



Zálešnou pro život, život pro Zálešnou

Souhrn podkladů pro regulační plány baťovských čtvrtí
– pilotní projekt Zálesná

ISBN 978-80-87766-05-7

© Ivo Tuček, Kateřina Pešatová

Zálešnou pro život, život pro Zálešnou

Souhrn podkladů pro regulační plány baťovských čtvrtí
– pilotní projekt Zálešná

OBSAH:

1. ÚVOD	str. 3
2. VÝCHODISKA	str. 4
3. SITUACE	str. 5
4. CO JE TO REGULAČNÍ PLÁN	str. 8
5. DOSAVADNÍ POSTUP VE VĚCI REGULAČNÍCH PLÁNŮ NA MMZ	str. 11
6. KOMPENDIUM INFORMACÍ O VYTÝČENÉM ÚZEMÍ	str. 13
7. ZÁPISY ZE SETKÁNÍ S OBČANY	str. 17
8. ANKETA	str. 24
9. STATISTIKY	str. 32
10. ANALÝZY	str. 37
11. RESUMÉ (INFORMACE PRO ZMZ V PODROBNOSTI)	str. 38
12. POUŽITÉ POJMY	str. 41
13. POUŽITÉ ZKRATKY	str. 42
14. OTÁZKY A ODPOVĚDI	str. 43
15. ZÁVĚR	str. 46

1. ÚVOD

Zastupitelstvo města Zlína (ZMZ) rozhodlo dne 8. 11. 2012 usnesením čj. 8/15Z/2012 o zahájení činností spojených s pořízením podkladů pro rozhodnutí, zda pro čtvrti s baťovským bydlením a bývalý tovární areál Baťa–Svit pořídit regulační plán. Odbor kultury a památkové péče (OKaPP) na základě výše uvedeného rozhodnutí vytipoval spolu s Komisí pro spolupráci města a státní památkové péče (poradním orgánem Rady města Zlína, dále jen „Komise“) lokalitu Zálešná jako městskou čtvrť, na jejímž příkladu je možné vytvořit metodiku sběru informací, testovat jejich zpracování i způsob informování a zapojení veřejnosti. Na základě pilotního mapování potřeb lokality Zálešná vznikl informační soubor popsany na následujících listech.

Je důležité připomenout si dobový kontext k rozhodnutí o pořízení podkladů k regulačním plánům. Déle než rok jednaly orgány státní správy o demolici objektů v bývalém továrním areálu Baťa–Svit a budoucí výstavbě na uprázdněných parcelách. Politická reprezentace města si uvědomovala, že nekoncepční zástavba je dlouhodobý problém, který se týká nejen továrny, ale i baťovských obytných čtvrtí. Proto rozhodla, že je nutné zahájit přípravnou fázi před pořízením regulačních plánů, které jako podrobnější dokument rozpracovávají principy územního plánu. Nejvhodnější přípravou pro rozhodnutí, zda schválit investici do regulačních plánů, je dostatek informací.

Sběru informací pro rozhodnutí, zda pořídit regulační plány, se ujal OKaPP, který v přenesené působnosti vykonává státní správu na úseku zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (dále jen „památkový zákon“), tj. hájí veřejný zájem chráněný památkovým zákonem. Právě památková péče si uvědomuje, jak překotnou stavební činností od poloviny 90. let 20. století mizí hodnoty, pro které byl Zlín zařazen mezi památkové bohatství České republiky. Současně také při každodenním kontaktu s obyvateli městských čtvrtí sleduje postupně, ale neustávající snižování kvality života. Dochází ke zmenšování a degradaci veřejného prostoru a k přizpůsobování prostředí individuálním potřebám jeho obyvatel. Čtvrti svým obyvatelům zdaleka neposkytují komfort očekávaný v blízkosti centra města a ochrana památkových hodnot se stává spíše ochranou životního stylu, o který jeví zájem stále menší skupina obyvatel.

Vytyčení prostoru pro mapování současného životního stylu a budoucích potřeb obyvatel Zlína provedl na základě podrobné znalosti prostředí OKaPP spolu s Komisí.

Zálešná je územím jednoduché terénní konfigurace s výskytem kulturních památek, školských zařízení, vodních toků, rozsáhlých ploch baťovského bydlení a rovněž infrastruktury obsluhující bydlení včetně strukturované dopravy. Výsledný okruh uživatelů je tedy především samotné obyvatelstvo Zálešné. OKaPP vytvořil postup (metodiku) pro sběr a utřídění informací a ve vytyčeném území ověřoval její funkčnost.

OKaPP je po konzultacích s odborníky na komunitní plánování a rovněž z výsledků sběru informací přesvědčen, že vyvinutá metodika je vhodná pro další použití. OKaPP však doporučuje v dalších lokalitách při sběru informací častější zapojování veřejnosti, ať už prostřednictvím průběžných setkávání nebo formou diskuse nad problémy v pracovních skupinách. OKaPP v průběhu sběru informací shledal, že privátní i veřejný prostor je pro obyvatele baťovských čtvrtí důležitý a na úpravách veřejného prostoru chtějí v budoucnu s městem Zlínem spolupracovat.

Soubor informací, který o vytyčeném území OKaPP získal, je soustředěn v publikaci, se kterou se právě seznamujete. Je určena zejména:

- členům Zastupitelstva města Zlína – pro rozhodování,
- Magistrátu města Zlína – podklad pro výběrové řízení, archivace,
- obyvatelům čtvrti Zálešná – pro informaci,
- odborné veřejnosti.

2. VÝCHODISKA

Usnesení Zastupitelstva města Zlína čj. 8/15Z/2012 ze dne 8. 11. 2012, schválilo „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“. V návaznosti na tento akt rozhodla Komise pro spolupráci města a památkové péče jako poradní orgán Rady města Zlína vybrat v květnu 2013 jako pilotní lokalitu oblast Zálešné.

Současně je potřeba upozornit na návrhovou část strategického plánu města Zlína, tedy dokumentu **Zlín 2020**, kde je v kategorii opatření pro naplnění vizí a cílů rozvoje pod označením **Opatření 1.1-2**: „Přispívat ke zvyšování kvality bydlení v lokalitách Baťovských domků – Baťovské domky představují specifický typ bydlení, který je pro město Zlín typický. Město Zlín bude i nadále podporovat regeneraci Baťovských domků, s cílem dosažení soudobého standardu bydlení při zachování kulturně-historických hodnot. Bude zhodnocena možnost posouzení stávajícího stupně regulace úprav Baťovských domků, a to v souladu s platnou legislativou. Součástí hodnocení bude rovněž problematika parkovacích míst a úprava veřejných ploch.“ a dále **Opatření 4.1-3**: „Podporovat proces regenerace Městské památkové zóny města Zlína – Město Zlín v odůvodněných případech posoudí míru regulací v Městské památkové zóně s ohledem na typickou zlínskou architekturu a výjimečný urbanismus zahradního továrního města v souladu s platnou legislativou.“

Jako jeden z podpůrných dokumentů lze uvést vládou ČR schválenou **Politiku územního rozvoje České republiky**, která mezi republikové priority řadí mimo jiné:

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

V neposlední řadě je potřeba uvažovat o ekonomické stránce celého záměru. Pořízení regulačního plánu je záležitostí náročnou na čas, organizaci i finance. V září 2015 vypsáný **dotační titul IROP** ve svém specifickém cíli 3.3 – podpora pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje v průběžné výzvě č. 3 – regulační plány popisuje podmínky čerpání podpůrných prostředků k financování regulačních plánů. Parametry této výzvy zcela odpovídají zamýšlenému regulačnímu plánu Zálešné (je v obci s rozšířenou působností, je z vlastního podnětu obce, nenahrazuje územní rozhodnutí) a **podíl financování činí atraktivních 90 % celkových způsobilých výdajů** (vyjma doplňujících průzkumů a rozborů). Současně je však předepsán časový požadavek pro ukončení realizace projektů (předání upraveného návrhu RP po veřejném projednání pořizovateli) a to **do 31. 12. 2019**. Argument dotačního titulu IROP však nelze brát jako důvod pro pořízení RP, spíše jako argument pro urychlení začátku prací,

a to v případě, že je pořízení RP shledáno za vhodné. Z hlediska pořizování ÚPD totiž není termín konce roku 2019 příliš vzdálený.

Také nově přichází politická reprezentace nastínila v roce 2014 zájem o řešení problematiky baťovského bydlení ve svém programovém prohlášení Rady města Zlína, když pod bodem H.5 uvedla: „*Ve spolupráci s orgány Státní památkové péče a na základě veřejné architektonické soutěže se budeme snažit definovat principy budoucího vývoje baťovských obytných čtvrtí.*“

V obecné rovině je cílem nastolení systému rovných a přehledných pravidel, která umožní zkvalitnění v současné době neutěšeného stavu ve čtvrtích baťovského bydlení. Výsledkem je hloubkový průzkum tématu v jeho širších souvislostech, jakožto podkladu pro přípravu regulačních plánů, popis problémových okruhů a rizik procesu.

3. SITUACE ¹⁾

Oblast MPZ Zlín zahrnuje historické jádro města s několika málo historickými budovami pocházejícími ze staršího období, ale urbanisticky a architektonicky významná je především výstavba z "baťovského období" datující se do konce 40. let 20. století.

Ve Zlíně šlo v roce 1990 při vyhlášení MPZ Zlín o právní zajištění ochrany mimořádného architektonicko-urbanistického odkazu. Vybudováním města podle myšlenky: "Společně pracovat, individuálně žít" vznikl zcela unikátní městský celek s řadou jedinečných soliterních objektů, které společně reprezentují to nejlepší z moderní architektury 1. poloviny 20. století. V dějinách stavebnictví dosahuje tento architektonický odkaz svým rozsahem a stavem světového významu. Baťovská výstavba je podle odborníků architektů a urbanistů živoucí učebnicí moderní architektury a historickým dokladem kulturního vývoje naší společnosti.

Z tohoto důvodu je také územní rozsah MPZ Zlín mimořádný. Zahrnuje nejen historické jádro města Zlína, ale především tovární areál bývalých Baťových závodů, někdejší přenesené centrum města náměstí Práce a náměstí T. G. Masaryka včetně školských a komerčních budov a v neposlední řadě několik rozsáhlých obytných čtvrtí pro rodiny zaměstnanců firmy.

Fyzickými nositeli hodnot památkových, architektonických, estetických, kulturních a historických jsou objekty samotné se všemi svými architektonickými a stavebními prvky a detaily. Neoddělitelnou součástí hodnoty jsou zahrady baťovských rodinných domů, uliční prostory a městská zeleň, které spoluvytvářejí zcela charakteristické a unikátní prostředí Zlína – města v zeleni.

Modulová a materiálová unifikace, pravidelný urbanistický rastr, včetně jednoduchého vnějšího architektonického výrazu jsou přesně danými limitujícími prvky, které tvoří právě popsané památkové hodnoty.

Péči o zachování památkových hodnot, jejich ochranu, údržbu a obnovu jak jednotlivých domků sloužících k bydlení, tak továrních budov a budov sloužících k občanské vybavenosti, nelze z právních důvodů zajišťovat jinak než prostřednictvím vlastníků objektů.

Základními tezemi kompromisu, který je nyní hlavní myšlenkovou oporou ochrany baťovské architektury, jsou:

- zachovat urbanistickou strukturu se zástavbou jednoduchými kubickými objekty a obslužnými komunikacemi,
- zachovat charakteristický vnější vzhled s typickými architektonickými detaily – například rovnými střechami, fasádami z režného cihelného zdiva s okny typovaného rozměru, bary a členění,
- zachovat co nejširší plochu zeleně, která utváří nejen soukromý, ale i veřejný prostor, a minimalizovat zpevněné plochy.

Velmi citlivé je téma zhodnocování a vylepšování objektů určených k bydlení (čtvrti bačovských rodinných domků), jejichž jednotliví majitelé chtějí na svou dobu velmi kvalitní bydlení z 30. let modernizovat na úroveň standardu nového tisíciletí. Do konfliktu se zájmy památkové péče se dostávají všemožné snahy o individualizaci objektů a jejich bezprostředního okolí. Je to totiž právě unifikace a jednotný vnější výraz, který utváří charakteristický vzhled těchto čtvrtí.

Rodinné domky, které jsou z hlediska hustoty zástavby vytipovány jako vhodné, mohou být v současné době rozšiřovány formou jednopodlažních přístaveb. Přístavba nesmí svým tvarem konkurovat původnímu objektu, musí být prostě kubická, bez výklenků, lomů a zasunutí. Na ploché střeše přístavby je možné realizovat pochozí terasu.

Přístavby nevhodné velikostí i tvarem, úpravy vnějšího vzhledu domků, zvětšení stavebních otvorů i pouhá výměna oken při nerespektování původního členění jsou úpravy vnímané v širokém kontextu celé MPZ Zlín rušivě až vandalsky, a to jak laickou, tak i odbornou veřejností.

Pouze stavební kázeň, ohleduplné respektování okolí a dorozumění mezi obecným, veřejným zájmem, který je v tomto případě zájmem na památkové ochraně bačovské architektury na jedné a individuálními potřebami vlastníků, obyvatelů a uživatelů objektů v této zástavbě na druhé straně, je, doufejme, cestou k zachování našeho společného kvalitního životního prostředí v Městské památkové zóně Zlín.



Pracovní zanesení hranic řešeného území RP Zálešná



Zálešná ²⁾

Regulační plán čtvrti Zálešná byl vypracován architektem Gahourou v letech 1926–27. Paralelně, s minimálním časovým odstupem, zahájila firma Baťa realizaci výstavby v území, které bylo stabilizováno v roce 1920 regulací řeky Dřevnice. Poprvé byla použita proudová metoda. Dvojdomky (typ 1927) byly stavěny ve dvou variantách, nejprve se sedlovou, později s plochou střechou. Pro oba typy byla společná dvoupodlažnost bytů a částečné podsklepení. V jižní části čtvrti byly pro výstavbu použity i jednodomky. Bez zajímavosti není ani kvantitativní geneze výstavby této čtvrti v jednotlivých letech:

1927	54 domků	1935	1 domek
1928	70 domků	1936	3 domky
1931	5 domků	1937	49 domků
1934	13 domků	1938	49 domků

Čtvrť Zálešná je tvořena především dvojdomky, doplněnými převážně v jižní části jednodomky. Vyskytují se však i výjimky z tohoto dvousortimentu. Mezi ně patří kulturní památky, tzv. Gerbecova vila, atypický jednodomek č.p. 639 (Z VIII), dům se třemi byty č.p. 637 (Z X), zcela nebaťovský dům pro lékaře č.p. 2447 (Z XI) a nedefinovatelný unikát č.p. 1100 (Z XII), vzbuzující v této zástavbě dojem nepatřičnosti. Další zvláštností je západní strana jižní části Zálešné II (č.p. 2616, 2618, 2620, 2621, 2622), čtyřdomy typu Fojtík, Šlampa, Novák a Vítek a tři jednodomky se stanovou střechou v části severozápadní.

Základním aspektem odlišnosti Zálešné od jiných čtvrtí MPZ Zlín je dvojitý typ zastřešení domků. Objekty se sedlovými střechami byly realizovány v oblasti severně od třídy 2. května v rozmezí ulic č. I–VIII s výjimkou později stavěných mezidomků. Ostatní domy mají střechy ploché. Pro Zálešnou charakteristickým, jinde se neopakujícím architektonickým detailem, je u domků se sedlovou střechou ostění oken a dveří z bílých vápenopískových cihel.

Dopravní parametry stávajícího stavu jsou limitovány v podstatné míře funkcí centrální komunikační osy Zálešné – třídy 2. května. Tato komunikace má z hlediska dopravy celoměstský až téměř nadměstský význam (funkční třída B2). Tomuto zařazení však neodpovídají její kategorie, zejména šířkové uspořádání, neumožňující realizaci odbočovacích ani zastávkových pruhů bez asanace částí okolní zástavby. Pro celou čtvrť je charakteristická dopravní nedostupnost části objektů (mezidomky) a polovin dvojdomků situovaných kolmo na přístupové komunikace.

²⁾ Zdroj textu o Zálešné: Určení a vyhodnocení alternativ dalšího vývoje vybraných obytných čtvrtí MPZ Zlín; koncepční studie; 2002; Projektová kancelář A-S

4. CO JE TO REGULAČNÍ PLÁN?

Regulační plán je jedním z nástrojů územně plánovací dokumentace. Je popsán v §§ 61–71 stavebního zákona a dále v prováděcím předpise – vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“), v rozsahu §§ 17–21 a přílohy č. 8–11.

Hierarchie nástrojů dle stavebního zákona:

Stavební zákon z roku 2006 popisuje hierarchický způsob plánování a určování podmínek pro výstavbu a využití území od celorepublikové úrovně do podrobnosti dokumentace jednotlivých staveb. Pojďme si základním způsobem nastínit tuto strukturu:

Na nejvyšší úrovni nástrojů územního plánování se nachází celorepubliková politika územního rozvoje (**PUR**), která se zabývá otázkami mezinárodního a republikového významu. Pod ní jsou umístěny zásady územního rozvoje (**ZUR**). Ty se zpracovávají pro území jednotlivých krajů, musí respektovat nadřazenou PUR a řeší území ve větší podrobnosti. Ve třetí vrstvě se nacházejí územní plány obcí a měst (**ÚP**), které opět vycházejí z nadřazených PUR a ZUR a zabývají se předpokládaným využitím území ve větší podrobnosti. Územnímu plánu je prostorově a hierarchicky podřízen plán regulační (**RP**), který krom jiného může nahrazovat územní rozhodnutí, které je krokem nezbytným k legitimizaci umístění stavby. Dalším navazujícím procesem je stavební řízení.



Co je regulační plán:

Čím je však RP pro obec samotnou a zvláště pro obyvatele oblasti, ve které se obec rozhodne zpracovat a následně vydat RP?

Jak název vypovídá, RP je plán regulí, které stanoví podmínky pro rozvoj a stavební chování v řešeném území. Jinými slovy soubor pravidel, která prostorově definují možnosti stavebních zásahů.

RP je podle stavebního zákona na konci hierarchie územně plánovacích nástrojů, tedy celorepublikové PUR a dále územně plánovacích dokumentů, tedy krajské ZUR a ÚP na úrovni obcí. Nejpodrobnějším nástrojem územně plánovací dokumentace je pak RP.

Z pohledu této hierarchie je RP specifický tím, že na rozdíl od funkční náplně v plochách a koridorech (UP, ZUR) řeší také **prostorové /objemové regulativy zástavby**. Jeho role je tedy zpřesňovat podmínky, které nejsou v zákonných možnostech územního plánu. Stejně jako územní plán³⁾ je RP nepovinný, jeho možností se proto obec rozhodne využít tam, kde existuje nebezpečí ztráty kontroly nad předpokládaným stavebním rozvojem v území.

Velmi obecně lze jmenovat dva typologicky odlišné okruhy nejčastěji užívané pro regulační plány. Jednak jsou to rozvojové plochy (nezastavěná území, případně tzv. brownfields), na kterých chce obec, případně investor stanovit jasná pravidla nejen pro funkční náplň (stanovuje ÚP), ale také pro prostorové hranice navržených staveb. Příkladem může být podlažnost, sklon střech, orientace fasád, konkrétní umístění objektů, ale také dopravní řešení, rozmístění zpevněných ploch a formování zeleně. Druhou skupinou případů je regulační plán navržený do již zastavěných oblastí, ve kterém je záměrem snaha o stabilizaci, respektive zachování hodnot a charakteru této zástavby. Typickou oblastí jsou historická jádra měst, ve kterých regulační plán jasně stanoví pravidla a míru stavebních zásahů tak, aby nebyly poškozeny charakteristické urbanistické a architektonické hodnoty. Zde jde například o přístavby, střešní okna a vikýře, formování fasády, materiální řešení a další.

Regulační plán musí svým obsahem respektovat pravidla nadřazené ÚPD, tedy územního plánu, stejně jako územní plán musí respektovat nadřazenou dokumentaci (ZUR). Pokud je záměrem RP nastavit pravidla a podmínky pro výstavbu v rozporu s platným UP, je nezbytné spolu s RP projednávat také změnu UP. Současně se schválením RP se tak změní i UP a oba dokumenty jsou v souladu.

Stavební zákon rozlišuje RP podle iniciačního procesu na RP pořizované **z podnětu** a RP pořizované **na žádost**. O pořízení RP z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu zastupitelstvo. Podnět k pořízení RP obsahuje návrh zadání. Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, pokud to stanoví ZUR nebo územní plán (v tomto případě musí být jejich součástí i zadání regulačního plánu).

Možnosti RP:

- Územní rozhodnutí v RP – Jednou z možných funkcí RP je nahrazování územních rozhodnutí. Jelikož je v moci regulačního plánu definovat podmínky pro umístění stavby v detailu dosahujícího podrobnosti dokumentace v územním řízení, je v možnostech platného regulačního plánu nahrazovat vyjmenovaná územní rozhodnutí. Tato možnost je však v RP časově omezená na 3 a dosahuje nanejvýše 5 let od vydání RP. Po této době již platí standardní postup podle SZ.
- Plánovací smlouva (týká se pouze RP na žádost) – Jedná se o nástroj k zajištění spolupráce na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů. Popsáno v příloze č. 13 vyhlášky.
- Dohoda o parcelaci – Dohoda vlastníků pozemků o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury v lokalitě. Popsáno v příloze č. 12 vyhlášky.

Proč regulační plán a ne územní studie? Podrobnosti v kapitole č. 14: Otázky a odpovědi.

Proces:

Proces pořizování a schvalování RP je popsán ve stavebním zákoně a je analogický s těmito procesy u zásad územního rozvoje a územního plánu. Samozřejmým předpokladem je politický konsensus pro záměr zpracování regulačního plánu v lokalitě.

3) územní plán ze zákona povinný není, na jeho existenci je ale vázána celá řada výhod, např. možnost čerpání dotací z různých fondů, které jej činí všeobecně nezbytným pro rozvoj v území

Ten se projeví **rozhodnutím zastupitelstva o pořízení regulačního plánu** (dle § 64 SZ). Pro samotné zadání je pak záhodno (možné, nikoli povinné) vypracovat tzv. doplňující **průzkumy a rozbory** (paralela s § 47 SZ), aneb podrobnou analýzu stavu lokality, ve které se pasportizuje současný stav území, zaznamenávají se problémy a hodnoty, zjišťuje se potenciál a možná rizika.

Prvním nezbytným krokem je zpracování **návrhu zadání** RP, které obsahuje cíle a požadavky na řešení. Obsah zadání je popsán v příloze č. 9 vyhlášky. Zadání je velmi důležitým krokem proto, že právě v tomto dokumentu je závazně popsáno, jaké požadavky budou na připravovaný RP kladeny, v jaké podrobnosti a rozsahu bude dokumentace zpracována.

K veřejnou vyhláškou doručenému návrhu zadání může písemně uplatnit požadavky každý, dotčené orgány dodají svá vyjádření. Na základě těchto podkladů pořizovatel zadání upraví a předloží ho zastupitelstvu obce ke schválení.

Pokud zastupitelstvo rozhodne o schválení zadání regulačního plánu, jsou zahájeny práce na výběrovém řízení na zpracovatele projektové dokumentace. V dané chvíli platný zákon o veřejných zakázkách zásadně ovlivňuje možnosti zadavatele (MMZ) při zadávání podmínek pro hodnocení nabídek podaných ve výběrovém řízení. Výběrová řízení na zpracování ÚPD, u kterých je hlavním výběrovým kritériem cena, nevedou k optimálním výsledkům, protože v podmínkách minimalizace soutěžených cen dochází ke značnému tlaku na kvalitu výsledného produktu. Celý proces se tím komplikuje a v konečném výsledku se může oddálit a prodražit.

Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistí (skrze vybraného projektanta = zpracovatele) zpracování návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury. Následují společná jednání a veřejné projednání, během kterých se k návrhu RP vyjadřují dotčené orgány, obec, ale také fyzické a právnické osoby, které mají právo vyjádřit svůj postoj pomocí námitek a připomínek. U všech těchto fází je přítomen pořizovatel, který ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek a výsledek předává zpracovateli k zpracování. Následně je opravená dokumentace předložena pořizovateli. Pokud budou zpracované úpravy podstatné, může pořizovatel přistoupit k dalšímu kolu veřejného projednání.

Výsledný návrh je předložen zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo RP vydá, a to formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Od této chvíle je regulační plán platný.

Rizika regulačních plánů:

Jako každý tematický okruh mají i regulační plány svá rizika. Lze hovořit o rizicích procesu pořizování RP, o rizicích stavu se schváleným RP, ale také o rizicích pokračování současného stavu bez pravidel v území.

Mezi riziky procesu zpracování RP jsou především různá úskalí ve výběrovém řízení na zpracovatele projektové dokumentace, které musí nalézt projektanta s náležitými zkušenostmi a schopnostmi. Právě volba nevhodného projektanta projektové dokumentace může vést ke špatným výsledkům a zklamání z celého procesu. Časově může proces komplikovat množství došlých námitek, připomínek, vyjádření a především stanovisek v jednotlivých fázích zpracování. S těmito okolnostmi se musí pořizovatel vypořádat. Jak již vyplynulo z předchozího textu, důležitými veličinami v tomto procesu jsou čas, peníze investované do procesu a v neposlední řadě politická vůle, která je jak hnací silou, tak možnou brzdou veškerých procesů.

Rizika stavu se schváleným RP vycházejí z nezbytnosti nalezení správné míry regulace. Pakliže bude RP regulován nedostatečně, jeho funkce nevyužije svého potenciálu a RP se stane do jisté míry zbytečným. Bude-li výsledná míra regulace příliš vysoká a ve svém důsledku omezí možnosti uživatelů nad obecně akceptovatelnou míru, hrozí ztráta zájmu o území a nastane situace, kterou si dovolíme nazvat „skanzenem“ – lokalita bude konzervována, ale nebude sloužit svému účelu. Samozřejmou součástí nově vydaného regulačního plánu bude v jeho prvotní fázi nátlak na jeho změnu. Ten může signalizovat jak jeho správné fungování (investorům není dovoleno pohybovat se nad mírou stanovenou v RP), tak chyby v dokumentu (nepředvídané blokování rozumných záměrů v území).

Rizika z pokračování současného stavu bez RP jsou v baťovských čtvrtích patrná již dnes. Lokality trpí nekonceptními zásahy, kdy jednotlivé vstupy nejsou vzájemně koordinovány a v zásadních otázkách (parkování) vznikají návrhy na jednotlivá řešení (např. Podvesná IX). Současně trvá nepřehledná situace v možnosti a nemožnosti realizace přístavbě a doplňkových staveb, jejichž schvalování podléhá rozhodovací praxi, která je závislá na individuálním úředním posouzení, a proto náchylná k odklonům od obecných požadavků. Tato praxe může vést ke vzniku nebezpečných precedentů.

RP se vydává formou opatření obecné povahy a je přezkoumatelný. Protože se jedná o výrazný zásah do vlastnických práv, je kladen maximální důraz na obsahovou přesnost, úplnost, procesní správnost a kvalitu odůvodnění.

Role obyvatel v procesu RP:

Každý občan má právo dávat písemně připomínky k řešení v průběhu vystavení zadání a dále k návrhu, a to nejpozději při veřejném jednání. Obdobně může vlastník návrhem dotčené stavby či pozemku a dále zástupce veřejnosti uplatnit své námítky. Občan má také možnost nahlížet do platné ÚPD, stejně jako dát podnět k pořízení ÚPD nebo její změny.

Máme však za to, že nadstandardní zapojení veřejnosti do procesu pořizování RP, případně plánování a realizace jednotlivých zásahů v lokalitě, může výrazným způsobem přiblížit rozdílné světy obyvatel, projektantů a úřadu. Výsledkem může být řešení, které bude vycházet z potřeb uživatelů a napomůže jeho všeobecnému přijetí. Takovýto postup se může jevit jako pracnější a časově náročnější, ale napomůže jeho lepšímu přijetí od obyvatel.

5. DOSAVADNÍ POSTUP VE VĚCI REGULAČNÍCH PLÁNŮ NA MMZ

Sběr informací:

Sběr informací, jakožto součást přípravy na RP obytných čtvrtí – pilotní projekt Zálešná – sestával ze shromáždění informací od organizací státní správy a samosprávy, od v lokalitě činných právnických osob kontrolovaných obcí či krajem, od správců sítí a v neposlední řadě od obyvatelstva.

Na počátku roku 2014 byly Odborem kultury a památkové péče MMZ osloveny vytypované organizace (především jiná pracoviště MMZ, zástupci IZS a dotčení správců sítí) s požadavkem na zaslání podnětů a připomínek k připravovanému RP v lokalitě Zálešná. Od nich nashromážděné podklady sloužily jako „surová hmota“, resp. podklady pro další práci. Vzhledem k množství převzatých informací a spektru dotčených témat bylo zvoleno vícekolové seznamování s nashromážděnými informacemi (více o doručených vyjádřeních v kapitole č. 6).

V první fázi se uskutečnila (v červenci 2014) **dvě kola projednávání** v uzavřeném kruhu připomínkových organizací, na kterých se probíraly především rozličné možnosti a cesty k nastavení opatření, která by pomohla s řešením popsanych problémů v území.

Diskutována byla také rizika samotného procesu pořizování RP a způsoby komunikace s veřejností. Závěr této fáze lze shrnout jako všeobecný konsensus široké odborné veřejnosti nad potřebou zpracování regulačních plánů ovšem s důrazem na opatrnost při řešení jednotlivých kroků, zvláště pak v komunikaci s obyvateli.

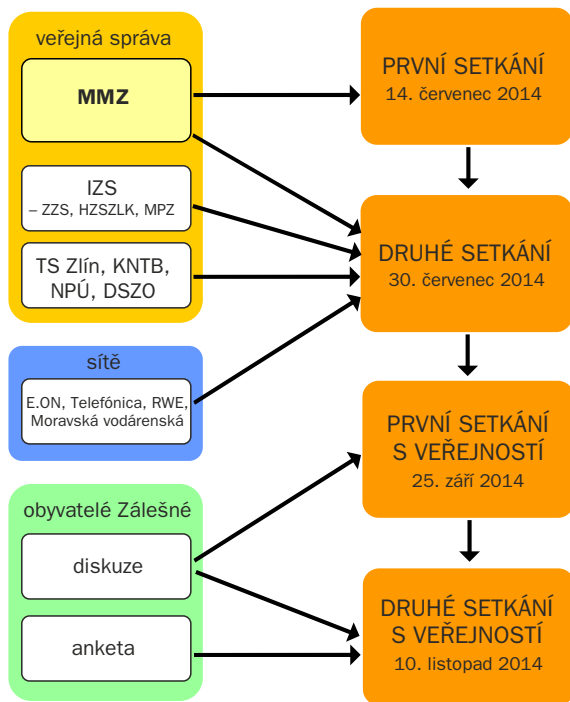
25. září 2014 následovalo **setkání s veřejností** v budově ZŠ Komenského I. na Havlíčkově nábřeží. Informace o konané akci byly umístěny na oficiálních vývěsních plochách a publikovány prostřednictvím Magazínu Zlín. Na setkání se dostavilo přibližně sto občanů ze Zálešné. Program sestával z podrobné prezentace problematiky regulačního plánu, pracovní analýzy lokality a především z výčtu dosud nashromážděných podnětů a připomínek oslovených organizací. Následoval prostor pro diskuzi nad shromážděnými poznatky a především nad problémy zaznamenanými z perspektivy obyvatel.

Přítomní občané komunikovali rezervovaný až negativní vztah k problematice zvláště vzhledem ke skutečnosti, že je iniciována městem (MMZ). Dle ohlasu přítomných jsou zkušenosťi obyvatel s činností města v lokalitě spíše špatné, respektive dali najevo pocit, že lokalitě není věnována dostatečná pozornost. Území trpí dlouhodobým podinvestováním ze strany města a obyvatelé jsou konfrontováni se striktními požadavky státní správy v případě iniciativního řešení problémů v lokalitě (rekonstrukce, přístavby, parkování, zeleň aj.). Z projevu jednotlivců a reakcí ostatních bylo znatelné také hájení individuálních zájmů, které se logicky promítá v konfliktech osobních, tedy mezi sousedy. Lze se domnívat, že horší reakce přítomných nebylo dosaženo především proto, že účelem setkání nebylo konkrétní řešení nabídnout (ideální řešení neexistuje), ale právě nashromáždit informace od obyvatel. Nasbíráno bylo množství zajímavých podnětů na řešení (některé viz kapitola č. 14 otázky a odpovědi).

Setkání s veřejností bylo příležitostí k předložení **anketních dotazníků**. Jejich cílem bylo zjistit vztah dotazovaných k jednotlivým problémovým okruhům. Anketní dotazníky rozdané během setkání s veřejností byly nabídnuty také na webových stránkách MMZ a informace o nich byla zveřejněna pomocí vývěsních tabulí místní části. Do konce října 2014 bylo nashromážděno celkem 70 vyplněných dotazníků, což tvoří přibližně 3 % obyvatel řešeného území. Takový vzorek respondentů není reprezentativní pro uskuťtečnění kvalifikovaných závěrů, ale zároveň jsou získané informace poměrně zajímavým zdrojem poznání názorů obyvatel.

Na základě zpracování informací získaných z dotazníků bylo na 10. listopadu 2014 svoláno **další setkání s veřejností**, jehož účelem bylo zveřejnění vyhodnocení ankety a další diskuze s veřejností. Do objektu ZŠ Komenského I. na Havlíčkově nábřeží se dostavilo přibližně 30 občanů Zálešné a po krátkém vyhodnocení ankety následovala opět diskuze. Pravděpodobně vzhledem k menšímu počtu účastníků s nižším faktorem překvapení bylo toto setkání vedeno na klidnější úrovni a diskuze se ubírala od obecných témat až k problémům jednotlivců (více o výsledcích ankety viz kapitola č. 8).

Setkání s občany – obyvateli Zálešné – bylo inspirující jak po stránce získání značného množství podnětů analýzou problémů, se kterými přicházejí obyvatelé čtvrti do každodenního kontaktu, tak po stránce zpětné vazby pro zpracovatele tohoto dokumentu, který si uvědomuje, že informovanost a kontakt s obyvateli lokalit bude nezbytnou, ne-li nejdůležitější součástí procesu řešení regulačních plánů lokalit baťovského bydlení.



Další postup? Co v RMZ?

Následující postup sestává ze shromáždění všech dostupných informací, jejich roztřídění a uspořádání do této publikace. Na paralelní úrovni je záležitost prezentována a diskutována v RMZ, která se zabývá dalšími aspekty možnosti zpracování regulačních plánů. V této situaci je materiál připravován na projednání v ZMZ v červnu tohoto roku.

6. KOMPENDIUM INFORMACÍ O VYTÝČENÉM ÚZEMÍ

OKaPP vytvořil postup (metodiku) pro shromáždění informací o vytýčeném území. Shromážděné informace pro potřeby publikace zkrátil a extrahoval.

Oslovené instituce:

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

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.

SÍŤE: Moravská vodárenská, a.s.
E.ON Energie, s.r.o.
RWE, a.s.
Telefónica Czech Republic, a.s.

Odbor kanceláře primátora (záznam připomínek ze setkání s občany místních částí Podvesná, Benešovo nábřeží, Zálešná a Kúty z 15. 4. 2013):

- 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 – Provéřit devastaci plochy kolem restaurace Hubert vlastníkem objektu.
- ÚKOL: B2/13/7506 – Zaměřit se na častější kontrolu dodržování zákazu stání na ul. 2. května.
- ÚKOL: B2/13/7510 – Provéřit, kdo má zodpovědnost za úklid sněhu na zaužívaných pozemcích a chodnicích.
- ÚKOL: B2/13/7513 – Zastřešení zastávky MHD Padělky IX.

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 Havlíčkovo nábřeží
- doporučení kontroly vzrůstu živých plotů, aby nezužovaly profil komunikace
- zvážit možnost provozu nábřeží s omezeným přístupem automobilové dopravy

Odbor kultury a památkové péče:

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

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.

Odbor realizace investičních akcí:

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

Odbor stavebních a dopravních řízení:

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

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

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.

Oddělení koordinace projektů:

- umožnit majitelům bačovských 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 přehustěný provoz na cyklostezce
- řešit cyklistickou dopravu na tř. 2. května
- řešit cyklistickou dopravu v uzlu Havlíčkovo nábřeží x 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

Oddělení prevence kriminality a sportovišť:

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

Oddělení urbanismu a architektů:

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

Obecné hodnoty dle dokumentu „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

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 plány ochrany

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

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, 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 umísťovány v prostoru, který je vymezen jako bezpečnostní odstup od komunikace 0,5 m od okraje, tzn. do volné šířky komunikace

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

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

Krajská nemocnice T. Bati:

- příslibená 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

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 Energie, s.r.o.:

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

RWE, a.s.:

- Respektování ochranných a bezpečnostních pásem plynovodů a regulačních stanic

Telefónica Czech Republic, a.s.:

- i po urgenci bez odezvy

ABSTRAKT – POPSANÉ OKRUHY K ŘEŠENÍ:

- DOPRAVA (ZKLIDNĚNÍ, PARKOVÁNÍ, CYKLODOPRAVA)
- 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

DALŠÍ CÍLE:

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

7. ZÁPISY ZE SETKÁNÍ S OBČANY

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

Dne: **25. září 2014**

Místo: ZŠ Komenského I., Havlíčkovo nábřeží 3114, Zlín

Na programu:

- osvěta problematiky regulačního plánu
- analýza lokality
- výčet nashromážděných vyjádření
- diskuze, závěr

Účastníci:

Ivo Tuček, tehdy Odbor kultury a památkové péče
Kateřina Pešatová, Odbor kultury a památkové péče
cca 100 obyvatel čtvrti Zálešná

OKaPP připravil po diskuzi v Komisi pro spolupráci města a státní památkové péče dotazníky pro obyvatele městské čtvrti Zálešná, jejichž cílem bylo shromáždit informace o způsobu života ve čtvrti. Dotazníky byly k dispozici na úvod a v průběhu setkání. Dotazníky byly dále dostupné v kanceláři MČ v objektu Drofa a na webu. Ukončení sběru do konce října na vybraných sběrných místech a také elektronicky.

Mgr. Pešatová uvítala občany, poděkovala za hojnou účast. Vysvětlila cíl setkání – prezentace informací sesbíraných v rámci přípravy podkladů RP. Očekávání: zpětná vazba, doplnění informací a pojmenování problémů a možností, které v lokalitě Zálešné vidí její obyvatelé.

Arch. Tuček – Seznámil přítomné formou prezentace (cca 40 minut) s obecnou problematikou regulačního plánování, analýzou lokality a nashromážděnými informacemi.

Mgr. Pešatová – Vysvětlila, že MMZ je ve fázi přemýšlení o lokalitě, tedy přemýšlí nad tím, jak v lokalitě zlepšit kvalitu života, co by dokázal RP řešit a v jakém rozsahu. Obyvatelé jsou ti, kteří území rozumí, žijí zde a jsou jeho součástí. Aby nastavení pravidel RP dosáhlo správné míry, jsou zapotřebí nejen vyjádření magistrátních útvarů a dalších organizací, ale zejména poznatky od obyvatel. Cílem setkání je představit, jakým způsobem přemýšlí o lokalitě úředníci. Připravena je anketa, ze které dostane MMZ orientační statistické informace a především zpětnou vazbu. Teprve pak, až budou tyto informace vyhodnoceny, je začneme předávat jako podklad pro zadání regulačního plánu. RP je nástroj podřízený územnímu plánu, který je v řešeném území platný. RP dokáže podrobněji popsat to, co územní plán nesvede.

Ze své praxe na OKaPP víme, že pokud dojde k problematickému bodu řízení, tak se žadatelé ptají: „A kde je nějaké pravidlo?“ A OKaPP musí odpovídat: „Pravidlo je dané rozhodovací praxí“. Čili pro vás, kteří nejste specialisté, je to pravidlo nesrozumitelné. A proto uvažujeme nad RP a cílem je pojmenovat srozumitelná pravidla tak, aby vám vyhovovala, abyste byli ochotni je respektovat, ale aby na druhé straně vyhovovala i úředním osobám, které s nimi v široké škále pracují. Tedy abychom nastavili jakýsi rovnovážný stav.

Máme zde leteckou mapu a na ní vidíte to, co nikde jinde u nás ani ve světě nevidíte. To je ten benefit území, který spoluvytváří celkovou atmosféru města, a je to i ten důvod, proč v takovém městě chce žít tolik lidí. A to je také ambice města. Zachovat bydlení, přidat pracovní příležitosti a udržet vysokou kvalitu života. Proto se zprostředkováváme bavíme například o RP. Cest a nástrojů, jak podpořit atraktivitu Zlína, je samozřejmě více.

Arch. Tuček – Abych odpověděl na případné dotazy ohledně role obyvatel v procesu RP. Již bylo řečeno, že jsme teprve v přípravné, nepovinné fázi, ve které se ptáme na váš názor. Až přijde samotný proces zpracovávání RP, tak budete mít zákonné možnosti k vyjádření. Informace budou na webu OKaPP MMZ a v kanceláři místní části.

Diskutující – Analýzu v prezentaci dělal kdo? Jak může být vlastnictví pozemků městem naráz jako silná stránka i jako hrozba? Pozastavuje se nad přínosem a odbornou úrovní prezentace.

Arch. Tuček – Je to nástin, nikoli profesionální výstup dlouhodobé práce týmu odborníků, který by stál nepoměrně jiné prostředky.

Diskutující – Mám tu před sebou RP, resp. regulační studii na řešení parkování na Podvesné IX. Je to studie, ke které se došlo na základě stejného postupu, jako je ten, s kterým přicházíte vy?

Arch. Tuček – O studii víme, ale není to postup shodný s tím, který prezentujeme. Problém s parkováním je v našem případě jeden z mnoha. Snažili jsme se řešit problémy komplexněji, resp. snažíme se dobrat k celému výčtu problémů, které je potřeba v lokalitě řešit. Naproti tomu Odbor koncepce a realizace dopravních staveb MMZ se ve zmíněné studii snažil najít řešení právě a jenom pro parkování. Jejich snaha byla vedena požadavkem na rychlé vyřešení takové situace. Naproti tomu projednávání RP může trvat řádově roky.

Mgr. Pešatová přivítala 1. náměstkou primátora pana Kadeřábka, který se hlásil o slovo. Nicméně jednoduchá odpověď zní: RP, nad kterým nyní přemýšlíme, není totéž co regulační studie, kterou máte na mysli.

1. náměstek primátora p. Kadeřábek – Ano, jsou to dvě rozdílné věci. RP je zásadní projekt, dokument, který by řešil celé území. Problém je v tom, že ta příprava bude velmi dlouhá, drahá a osobně se bojím, že RP bude neprojednatelný, protože tuším, jaká nechuť se tím vyvolá. Řešení na Podvesnou IX je studie, kterou jsme vám chtěli navrhnout, jakým způsobem je možno řešit ten největší problém, tedy parkování. Problémy jsou dva. Jednak nedostatek prostoru pro průjezd techniky TS a IZS, jednak v podstatě nezákonné parkování obyvatel.

Diskutující – Hrozí něco podobného, co se stalo na Podvesné IX, také na Zálešné? Chcete brát lidem zahrádky?

Mgr. Pešatová – Kdybychom nad Zálešnou neuvažovali jiným způsobem, tak tu dnes nejsme my z OKaPP, ale kolega z dopravní koncepce. Pokud vím, tak zatím nikdo nic neprovedl a dle slov 1. nám. Kadeřábka se ani realizace nepřipravuje.

Diskutující – Svoz odpadu je řešen pomocí časového vymezení jen na určité hodiny v týdnu, takže popeláři projedou. Problém je řešitelný.

1. náměstek primátora p. Kadeřábek – V běžném provozu zdánlivě ano, ale v případě vypuknutí požáru by šlo o významné ohrožení majetku, potažmo životů.

Mgr. Pešatová – S dovolením bych v tuto chvíli opustila téma Podvesné a vrátila se k tématu Zálešné. Proším o další dotaz.

Diskutující – Bydlím zde jen 30 let a problém je podstatně starší. Město v průběhu let vůbec nereagovalo na měnící se situaci. Technika se vyvíjí, vše je větší, nádoby na odpad, také hasičská auta se zvětšují, jen ulice zůstaly stejné. A na Zálešné stále hydranty nejsou.⁴⁾ Všude jinde se přizpůsobují nejen technice, ale také technika se přizpůsobuje místu. Mluvím o menších hasičských vozech, menších kuka vozech a když hasičský vůz nestačí, tak se napojí na hydrant. A to není věc obyvatel, ale města. I když byla tato čtvrť prohlášena za MPZ, město se o ni nestaralo. (*drobný potlesk*)

Mgr. Pešatová – Děkujeme, to je zajímavý podnět, doposud jsme o takové variantě neslyšeli.

Diskutující – Kde bude prezentace RP k nahlédnutí?

Mgr. Pešatová – Na webových stránkách města, resp. stránce OKaPP, a dále v papírové podobě v kanceláři místní části, která je v objektu Drofa.

Diskutující – Dobrý večer. Jednak by mě zajímalo, kolik lidí ví o tom, že RP Zálešné již existuje, a to z roku 1993.

Druhá věc, problém parkování. Hlavním argumentem je průjezd vozů TS a IZS, což je normový požadavek na šíři 3,0 m. Cesta je 4,5 m a podélné parkování aut zabere 2 m. Troufnu si navrhnout, že v rámci obnovy sítě, tedy plynovodu, kanalizace, vodovodu, kdyby se cesta rozšířila o 0,5 m, tak tam vznikne 2 m na parkování a 3 m na průjezd. (*potlesk*) Pokud by nevdala jednosměrná průjezdnost. Plus problém s invalidními místy, která mají větší prostorové nároky.

Dále bych poukázal na to, že velký problém s parkováním nemají jen majitelé mezidomků, ale také ti, kteří vlastní rohové domky při nájezdu z ul. 2. května. Tam je to udělané tak, že se k domku musí najíždět z hlavní cesty, navíc přes plochu užívanou sousedem. A v tom případě je to o domluvě. Vlastně většina těch problémů je o domluvě mezi lidmi a o jejich slušném chování. To je vše, děkuji. (*potlesk*)

⁴⁾ Dle informací od HZS v lokalitě Zálešná síť hydrantů existuje, ve svém vyjádření neshledávají potřebu síť rozšiřovat, pouze uchovat stávající rozsah.

Arch. Tuček – Děkujeme za názor. Zareagoval bych jednak na RP z počátku 90. let: Ten existuje, nicméně byl vypracován a schválen podle starého stavebního zákona, tudíž pozbyl po roce 2006 platnosti. Jeho dnešní hodnota je pouze orientační. Z hlediska památkové péče je navíc překonaný, některé v něm uvedené principy⁵⁾ se již neuplatňují. Proto se nepoužívá a nepropaguje.

Druhá věc je parkování po straně jednosměrné komunikace s celkovým rozšířením o 0,5 m. Ano, je to jistě jedna z alternativ, nicméně i zde bude těžká odpověď na otázku, na kterou stranu rozšiřovat. (*šum mezi lidmi – „na obě strany stejně“*) Samozřejmě, dá se rozšířit na obě strany, ale bude to znamenat dvojnásobné náklady na rozšíření každé krajnice a ustoupit budou muset živé ploty také na obou stranách komunikace. Pokud to však půjde a povede k všestranné spokojenosti, je tato varianta jistě kandidátem na ideální řešení.

Diskutující – Proč se na každém setkání bavíme jen o parkování, máme tu tisíce jiných problémů. Domy se při průjezdu aut otřásají.

Diskutující (přes sebe) – A ty keře budeme kácet my, protože jsou to naše keře?

Diskutující – Uvažuje město v budoucnu o tom, že by byly pozemky převedeny na uživatele/majitele domů? Protože my se o tyto pozemky staráme, dáváme do nich svoje investice, ale není to náš majetek. Máme naději, nebo bude město držet uživatele v šachu a dělat si, co chce? Mám pocit, že město vlastnictví těchto pozemků využívá a diskuze je zde jen proto, abychom měli pocit, že se můžeme zapojit. V konečném důsledku má slovo město a pokud mi udělá ze zahrádky parkoviště, tak je to jen rozhodnutí města.

Mgr. Pešatová – Správný dotaz na nesprávné osoby. S majetkem obce disponují zástupci obce, čili Zastupitelstvo města Zlína. MMZ má funkce administrativní.

Diskutující – Jak to, že někdo si může postavit přístavbu a jiný ne?

Mgr. Pešatová – Již jsem mluvila o tom, že veřejnost volá po jasných pravidlech. RP je nástroj, který nastavuje jasná pravidla. Pokud ho nemáme, nejsou jasná pravidla a správný orgán rozhoduje podle rozhodovací praxe.

Diskutující – Ale to je přece nesmysl. Jako když máte děti ve škole a půlce dáte bonbony a půlce ne?⁶⁾

Diskutující – A co zvýšené náklady na dodržování požadavků na památkovou péči? Cihelný pásek je nákladný. Proč město nepřispěje?

Mgr. Pešatová – Děkuji za dotaz. V současné době platném památkovém zákoně se připouští dotace, čili náhrada za zvýšené náklady, pouze kulturním památkám. Ale! V současné době je v procesu veřejného projednání nový památkový zákon, který rozšiřuje náhrady i na objekty v plošně chráněných územích, čili městských památkových rezervacích a zónách, které nejsou samostatně chráněnými památkami. Obecně tento systém funguje tak, že musí vzniknout nějaký požadavek, ten musí někdo prosadit do zákona a teprve poté se jím výkon památkové péče může řídit. Optimistický odhad na schválení tohoto nového památkového zákona je 1. 1. 2018. Znění se bude ještě vyvíjet.

Mgr. Pešatová – Pokud již nejsou dotazy, tak vám děkuji za váš čas a účast, děkuji za velký zájem a přeji pěkný večer. (*potlesk*)

5) Například pultové střechy u přístaveb.

6) V některých případech omezují možnosti přístaveb zákonem a normami vyžadované odstupy staveb od jiných staveb a od komunikací. Naráží se tedy na prostorové limity v území.

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

Dne: **10. listopadu 2014**

Místo: ZŠ Komenského I., Havlíčkovo nábřeží 3114, Zlín

Na programu:

- vyhodnocení ankety
- diskuze, závěr

Účastníci:

Ing. arch. Ivo Tuček, tehdy Odbor kultury a památkové péče

Ing. arch. Eva Ryndová, moderátorka

Alena Čechová, kancelář místní části Zálešná, Kúty

cca 30 obyvatel čtvrti Zálešná

Na prvním setkání s veřejností (25. září 2014) a v období následujícím byly občanům Zálešné nabídnuty k vyplnění anketní formuláře, jejichž cílem byl sběr strukturovaných informací o území od obyvatel (dotazník je přílohou).

Ing. Ryndová uvítala občany a seznámila je s programem setkání.

Arch. Tuček – Seznámil přítomné formou prezentace s vyhodnocením ankety, vzhledem k nízkému počtu získaných dotazníků (70 ks = 3 % obyv. Zálešné) není výsledek relevantním podkladem, ovšem OKaPP využije získaná data jako orientační informaci.

Vyhodnocení formulářů (formou grafů), doplňující poznámky opakovaně uvedené v dotaznících.

Arch. Tuček dále položil dva dotazy:

1) Je komunikace, respektive způsob oznamování připravovaných setkání s veřejností formou uveřejňování v Magazínu Zlín, v oficiálních vývěškách a na webu Zlína dostatečná?

Diskutující – Nejlepší je do schránek (další souhlasí), do vývěsních skříněk se nedíváme, v Magazínu Zlín pár řádek textu lehce zanikne a vypadá to spíše jako schválnost.

Arch. Tuček – Připomněl náklady při počtu oslovených v řádech stovek účastníků.

Diskutující – Navrhuje formu roznášky spolu s Magazínem Zlín, případně jako brigáda, tolik času obejít jednu čtvrti nevezme.

Diskutující – Zajímalo by jej, zda setkání směřují k podobnému cíli, jako naznačila studie pro Podvesnou IX, zahrady u cesty proměnit na parkovací místa pro ty, kteří bydlí uvnitř, případně majitele mezidomků.

Arch. Tuček – V tuto chvíli neprojektujeme, ale sbíráme informace a podněty. Jestli bude parkování řešeno tak či onak, nejsme schopni říct, protože to nevíme. Nicméně parkování je – i podle výsledků ankety – jedním z nejzávažnějších témat v baťovských čtvrtích Zlína. Za možnou cestu bych viděl spolupráci s veřejností tak, aby byla součástí samotného procesu navrhování konkrétních řešení např. uličních profilů a umístění automobilů.

Diskutující – Mluvil jsem s arch. Novou, vedoucí oddělení urbanismu a architektů MMZ, a ta mi řekla, že rozšíření komunikací v celé délce není přípustné, protože části realizovaných staveb zasahují do této zóny.

Ing. Ryndová – To je v tuto chvíli velmi konkrétní věc, navíc vy zde hovoříte o Podvesné, ale my sbíráme informace o Zálešné.

Diskutující – Máme přistavbu a dvě parkovací místa plus garáž, sousedi si zkrátili zahradu, parkují tam dvě auta. Takže nevím, proč bychom měli ještě uvolňovat místa pro ty v mezidomku. To už bychom neměli vůbec žádný prostor.

Arch. Tuček – Problémů je řada, tím hlavním je parkování, ale zkusme se oprostít od konkrétních případů.

Diskutující – Na Zálešné IV stojí auta v řadě, je jich tam asi nejvíc a nevdají to. Projede tam kuka vůz, problémy tam nejsou. Na Zálešné V ale zase projet nelze.

Diskutující – Nebylo by snazší pořídit užší vozy (popeláři, záchranáři), než lidi nutit do rozšiřování komunikací? Navíc se ještě nestalo, aby sanitka neprojela.

Arch. Tuček – Dotaz č. 2 – je zájem obyvatel podílet se na vzniku, resp. na projektování návrhu těchto řešení – např. ulic. Pokud město přijde s konkrétním návrhem, jako tomu bylo u Podvesné IX, obyvatelé zřetelně označují konkrétní části, které považují za nevhodné. Pokud by však byli přítomni vzniku studie, měli by možnost do práce zasahovat a řešení ovlivňovat.

Diskutující – Pokud chce město něco řešit, tak by především mělo zachovat komunikaci. Magazín Zlín jde do všech schránek, možná by se hodilo, aby to nebylo tak schované v záplavě ostatního textu. Standardem je informovanost přes web města. Možná by stálo za to nashromáždit od obyvatel e-mailové adresy a informace rozesílat i takto. A nejlepší je samozřejmě cesta do schránek. Občany to nezajímá, že to něco stojí, chtějí být informováni, chtějí přijít a diskutovat. Aby se pak nestalo, že jich přijde jen pár, protože se o tom nedozvěděli.

Co se týká samotné diskuze o provedení, tak to lidi zajímá, protože hlavním problémem je to, že ulice jsou úzké, každá rodina má dvě auta, záchranářské vozy mohou mít problém. To se dá určitě řešit, diskutujeme. Ale hlavně, proč by se měla situace řešit redukcí prostor zaužívaných pozemků, kde už mají svoje vjezdy, pergoly, zahrádky atd. To je velmi necitlivé. V každém případě jsou i zkušenosti s tím, že i památková péče má problém schvalovat výpůjčky na parkovací místa. Přitom je to jedna z možností, neříkám, že generelní, ale jedna z možností jak auta dostat z ulice pryč. Když si občan požádá o výpůjčku na 3x5 m, aby odstranil auto z ulice pryč a na vlastní náklady si vybudoval své místo na městském zaužívaném pozemku, proč mu to neumožnit? Tím se podstatná část problémů vyřeší. Potom se bavme o řešení zdola, protože jinak si to nedokážu představit, dejte občanům tuto možnost. A ne direktiva shora, aby lidi přišli o svoji investici. Další diskutující souhlasí.

Diskutující – Jaké procento obyvatel by pro vás bylo relevantní, abyste připustili, že je to názor, který platí.

Arch. Tuček – Určitě jakási podstatná část, řekněme desítky procent.⁷⁾

Diskutující – Jediný vypovídající graf byl ten, který odkazoval na vysoký podíl lidí z mezidomků. Protože ti lidé, kteří mají dobrý přístup a parkovací stání, problémy neřeší a nic je na taková setkání netáhne.

Další otázka ohledně parkovacích míst. Může mít obyvatel přiřazeno parkovací místo s SPZ svého vozu? Nebo budou parkovací místa města?

Arch. Tuček – To už je detail návrhu, který teď nevyřešíme, ale poznamenáme.

Diskutující – To je problém parkovacích míst vs. odstavných míst, kde je výrazný rozdíl v prostorových nárocích.⁸⁾ Já chápu problém mezidomkařů, na druhou stranu je to takový jejich úděl. Na druhou stranu ti, kteří jsou u cesty, mají jiné problémy.

Diskutující – Ano, jednosměrné komunikace, auta u živého plotu a ona se tam vejdou a ještě se nestalo, aby sanitka či hasiči neprojeli. Prostě všechno funguje. Jen si myslím, že limit rychlosti v uličkách by stačil 20 km/h.

7) Relevantní návratnost rozeslaných dotazníků má přesné limity v sociologii – návratnost cca 15-13 %

8) Dle normy ČSN 73 6056 není mezi odstavným a parkovacím místem rozdíl v prostorových nárocích, ale pouze v účelu umístění vozidla.

Arch. Tuček – Toho prostoru není moc, když lidé zaparkují úplně u živého plotu, tak projet velkým vozem lze. Hasiči ovšem uvedli, že někdy problémy s dostupností cítí. Improvizace je možná, na Zálešné zatím nehořelo. Koncepční řešení ale předpokládá respektovat nebo se přiblížit normovým rozměrům. Současný stav je prostorově poddimenzovaný.

Diskutující – Doteď byl klid, až v poslední době začaly problémy. Prý snad koupili nová auta, která jsou větší. A vy nám teď budete krátit zahrádky?

Diskutující – Myslím si, že právě pozemky jsou jádrem věci. Lidé v lokalitě problémy s parkováním nevnímají jako kalamitní, narozdíl od Jižních Svahů, ale problém je v popelářských vozech. Když si město může dovolit kupovat různá vozidla na různé nové typy podzemních kontejnerů, tak proč není město ochotno investovat do baťovských čtvrtí, kde žije poměrně velké množství obyvatel Zlína. Proč tedy nekoupí pár užších popelářských aut, která nebudou mít problém s průjezdem a uleví tím mnoha obyvatelům nejen na Zálešné. Další diskutující přitakávají.

Ing. Ryndová – Děkujeme za podněty, ale aby se vaše podněty daly i nějak odborně zpracovat, je nutné zahájit další fázi, ve které budete akterní. Vy si budete klást podmínky. Tyto podmínky budou za pomoci facilitátora – čili vyjednavče usilujícího o optimální řešení – přebírány projekčním týmem a ten pak bude projektovat podle dohodnuté společné představy.

Diskutující – Až to bude mít projekční tým, tak už bude pozdě na připomínky.

Arch. Tuček – Snažíme se zejména zjistit, zda máte zájem o spolupráci na předprojektové přípravě. Samozřejmě, že cesta, kterou se snažíme jít, nezáleží jen na nás. Bude záležet na politické vůli a mnoha dalších faktorech. Současně zadání zní: „Připravte podklady pro zadání regulačního plánu“. RP je užitečný nástroj, ale není všeřešící. Problémů je mnohem víc. Například možnost participace, tedy zapojení veřejnosti, resp. obyvatelů čtvrti do projektování případné realizace, je možnost, která nás v tuto chvíli napadá, ale vzhledem k tomu, že nebyla projednána s odpovědným zástupcem, ji neslibujeme. Prosím všechny, kteří mají dotazy a zájem o přípravu RP Zálešná, ať v budoucnu kontaktují mne na OKaPP MMZ, případně p. Čechovou v kanceláři místní části Zálešná. Zpětná vazba je pro město důležitá a je to jeden ze způsobů, jak pozitivně ovlivnit chod města. Dále jsou u p. Čechové k dispozici kopie vyjádření oslovených odborů a oddělení MMZ, oslovených organizací a správců sítí k RP Zálešná.

Diskutující – Dotaz: schvalování přístaveb sousedy.

Arch. Tuček – Proces územních a stavebních řízení je popsán ve stavebním zákoně. Všechny zákony se vyvíjejí, nedokážu odpovědět ve vztahu k budoucnosti. Současně město Zlín jako vlastník pozemku vytvořilo proces, kterým zjišťuje názory sousedů před zahájením stavebního řízení, tento proces je v rukou Odboru ekonomiky a majetku MMZ.

Diskutující – Dotaz: výška plotu 90 cm, kterou přeskochí větší pes.

Arch. Tuček – Jako úředník vám odpovím, že kolik je napsáno v rozhodnutí nebo závazném stanovisku, takovou výšku plotu musíte dodržet.⁹⁾ Samozřejmě s určitou mírou tolerance. Pokud má někdo plot 2 m vysoký, tak je to špatně.

Diskutující – Jak je to s dodržováním pravidel v památkové zóně? Mnoho obyvatel si dělá, co chce, a to evidentně v rozporu s všeobecnými pravidly.

Arch. Tuček – Důvodů může být více. Jednak věci realizované před vznikem MPZ Zlín, ty jsou nepostihnutelné. Mnoho přestupků se řeší, ale na stíhání všech přestupků naráz nemá OKaPP personální kapacitu.

9) V dosavadní praxi vyžadovaná výška živého plotu 90 cm byla přehodnocena na 100 cm z důvodu běžně užívaných výrobků podpůrného pletiva o výšce 1 m.

Diskutující – Mohu-li navrhnout, ten RP by mohl být navržen strukturovaně. Tzn. že jedna věc jsou prostorová pravidla – to je běh na dlouhou trať, ale kratší trať jsou bezpečnostní pravidla – např. to, že při výjezdu z vedlejší ulice nejde vidět přes vysoké živé ploty. To, co se týká bezpečnosti lidí od hasičů, policie, dopravy, by mělo mít prioritu. Pokusit se celou věc rozjet na něčem podobném, jako na Lesní čtvrti pokus s dopravním řešením, a na tom se uvidí, jak budou lidé schopní komunikovat. Prostorová řešení jsou až na druhém místě.

Arch. Tuček – Pokud bych vás vzal za slovo, tak vzhledem k platné legislativě bude rozšíření ulic mezi těmito prioritami, protože hasiči nemají (dle norem) dost místa.

Diskutující – Je důležité, aby RP usměrňoval to, že ploty musí mít lidé půl metru od ulice. Pak můžou zaparkovat zcela na kraji a hasičům zůstane místa dost. Ale tohle jsou bezpečnostní podmínky.

Diskutující – Velkým problémem jsou sousedské vztahy, velmi se zhoršily, každý se stará jen o sebe.

Arch. Tuček – Žádný regulační plán sousedské vztahy nenapraví. Možná se to může částečně podařit na cestě komunitního plánování.

Diskutující – A co odprodej pozemků? Mnohé by se vyřešilo.

Arch. Tuček – Prodejem pozemků se posílí situace, kterou jste popsali před chvílí, každý se bude starat jen sám o sebe. Dále – rozšíření ulice třeba jen o 25 cm by se poté stalo téměř neřešitelné.

Diskutující – To by se muselo udělat předtím. Souhlasím, vydejte RP, ale s možností následného odkoupení pozemků.

Diskutující – Co se bude dít, až některý baťovský dům spadne? Co ho nahradí?

Arch. Tuček – To je velmi důležitý dotaz, jehož adresátem je ovšem Národní památkový ústav.

Další okrajově zmíněná témata: obchvat Zálešné, povinnosti plynoucí z plošné ochrany MPZ, možnosti odprodeje pozemků a machinace s nimi, nesmyslnost podzemních garáží v záplavové zóně.

Arch. Tuček – Ukončil setkání a poděkoval.

Ing. Ryndová – Děkujeme. Z dneška si můžete odnést jakousi interpretaci ankety, ale to důležité je, abyste se více zajímali, více komunikovali s místní částí, a uvědomili si, že máte možnost tyto věci ovlivňovat.

8. ANKETA

Na setkání s občany dne 25. 9. 2014 byla občanům dána možnost vyjádřit se k situaci na Zálešné formou ankety. Ta byla šířena na samotném setkání a byla dále ke stažení na webových stránkách města Zlína a v kontaktním místě kanceláře místní části v objektu Drofa.

Anketa neměla za cíl získat statisticky reprezentativní vzorek názorů z celé řešené oblasti, spíše dodat informační náhled na lokalitu. Výsledné informace tak slouží pro orientační dokreslení v lokalitě zjišťovaného stavu.

Z celkového počtu 70 ks (= ± 3 % obyvatel Zálešné, tj. nereprezentativní vzorek) vyplněných dotazníků jich byla drtivá většina získána přímo na setkání s občany v ZŠ Komenského. I z toho lze usoudit, že získané dotazníky vyplňovali spíše aktivní lidé, kteří mají o současný stav a budoucnost lokality zájem.

Současně lze obecně říci, že zájem na řešení situace budou mít především ti lidé, kteří přímo pociťují některou ze slabých stránek současného stavu v místě.

Anketa Zálešná

1. Obýváte ve čtvrti Zálešná: jednodomek půldomek byt
 2. Vlastnický je Vaše domácnost: vlastník nájemník jiné: _____
 3. Uveďte prosím Váš věk: _____
 4. Uveďte prosím, jak dlouho bydlíte v domě: _____
 5. Kolik členů má Vaše domácnost? _____
 6. Je součástí Vaší domácnosti pes? _____
 7. Kolik automobilů používá Vaše domácnost? _____
 8. Je nemovitost, kterou obýváte, původní nebo po rekonstrukci?
přístavba zateplení výměna oken a dveří parkovací stání
 9. Považujete obytnou plochu, kterou máte k dispozici, za dostatečnou?
ano ne*
 10. Souhlasíte s názorem, že čtvrti s bačovským bydlením by si měly zachovat svůj
charakteristický cihlový vzhled včetně nízkých živých plotů?
ano ne*
 11. Považujete šířku obslužných komunikací za dostatečnou?
ano ne*
 12. Uvítali byste možnost zřídit příjezd k tzv. mezidomkům?
ano ne* Bydlíte v mezidomku? ano ne*
 13. Zjednodušilo by dopravní obsluhu ve Vaší čtvrti zjednosměrnění ulic?
ano ne*
 14. Potřebuje Vaše čtvrt' větší počet garáží a parkovacích míst?
ano ne*
 15. Pokud se domníváte, že Vaše čtvrt' potřebuje zvýšení počtu parkovacích míst, dáváte přednost:
samostatným garážím a parkovacím stáním u domků
hromadným garážím a parkovacím stáním v docházkové vzdálenosti od objektu - pokud, tak:
nadzemním podzemním
 16. Byli byste ochotni vynášet odpady do nádob na konci Vaší ulice?
ano ne*
 17. Ohodnoťte kvalitu prostředí Zálešné v následujících oborech: (hodnocení jako ve škole)
- | | velmi dobré | | | velmi špatné | |
|--|-------------|---|---|--------------|---|
| kvalita života | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| kvalita bydlení v bačovských domech... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| sousedské vztahy..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| možnosti sportovního využití..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| kvalita veřejného prostranství..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| vybavenost (obchody, služby aj)..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| dopravní obslužnost MHD..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| situace s parkováním..... | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
18. Co Vás trápí/ napadá, co doporučujete?

můžete pokračovat na druhé straně

*nehodící se škrtněte, hodící zakroužkujte

Vaše odpovědi se stanou součástí podkladů k zadání podmínek pro vypracování regulačního plánu. Děkujeme za Váš názor a čas, který jste věnovali dotazníku.

Výsledky ankety:

1) Obýváte ve čtvrti Zálešná:



■ jednodomek ■ půldomek ■ byt

Ze vzorku je patrný výrazný podíl uživatelů půldomků, přičemž podíl lidí užívajících bytové jednotky v lokalitě je mnohem vyšší než podíl respondentů. Lze usoudit, že právě obyvatelé baťovských domků jsou se současným stavem nespokojeni.

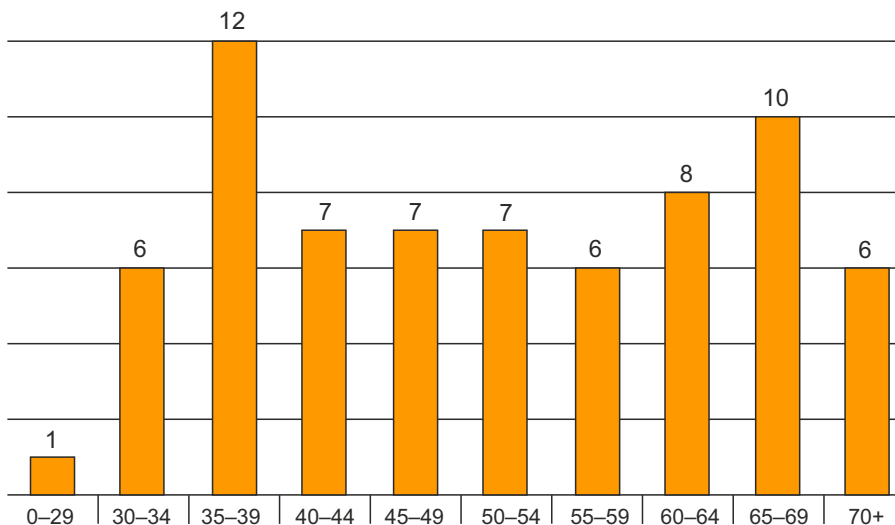
2) Vlastnícky je Vaše domácnost:



■ vlastník ■ nájemník ■ jiné

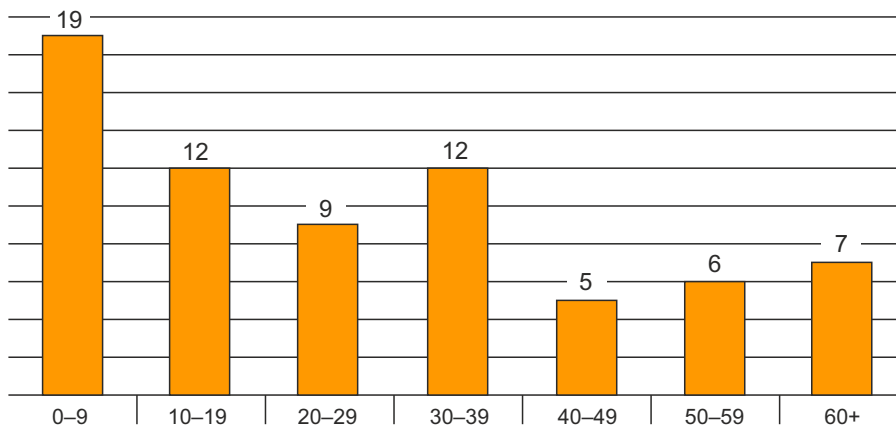
Vysoký podíl vlastníků nemovitostí mezi respondenty je zjevný, nájemníci nemívají takový zájem na řešení problémů v delších časových horizontech.

3) Věk respondentů:



Mezi respondenty je patrný vysoký podíl věkové skupiny 35–39 let a dále 60–69 let. Lze předpokládat, že právě lidé ve středním věku jsou skupinou lidí, kteří mají největší zájem na přizpůsobování původních objektů současným standardům bydlení včetně rozšiřování užité plochy objektů pro potřeby rodinného bydlení. Vyšší podíl starších ročníků lze chápat jako přítomnost dětí původních uživatelů baťovských domků, případně také jako větší zájem kombinovaný s časovými možnostmi těchto lidí.

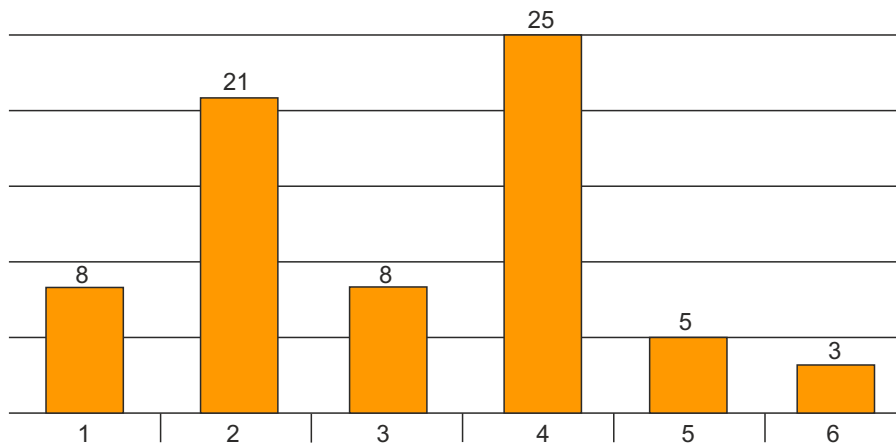
4) Doba obývání Zálešné:



Průměrná hodnota: 27,0

Velké množství lidí obývajících dle ankety Zálešnou méně než 10 let je opět možno popsat jako důsledek generační výměny, která navazuje na postupné dožívání generace „baťovských dětí“. Současně lze zopakovat, že především novousedlíci reagují na snahu města zabývat se problémem těchto lokalit.

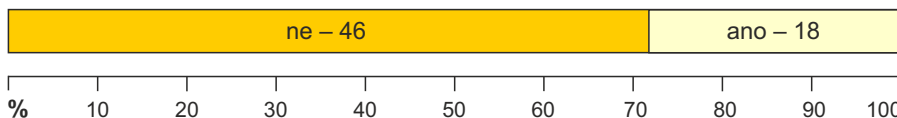
5) Počet členů domácnosti:



Průměrná hodnota: 3,2

Nejčastější počet členů domácností na Zálešné je 4, respektive 2 lidé. Z toho lze usoudit, že baťovský půldomek je v pohledu uživatelů dostatečně prostorný pro rodinný život (z detailnějších informací plyne, že z domácností o počtu členů 4 a více je s obytnou plochou spokojeno celkem 70 % obyvatel, u objektů s realizovanou přístavbou dokonce 85 % obyvatel – viz otázky 8) a 9).

6) Je součástí domácnosti pes?



Dotaz na přítomnost psa v domácnosti je na první pohled banální. Je však důležitý při uvažování o provozu na pozemcích kolem domků a jejich ohrazení.

7) Počet automobilů v domácnosti:

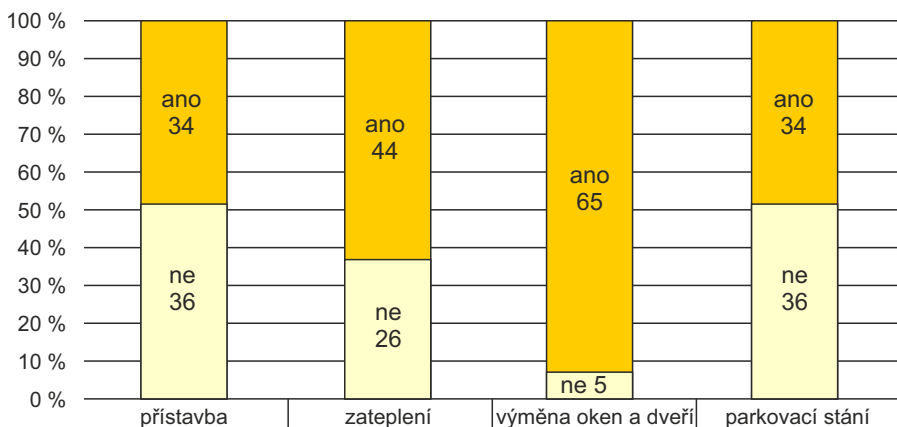


■ bez automobilu ■ 1 auto ■ 2 auta

Průměrná hodnota: 1,17

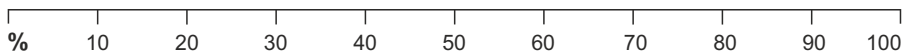
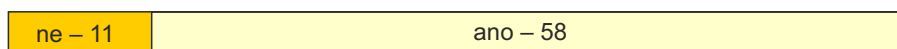
Více než třetina respondentů má v domácnosti dva automobily. To je významný zásah do prostorových nároků celé čtvrti. Naplnění potřeb umístění dopravy v klidu vyžaduje koncepční zamyšlení.

8) Je nemovitost, kterou obýváte, původní nebo po rekonstrukci?



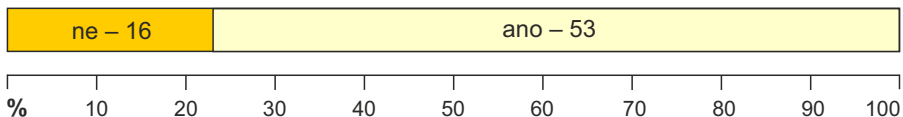
Graf ukazuje, že větší část domovního fondu Zálešné prošla nějakou formou obnovy, přinejmenším výměnou stavebních otvorů.

9) Považujete obytnou plochu, kterou máte k dispozici, za dostatečnou?



Dotazy zaměřené na subjektivní vnímání vybraných tematických okruhů začínají dotazem na spokojenost s obytnou plochou objektu. Je milým překvapením, že i přes poměrně vysoký průměrný počet obyvatel (průměr 3,2 ob. na jednotku) je většina obyvatel s plochou spokojena.

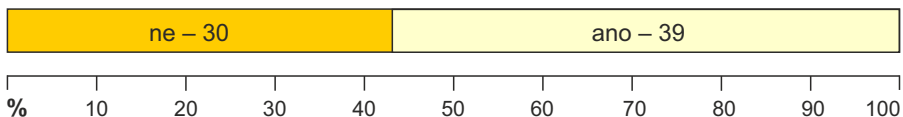
10) Souhlasíte s názorem, že čtvrti s baťovským bydlením by si měly zachovat svůj charakteristický cihlový vzhled včetně nízkých živých plotů?



Pozn.: Zaznamenány souhlasy s první částí dotazu, někteří respondenti nesouhlasili s určením výšky živých plotů.

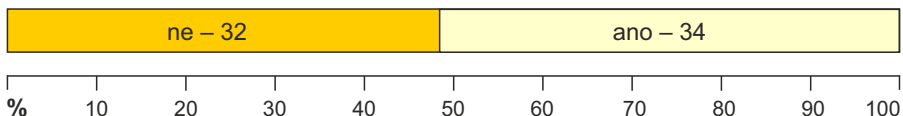
Z hlediska památkové péče důležitý dotaz na vnímání hodnot baťovských čtvrtí vyzněl pro památkovou péči lichotivě. Více než 3/4 respondentů souhlasí s názorem, že čtvrti s baťovským bydlením by si měly zachovat svůj charakteristický vzhled. Několik odpovědí se ohrazovalo proti další části dotazu, a to „včetně nízkých živých plotů“. Tato část mohla být samostatnou otázkou.

11) Považujete šířku obslužných komunikací za dostatečnou?

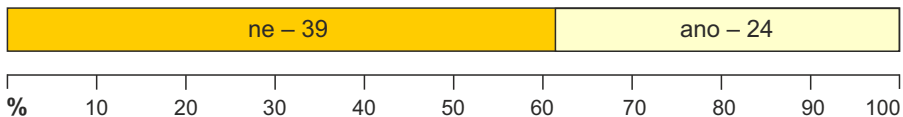


Nejednoznačný názor je na šířku obslužných komunikací. Ty v kombinaci s parkováním neodpovídají současným normovým požadavkům. Lze uvažovat o rozdílném provozním uspořádání, případně o rozšíření.

12a) Uvítali byste možnost zřídít příjezd k mezidomkům?

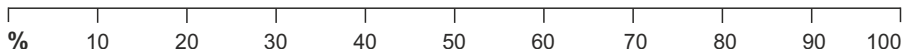
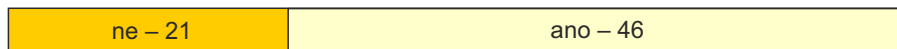


12b) Bydlíte v mezidomku?



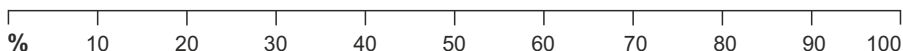
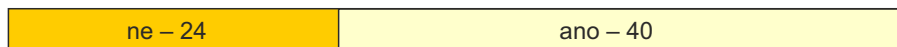
Dva dotazy na přístup k mezidomkům. Zajímavé jsou odpovědi na dotaz 12 b), protože zatímco podíl mezidomků na Zálešné je cca 30 %, tak mezi respondenty jich bylo skoro 40 %. Lze vyvodit, že právě obyvatelé mezidomků vnímají současný stav čtvrti jako méně vyhovující.

13) Zjednodušilo by dopravní obsluhu ve Vaší čtvrti zjednosměrnění ulic?

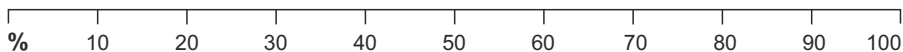


Zjednosměrnění ulic je jedno z řešení, nicméně pomáhá pouze normovým požadavkům na průjezdní profil. Na druhou stranu zatěžuje čtvrť zvýšeným průjezdem tam, kde by se řidič mohl otočit.

14) Potřebuje Vaše čtvrť větší počet garáží a parkovacích míst?

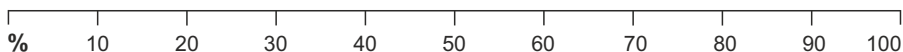


15a) Pokud se domníváte, že Vaše čtvrť potřebuje zvýšení počtu parkovacích míst, dáváte přednost samostatnému nebo hromadnému parkování?



Na otázku odpovědělo 76 % respondentů.

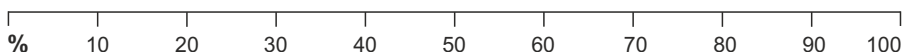
15b) Pokud upřednostňujete hromadné, pak by mělo být vzhledem k povrchu:



Na otázku odpovědělo 19 % respondentů.

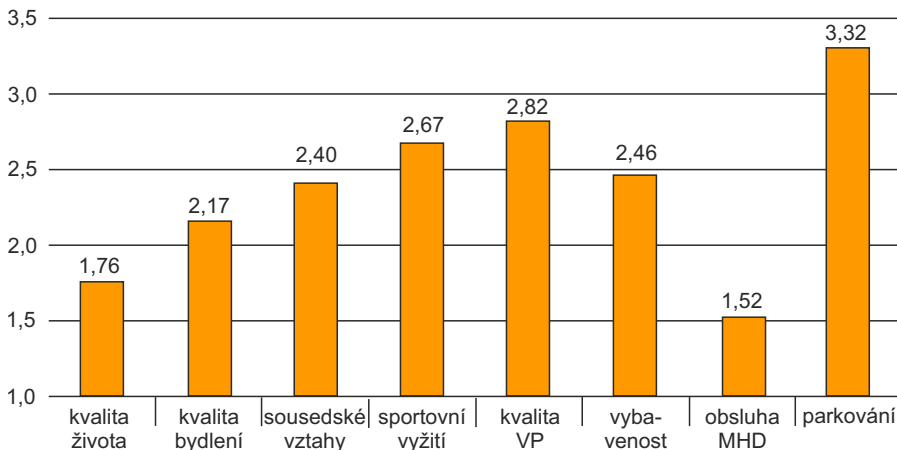
Dotazy na vnímání potřeb parkovacích míst. Větší část respondentů souhlasí s názorem, že míst je málo, a 3/4 podíl respondentů si myslí, že by měl být řešen samostatnými místy na úkor hromadných garáží. Pouze nepatrný podíl respondentů uvažuje nad nadzemními (13 odpovědí) či podzemními (3 odpovědi) garážemi.

16) Byli byste ochotni vynášet odpady do nádob na konci Vaší ulice?

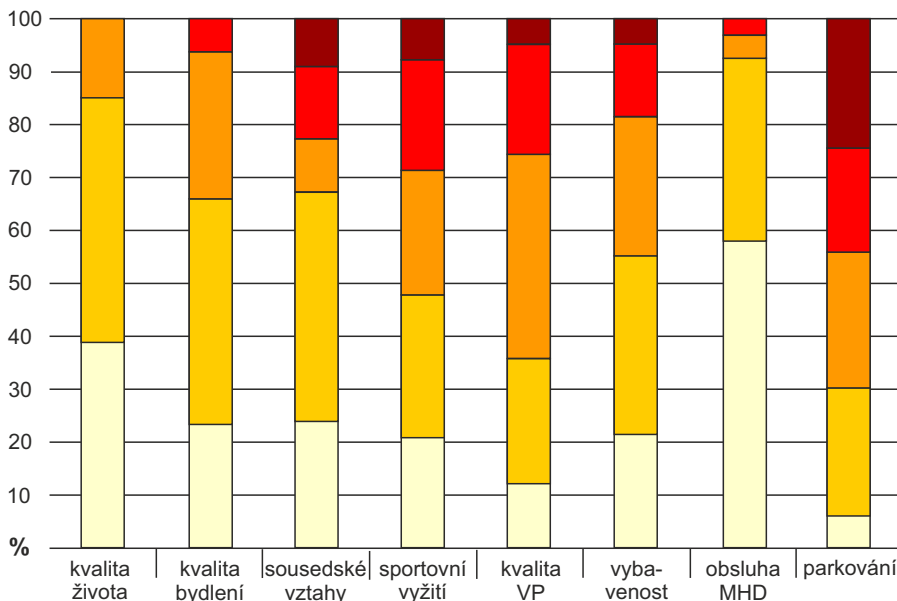


Na dotaz ohledně ochoty vynášet odpady do nádob na konci ulice je nejednoznačný názor. Roli může hrát poloha v rámci ulice, ale také věk. Méně větších kontejnerů na odpad by mohlo ušetřit v lokalitě nedostatečný prostor.

17a) Ohodnoťte kvalitu prostředí Zálešné v následujících oborech (průměr – hodnocení jako ve škole):



17b) Poměrové zastoupení hodnocení jednotlivých oborů:



Vnímání kvality v jednotlivých oborech. Je zřejmé pozitivní vnímání kvality života a obsluhy MHD, zatímco výhrady jsou k možnostem sportovního vyžití a kvalitě veřejných prostranství. Jako nejhorší problém z nabízených kategorií je vnímáno parkování.

Doplňující poznatky plynoucí z dotazníků – zaznamenané podněty:

- **obchvat:** všeobecný nesouhlas se zamýšlenou dopravní komunikací v přímém sousedství Zálešné je pochopitelný, vzhledem k celoměstské dopravní koncepci a stádiu rozpracovanosti však nelze jeho budoucí realizaci zabránit
- **omezení plynoucí z památkové ochrany:** někteří občané se cítí poškození zvýšenými náklady na rekonstrukce objektů v MPZ Zlín, tato povinnost (dodržování závazných stanovisek příslušného správního orgánu) však vyplývá ze zákona
- **parkování:** jednotlivé hlasy navrhují konkrétní řešení, jejich podoba se různí; např. rozšíření vozovky na normově akceptovatelný profil, který by umožnil podélné parkování, případně uvolnění přiléhajících zaužívaných ploch
- **rychlost na obslužných komunikacích** – doporučení na zavedení zóny s rychlostním limitem 30 km/h
- **problém přístupu** pro uživatele mezidomků a domů majících přístup z tř. 2. května
- **špatný technický stav** komunikací a sítí
- **odpady:** nedostatečné objemy nádob, problém se zápachem z biodpadu, otevírací doba sběrného dvora
- **voda:** spodní voda ve sklepech, strach ze záplav
- „vybírat poplatky a pečovat o zeleň“
- břeh a cyklostezka u Dřevnice, mnoho aut
- **živé ploty:** názory se různí, část obyvatel považuje hladinu 1 m pro živé ploty za nedostatečnou, další lidé upozorňují na dopravně-bezpečnostní rizika vyšší zeleně u napojení jednotlivých ulic na třídě 2. května

9. STATISTIKY

K 31. 12. 2014 bylo na adresách ulic Zálešná I až Zálešná XII evidováno celkem 2 030 osob s trvalým pobytem.¹⁰⁾ Dle informací ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 bylo v oblasti evidováno 2 119 osob.

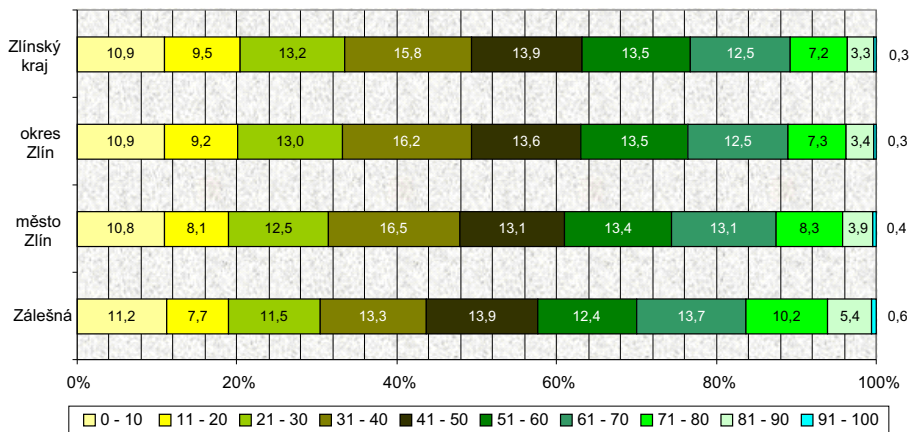
Věková struktura:

Ve vytyčeném území je věková struktura jen málo odlišná od průměrné věkové struktury v obci/okrese/kraji. Specifické zkreslení statistiky může způsobit skladba obyvatel objektu Drofa, v němž jsou soustředěni obyvatelé postproduktivního věku. Proto OKaPP na tento fakt dopředu upozorňuje před seznámením s grafy. Pokud se ale OKaPP pokusil o korekci a odstranění konkrétně dat v objektu Drofa ze statistiky, celková statistická data byla ovlivněna jen nevýznamně, proto od této korekce nakonec ustoupil.

V následujících grafech lze pozorovat vůči hodnotám v okrese a kraji nadprůměrné zastoupení věkových skupin 0–10 let a 41–50 let a podprůměrné zastoupení věkových skupin 11–40 let. Srovnání je však relativní, protože zastoupení věkových skupin 11–30 let je na podobné úrovni jako v celém městě Zlíně. Lze tedy konstatovat, že krom zkreslení vlivem objektu Drofa není výsledná věková struktura výrazně odlišná od porovnávaných hodnot města, okresu a kraje.

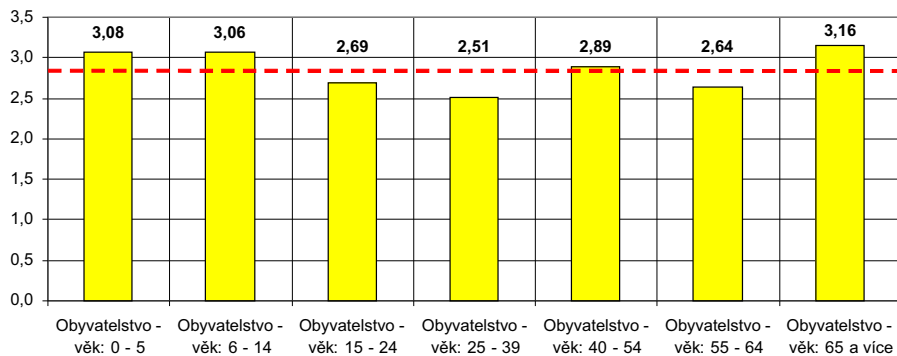
věková struktura - podíly věkových skupin (v %)

Zdroj: statistiky r. 2014 (Zálešná) a 2013 (ostatní)



Pozn.: Do statistik zasahuje přítomnost objektu Drofa se 164 pokoji pro seniory. Tento faktor ovlivňuje podíl osob v postprodukčním věku.

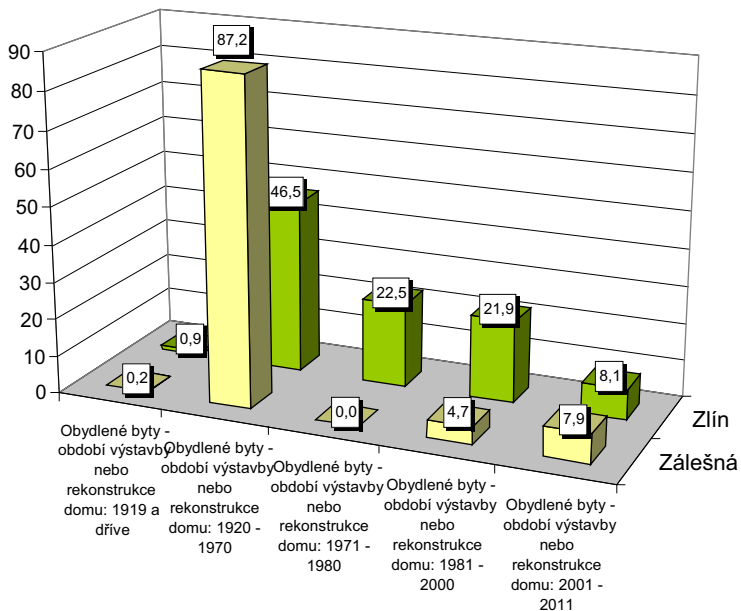
Podíl obyvatel Zálešné na obyvatelstvu města Zlína v jednotlivých věkových kategoriích; průměrná hodnota 2,817% Zdroj: Sčítání 2011



Domy a byty:

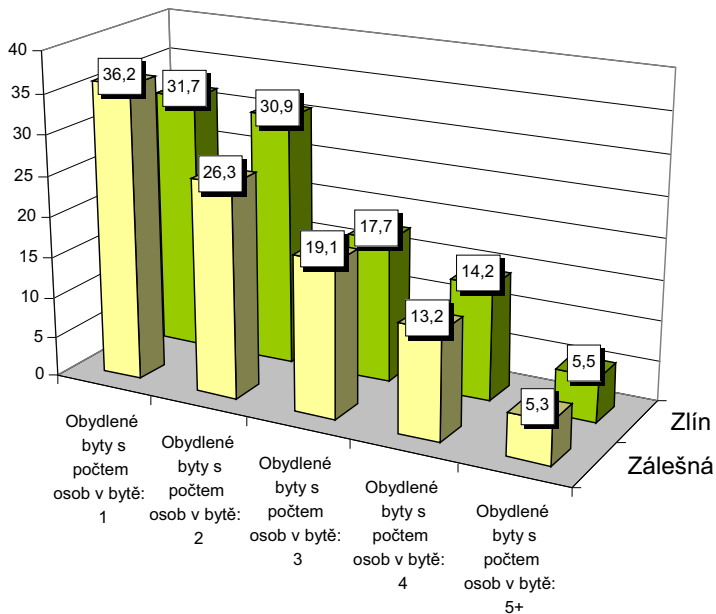
Podíl bytů podle období výstavby (v %)

Zdroj: Sčítání 2011



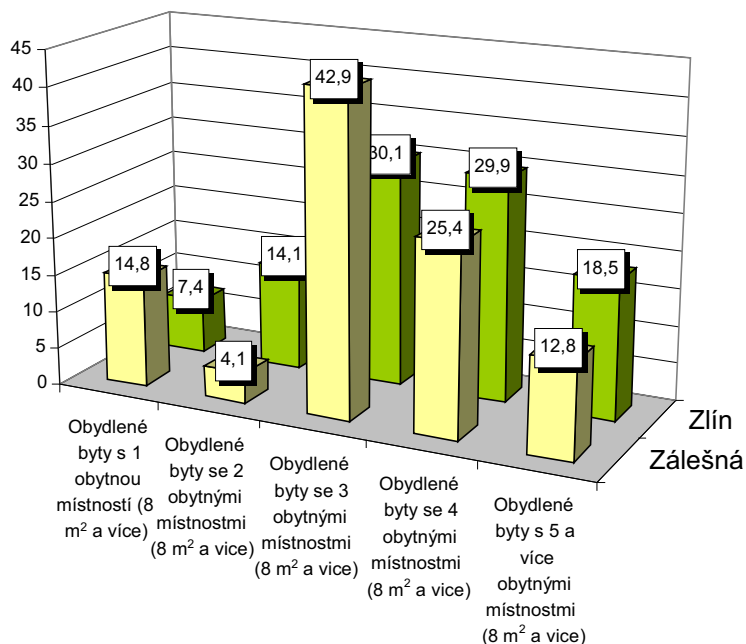
Podíl bytů podle počtu osob v bytě (v %)

Zdroj: Sčítání 2011



Podíl bytů podle počtu obytných místností (v %)

Zdroj: Sčítání 2011



Informace týkající se počtu obydlených objektů pro bydlení a bytových jednotek jsou k dispozici od Českého statistického úřadu ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011.

DOMY	Zálesná		Zlín		Zálesná vůči Zlínu
Obydlené rodinné domy	540	94,2 %	9 412	85,9 %	5,7 %
Obydlené bytové domy	33	5,8 %	1 549	14,1 %	2,1 %
Celkem:	573		10 961		5,2 %

BYTY	Zálesná		Zlín		Zálesná vůči Zlínu
Obydlené byty v rodinných domech	597	64,8 %	10 878	34,8 %	5,5 %
Obydlené byty v bytových domech	324	35,2 %	20 401	65,2 %	1,6 %
Celkem:	921		31 279		2,9 %

Tato čísla však ukazují jisté nesrovnalosti. Je to především počet bytových jednotek (BJ) v rodinných domech o něco převyšující (o 57 ks) počet rodinných domů samotných.

Samozřejmě, že některé rodinné domy mohou obsahovat více BJ, ale běžné objekty baťovské výstavby takové úpravy téměř nedovolují. V lokalitě se nachází několik objektů s více BJ (ul. Zálešná III), u kterých není zjevné, zda byly evidovány jako bytový dům, či rodinný dům s více BJ. V úvahu nepřipadá ani možnost plošné evidence obou částí půldomků jako jednoho rodinného domu s dvěma BJ, v tom případě by byl celkový počet BJ vzhledem k majoritnímu podílu půldomků v lokalitě významně vyšší. Uvedené informace je tedy nutné brát jako přibližné.

Z bytových domů je v lokalitě 21 ks třietážových objektů „Karfik“ s celkem 126 BJ, objekt Drofa s 90 BJ pro seniory a soubor novostaveb na Havlíčkově nábřeží čítající dle dostupných informací cca 64 BJ. V součtu tedy přibližně 280 BJ v bytových domech, což nekoresponduje s číslem 324 v oficiálních statistikách.

Další, starší zdroj vyčísluje jednotlivé typologie objektů baťovského bydlení:

Počet domků:

	rozloha(ha)	jednodomek	půldomek	čtvrtdomek	atyp	celkem
Letná	50,65	52	258	182	8	500
Nad Ovčírnou	5,82	55	2	0	5	62
Zálešná	23,13	22	303	5	4	334
Podvesná	20,78	10	243	14	1	268
Díly	36,04	90	460	2	0	552
Lesní čtvrť	21,66	8	232	0	0	240
celkem	158,08	237	1 498	203	18	1 956

Zdroj: *Určení a vyhodnocení alternativ dalšího vývoje vybraných obytných čtvrtí MPZ Zlín; koncepční studie; 2002; Projektová kancelář A-S*



10. ANALÝZY

OKaPP MMZ není odborně vybaven na provádění kvalifikovaných analýz. Ty budou až součástí průzkumů a rozborů (P+R) lokality před zpracováním zadání RP. OKaPP se nicméně snažil využít podrobnou znalost prostředí a informace, které získal při komunikaci jak s angažovanou laickou veřejností ve vytýčeném území, tak s útvary MMZ a dalšími organizacemi. Z této perspektivy jsou předkládány následující pracovní výstupy.

Jednotliví aktéři komunikačních situací si ze svého pohledu uvědomují situaci ve vytýčeném území. Pokud bychom pro shrnutí názorů použili model SWOT analýzy – tj. metody, jejíž pomocí je možno identifikovat silné (Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky, příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats), vypadala by výsledná mapa následovně:

Silné stránky – Strengths

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

Slabé stránky – Weaknesses

- technický stav objektů a sítí
- parkování, průjezd velkých vozů HZS, ZZS, TS
- záplavové území
- vysoká hustota využití území
- omezené možnosti přístaveb
- obyvatelé nevlastní pozemky
- špatné sousedské vztahy
- budoucí obchvat

Příležitosti – Opportunities

- podpora charakteru lokality
= udržení atraktivity místa
- vyřešení parkování, průjezdu velkých vozů, stavu TI
- rozvíjet sousedské vztahy
- nábřeží a přirozená mikrocentra území jako fungující veřejný prostor
- prezentace památkových hodnot

Hrozby – Threats

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

ZNAKY - rámcové definování lokality:

- 24 ha plochy, cca 2 100 obyvatel, obytné zahradní město
- 334 rodinných, 27 bytových domů
- páteřní třída 2. května se sítí obslužných uliček
- 3x zastávka MHD, 2x ZŠ, vazba na nemocnici
- sportoviště ve vnitřních traktech zástavby
- MPZ Zlín, kulturní památky: vila L. Gerbece, objekt Drofa
- „poloostrov“ na soutoku, spojení se zbytkem města přes 5 mostů
- plánovaný obchvat

11. RESUMÉ (INFORMACE PRO ZMZ V PODROBNOSTI)

I. upřednostnit komplexní/dlouhodobější řešení před postupným řešením jednotlivostí

Množství problémů v lokalitě je dáno dobou vzniku a faktem, že za uplynulých cca 80 let bylo do lokality investováno nezbytné minimum. Potřebná je obnova veškeré infrastruktury, nastavení pravidel pro požadavky vyplývající ze současných standardů bydlení a vytvoření kvalitního veřejného prostředí jako místa pro vznik společenských vazeb. Takového výsledného stavu nelze dosáhnout jednoduchou cestou, ale uceleným souborem nástrojů a akcí, které zaopatří nápravu jednotlivostí v navzájem koordinovaném postupu. Jen tak lze dosáhnout komplexního výsledku při efektivním vynaložení investic.

II. použít více nástrojů než jen regulačního plánu

Regulační plán je nástroj, jehož účinek je přesně vymezen stavebním zákonem. V rámci širšího okruhu problémů pojmenovaných při shromažďování informací o lokalitě je nezbytné řešit i další témata. Při návrhu je možné použít veřejné soutěže, jednotlivé studie proveditelnosti, dopravní řešení, pasportizace stavu a výhledu nahrazení infrastruktury. Plány ochrany pak mohou zjednodušit práci památkářům. Nasnadě je také etapizace jednotlivých kroků, která umožní realizaci v logické posloupnosti jednotlivých kroků.

III. zapojit obyvatele do procesu plánování jejich čtvrtí (participace)

Zapojení místních obyvatel do procesu vytváření návrhu RP je způsob, jak najít vhodná řešení pomocí diskuze přímo s uživateli tohoto prostoru. A právě přítomnost obyvatel v tomto procesu a jejich účast při návrhu je vhodným základem k sebeidentifikaci obyvatel jakožto uživatelů nejen domů a jejich bezprostředního okolí, ale také celé čtvrti. Společná diskuze je cesta k vytváření vzájemných komunitních vazeb v místě. Vybudované vztahy jsou cenné pro další rozvoj kontaktů mezi lidmi a tím i kvalitu života.

IV. řešení problematiky sítí – pasportizace a časový plán/plán přeložení

Řešení problémového okruhu technických sítí se promítne jednak do trasování těchto vedení, ale důležité je také naplánování časové souslednosti postupného nahrazování zastarávajících sítí za nové tak, aby bylo součástí postupné přestavby lokality. Logické jsou např. rekonstrukce uličních povrchů teprve po obnově podzemních sítí pod vozovkou.

V. využití potenciálu veřejného prostranství – v lokálním měřítku (obytné ulice) i v měřítku čtvrti (nábřeží, okolo Drofy, u samoobsluhy)

Veřejná prostranství jako součást života obyvatel města významným způsobem spoluurčují kvalitu života v lokalitě. V oblasti Zálešná je značný potenciál nevyužívaných ploch, které se mohou stát atraktivním prostranstvím nejen lokálního, ale také celoměstského významu (např. nábřeží). Z tohoto důvodu není podpora zkvalitňování těchto ploch jen v zájmu místních obyvatel, ale je vhodnou příležitostí pro realizaci v rámci celoměstsky významných záměrů. Cest k nalezení vhodných řešení je více – veřejné arch. soutěže, přímé zadání v rámci RP, případně cestou moderované diskuze v rámci měřítka místních uživatelů (stanovení náplně, měřítka, provozu...).

VI. dopravní opatření – obytné ulice, omezení rychlosti aj.

Z řad obyvatel zazněly hlasy na zřízení obytných ulic, zón s omezenou rychlostí, případně jednosměrných ulic. RP není tím nástrojem, ale jeho návrh může být těmto záměrům nápomocen. Současně by měl RP umožnit další rozvoj cyklistické infrastruktury.

VII. vyhledat možné prostorové rezervy pro umístění dopravy v klidu

Prostorové řešení parkování je v baťovských čtvrtích velmi citlivé téma a tím i jeden z nejnáročnějších úkolů k řešení. Zástavba je hustá, volných ploch není nazbyt, a mnoho uživatelů má zaužívaná parkovací stání, kterých se nechce vzdát. Úkolem bude stanovení přiměřeného počtu parkovacích stání při minimálním zásahu do stávajících legálně zaužívaných parkovacích stání, dosažení prostorových standardů průjezdnosti vozidel a využití prostorových rezerv k umístění odstavných stání (např. u budoucího obchvatu).

VIII. stanovení pravidel pro umístění automobilů obyvatel/návštěvníků, vyhrazení konkrétních míst, parkovacích zón

Stanovení pravidla pro parkování je náročný a velmi citlivý úkol. Takový úkol není možné řešit výhradně RP, ale pomocí jiných opatření (možné jsou např. 1 stání na 1 RD zdarma, další za poplatek apod.).

IX. využít běžícího procesu zpracovávání projektové dokumentace na plánovaný obchvat Zálešné k minimalizaci negativních dopadů na tuto čtvrť a maximálnímu využití zbytkových ploch např. pro umístění dopravy v klidu

Kromě výše zmíněného potenciálu pro parkování je potřeba přizpůsobit navrhované stavební zásahy tak, aby nedocházelo k degradaci kvalit života v přilehlých oblastech.

X. zvážit přehodnocení majetkoprávních vztahů – úprava smluvních/nájemních vztahů, změna práv a povinností z nich vyplývajících

Současný stav, kdy majitelé jednotlivých stavebních parcel jsou obyvatelé a majitelem většiny ostatních ploch město, je příznivý pro možné zasahování města do těchto pozemků v případě realizace jakýchkoliv zásahů. Současně je tento stav organizačně nepříznivý pro město (smlouvy na výpůjčky, údržba). SMZ se vážně musí zamyslet nad trendem, který v dané otázce nastolí. Jakémukoliv procesu majetkových změn musejí předcházet pevná a vymahatelná pravidla pro užívání ploch.

XI. památková péče – zvážit přehodnocení v současné době požadovaných parametrů při aplikaci požadavků na opravy a úpravy baťovského bydlení, zvážení vypracování plánů ochrany

Lokalita Zálešné se nachází v oblasti plošně chráněného památkového území – MPZ Zlín. Nejasná pravidla, mnohdy daná pouze rozhodovací praxí správního orgánu památkové péče byla také jedním z důvodů, proč se začalo o RP uvažovat. Nastavená kritéria památkové ochrany by měla umožnit obyvatelům dosažení současného standardu bydlení při zachování památkových hodnot. Tomu by mohly pomoci i plány ochrany.

XII. vyřešit zásadní otázku možného nahrazení závažně narušených objektů v MPZ Zlín

Zástavbu Zálešné tvoří z větší části výstavba rodinných domů z konce 20. let 20. století, přičemž předpokládaná životnost těchto staveb je překonaná. Současně lpění na zachování a udržení jednotného vzhledu těchto objektů je dáno památkovou ochranou vycházející z rozhodovací praxe. Z dlouhodobého hlediska je však konzervace a proces technického udržování těchto objektů v provozuschopném stavu v takto velkém měřítku jen obtížně uskutečnitelný. Vystává tedy otázka, zda je z hlediska památkové ochrany nezbytné nadále udržovat tyto objekty, nebo by bylo vhodnější podrobným způsobem určit podmínky pro umístění a vzhled objektů, které by stávající objekty nahradily. To vše při dodržení rozměrů a vnějšího vzhledu, charakteristického pro baťovskou obytnou

zástavbu. Protože právě urbanistická struktura je podstatou MPZ Zlín a na ni navazující ochrana materiálové struktury a architektonického detailu. Významnou roli hraje argument, že v současné době obnovované objekty jsou v exteriéru již pouhými skořápkami, lepším či horším způsobem imitujícími původní vzhled baťovských domů.

XIII. návrh pravidel umístění zeleně a nástrojů pro jejich dodržování

Zeleň byla od počátku základním prvkem urbanistické koncepce těchto obytných čtvrtí – tzv. zahradních měst a je tedy i předmětem ochrany MPZ Zlín. Samotná problematika zeleně je řízena zákonem o ochraně přírody a krajiny. Regulační plán je však nástrojem zákona stavebního. Zeleň v baťovských obytných čtvrtích hraje významnou roli při budování pocitu soukromí. I proto je častým důvodem sousedských rozmríšek a důvodem sporů obyvatel s majitelem pozemků. Zeleň však kromě své pozitivní funkce může životní prostor ovlivnit i negativně - nepřehlednost a tím nižší úroveň pocitové a faktické bezpečnosti, snížení rozhledových úhlů vozidel a chodců, rizikové stromy s vadami růstu a další.

XIV. zajistit bezpečnou dostupnost vozidel IZS

Dimenze uličních profilů je zásadním normovým nedostatkem, který většina současných místních komunikací nesplňuje. Jedním z cílů proto má být hledání řešení, které zajistí dostatečný normový průjezd při splnění všech ostatních požadavků.

XV. zajistit protipovodňovou ochranu

Část řešeného území je v záplavovém území koryta řeky Dřevnice. Protipovodňová opatření by měla být realizována s rozvahou a s ohledem na mimořádné památkové hodnoty MPZ Zlín.



12. POUŽITÉ POJMY

ANKETA	průzkum názorů dotazníkem
BROWNFIELDS	je pozemek (objekt, areál aj.), který je nedostatečně využíván, je zanedbaný a případně i kontaminovaný; nelze ho vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace; vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity; je opakem greenfields, tj. pozemek dosud nezastavěný, využívaný jako zemědělská, případně přírodní plocha
MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA ZLÍN	Městská památková zóna Zlín prohlášená vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader vybraných měst a jejich částí za památkové zóny
NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	dle §§ 25 – 102 SZ; patří sem ÚPP, PÚR, ÚPD, územní rozhodnutí/řízení a územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY	je správní akt a pojem dle §§ 171 – 174 správního řádu, kterým je publikována např. územně plánovací dokumentace s konkrétně vymezeným předmětem a s obecně určenými adresáty
PLÁN OCHRANY	nástroj k ochraně památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich částí dle § 6a zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči
POŘIZOVATEL	příslušný úřad, resp. příslušný správní orgán, vykonávající státní správu v přenesené působnosti podle stavebního zákona; definice a požadavky viz stavební zákon - např. § 2 odst. 2 písm. a)
REGULAČNÍ PLÁN	kategorie územně plánovací dokumentace dle §§ 61 – 75 SZ; nástroj územního plánování, kterým se v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích, pro vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. V souladu s cíli územního plánování stanoví rovněž podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí
SPRÁVNÍ ŘÁD	zákon č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád)
STAVEBNÍ ZÁKON	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
STAVEBNÍ ŘÍZENÍ	je (na územní řízení navazující) fáze schvalovacího procesu stavby, ve které se popisuje stavební záměr podrobněji, s vyšším důrazem na technickou a materiální část
ÚZEMNÍ PLÁN	kategorie územně plánovací dokumentace dle §§ 43 – 60 SZ, která řeší funkční využití a uspořádání ploch a stanoví základní zásady organizace území, postup při jeho využití a podmínky výstavby ¹¹⁾
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	je základní skupina dokumentů v území; je závazná, má danou strukturu a projednávání podle stavebního zákona; patří sem ZUR, ÚP a RP; vydává se formou opatření obecné povahy

11) Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví. Brno: VÚVA, 1983.

ÚZEMNÍ STUDIE	je územně plánovacím podkladem, především prověřuje podmínky změn v území, slouží jako podklad pro ÚPD a pro rozhodování v území
ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	je jeden z prvních kroků při záměru výstavby/přestavby objektu; pravidla, za kterých lze fázi územního řízení vypustit, stanoví stavební zákon; cílem územního řízení je získání územního rozhodnutí, případně územního souhlasu; předpokladem pro úspěšné územní řízení je soulad s územně plánovací dokumentací; navazující fází je stavební řízení; územní řízení má za úkol posoudit především vnější vzhled a funkční řešení objektu, tedy vhodnost daného záměru vzhledem ke svému okolí
VYHLÁŠKA	vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – je prováděcí předpis stavebního zákona zabývající se územním a regulačním plánováním
ZADÁNÍ	prvotní fáze procesu zpracování ÚPD, ve které se popisují požadavky na připravovanou dokumentaci
ZPRACOVATEL	projektant, který splní kritéria popsaná v zadávacích podmínkách výběrového řízení na zpracovatele a předloží nejvhodnější nabídku; předpokladem je autorizace pro ÚPD, reference z obdobných zakázek a další náležitosti dle kritérií zadávacích podmínek

13. POUŽITÉ ZKRATKY

DSZO	Dopravní společnost Zlín-Otrokovice
HZS	Hasičský záchranný sbor (ZLK = Zlínského kraje)
IROP	Integrovaný regionální operační program – dotační titul mj. pro nástroje územního plánování
IZS	Integrovaný záchranný systém (hasiči, policie, zdravotní záchranná služba)
KNTB	Krajská nemocnice Tomáše Bati
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MMZ	Magistrát města Zlína
MPZ Zlín	Městská památková zóna Zlín
MPZ	Městská policie Zlín
NPÚ	Národní památkový ústav – odborná organizace st. památkové péče
OKaPP	Odbor kultury a památkové péče MMZ (do VI. 2014 jako „Odbor kultury“)
OOP	Opatření obecné povahy – dle §§ 171-174 správního řádu
OKaRDS	Odbor koncepce a realizace dopravních staveb MMZ
OPP	Oddělení prostorového plánování MMZ – částečně převzalo úkol sběru podkladů RP Zálešná od OKaPP
OuaA	Oddělení urbanismu a architektů MMZ
P+R	doplňující průzkumy a rozborů – dle § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 odst. 1 vyhlášky 500/2006 Sb.
PUR	Politika územního rozvoje – celorepublikový dokument dle §§ 31-35 SZ
RP	regulační plán, ÚPD – dle §§ 61–75 stavebního zákona
SZ	stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

TS Zlín	Technické služby města Zlína
ÚP	územní plán, nástroj územně plánovací dokumentace dle §§ 43–60 stavebního zákona
ÚPD	územně plánovací dokumentace dle §§ 36–75 stavebního zákona; patří sem zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán
ÚPP	územně plánovací podklady dle §§ 25–30 stavebního zákona
ÚS	územní studie, dokument ÚPP dle § 30 stavebního zákona
ZMZ	Zastupitelstvo města Zlína
ZÚR	zásady územního rozvoje, ÚPD dle §§ 36–42 stavebního zákona
ZZS	zdravotní záchranná služba

14. OTÁZKY A ODPOVĚDI

Co pozemky okolo domů. Bude je město prodávat?

Velká část ploch okolo baťovských domů patří městu. Tento stav je důsledkem původního vlastnictví firmou Baťa a předpokládanou náročností rozprodeje pozemků jednotlivým vlastníkům objektů, respektive náročným vytyčováním hranic mezi zaužívanými pozemky. Svoji roli hraje také množství podzemní infrastruktury, která se v lokalitě nachází a jejíž přístupnost by byla osobním vlastnictvím komplikována. V neposlední řadě je to ponechání si možnosti zasahovat do těchto provozně dosud nevyjasněných oblastí.

Baťovské čtvrti tvoří podstatnou část města Zlína. Proč by nešlo pořídit několik kusů užších aut HZS a technických služeb, která by prostorově vyhovovala úzkým komunikacím. Zužijme auta, nikoliv ulice!

Tato varianta je teoreticky možná a s ohledem na památkovou ochranu lokality ji považuje OKaPP za vhodnou. Otázkou je, zda bude vzhledem k existenci platných norem, které vycházejí ze standardizovaných rozměrů vozidel, proveditelná. Dotaz na OKaŘ a TS Zlín!

Uvažuje se o zřízení příjezdu k mezidomkům?

K plošnému zřízení příjezdů k mezidomkům zřejmě nedojde. Příjezdy jsou prostorově náročné a množství mezidomků vysoké. Navržené řešení by však mělo poskytnout rovná práva na počty odstavných automobilových stání pro všechny objekty v lokalitě.

Čeká obyvatele Zálešné podobné řešení jako návrh ze září 2014 na Podvesné IX?

Návrh OKaRDS MMZ na Podvesné IX byl jednorázový projekt na řešení odstavných stání ve velmi exponované lokalitě Podvesné (kde je vyšší hustota zástavby a užší komunikace). Projekt byl jednostranně zaměřený (parkování) a zcela konkrétní. Regulační plán má ambici řešit problém Zálešné komplexně a dlouhodobě. Dále předpokládáme, že výsledná varianta řešení umístění parkovacích stání bude zvolena na základě procesu vzešlého z diskuze s oborovými experty a samotnými obyvateli čtvrti.

Budou si všichni obyvatelé rovni, budou mít stejné stavební podmínky?

Ano, rovnost občanů je dána v Listině základních práv a svobod. Nicméně je potřeba rozlišovat limity dané současným stavem v místě a veřejným zájmem. V první řadě je potřeba dodržet odstupové limity dané vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve které jsou v § 25 popsány vzájemné odstupy staveb a vzdálenosti od komunikací. Dalším právním předpisem, který zasahuje do výstavby, je vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Z těchto důvodů nelze aplikovat stejné možnosti přístaveb u všech staveb obdobně.

Jaký je názor na zjednosměrnění komunikací a plošné omezení rychlosti?

Obě myšlenky jsou možné. Kromě výhod přinášejí jednosměrné komunikace také nevýhody spočívající v prodloužení jízdnicích tras a tím zvýšení počtu možných kolizí a vyšší spotřebu pohonných hmot v lokalitě. Plošné omezení rychlosti formou obytné zóny dle § 39 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích možné je. Dotaz na OdsR!

Nelze popsané problémy řešit jednodušší cestou – pomocí územní studie?

Územní studie (ÚS) je legitimní nástroj stavebního zákona. Od regulačního plánu se liší nejen v procesu pořizování (postup zpracování ÚS je mnohem volnějším, tedy rychlejším a tím i levnějším), ale především v závaznosti. Po svém schválení zastupitelstvem je RP závazný pro veškeré rozhodování v území a k jeho změně lze dojít pouze vypracováním nového RP, případně zpracováním změny RP, která se zpracovává obdobným procesem. RP se tak stává silnou oporou pro rozhodování a znemožňuje vydání chybných rozhodnutí, která mohou vzniknout například vinou selhání úřední osoby. RP je tak i cestou k ochraně společně uznaných hodnot v území. ÚS je pak nezávazným (neopomenutelným) podkladem (patří mezi ÚPP). Stavební úřad se může od jejího řešení při rozhodování odchýlit, pokud to náležitě odůvodní.

Jak může připravovaný RP pracovat s plánovaným obchvatem Zálešné?

Připravovaný obchvat Zálešné je ve značném stupni rozpracovanosti. Jako dopravní záměr celoměstského významu prošel povinným procesem zanesení do územního plánu obce, posouzením vlivu na životní prostředí a v současné době se zpracovává dokumentace pro územní řízení. Takto započatý proces nelze jednoduše zastavit, lze pouze malým způsobem ovlivňovat výslednou podobu návrhu tak, aby došlo k co nejmenším negativním vlivům na okolí stavby. Samotný RP vychází z předpokladu, že obchvat realizován bude a jeho náplní by měla být snaha o maximální využití jeho stavby, např. zbytkových ploch pro umístění odstavných ploch pro automobily.

Pro čtvrti Zálešná a Podvesná již regulační plány existují, proč dělat nové?

Na tato území byly zpracovány regulační plány na počátku devadesátých let. Z dnešního pohledu jsou však tyto dokumenty překonané a hlavně jsou dle současného stavebního zákona (z r. 2006) neplatné. Nový regulační plán by se měl zabývat celým územím komplexně, řešit současné nároky na veřejný prostor, bydlení, dopravní a technickou infrastrukturu a další témata.

Jaký je důvod, proč se město nyní zabývá řešením baťovských čtvrtí?

Kromě v úvodu citovaného usnesení ZMZ ze dne 8. 11. 2012 a dále objektivních i subjektivních důvodů morálního i fyzického dožívání původního řešení těchto čtvrtí je záměr na renovaci zanesen také ve strategickém dokumentu Zlín 2020: Opatření 1.1-2: „Přispívat ke zvyšování kvality bydlení v lokalitách baťovských domků“ a dále Opatření 4.1-3: „Podporovat proces regenerace Městské památkové zóny města Zlína“. MMZ se zavázal k postupné realizaci opatření v dokumentu Zlín 2020.

Jak byla vymezena hranice řešeného území RP Zálešná?

Hranice RP je zanesena pracovní, je vedena středem koryt vodotečí Dřevnice a Janušovice a dále po hranicích funkčních ploch územního plánu. Hranice tak kopíruje vnější hranu obchvatu Zálešné.

Co když se Zastupitelstvo města Zlína rozhodne pořízení RP neschválit, případně neschválí zpracovaný návrh RP? (RP nebude vydán)

Na první pohled se nestane nic. Obyvatelé budou dát žít ve svých domcích, úřady budou vydávat rozhodnutí a povolení, technické služby budou vyvážet odpady a v zímě

odhrnovat snít. Význam regulačního plánu je střednědobý až dlouhodobý, což je horizont, ve kterém by se měl uplatnit jeho pozitivní vliv na území. Bez koncepčně stanovených pravidel a plánů na obnovu lokality bude pokračovat neutěšený stav, ve kterém se většina problémů začne řešit teprve v momentě, kdy se projeví navenek. Stav bez přítomnosti pevných pravidel umožní pokračování v zabydlování, jehož formy mohou být velmi různorodé. Legální zásahy do území budou vystaveny individuálnímu posouzení úředních osob, což jednak zatěžuje aparát a nepřítomnost pevných pravidel nedokáže v extrémních případech zabránit zneužití úřední moci. Současně je v případě úředního pochybení velmi obtížné napravit vzniklý stav, který může naopak vést ke vzniku nebezpečných precedentů.

V jakém stavu jsou současné práce na regulačním plánu v Zálešné?

MMZ je ve věci RP Zálešné v přípravné fázi. Sbírá informace a uvažuje o dopadu regulačního plánu. Samotný proces popsany legislativou zatím nastartován nebyl. O tom bude muset rozhodnout zastupitelstvo. Snažíme se tedy pojmenovat věci tak, abychom je mohli následně řešit.

Dojde k bourání staveb/přístaveb, které jsou v rozporu s pravidly RP?

Je potřeba rozlišit dvě skupiny takových staveb. Jednak máme už dnes v území množství objektů postavených nelegálně. Jde převážně o drobné stavby (šopy, ploty, pergoly...), které existují jen díky nedostatečné systematické kontrole. Tyto stavby papírově neexistují, stavební úřad má povinnost se těmito případy zabývat, případně nařizovat jejich odstranění. Na tom RP nic nemění. Druhou skupinou jsou stavby řádně schválené, které však z dnešního pohledu neodpovídají urbanistickým a památkovým požadavkům na území. Tyto stavby se po vydání RP nestanou nelegálními, ale budou určeny tzv. „k dožití“. Bude je možno nadále užívat a udržovat, avšak nikoli rekonstruovat. Regulační plán tedy není retroaktivní. Nicméně bude v zájmu celé lokality stanovit pouze nezbytné množství případů prohlášení staveb či jejich částí „k dožití“.

Komu budou patřit vzniklá parkovací místa? Budou stále všech, nebo půjde přiřadit dané místo k jedné SPZ?

Taková řešení samozřejmě teoreticky možná jsou. Nicméně v tomto případě by pravděpodobně musela být navíc vyhrazena i místa návštěvnická. Jde o návrh detailu, který navíc nevychází z RP, ale z konkrétních pravidel parkování v místě.



15. ZÁVĚR

Kultivace lokalit baťovského bydlení je závažné téma. Problémy spojené s životem ve specifických plošně památkově chráněných lokalitách se každým rokem vyostřují s tím, jak se prohlubují problémy, které jejich současným obyvatelům odkázaly minulé generace. Město jako vlastník velkého majetku uloženého v pozemcích nemůže být jen němým pozorovatelem situace. Jediný způsob, jak uchovat specifický obraz města Zlína i kvalitu života v něm, je uchopit celé téma komplexně a pomocí uvážlivých kroků připravit lokality na regeneraci, která vnese do oblasti řád a koncepci. Jedním z jasných závěrů celé dosavadní práce nad přípravou zadání RP je skutečnost, že celý problém je nutno řešit nejen pomocí RP, ale také s využitím celé skupiny dalších podpůrných nástrojů a nedílnou součástí procesu bude zapojení obyvatel těchto čtvrtí.

OKaPP MMZ odvedl maximum práce, kterou mohl vykonat v pilotním sběru dat pro rozhodnutí, zda pořídit regulační plán městské čtvrti Zálešná. Přes své velmi specifické zaměření pouze na ochranu veřejného zájmu v oblasti ochrany památkových hodnot v MPZ Zlín se OKaPP pokusil jak o vyvinutí metodiky sběru informací, tak o prezentaci základních informací o regulačním plánu obyvatelům městské čtvrti Zálešná. Nashromáždil informace, které považuje za cenné, a to bez ohledu na fakt, zda se pro pořízení regulačních plánů baťovských městských čtvrtí v budoucnu Zastupitelstvo města Zlína rozhodne nebo nikoliv.

Tento soubor informací je dokumentem o životním stylu a přemýšlení obyvatel na počátku 21. století. Je současně dokladem živého zájmu jak občanů – obyvatel městské čtvrti Zálešná o vlastní životní prostor, tak dokladem zájmu města Zlína kompenzovat povinnosti a závazky vyplývající z památkové ochrany nejen kultivací veřejného prostoru. OKaPP se jako výkonný orgán památkové péče domnívá, že regulační plán je správným a spravedlivým nástrojem pro usměrňování budoucího rozvoje lokality. Regulační plán totiž dokáže docílit spolupráce mezi obyvateli, architekty, stavebním úřadem a památkovou péčí. OKaPP má zájem upozornit na čas, energii i naději, kterou do zahájení práce na regulačních plánech čtvrtí s baťovským bydlením vkládá. Považuje zahájení projednávání regulačních plánů za významný nástroj aktivizace veřejnosti. A právě aktivní a informovanou veřejnost považuje za nejlepšího partnera pro další péči o lokalitu, která je součástí národního bohatství, je součástí kulturního dědictví České republiky a Evropy. Věříme, že nashromážděné informace budou členům Zastupitelstva města Zlína kvalitním vodítkem pro rozhodnutí, zda zahájit proces zpracování regulačního plánu.



Zálešnou pro život, život pro Zálešnou

souhrn podkladů pro regulační plány bařovských čtvrtí – pilotní projekt Zálešná

autoři	Ing. arch. Ivo Tuček, vedoucí oddělení prostorového plánování MMZ Mgr. Kateřina Pešatová, vedoucí Odboru kultury a památkové péče MMZ
spolupracovali	Ing. Eva Ryndová
vydavatel	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, IČ 00283924
práva vyhrazena	Ivo Tuček, Kateřina Pešatová
grafická úprava	Jiřina Chudějová
jazyková korektura	Magda Jaroňková
fotografie	archiv Magistrátu města Zlína
tisk	KODIAK print, s.r.o., Nábřeží 599, 760 01 Zlín-Prštné, IČ 60708760
náklad	300 ks
cena	50 Kč

1. vydání, 2016

ISBN 978–80–87766–05–7

www.zlin.eu

