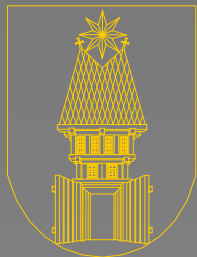


Příprava podkladů pro zpracování zadání regulačních plánů obytných čtvrtí Městské památkové zóny Zlín, pilotní lokalita Zálešná

setkání s veřejností

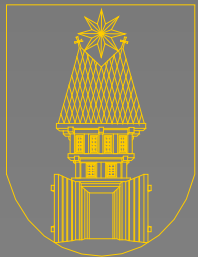
Ing. arch. Ivo Tuček
Mgr. Kateřina Pešatová
Odbor kultury a památkové péče MMZ

25. září 2014



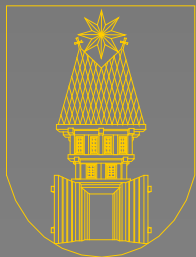
Program:

1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY
2. ANALÝZY
3. CO JSME POSBÍRALI?
4. Diskuze, závěr



1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY :

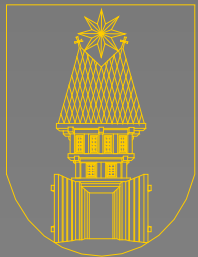
- PROČ?
- CO?
- KDY?
- KDE?



PROČ REGULAČNÍ PLÁN?

Lokality baťovských čtvrtí vykazují mnoho problémů, které komplikují provoz a fungování.

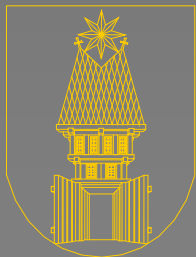
- Je potřeba problémy pojmenovat a navrhnout jejich řešení
- Je nezbytné umožnit v lokalitě další rozvoj



PROČ REGULAČNÍ PLÁN?

Účelem regulačního plánu je nastolení

PRAVIDEL

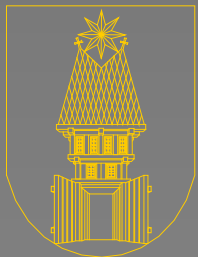


PROČ REGULAČNÍ PLÁN?

8. 11. 2012

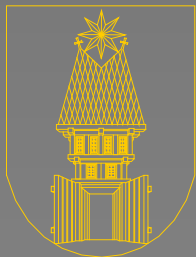
U s n e s e n í Zastupitelstvo města Zlína
8/15Z/2012 schvaluje:

- pořízení podkladů pro zpracování zadání regulačních plánů obytných čtvrtí Městské památkové zóny Zlín s důrazem na rekonstrukci obslužného dopravního skeletu včetně ploch k dopravě v klidu.



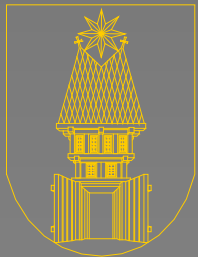
1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY :

- PROČ?
- CO?
- KDY?
- KDE?



Co je regulační plán?

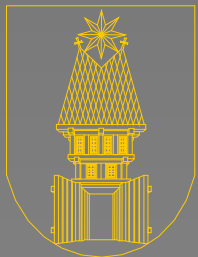
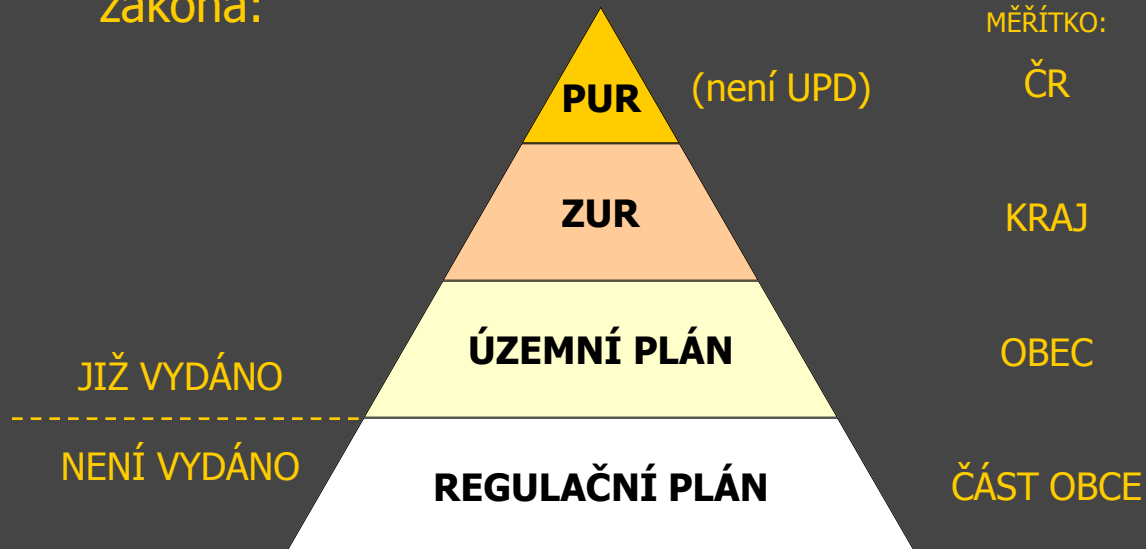
- součást územně plánovací dokumentace
- „nástroj na stanovení pravidel v území“
- náročný proces



Co je regulační plán

RP jako součást územně plánovací dokumentace:

Hierarchie územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona:



Co je regulační plán

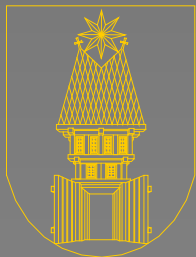
Co dokáže regulační plán:

§ 61 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Dle přílohy č. 11 vyhlášky 500/2006 regulační plán např. obsahuje:

- (1) d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- (2) b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, ... včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu



Co je regulační plán

Proces vzniku regulačního plánu (RP):

Návrh zadání

Vyjádření dotčených orgánů

schválení zadání RP zastupitelstvem

zpracování návrhu RP

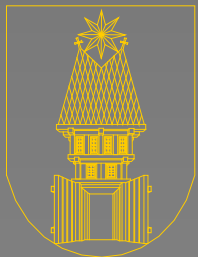
společné jednání – upravený návrh RP

veřejné projednání – upravený návrh RP

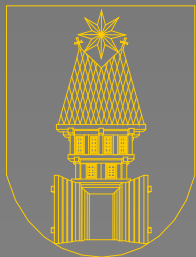
návrh na vydání RP

vydání RP zastupitelstvem formou OOP

Pokud je
nutné,
opakuje se



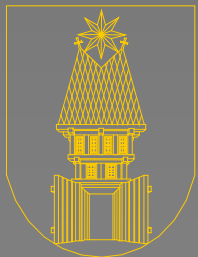
Co je regulační plán?



Rizika regulačního plánu



RIZIKA STAVU BEZ RP:

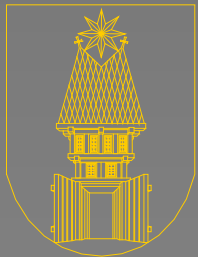
- absence pravidel pro přístavby/novostavby
- stále obtížnější dostupnost HZS, ZZS, TS, ZTTP
- zahušťování zástavby
- vytváření bariér mezi zaužívanými pozemky
- > vylidňování / sociální nerovnosti



Rizika regulačního plánu

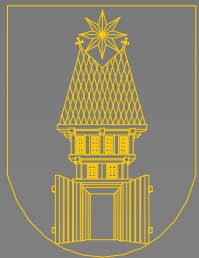
RIZIKA PROJEDNÁVÁNÍ RP (procesu zpracování)

- výběrové řízení na zpracovatele
- posuzování vlivů na ŽP (nahrazuje-li ÚR)
- vyjádření dotčených orgánů
- čas 
- politická vůle 



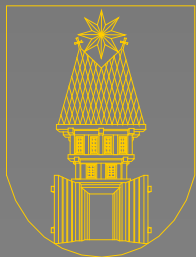
Rizika regulačního plánu

rizika stavu se schváleným RP



1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY :

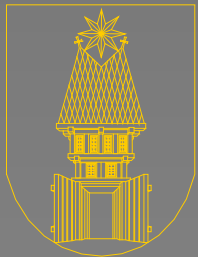
- PROČ?
- CO?
- KDY?
- KDE?



KDY?

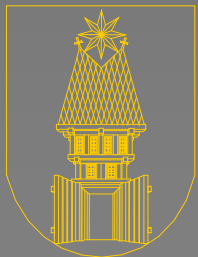
- S projednáváním se nezačne dříve, než příští rok
- Projednávání je na několik let (podobně jako ÚP)

**REGULAČNÍ PLÁN NEMÁ
ZPĚTNOU PLATNOST!**



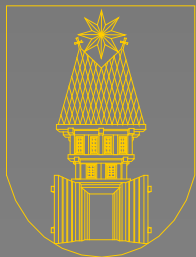
KDY? - HARMONOGRAM RP:

- do 06/2014 - sběr problémů a příležitostí
- 16. 7. 2014 - 1. společná diskuze MMZ
- 30. 7. 2014 - 2. společná diskuze MMZ + OI
- dnes - veřejná prezentace záměru
- konec 2014 - začátek práce na zadání RP
- 1/2 2015 - schválení zadání RP
- práce na výběrovém řízení...

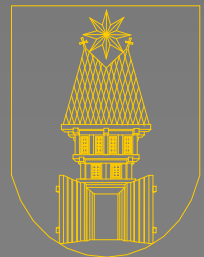
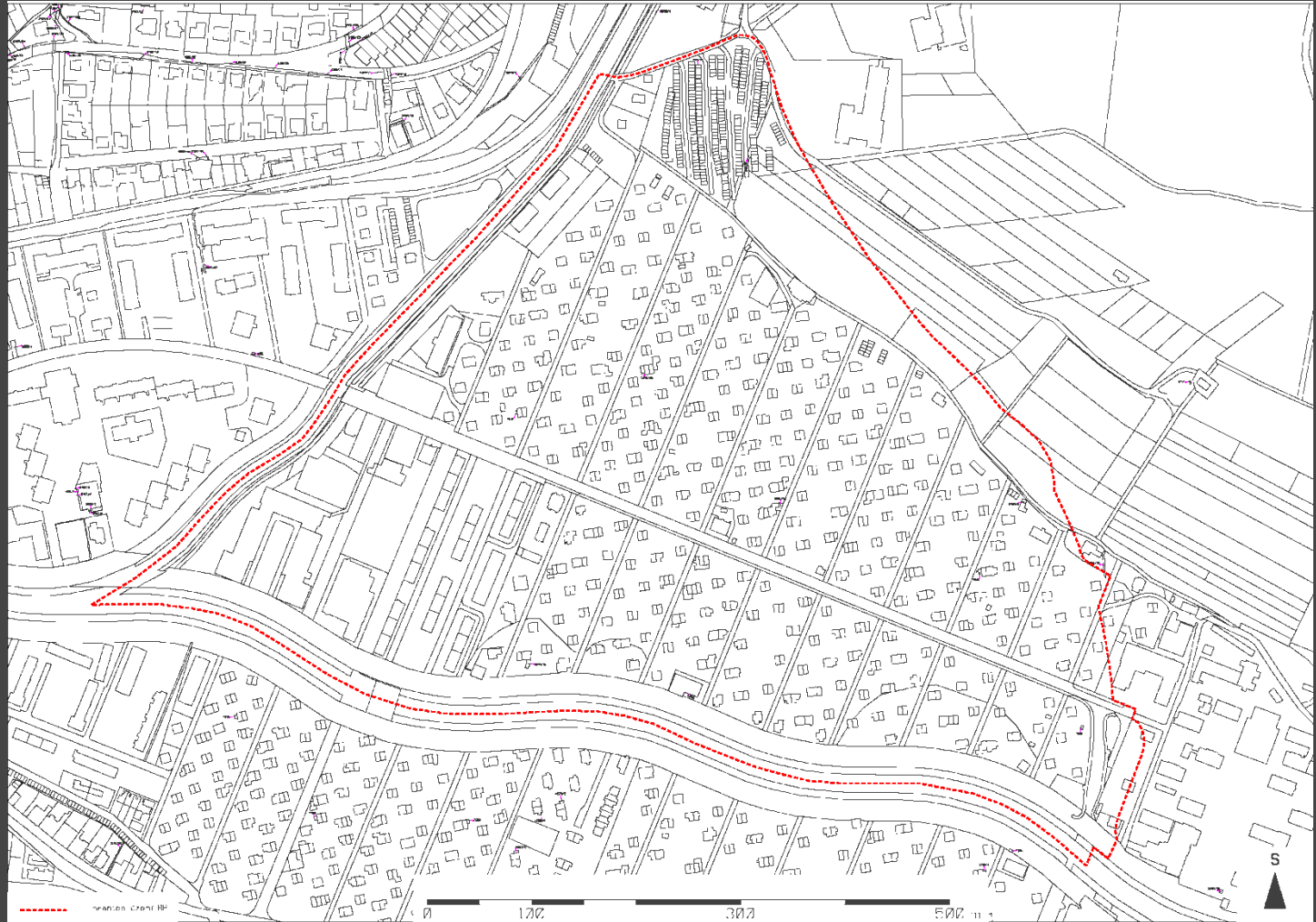


1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY :

- PROČ?
- CO?
- KDY?
- KDE?

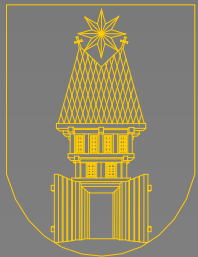


Hranice řešeného území:



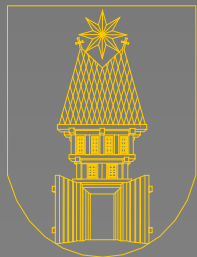
Program:

1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY
2. ANALÝZY
3. CO JSME POSBÍRALI?
4. Diskuze, závěr



2. Analýza: Zálešná – stav:

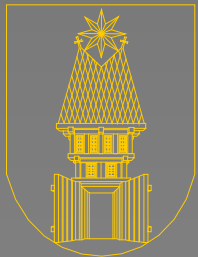
- 24 ha plochy, obytné zahradní město
- 334 rodinných, 27 bytových domů
- páteřní 2. května se sítí obslužných ulic
- 3 x zastávka MHD, 2 x ZŠ, nemocnice
- sportoviště ve vnitřních traktech zástavby
- kulturní památky: vila L. Gerbece, Drofa
- „poloostrov“ na soutoku, 5 mostů
- plánovaný obchvat



2. Analýza lokality Zálešná:

Silné stránky – „Strenghts“

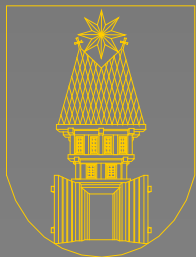
- charakter lokality: život v zeleni
rodinné domy
dobrá dostupnost
- památkové hodnoty
- susedské vztahy



2. Analýza lokality Zálešná:

Slabé stránky – „Weaknesses“

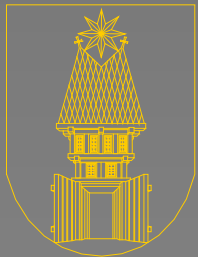
- technický stav objektů
- parkování, průjezd velkých vozů HZS, ZZS, TS
- záplavové území
- hustota zástavby
- omezené možnosti přístaveb
- majetkové vztahy město x obyvatelé
- sousedské vztahy



2. Analýza lokality Zálešná:

Příležitosti – „Opportunities“

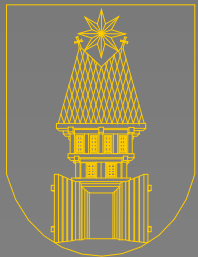
- charakter lokality
- vyřešení parkování, průjezdu velkých vozů
- rozvíjet sousedské vztahy
- nábřeží a přirozená mikrocentra území jako živý veřejný prostor
- prezentace památkových hodnot



2. Analýza lokality Zálešná:

Hrozby – „Threats“

- výstavba bez pravidel x přemíra pravidel
- bariéry mezi zaužívanými pozemky = segregace
- rozprodání pozemků = samospráva se zbaví vlivu
→ sociální změny jako důsledek ztráty kvalit území
- záplavy, odpady, zeleň
- obchvat



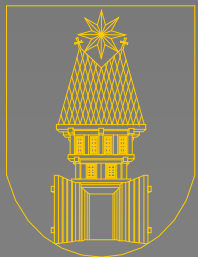
2. Analýza lokality Zálešná:

závěr?

Není to špatné, ale mohlo by to být:

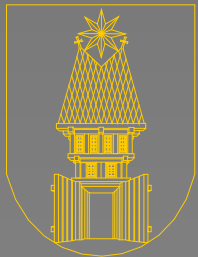
LEPŠÍ / STEJNÉ / HORŠÍ *

* nehodící se škrtněte



Program:

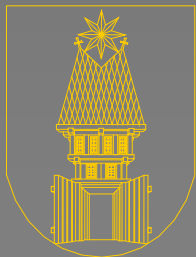
1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY
2. ANALÝZY
3. CO JSME POSBÍRALI?
4. Diskuze, závěr



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oslovené instituce:

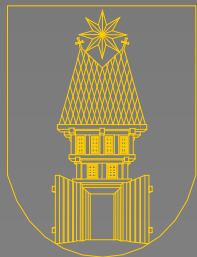
- MMZ: Odbor kanceláře primátora
- Odbor školství
- Odbor realizace investičních akcí
- Odbor stavebních a dopravních řízení
- Odbor kultury a památkové péče
- Odbor městské zeleně
- Odbor životního prostředí a zemědělství
- Odbor koncepce a realizace dopravních staveb
- Odd. koordinace projektů
- Odd. urbanismu a architektů
- Odd. prevence kriminality a sportovišť



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oslovené instituce:

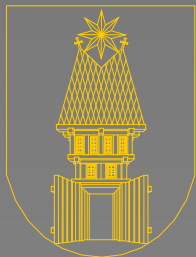
DALŠÍ: Národní památkový ústav
Technické služby Zlín, s.r.o.
Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, ú.o. Zlín
Hasičský záchranný sbor ČR, krajské ředitelství Zlín
Zdravotnická záchranná služba Zlínského kraje
Krajská nemocnice T. Bati, a. s.
Dopravní společnost Zlín–Otrokovice, s.r.o.
Telefónica Czech Republic, a.s.
Moravská vodárenská, a.s.
E.ON Energie, s.r.o.
RWE, a.s.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor školství:

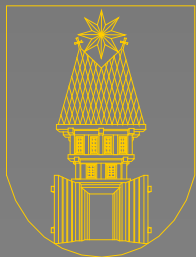
- vyřešit krátkodobá parkovací místa mezi 4. a 5. ZŠ z důvodů velkého počtu rodičů přivázejících děti do školy a blokování příjezdové komunikace
- vyřešit celkově dopravní situaci na Havlíčkově nábřeží, která zejména v ranních hodinách kolabuje
- protáhnout chodník od hlavního vchodu až ke vstupu do školní družiny
- problémy s kanalizací v okolí školy



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor realizace investičních akcí:

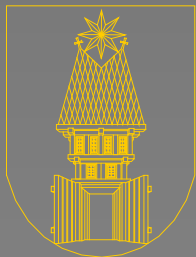
- požadavek na rozebiratelné materiály povrchů parkovacích stání z důvodu snadnějšího přístupu k inženýrským sítím a následné uvedení do původního stavu



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor koncepce a realizace dopravních staveb:

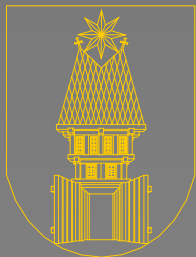
- doporučení zanést princip projednávané studie dopravního řešení obytných čtvrtí (ulice Podvesná IX)
- umožnit vjezd z hlavních komunikací: ul. 2. května a Havlíčkova nábřeží
- doporučení kontroly vzrůstu živých plotů, aby nezužovaly profil komunikace
- zvážit možnost provozu nábřeží s omezeným přístupem aut. dopravy



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oddělení koordinace projektů:

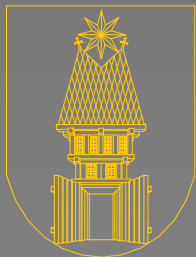
- umožnit majitelům baťovských domků dosažení soudobého standardu bydlení (dle dokumentu Zlín 2020)
- úprava veřejného prostranství v lokalitě u budovy Januštice, zahradnictví a Pivovaru – rozvoj funkce lokálního centra
- Havlíčkovo nábřeží – řešit přehuštěný provoz na cyklostezce
- řešit cyklistickou dopravu na tř. 2. května
- řešit cyklistickou dopravu v uzlu
Havlíčkovo náb. vs. Zálešná XII ve vazbě na obchvat Zálešné
- přestavba cyklostezky podél Januštice v úseku od nábřeží po Burešov – rozšíření a změna režimu - s odděleným provozem
- zvýšení bezpečnosti přechodu pro chodce a cyklisty u zastávky MHD Padělky IX směr Nemocnice
- řešit pěší propojení severním směrem k zahrádkám a lesu



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor městské zeleně:

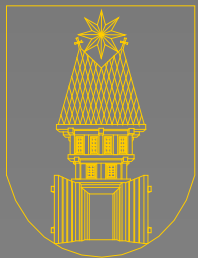
- Sousedské vztahy spojené s nedořešenými pravidly v užívání pozemků v okolí domků. Řešení je možné v rozprodání zelených ploch jejich uživatelům, vyjma sportovišť a dětských hřišť. Sousedské spory by se nadále mohly řešit v občansko-správních řízeních.
- Oplocení, které je součástí soukromých pozemků (na hranici), jejichž majitelé většinou chápou povinnost péče o zeleň a nutných udržovacích prací pouze v jeho vnitřní části.
- Vzhledem k dříve se vyskytujícím problémům s kácením vzrostlých stromů doporučujeme zanést regulativ o maximální vzrostlé výšce zeleně do 10 m, která odpovídá výškovému rázu lokality. Co se týče výběru druhů, doporučujeme spíše ovocné stromy.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor životního prostředí a zemědělství:

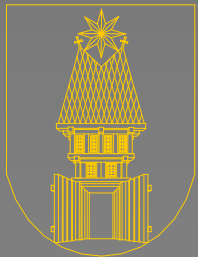
- Ve čtvrti Zálešná se nachází celkem 6 obecních veřejných studní, se kterými se i nadále počítá. Požadujeme respektovat existenci těchto studní
- Zvýšení nároků na shromažďování tříděného odpadu



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oddělení prevence kriminality a sportovišť:

- Zbudování záchytného parkoviště pro 5 - 7 aut u č. p. 4069 na ul. Zálešná V

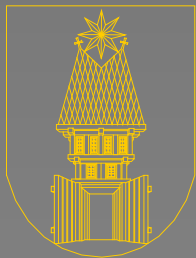


4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oddělení urbanismu a architektů: I. část

Okruhy:

- Doprava – uliční profily, možnost zjednosměrnění, řešení parkování + povrchy, hromadné parkování, revize pěších tras, možnosti a rizika obchvatu, svoz odpadů.
- Řešení/asanace nepovolených/neoprávněných staveb, které jsou v rozporu se zásadami MPZ či narušují charakter lokality.
- veřejná prostranství – zaužívané pozemky, hranice/oplocení
- inženýrské sítě – zvážit přetrasování
- chybějící protipovodňová opatření

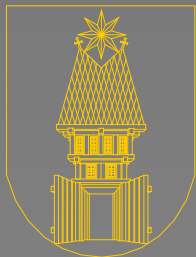


4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oddělení urbanismu a architektů: II. část

Obecné hodnoty dle dok. „Hlavní zásady památkové péče v MPZ“:

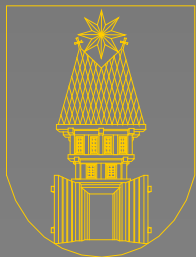
- zachování principu zahradního města - urbanistické struktury s pravidelným rastrem zastavění, jeho prostorová a hmotová skladba, městské interiéry, respektování přirozené konfigurace terénu
- solitéry nemovitých kulturních památek
- objekty dotvářející charakter MPZ, jejich architektonický výraz -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



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor kultury a památkové péče:

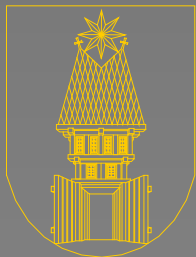
- zachování urbanistické koncepce, tj. umístění, orientace a hmotové řešení zástavby
- převzetí v současnosti doporučených pravidel pro přístavby
- zachování charakteru jednotlivých objektů (materiály, členění výplní, hloubka ostění, apod.)



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor kanceláře primátora:

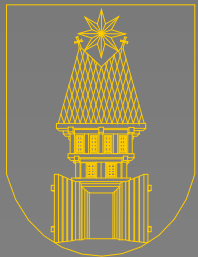
- ÚKOL:B2/13/7500 - Zpracovat souhrnnou informaci o stavbě obchvatu Zálešné ke zveřejnění pro občany.
- ÚKOL:B2/13/7501 - Zvážit častější frekvenci svozu odpadu v letních měsících z důvodu velkého zápachu.
- ÚKOL:B2/13/7502 - Prověřit devastaci plochy kolem restaurace Hubert vlastníkem objektu.
- ÚKOL:B2/13/7506 - Zaměřit se na častější kontrolu dodržování zákazu státní na ul. 2. května.
- ÚKOL:B2/13/7510 - Prověřit, kdo má zodpovědnost za úklid sněhu na zaužívaných pozemcích a chodnících.
- ÚKOL:B2/13/7512 - Zvážit kácení stromů na ul. 2. května, které zasahují do chodníků, příp. upravit průjezd pro kočárky.
- ÚKOL:B2/13/7513 - Zastřešení zastávky MHD Padělky IX.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Odbor stavebních a dopravních řízení:

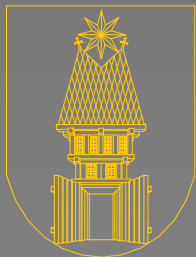
- OSaDŘ není odborem požadujícím řešení problémů dané lokality, ale odborem projednávajícím regulační plán na základě žádosti - usnesení zastupitelstva, viz stavební zákon.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Oslovené instituce:

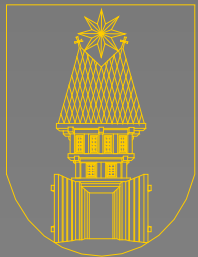
DALŠÍ: Národní památkový ústav
Technické služby Zlín, s.r.o.
Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, ú.o. Zlín
Hasičský záchranný sbor ČR, krajské ředitelství Zlín
Zdravotnická záchranná služba Zlínského kraje
Krajská nemocnice T. Bati, a. s.
Dopravní společnost Zlín–Otrokovice, s.r.o.
Telefónica Czech Republic, a.s.
Moravská vodárenská, a.s.
E.ON Energie, s.r.o.
RWE, a.s.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Národní památkový ústav:

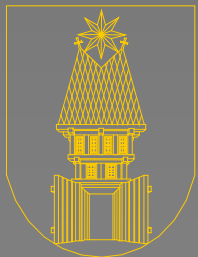
- K urbanistickým hodnotám v řešeném území patří kompozice zástavby, objemové a prostorové uspořádání, uliční síť, koncepce veřejných prostor.
- K architektonickým hodnotám v řešeném území patří typologie objektů, rozměry objektů a jejich hmotová skladba, architektonické řešení, typ zastřešení, převládající barevnost, úprava fasád, typické materiály, okna, dveře, oplocení, úprava povrchů.
- Doporučení zpracovat také plán ochrany



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Technické služby Zlín:

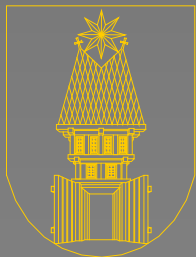
- Problematická průjezdnost vozů s odpady
- Nedostatečná plocha sběrného dvoru Zálešná
- Doplnění osvětlení v lokalitě garáží pod Burešovem a na ul. 2. května



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Policie České republiky - Krajské ředitelství policie ZK, ú.o. Zlín:

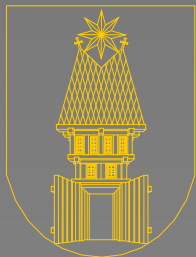
- nevhodné šířkové uspořádání místních komunikací (většinou 4,5 m) s absencí komunikací pro pěší (tzv. chodníků).
- Stavební objekty a zeleň (živé oplocení i stromy) zasahují do volné šířky i výšky dotčených komunikací – tzn. není zajištěn bezpečnostní odstup 0,5 m od okraje komunikace po obou stranách a není zajištěna podjezdná výška min. 4,8 m
- není nijak řešeno parkování vozidel
- není nijak řešeno umístění kontejnerů na tříděný odpad (nádoby jsou umístěny na komunikacích v nedostatečném počtu a nelze u nich bezpečně zastavit bez porušení zákonných ustanovení)
- umístění běžných nádob na odpad - jsou taktéž umístěny v prostoru, který je vymezen jako bezpečnostní odstup od komunikace 0,5 m od okraje tzn. do volné šířky komunikace



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Hasičský záchranný sbor ČR, krajské ředitelství Zlín:

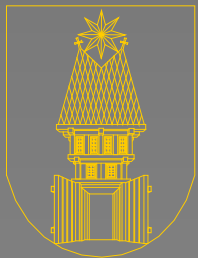
- V rámci zajištění záchranných a likvidačních prací je nutno zabezpečit průjezdnost min. 3 m pro techniku zasahujících složek integrovaného záchranného systému, včetně dostatečných nástupních ploch pro ustavení techniky (např. zajištění parkování pouze na jedné straně komunikace).
- Celá obydlená oblast Zálešné leží v záplavovém území a je ohrožena povodní Q100.
- V oblasti nejsou stálé úkryty ani sklady civilní ochrany.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Zdravotnická záchranná služba Zlínského kraje:

- problematická dostupnost vozů ZZS, blokování cesty při dojezdu
- požadavek na snadné napojení Havlíčkova nábřeží na obchvat Zálešné/ul. Zálešná XII.



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Krajská nemocnice T. Bati:

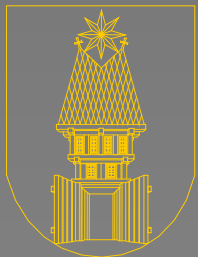
- Přislíbená odpověď, dle telefonátu požadavky na dopravní napojení na ulici Zálešná XII./obchvat a řešení negativních dopadů obchvatu na areál.

Dopravní společnost Zlín-Otrokovice:

- Žádný podnět nezformulován, údajně není k čemu se vyjadřovat

Telefonica O2:

- I po urgenci bez odezvy



4. Co konkrétně jsme posbírali?

Moravská vodárenská:

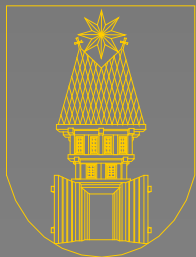
- Dodržení ochranných pásem kanalizace a vodovodů, tj. omezení vysazovat stromy, umisťovat konstrukce, provádět terénní úpravy, provádět skládky a jiné
- Řešení srážkových vod

E-ON:

- Dodržení ochranných pásem nadzemních i podzemních vedení VN 22 kV a NN 0,4 kV

RWE

- Respektování ochranných a bezpečnostních pásem plynovodů a regulačních stanic

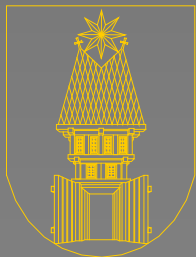


SUMARIZACE

- UDRŽITELNOST BYTOVÉ FUNKCE / ATRAKTIVITA
- SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST
- TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ FUNKČNOST

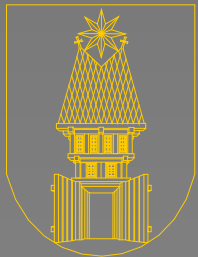
K ŘEŠENÍ:

- DOPRAVA (ZKLIDNĚNÍ, PARKOVÁNÍ, CYKLODOPRAVY)
- STAVEBNĚ-TECHNICKÉ PROBLÉMY
- NASTAVENÍ PRAVIDEL PAMÁTKOVÉ OCHRANY
- ŘEŠENÍ A REGULACE ZELENĚ
- VEŘEJNÝ PROSTOR
- BEZPEČNOST (VČ. VODY, PRŮJEZDU VOZIDEL IZS)
- MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY VČ. SPRÁVY
- ŘEŠENÍ OBCHVATU A JEHO DŮSLEDKŮ

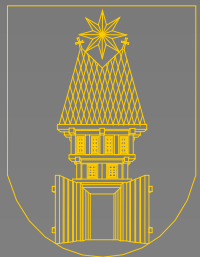
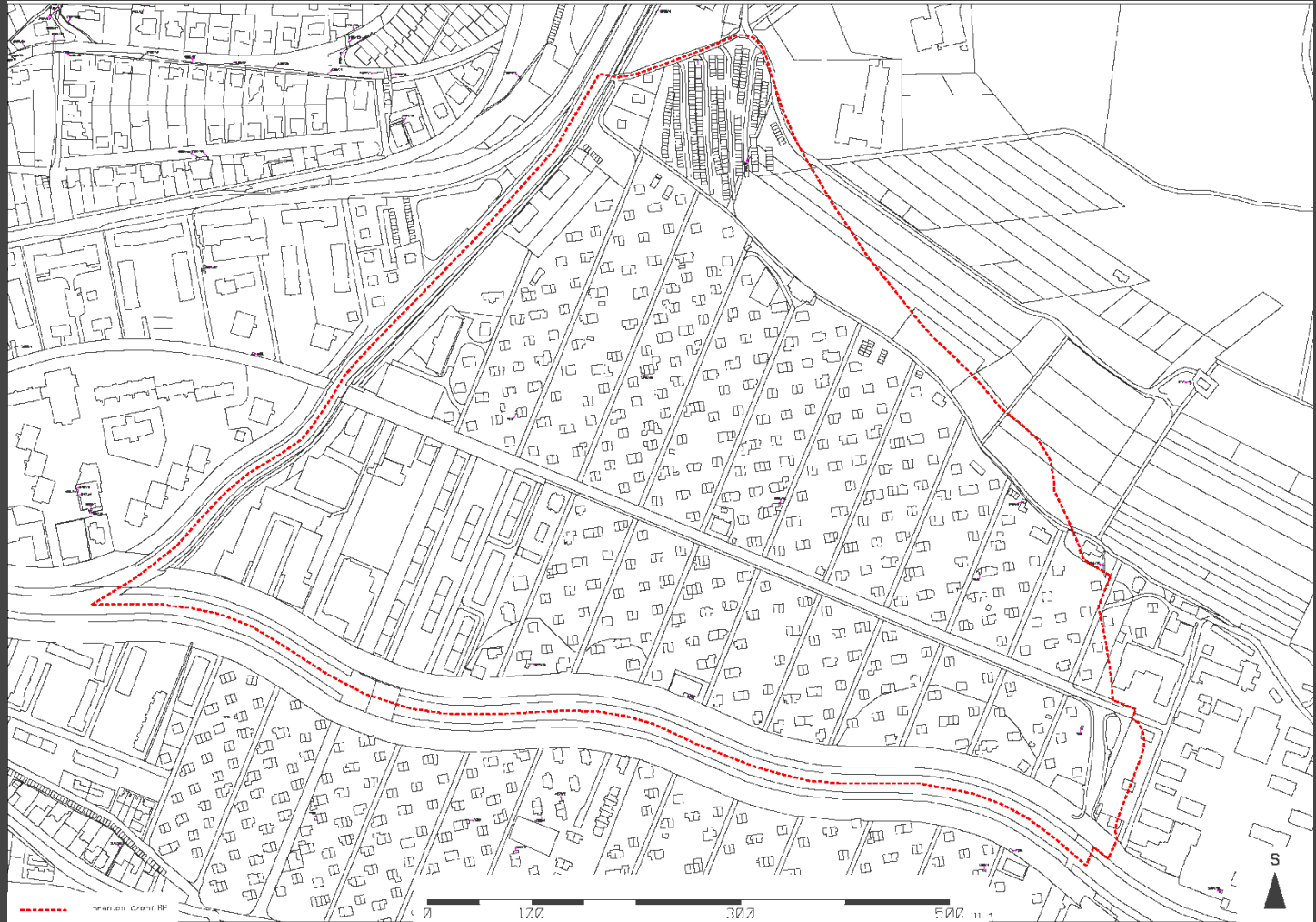


Program:

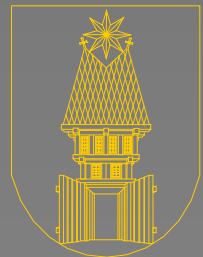
1. ZÁKLADNÍ OTÁZKY
2. ANALÝZY
3. CO JSME POSBÍRALI?
4. Diskuze, závěr



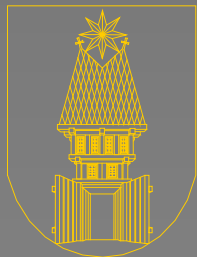
Hranice řešeného území:



Majetek města v řešeném území:

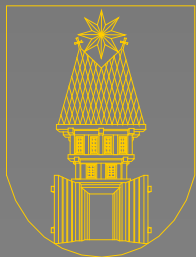


Historická ortofoto mapa z r. 1950:



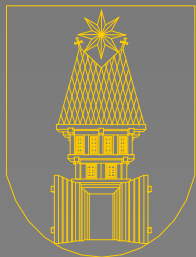
Veřejnost v procesu RP:

Techniky informování a účasti veřejnosti	Jaká část veřejnosti se účastní	Lhůta pro podávání připomínek/námitek	Co se stane s připomínkami, námitkami
Pořízení			
Z podnětu § 62 (2) s. z. na žádost § 62 (3) s. z.	Každý právnická nebo fyzická osoba		
Zadání			
§ 64 (3) s. z. Zveřejnění návrhu zadání	každý	15 dnů ode dne zveřejnění	po řizovatel přihlédne k včas uplatněným požadavkům při úpravě návrhu zadání
Návrh			
§ 67 (1) s. z. veřejné projednání - připomínky	každý	nejpozději při veřejném projednání	připomínky jsou vyhodnoceny a zapracovány, případně je zdůvodněno jejich nepřijetí; vyhodnocení připomínek je součástí odůvodnění regulačního plánu
§ 67 (4) s. z. veřejné projednání - námitky	žadatel, vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, pak osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo může být přímo dotčeno	nejpozději při veřejném projednání	námitky jsou vyhodnoceny a zapracovány, případně je zdůvodněno jejich nepřijetí; vyhodnocení námitek je součástí odůvodnění regulačního plánu



Děkujeme za pozornost

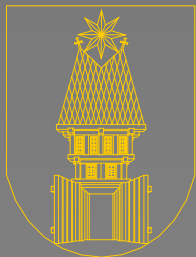
Na viděnou!



Analýza lokality Zálešná:

Silné stránky

- charakter lokality: život v zeleni
rodinné domy
dobrá dostupnost
- památkové hodnoty
- susedské vztahy



Analýza lokality Zálešná:

Příležitosti

- charakter lokality
- vyřešení parkování, průjezdu velkých vozů
- rozvíjet susedské vztahy
- nábřeží a přirozená mikrocentra území jako živý veřejný prostor
- prezentace památkových hodnot

