

ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU ZÁLEŠNÁ

TEXTOVÁ ČÁST

4/2024

Zhotovitel: Ing.arch. Pavel Šiška

OBSAH DOKUMENTACE

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

- A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- A.2. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE
- A.3. PODKLADY A ROZBORY
- A.4. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- A.5. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- A.6. ZÁVĚR

B. KATALOG NOVÝCH TYPŮ PŘÍSTAVEB

C. VÝKRESOVÁ ČÁST ZÁLEŠNÁ

- 1. ŠIRŠÍ VZTAHY
- 2. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 3. SITUACE – ZÁLEŠNÁ SEVER – STÁVAJÍCÍ STAV 1 : 500
- 4. SITUACE – ZÁLEŠNÁ JIH – STÁVAJÍCÍ STAV 1 : 500
- 5. SATELITNÍ SNÍMEK - ZÁLEŠNÁ 1 : 1000
- 6. SITUACE - ZÁLEŠNÁ
- APLIKACE NOVÝCH PŘÍSTAVEB BEZ OHLEDU NA JIŽ REALIZOVANÉ PŘÍSTAVBY 1 : 1000
- 7. SITUACE- ZÁLEŠNÁ SEVER
- APLIKACE NOVÝCH TYPŮ PŘÍSTAVEB VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ 1 : 500
- 8. SITUACE- ZÁLEŠNÁ JIH- APLIKACE NOVÝCH TYPŮ PŘÍSTAVEB VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ 1 : 500
- 9. NÁVRH KORIDORU OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE S PODÉLNÝM ODSTAVNÝM PRUHEM
- ZÁLEŠNÁ 1 : 50

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název územní studie:	Územní studie pro lokalitu Zálešná
Místo:	Zlín - Zálešná
Objednatel:	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín Odbor kultury a památkové péče
Zhotovitel:	Ing.arch. Pavel Šiška, ČKA 01705 Tyršovo nábřeží 7143, 760 01 Zlín
Spolupráce:	Jiří Dobeš, PRODI s.r.o.
Datum:	4/2024
Stupeň:	Územní studie

A.2. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie má sloužit jako podklad při rozhodovacím procesu pracovníků na úseku památkové péče.

Jedním z aktuálních cílů pro regulaci stavební činnosti v lokalitě Podvesná a Zálešná je revidovat typy přístaveb uvedené v regulační studii z r. 1993 novým řešením přístaveb a aktualizovat stávající dokument z r. 2018 „Hlavní zásady památkové péče pro typové rodinné domky na území Městské památkové zóny Zlín“ reagující na potřeby obyvatel (parkování, drobné stavby). Případnou aplikaci nových typů v jiných čtvrtích MPZ je vzhledem k rozdílným podmínkám nutné prověřit.

Cílem studie je:

1)

Navrhnout takové modelové řešení přístaveb dvojdomků, které více zohlední aktuální potřeby obyvatel za současného zachování předmětu ochrany památkové zóny.

Nové typy přístaveb zpracovat s důrazem na větší variabilitu dispozičních řešení při respektování kubické hmoty původního objektu.

Jednotlivé typy přístaveb zpracovat s odkazem na konkrétní umístění.

V případě záměru vlastníků RD o stavební úpravy a provedení přístavby bude možné ke každému individuálnímu stávajícímu objektu nabídnout typový vzor přístavby včetně funkčního a účelného řešení vnitřního uspořádání celé bytové jednotky v maximálním možném objemu stavby.

Možnosti přístaveb se budou lišit v závislosti na vzdálenosti budov od komunikace, vzdálenosti od již realizovaných přístaveb, hranic zaužívaných pozemků, inženýrských sítí a orientaci ke světovým stranám včetně umístění vstupu do objektu.

Přístavby k jednodomkům jsou obecně možné, ale jsou řešeny individuálně. Nejsou součástí studie.

2)

V zájmu zlepšení provozu a obslužnosti této lokality jednoznačně vyznačit komunikační koridor.

A.3. PODKLADY A ROZBORY

- Hlavní zásady památkové péče pro typové rodinné domky na území Městské památkové zóny Zlín – 2018 – OKaPP
- Regulační podmínky pro výstavbu v obytné zóně Zálešná a Podvesná – 1993, Formica Zlín
- Zaužívané plochy - Podvesná a Zálešná
- Katastrální mapa
- Zaměření (ZalesnaPodvesna.rar)
- Situace stavby: Silnice II/490 Zlín: Propojení R49 – I/49 - 3.úsek- Obchvat Zálešná
- Analýza parkování a návrh uličního profilu Zálešná I-III, KAMZ
- Publikace-Baťovský domek:Mizející prvky Zlínské architektury–Vacková,Eliášová, Březovská, Ressová

A.4. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území Zlín – Zálešná se nachází ve východní části města Zlína, v údolní nivě řeky Dřevnice. Území je rovinaté, zastavěné převážně „baťovskými“ domky a dvojdomky. Ze severu je území vymezeno patou svahu se zahradní kolonií, z jihu Havlíčkovým nábřežím podél toku Dřevnice, na východě areálem nemocnice a ze západní strany stávajícími bytovými domy a rozestavěnou Rezidencí Zálešná -20 RD. Právě východní a severovýchodní části Zálešné se významně dotkne realizace nové trasy obchvatové komunikace spojující silnici R49 přes Podvesnou a Zálešnou – tzv. „Propojení D49- I/49 - 3.úsek- Obchvat Zálešné.“

Územím prochází centrální komunikační osa třídy 2.května, která rozděluje Zálešnou na severní a jižní část.

Část území je v záplavovém území řeky Dřevnice.





A.5. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.5.1. Stávající stav

Regulační plán čtvrti Zálešná byl zpracován architektem Gahurou v letech 1926-27. Již v roce 1927 firma Baťa zahájila výstavbu dvojdomků nejprve se sedlovou, později s plochou střechou. Oba dva typy domků vycházejí ze stejného půdorysu. Liší se pouze ve velikosti podsklepení. Dvojí typ zastřešení odlišuje Zálešnou od jiných baťovských čtvrtí. Domky se sedlovou střechou jsou pouze v severní části Zálešné. Později byly doplněny dvojdomky s plochými střechami a v jižní části Zálešné i jednodomky. Odstupové vzdálenosti značně limitují možnosti přístaveb.

Z hlediska struktury a hustoty zástavby lze obytnou čtvrť rozdělit na tři části :

Zálešná I – IX – sever

(parcely č. 3256/3 až 3256/17)

Výrazně nejvyšší hustota zástavby je v severní části Zálešné v ulicích III, IV a V.

V části vymezené ulicemi Zálešná I – IX byla zástavba dvojdomků se sedlovými střechami typu 1927 později doplněna dvojdomky s plochou střechou – typ 1934. Tyto mezidomky jsou bez příjezdové komunikace, pouze s komunikací pro pěší. Výjimku tvoří parcela č.3256/7 (mezi ulicemi Zálešná III a IV), kde jsou pouze domy se sedlovou střechou.

Parkování se soustřeďuje na obslužné komunikaci, což při šířce komunikace 4-4,5m ztěžuje její průjezdnost.

Zálešná IX-XI - sever

(parcely č. 3256/18 až 3256/23)

Zástavbu zde tvoří dvojdomky typu 1928 s plochou střechou situované podél obslužných komunikací, Později doplněnou dvojdomky s plochou střechou – typ 1934. Tato část je nejvíce zasažena plánovaným obchvatem Zálešná. Již v předstihu byla část dvojdomků odstraněna. Část stávajících domků na Zálešné XI, sevřená mezi budovou 21.pavilonu KNTB a trasou obchvatu se dostala do nevýhodné pozice pro bydlení.



Zálešná III-XII – jih

(parcela 3249/1 a parcely č. 3249/3 až 3249/20 a parc. č.3249/22 až 3249/24))

Zástavbu zde tvoří dvojdomky typu 1928 s plochou střechou situované podél obslužných komunikací, Později doplněnou dvojdomky s plochou střechou – typ 1934. V ulici Zálešná III a v jižní části podél Havlíčkova nábřeží jsou situovány jednodomky. Hustota zástavby je v celku rovnoměrná. Ulice Zálešná XII bude součástí obchvatu Zálešné.

A.5.2. Popis problémů v oblasti

Privátní a veřejný prostor baťovských čtvrtí není jasně vymezený. Majiteli jednotlivých parcel jsou obyvatelé a majitelem většiny ostatních ploch je město. Majitelé domků „vylepšují“ své bydlení nekoncepčními zásahy, které jdou často proti zásadám památkové péče. Dochází k přizpůsobování

prostředí individuálním potřebám jeho obyvatel. Přitom právě jednotný vnější výraz, modulová a materiálová unifikace tvoří unikátní charakteristiku Zlína.

V souladu s regulačním plánem z r. 1993 bylo na Zálešné v průběhu uplynulých 30let realizováno cca 246 různých typů přístaveb. Zvláště u menších přístaveb bylo ve studii uvažováno i s eventuální náhradou stávající přístavby za nový typ, který umožní změnu dispoziční řešení při akceptování původní hmoty objektu.

Vzhledem k hustotě zástavby je v území problematická průjezdnost ulic a parkování vozidel. Nedostatečná dimenze uličních profilů u všech místních komunikací. Podélné parkování vozidel znemožňuje bezpečnou dostupnost vozidel IZS.

Technický stav stávajících sítí.

V rámci nutné postupné obnovy sítí, tedy vodovodu, kanalizace, plynovodu, el. vedení by bylo ideální soustředit nové trasy sítí do tělesa komunikace a současně upravit i šířku komunikace.

Zeleň je neodmyslitelným prvkem urbanistické koncepce baťovských čtvrtí, ale přerostlá zeleň může být i jejím negativem. Příliš vysoké živé ploty omezují rozhledové úhly vozidel a chodců a jsou v uličním prostoru bezpečnostním rizikem.

A.5.3. Obecné zásady pro nové typy přístavby

- Je zachována jednoznačná čitelnost původní kubické hmoty.
- Jsou zachovány základní charakteristické prvky objektů – obklad keramickým páskem, betonový sokl, předstupující komínové těleso před líc fasády, přiznané překlady nad stavebními otvory, velikost a tvar oken s výjimkou dvoukřídlových dveří situovaných v přístavbě s orientací do zahrady.
- Přístavba naváže na delší stranu půldomku a její šířka nepřesáhne šířku původního dvojdokmu. Současně délka přístavby nepřesáhne délku původního objektu.
- Vstupy jsou převážně orientovány k obslužné komunikaci na méně osluněné části objektu, v místě průniku přístavby s původním objektem.
- Denní část je vždy orientována na osluněnou část pozemku.
- Navazující terasy jsou situovány tak, aby nebyly v optickém kontaktu s terasami sousedních objektů a byla tak zachována maximální možná intimita vzhledem k velikosti a typu zástavby.
- Důležitým prvkem pro obnovení původní urbanistické čistoty zástavby je využití suterénu přístaveb s přímým napojením na pozemek. Venkovní schodiště umožní skladování sportovního vybavení, zahradní techniky apod., které je v současné podobě, kdy jsou případné sklepy přístupné pouze vnitřním schodištěm, téměř vyloučeno. Důsledkem absence venkovního schodiště je budování

provizorních kůlen a skladů, které výrazně omezují využití pozemku a jsou rovněž v přímém rozporu s platnými předpisy. Studie řeší umístění venkovního schodiště do suterénu tak, aby jeho optické vnímání z uličního prostoru bylo minimalizováno.

- U typu dvojdomků z let 1927 a 1928 je nově řešené vnitřní schodiště, které umožní prostorové propojení přístaveb s původní dispozicí. Bude tak možné propojení kuchyně, jídelny i obývacího pokoje do jednoho otevřeného prostoru. Horní podlaží rozdělí schodiště na dva samostatné pokoje s výstupem na terasu.

A.5.4. Specifikace nových přístaveb

Přístavby jsou uvažovány především jako zvětšení obytného prostoru. S parkováním vozidel se počítá mimo zastavěnou plochu objektu.

Ve čtvrti Zálešná jsou realizovány dvojdomky se sedlovou střechou z r. 1927 a dvojdomky s plochou střechou z r. 1928, u kterých je schodiště umístěno uvnitř dispozice. U pozdější výstavby dvojdomků s plochou střechou z r. 1934 je schodiště umístěno podél delší obvodové stěny.

Vzhledem k rozdílným typům stávajících RD, jejich poloze směrem k obslužné komunikaci, orientaci ke světovým stranám, umístění vstupu, oslunění a rovněž odstupovým vzdálenostem jsou řešeny různé typy přístaveb a jejich varianty.

Typy přístaveb L, A

Typ L - jednopodlažní přístavba s možným podsklepením

Je přirozené, že snahou majitelů půldomků je zvýšení standartu bydlení. Chybějící prostory se snaží řešit různými přístavbami

Návrh představuje nový typ přístavby půdorysného tvaru L, který se přimkne ke stávajícímu objektu. Kompaktnost hmoty tak umožní větší variabilitu dispozičního řešení.

Návrh vychází z koncepce, kdy do jednoduché kubické hmoty původního objektu proniká hmota jednopodlažní přístavby. Posunem hmoty přístavby vůči původní hmotě je zachována čitelnost objektu. Použití – varianty typu L je možné použít v rámci celého území dle prostorových možností.

Přístavbu typu L lze použít pro dvojdomky z r. 1927 (sedlová střecha) i pro dvojdomky z r. 1928 (plochá střecha), jelikož oba vycházejí ze stejného půdorysu a jejich dispozice jsou shodné. Liší se pouze v půdoryse podzemí. U dvojdomků se sedlovou střechou je pouze částečné podsklepení.

Dvojdomek z r. 1928 (plochá střecha) s přístavbou L



Dvojdomek z r. 1927 (sedlová střecha) s přístavbou L



Typ A - jednopodlažní přístavba s možným podsklepením

Objemově se jedná o jednoduchou kubickou hmotu, ustoupenou od základní hmoty o min. 300mm. Přístavba naváže na delší stranu půdumku (zpravidla na stěnu západní či východní), šířka přístavby nepřesáhne šířku poloviny původního domku (maximální půdorysný rozměr přístavby je dán půdorysným rozměrem poloviny dvojdomku). Použití – určena pro území s vyšší hustotou zástavby.

Přístavbu typu A je možné, stejně jako u typu L, použít pro dvojdomky z r. 1927 (sedlová střecha) i pro dvojdomky z r. 1928 (plochá střecha), jelikož oba vycházejí ze stejného půdorysu a jejich dispozice jsou shodné. Liší se pouze v půdoryse podzemí. U dvojdomků se sedlovou střechou je pouze částečné podsklepení.

Dvojdoměk z r. 1927 s přístavbou A



Dvojdoměk z r. 1928 s přístavbou A



Varianty přístaveb typu L a A

L pro dvojdomek z r. 1927 a 1928

- L1** šířka 4,0m, ustoupení ze severu (2,05m), vstup jižní
- L2** šířka 3,5m, ustoupení ze severu (3,10m), vstup severní
- L2v** šířka 3,5m, ustoupení ze severu (3,23m), vstup severní, původní schodiště
- L3** šířka 3,0m, ustoupení z jihu (3,75m), vstup jižní
- L3v** šířka 3,0m, ustoupení z jihu (3,65m), vstup jižní, původní schodiště
- L4** šířka 4,15m, ustoupení z jihu (2,0m), vstup severní
- L4v** šířka 4,0m, ustoupení z jihu (2,65m), vstup severní, původní schodiště
- L5** šířka 3,5m, ustoupení z jihu (3,65m), vstup jižní
- L6** šířka 2,7m, ustoupení ze severu (5,58m), vstup severní, bez obytné místnosti
- L7** šířka 3,0m, ustoupení z jihu (3,95m), vstup jižní, bez obytné místnosti
- L7v** šířka 3,0m, ustoupení z jihu (4,01m), vstup severní (obrácený vstup), bez obytné místnosti
- L8** šířka 3,6m, ustoupení ze severu (3,13m), vstup jižní
- L8v** šířka 3,5m, ustoupení ze severu (3,23m), vstup jižní, původní schodiště
- L9** šířka 3,9m, ustoupení z jihu (3,15m), vstup severní
- L10** šířka 3,5m, ustoupení ze severu (3,20m), vstup severní

Pozn.:

Symbol **v** znamená, že poloha původního schodiště zůstává beze změn (např. L2v)

V ostatních případech je schodiště upraveno na křivotočivé s tím, že hlavní rameno schodiště koresponduje s polohou původního schodiště.

A pro dvojdomek z r. 1927 a 1928

- A1** šířka 3,8m, ustoupení ze severu (2,15m), vstup severní, s obytnou místností
- A2** šířka 3,8m, ustoupení z jihu (2,15m), vstup jižní, s obytnou místností
- A3** šířka 3,8m, ustoupení z jihu (2,15m), vstup severní, s obytnou místností
- A4** šířka 3,3m, ustoupení ze severu (3,35m), vstup severní, původní schodiště
- A5** šířka 3,3m, ustoupení z jihu (3,35m), vstup severní
- A6** šířka 3,3m, ustoupení z jihu (2,95), vstup jižní, původní schodiště

L pro dvojdomek z r. 1934

- L11** šířka 4,1m, ustoupení ze severu (1,95m), vstup jižní, původní schodiště
- L12** šířka 3,4m, ustoupení ze severu (3,15m), vstup severní, původní schodiště
- L13** šířka 3,0m, ustoupení z jihu (3,65m), vstup jižní, původní schodiště
- L14** šířka 4,1m, ustoupení z jihu (2,15m), vstup severní, původní schodiště
- L15** šířka 3,3m, ustoupení ze severu (2,05m), vstup jižní, původní schodiště
- L16** šířka 3,5m, ustoupení z jihu (2,15m), vstup severní, původní schodiště
- L17** šířka 3,0m, ustoupení z jihu (3,25m), vstup jižní, původní schodiště

A pro dvojdomek z r. 1934

- A11** šířka 3,9m, ustoupení ze severu (1,57m), vstup severní, s obytnou místností, původní schodiště
- A12** šířka 3,9m, ustoupení z jihu (1,57m), vstup severní, s obytnou místností, původní schodiště
- A13** šířka 2,5m, ustoupení ze severu (1,95m), vstup severní, původní schodiště
- A14** šířka 2,5m, ustoupení z jihu (1,95m), vstup severní, původní schodiště

Pozn.:

Při využití jednotlivých typů přístaveb a jejich variant je třeba vzít v úvahu, že se jedná pouze o studii a na jednotlivých majitelích bude dorepracování povolení stavby a realizační dokumentace. Je nutné individuální posouzení stavebně technického stavu, polohy inženýrských sítí a přípojek a zpracování projektu statiky.

A.5.5. Komunikační koridor

Ulice, jako důležitý veřejný prostor, je v současné době degradována na odstavné parkoviště, obtížně průjezdné pro osobní i nákladní dopravu. V kombinaci s živelným přístupem k parkování na pozemcích RD je celkový dojem z vnímání ulice tristní. S přibývajícím motorizací se tento stav bude pouze zhoršovat. Záležnou rozděluje centrální komunikační osa - třída 2.května.

Dimenze uličních profilů je zásadním normovým nedostatkem.

Prvním krokem ke zlepšení současného stavu dopravní obslužnosti Záležné je návrh KAMZ, který počítá s rozšířením stávajícího profilu ulice šířky 4 - 4,6m na 6m s šířkou komunikace 3m, odstavným pruhem šířky 2m a ochranným půlmetrovým pásmem na každou stranu. Uliční prostor bude vymezovat obnovená výsadba živých plotů podél komunikace.

A.5.6. Doprava v klidu

Stávající stav:

Parkování se soustřeďuje na obslužné komunikace, což při šířce komunikace 4-4,5m ztěžuje jejich průjezdnost. Zvláště v místech s velkou hustotou zástavby, v ulicích Zálešná III, IV a V, je parkování vozidel opravdu problém.

Část vozidel je zaparkováno na pozemcích v garážích a plochách mezi RD, část na odstavných plochách pod patou severního svahu a velká část na obslužné komunikaci, kde vzhledem k její šířce vytváří překážku pro průjezd vozidel technických služeb a Integrovaného záchranného systému.

Řešení:

- Rozšířením koridoru obslužné komunikace na normově akceptovatelný profil 6m:

Tzn. ochranné pásmo komunikace š.0,5m z každé strany, komunikace šířky 3m a odstavný pruh pro vozidla 2m. V některých případech není možné rovnoměrné rozšíření komunikace na obě strany v celé délce, protože části realizovaných staveb zasahují do této zóny. Rozšíření představuje zvýšené náklady na vybudování krajnice. Ustoupit budou muset živé ploty na obou stranách komunikace.

Nevýhodou je nižší efektivita využití odstavného pruhu vzhledem k zaužívaným vjezdům na pozemky RD, kde část obyvatel vozidla parkuje. Výsledný efekt této úpravy může být nedostatečné navýšení parkovacích stání při výrazném navýšení zpevněných ploch na úkor stávajících živých plotů.

Další možností by bylo vybudování parkovacích stání se šikmým řazením vozidel pod úhlem 60°, event. vymístění parkování mimo zastavěnou plochu k severní hranici obytné zóny.

CELKOVÁ BILANCE

Zálešná	Stávající domky		Stávající přístavby	Nové přístavby	
	dvojdomy	jednodomy		Typ L	Typ A
Zálešná -sever	211+1	3	179	187	69
Zálešná jih	84	14	67	102	
Celkový počet	313		246	358*	

Pozn: * celkový počet zahrnuje i nové přístavby, které nahrazují stávající malé přístavby

A.5. ZÁVĚR

Pro Zlín charakteristická baťovská zástavba je v obytných čtvrtích Zálešná a Podvesná specifická pootočeným rastrem zástavby vůči obslužným komunikacím. Tento aspekt byl určujícím při návrhu přístaveb a řešení veřejného prostoru.

V roce 1990 byly tyto čtvrti zařazeny do MPZ. Možnosti oprav nemovitostí jsou pro majitele limitovány památkovou ochranou.

V dokumentu - Strategie ZLÍN 2030 v části Opatření E1.2, jsou uvedeny hlavní cíle týkající se čtvrtí baťovského bydlení: „Tvorba plánů komplexní obnovy čtvrtí baťovského bydlení“ a "Stanovit nástroje pro podporu regenerace staveb ve čtvrtích baťovského bydlení“.

Stavební úpravy a přístavby mění charakter obytných čtvrtí. V rámci památkové ochrany je žádoucí, aby byly zachovány a obnoveny alespoň reprezentativní vzory základních typů baťovských domků.

Na druhé straně jsou snahy současných majitelů těchto domků o zvýšení obytného standardu. Studie představuje nový typ přístavby, který akcentuje původní hmotu objektu.

Zlepšení neutěšeného stavu není možné dosáhnout bez změny přístupu k úpravě veřejného prostoru. Jde především o uspořádání uličního koridoru, parkování, umístění nádob na domovní odpad, ale také použití sjednocujících povrchů a vegetačních prvků, které určují výraz ulice. Je zapotřebí uplatnit koncepční a dlouhodobé řešení.

Zpracovaná územní studie pro lokalitu Zálešná bude jedním z podkladů při rozhodovacím procesu pracovníků na úseku památkové péče a budou dle ní revidovány hlavní zásady pro úpravu baťovských domků z r. 2018.