

ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU PODVESNÁ

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 (společný pro Z+P)

C. VÝKRESOVÁ ČÁST PODVESNÁ

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

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název územní studie:	Územní studie pro lokalitu Podvesná
Místo:	Zlín - Podvesná
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 případně vymezit plochy pro parkovací stání.

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 – Podvesná 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 Benešovým nábřežím podél řeky Dřevnice, z jihu ulicí Hornomlýnskou a železnicí, na východě ulicí Podvesnou XVII a navazujícím areálem DSZO. Ze západní strany odděluje baťovskou zástavbu od bytových domů ulice Podvesná IV.

Východní části Podvesné se dotkne realizace nové trasy obchvatové komunikace spojující silnici D49 přes Zálešnou a Podvesnou se silnicí I/49 – tzv. „Propojení D49-I/49 - 3.úsek“.

Další plánovanou akcí je elektrifikace trati Otrokovice-Zlín-Vizovice. Po přestavbě železniční trati Otrokovice-Zlín-Vizovice se bude na Podvesné železnice se silnicí nově křížit mimoúrovňově, formou silničního nadjezdu.



Mimoúrovňové křížení železnice se silnicí na Podvesné



A.5. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.5.1. Stávající stav

Zástavba ve čtvrti Podvesná probíhala od roku 1928 formou jedno- a dvojdomků. Po roce 1935 výstavba pokračovala dalším typem dvojdomku (1934). Poslední etapa výstavby byla realizována v r. 1947 výstavbou dvou skupin řadových domů (osmidomky) a 14 bytových domů (čtyřdomky) od architekta Miroslava Drofy.

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

Podvesná IV až IX

Výrazně nejvyšší hustota zástavby je v západní části nejbližší k centru města vymezená ulicemi Podvesná IV až IX. Minimální odstupové vzdálenosti značně limitují možnosti přístaveb.

Podvesná IX až X

Odlišný charakter mají ulice Podvesná IX až X z roku 1947, kde čtyřdomky a řadové osmidomky tvoří zcela jinou strukturu zástavby.

Podvesná XI až XVII

Východní část ohraničená ulicemi Podvesná XI až XVII je z hlediska hustoty zástavby čtvrti Podvesná nejkomfortnější. Domky podél ulice Podvesná XVII byly zbourány z důvodu územní rezervy pro obchvat Zálesné.

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 Podvesné realizováno mnoho přístaveb, které jsou vzhledem k době jejich vzniku překonány. Nový typ přístavby umožní variabilní dispoziční řešení při akceptování původní hmoty objektu.

Vzhledem k hustotě zástavby je v území problematická průjezdnost ulic a parkování vozidel. Nedostatečná dimenze uličních profilů při podélném parkování vozidel mnohdy znemožňuje bezpečnou dostupnost vozidel IZS.

Technický stav stávajících sítí.

V rámci nutné obnovy sítí, tedy vodovodu, kanalizace, plynovodu, el. vedení by mohla být upravena i šířka 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 půdomku a její šířka nepřesáhne šířku původního půdomku. 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 kúlén 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 typů dvojdomků z let 1927 a 28 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 jako zvětšení obytného prostoru. S parkováním vozidel se počítá mimo zastavěnou plochu objektu.

Ve čtvrti Podvesná jsou realizovány dvojdomky typ 1927-1928, kde je schodiště umístěno uvnitř dispozice a typ 1934, který má schodiště podél delší obvodové stěny půldomku. 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, B

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 prakticky pro celé území.

Oboustranné přístavby L a A



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 půldomku (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.



Typ B - jednopodlažní přístavba obdélníkového půdorysu bez podsklepení pro čtyřdomky

Přístavba je koncipovaná tak, aby byla přínosná pro obě bytové jednotky. V principu obě bytové jednotky rozšiřuje o chybějící vstupní prostory a obytnou místnost. K bytové jednotce v 1.NP náleží krytá pobytová terasa (reminiscence původního návrhu). Bytová jednotka ve 2.NP může využívat střechu přístavby. Použití – čtyřdomky - Podvesná IX až X

Přístavby pro čtyřdomky



Varianty přístaveb typu L a A

L pro půldomek z r. 1927-1928

- 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.

L pro půldomek 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 půldomek z r. 1927-1928

- 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

A pro půldomek 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 dopracování 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, zhoršují průjezdnost složek IZS a TS města. 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. Dimenze uličních profilů je základním normovým nedostatkem.

Prvním krokem ke zlepšení současného stavu dopravní obslužnosti Zálešné 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:

1) Hustota zástavby mezi ulicemi Podvesná IV až IX komplikuje parkování vozidel. Část vozidel je zaparkováno na pozemcích mezi RD, část na obslužné komunikaci, kde vzhledem k její šířce 4-4,5m vytváří překážku pro průjezd vozidel technických služeb a integrovaného záchranného systému.

2) Odlišný charakter bytové zástavby je mezi ulicemi Podvesná IX až X. Vozidla parkují nahodile mezi čtyřdomky nebo na obslužné komunikaci. U řadových domů jsou vozidla soustředěna do odstavného pruhu s nesourodým zastřešením.

3) Východní část, ohraničená ulicemi Podvesná XI až XVII, je vzhledem k menší hustotě zástavby z hlediska parkování příznivější. Přestože mnozí majitelé půldomků využívají pro parkování vozidel plochu u RD, jsou i zde obslužné komunikace kvůli podélnému parkování obtížně průjezdné.

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 v ulicích Podvesná IV až IX může být nedostatečné navýšení parkovacích stání.

Další možností je vybudování parkovacích stání se šikmým řazením vozidel pod úhlem 60°.

CELKOVÁ BILANCE

Podvesná	Stávající domky	Stávající přístavby	nové přístavby Typ L	nové přístavby Typ A	nové přístavby Typ B ₁ +B ₂	nové přístavby celkem
jednodomky	9	7				-
dvojdomy	232	185	177	76		253
čtyřdomky	14	8			24	24
osmidomky	2x8					-
Celkový počet	271	200				

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

A.5. ZÁVĚR

Pro Zlín charakteristická baťovská zástavba je v obytných čtvrtích Zálešná a Podvesná specifická potočeným 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 Podvesná 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.