dům. KÚ dovodil, že dřevníky byly stavěny současně se stavbami pro bydlení a tudíž tyto **doplňkové stavby u 1/4domků a 1/2domků ve čtvrti Letná jsou pro tuto část Zlína charakteristickým a specifickým prvkem.**

Komentář OUaA: Čtvrť Letná byla vystavěna podle Regulačního plánu arch. Gahury z r. 1934 (Základní plán upravovací obcí velkého Zlína), ve kterém nejsou ve čtvrti Letná žádné doplňkové stavby. Podle „Regulačního plánu pro stavbu dělnické kolonie“ z r. 1918 arch. Kotěry, na kterém jsou patrné doplňkové stavby, je realizována a zachována nepatrná část čtvrti, část zástavby na dnešní ul. Zahradnické, popř. Kotěrově. Doplňkové stavby dle arch. Kotěry jsou situovány v ose prostoru mezi domky, vždy 1 doplňková stavba pro celý domek, v pravidelném rytmu v linii ve „2. pořadí“ od veřejného prostoru. Dnešní stav je naprosto odlišný. Ani omylem nelze dovodit závěr dle KÚ. Navíc dřevníky dle KÚ funkčně využívané jako zásobníky na topivo v současnosti nemají žádné opodstatnění.

3. KÚ konstatuje, že další období, kdy došlo k **hromadné výstavbě** kůlen je období 40. let, z dobových novin je zřejmé, f-ma Bata nabízela plánky a materiál. Kůlny sloužily jako **dřevníky, kurníky a králíkárnny**, některé měly i 2 místnosti a okýnka se záclonkami (J. Kovanda).

Komentář OUaA: V jiném dobovém tisku – Sdělení 26.08.1940 – je uvedeno: „Byly již navrženy králíkárnny, kurníky a posady ve standardní úpravě... Vzorky těchto dřevěných budek, jež účelně **spojují koje pro králíky a nad nimi kurník pro slepice**,...“. Je zřejmé, že typizovaná hospodářská stavba sloužila k chovu drobného zvířectva a je typologicky odlišná od stávajících kůlen, tato funkce v současnosti pozbyla smysl, tento typ stavby je neopodstatněný.

4. KÚ dospěl k názoru, že nelze předpokládat, že v době, kdy byla výstavba ve čtvrti prováděna, by jakákoliv stavba na pozemku f-my B. byla prováděna bez příslušného povolení stavebního úřadu ... a ze znalosti organizace firmy B. dospěl k závěru, že stavby kůlen ... byly v minulosti povoleny (odkaz na RP arch. Kotěry).

Komentář OUaA: Uvedené názory KÚ nejsou ničím podloženy, odkaz na RP arch. Kotěry je irelevantní, neodborně vyhodnocený. Vesměs nahodilé umístění stávajících kůlen si odporuje s odkazem na regulování staveb. Po tom není možné vysledovat ani stopu. Navíc pro neobývanou dřevostavbu se za takzvanou technickou hranici životnosti definovanou bankami pokládá 60 až 70 let (Jsme po smrti).

4. Závěr:

Drobné stavby (šopy, kůlny, sklady, přístřešky, altány, pergoly apod.) jsou většinou funkčně bezdůvodné, chaoticky umístěné, nevábneho vzhledu, dokreslující totální estetický úpadek, přispívají výrazně k negativnímu vnímání celého území, významného urbanisticko-architektonickému odkazu „batovského“ období
- *kultivovaná náhrada doplňkové stavby, zpracovaná pro čtvrt Letná, je projekčně k dispozici a je zdarma nabízena SMZ*

IV. Veřejná prostranství

V rovinaté lokalitě Zálešná je prostorově plně respektován princip tzv. zahradního města. V kombinaci s meandrujícím tokem řeky Dřevnice je vytvořena unikátní urbanistická struktura, která se může bezpochyby stát učebnicovým vzorem studia historie moderních měst. Blokované pozemky nejsou katastrem nijak děleny na jednotlivé parcely a jsou ve vlastnictví města. Každá část lokality má tedy potenciál plně respektovat navržené principy zahradního města a prostor tak může být zcela k dispozici veřejnému využití. Bohužel se zde projevuje syndrom tzv. zaužívané plochy, kdy jednotliví vlastníci nemovitostí pro bydlení historicky využívají nejbližší plochu ke svému RD po svém, mají pocit že ji vlastní a tak je převážně oplocována, tudíž uměle blokována a stává se postupně nepropustnou.

- zajistit soupis výpůjček na oplocení
- aktualizovat realizovaná řešení oplocení a prověřit jejich legálnost
- vyhodnotit funkčnost návratu veřejných ploch, které jsou přirozenou součástí okolí staveb pro bydlení a maximálně tak podpořit zlínský princip zahradního města, tedy prostor definovaném pouze unifikovanou strukturou zástavby a koncepční zelení.

- hřiště a dětská hřiště

jsou evidována, udržována a postupně technicky vylepšována statutárním městem Zlín, které za ně nese i provozní zodpovědnost.

V. Inženýrské sítě

- přehodnotit technický stav inženýrských sítí a případně navrhnout implantaci nových rozvodů a jejich trasování do nově navržené organizace ulic,
- zohlednit inundaci Dřevnice a komplexně navrhnout a vyhodnotit umístění protipovodňových opatření, nebo řešit pouze případná protipovodňová opatření k nově realizovanému majetku.

Doporučení OUaA

Primárně je nutné území analyzovat z hlediska již realizovaného stavu investic. Vyhodnotit dopravní obslužnost a potřebu parkovacích ploch. Aktualizovat legálnost stávající investiční činnosti a navrhnout z pozice vlastníka převážné části pozemků případnou asanaci nepovolených, resp. neoprávněných staveb a staveb, které jsou v rozporu s zásady regulace v MPZ či narušují urbanismus a architekturu lokality.

Stavebně historický průzkum Zimní lázně ve Zlíně	PhDr. D. Černoušková	11/2003	
Určení a vyhodnocení alternativ dalšího vývoje vybraných obytných čtvrtí Městské památkové zóny Zlín	Ing. arch. F. Petr Projektová kancelář A-S	01-05/2002	
Stavebně historický průzkum Bařova mrakodrapu-správní budovy č.21 ve Zlíně	Ing. P. Všečka	08/2001 - 08/2002	
Stavebně historický průzkum Zlín – Památník T. Bati	Ing. P. Všečka	07/2001	
Analýza a vyhodnocení vybraných částí městské památkové zóny Zlín	Ing. arch. F. Petr Projektová kancelář A-S	2001	
Stavebně historický průzkum Obchodní a společenský dům (Malá scéna) ve Zlíně na Dílech	PhDr. D. Černoušková	12/2000	
Program regenerace Městské památkové zóny Zlín Na období 2002-2005 - II. část	Ing. P. Všečka	07-10/2000	
Program regenerace Městské památkové zóny Zlín I. část	Ing. P. Všečka	07/2000	
Městská památková zóna Zlín Seminář- Bařova vila	ÚHA MMZ	03/2000	
Pasportizace stavebních památek Zlín I-IV	Ing. P. Všečka	1998 - 2003	
Zlín – Letná Vyhodnocení přestavbového území 1. etapa	Ing. J. Suchý	08/1994	
Regulační plán Obytná zóna Zlín-Zálešná, Podvesná,	Ing. arch. Š. Čilík	1993	

Příloha č. 2

Název materiálu	autor	Datum	Obsah
Zlín - Územní plán	Urbanistické středisko Brno, s.r.o.	12/2011	
Strategický plán pro regeneraci Městské památkové zóny Zlín Na období 2011-2015 - IV.část	Ing. A. Všetečková	05/2010	
Přístavby čtvrtdomků ve čtvrti Letná ve Zlíně Projektová dokumentace pro stavební povolení	Ing.arch.F.Petr	04/2007	
Soutěž o cenu za nejlepší přípravu a realizaci programu regenerace MPZ za rok 2006	UHA MMZ	01/2007	
Doplňkové stavby ke čtvrtdomkům a půldomkům ve čtvrti Letná ve Zlíně Regulační studie	Ing.arch.F.Petr	11/2006	
Konference „Památníku T.Bati ve Zlíně „ Baťova vila		10/2006	
Přístavby čtvrtdomků ve čtvrti Letná, Zlín prověřovací studie	Ing.arch.F.Petr Projektová kancelář A-S	08/2006	
Obnova Památníku T.Bati ve Zlíně Studie k investičnímu záměru	Ing. A. Všetečková	07/2006	
100 rad pro rekonstrukce, opravy a úpravy baťovského bydlení	Ing. arch. Dagmar Nová, Ing. arch. Petra Žáková NPÚ Brno, Ing, arch. Alena Nožková, Ing. Barbora Muselíková, Mgr. Kateřina Pešatová	2006	
Program regenerace Městské památkové zóny Zlín Na období 2006-2010 - III.část	Ing. A. Všetečková	07-09/2005	