



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, Ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: Ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc., Ing. arch. Pavel Chládek, Kamenná 4002/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314
listopad 2007

Zdeněk Chládek – projekční kancelář, Kamenná 4052/12, 76001 Zlín, tel. 577439314,
e-mail: zdenek@chladekarchitekti.cz, www.chladekarchitekti.cz

Regulace území lokálního centra sídliště Jižní Svahy ve Zlíně
S T U D I E



Listopad 2007

Seznam dokumentace:

A/ Technická zpráva

1. *Identifikační údaje stavby a investora*
2. *Základní údaje*
3. *Výchozí podklady*
4. *Průzkum a jeho vyhodnocení*
 - A/ *Přírodní podmínky*
 - B/ *Stavební struktura*
 - C/ *Provozní podmínky*
 - D/ *Majetkoprávní poměry*
5. *Sémantický rozbor stavebního souboru*
6. *Urbanistické (kompoziční) řešení – návrh regulace*
 - A/ *Kontext - podmínky místní*
 - B/ *Provoz*
 - C/ *Předpokládaný program centra*
7. *Dopravní řešení*
8. *Předpokládaná etapovitost zástavby*
9. *Architektonické řešení*
10. *Bilance*
11. *Hesla pro návrh regulativů*

B/ Výkresová část

01	<i>Širší vztahy</i>	1:4000
02	<i>Přírodní podmínky, stavební struktura, fotodokumentace - průzkum</i>	1:2000
03	<i>Majetkoprávní vztahy - průzkum</i>	1:1000
04	<i>Kompoziční vztahy v území /typologie veřejného prostoru/</i>	1:1000
05	<i>Celkové řešení – situace</i>	1:1000
06	<i>Dopravní řešení – situace</i>	1:1000
07	<i>Řezy A, B, C, D</i>	1:1000
08	<i>Řezy E, F</i>	1:1000
09	<i>Řezy G, H</i>	1:1000
10	<i>Polyfunkční stavební blok – půdorys suterénu</i>	1: 500
11	<i>Polyfunkční stavební blok – půdorys 1., (2.) podlaží</i>	1:500
12	<i>Polyfunkční stavební blok – půdorys 3. podlaží</i>	1:500
13	<i>Polyfunkční stavební blok – půdorys 4. podlaží</i>	1:500
14	<i>Řezy E, G</i>	1:500
15	<i>Perspektivní pohledy do veřejného prostoru</i>	-
16	<i>Fotografie modelu</i>	-
17	<i>Fotografie modelu</i>	-
18	<i>Model</i>	1:1000

A/ Technická zpráva

1. Identifikační údaje

Zadavatel: statutární město Zlín jehož jménem jedná PhDr. Irena Ondrová, primátorka
náměstí Míru 12, 761 40 Zlín
IČ : 00283924
DIČ : CZ 00283924 (není plátce DPH)
odpovědný odbor : OSR Útvar hlavního architekta
zastoupený : Ing.arch.Dagmar Nová, tel. 577 630 130
e-mail : dagmarnova@muzlin.cz

Místo stavby: Centrum Jižní svahy, okolí 2. segmentu

Zpracovatelé: Chládek – projekční kancelář, sdružení P.+Z. Chládek
Zdeněk Chládek ing.arch., Kamenná 4052/12, 76001 Zlín, tel. 577439314
IČ : 12217417
DIČ : CZ 461007419
e-mail: zdenek@chladekarchitekti.cz
Pavel Chládek ing.arch. Kamenná 4052/12, 76001 Zlín tel. 777903239
IČ : 75675056
DIČ : CZ 7902024130
e-mail: pavel@chladekarchitekti.cz

2. Základní údaje

Zastavěná plocha	37 910 m ²
Podlažní plocha	90 900 m ²
Obestavěný prostor	390 790 m ³
Procento zastavění území	cca 40%

3. Výchozí podklady

Studie vychází z obecně sdílené zkušenosti, že totiž sídlištní výstavba 70.-80. let minulého století vykazuje výrazně nerovnovážený stav příležitostí v území (rozumí se pracovních příležitostí a vybavenosti všeho druhu). Stejně důležité jako škála zastoupení jednotlivých příležitostí a možnost její obměny je zvolený způsob zástavby území, jenž musí nutně vycházet z reálných možností potenciálních investorů – podnikatelů ve stavebnictví, neboť pouze únosná výše jednotlivých investičních kroků a vysoká účinnost vložených investic dokáže pokrýt veškeré vyvolané náklady do městské infrastruktury, jejichž nedostatek byl příčinou krachu někdejších konceptů abstrahujících ekonomickou stránku tvorby umělého prostředí.

Pro uskutečnění vize kompaktního veřejného prostoru - zdroje nabídky praktických potřeb a citových vazeb obyvatel k místu, jež souvisí s pocitem ukotvenosti v místě, je bezpochyby třeba vytvořit plán, který usměrní množství dílčích záměrů, investičních zdrojů, zájmů v území do ucelené struktury, který zajistí, že dílčí zájmy nebudou stát proti sobě, nýbrž podpoří účinek základního zákona urbanizace, totiž kumulaci, koncentraci různorodých příležitostí v zájmu rozšíření šíře, pestrosti nabídky, zvýšení prosperity nikoli jen na poli obchodu.

Plocha je Územním plánem určena ke zřízení lokálního centra městské části Jižní Svahy s kapacitou cca 25 tis. obyvatel. Součástí práce na studii je i regulace širšího okolí přesahujícího hranice pozemků, které jsou předmětem zájmu potenciálních investorů, neboť se jedná o úlohu tvorby konceptu souvislého veřejného prostředí sídla, jehož součástí budou kromě univerzálních ploch obchodů a služeb smíšených s bydlením i další zařízení

jednouúčelová sportovní, kulturně-zábavní, zdravotní a centrální park. Smyslem této regulační studie je koordinovat zájem obce na proporčním rozvoji území (optimální lokalizace příležitostí – hledisko budoucích uživatelů) s obchodním záměrem (maximální zhodnocení vkladu - hledisko stavebních podnikatelů).

Pro práci na urbanistické studii budou použity zejména následující nezbytné pracovní podklady:

- Územní plán města Zlína (USB Brno 1998)
- Centrální park J.S. (Centroprojekt 2001)
- návrh 1.a 2. etapy sídliště J.S. (Stavoprojekt 1985)
- geodetické podklady, polohopisné, výškopisné zaměření území včetně inženýrských sítí, zeleně
- katastrální snímek území
- soupis parcel a vlastníků pozemků v území
- fotodokumentace dosaženého stavu využití území
- soupis předpokládaných aktivit – příležitostí obsažených v návrhu centra JS může být v průběhu prací pozměněn, rozšířen, měnil by se podle pravidel trhu v průběhu samotné funkce centra.

4. Průzkum a jeho vyhodnocení

A/ Přírodní podmínky

Průzkum pro účely této urbanistické studie se týká popisu terénního reliéfu, přírodního, krajinného rámce, vyhodnocení dostupných geologických podkladů.

Geomorfologie. Zlínský katastr náleží z hlediska širších geologických souvislostí do provincie Západní Karpaty, subprovincie Vnější západní Karpaty, oblasti Slovensko-Moravské Karpaty, celku Vizovické vrchoviny, podcelku Zlínské vrchoviny a okrsku Mladcovská vrchovina. Reliéf údolí Dřevnice odráží různou odolnost hornin karpatského flyše (pískovce, jílovce) a vliv mladé tektoniky. Hřbety tvoří převážně pískovce, kdežto v méně odolných jílovcích se nacházejí deprese s hluboko zaříznutými vodními toky. Geologický podklad tvoří třetihorní sedimenty flyšového pásma Západních Karpat tzv. magurský flyš, zastoupený jednotkou račanaskou s vrstvami zlínskými a bělověžskými, obojí charakteristické střídáním jílovců, slínovců a pískovců (Zlín - Územní plán města, 2.1.2. Základní urbanistická koncepce, USB Brno 1998).

Geologické podloží v místě je z hlediska vhodnosti stavební činnosti stabilní, sesuvy nebo náchylnost ksesuvům nejsou ani nebyly dříve zaznamenány. V těsném sousedství pozemků stojí výšková obytná budova realizovaná na přelomu 70.-80. let. Pruh území mezi východní hranicí a torzem obchodního domu PRIOR je využit jako „mezideponie“ zeminy natěžené v prvních fázích stavební činnosti koncem 80. let minulého století. Tato mladá a velmi rozlehlá navážka bude před zahájením nové stavební etapy odklizená, případně využita k terénní modelaci přilehlého centrálního parku (partii ÚSES).

Přírodní rámeček. Říční síť údolí Dřevnice je hřebenovitě uspořádána. Jednotlivé přítoky horního toku Zlínského katastru vytvářejí postranní příčná, vesměs hluboce zařezaná údolí ústící do plošší údolní nivy Dřevnice, která je velmi úzká jak v Příluku, tak v Prštném. Uprostřed při zaústění Fryštáckého potoka se rozšiřuje. Vzniká tak ohraničený, z interiéru města dobře přehledný nálevkovitě se rozšiřující a smršťující přírodní útvar. Ohybem řeky jsou jižní čela Mladcovské vrchoviny a Tlumačovských vrchů poměrně strmě modelována, na rozdíl od táhlých severních svahů Napajedelské pahorkatiny. Doplníme-li jižní strmé partie okraje údolí souvislou zelení, vyvstává přírodní rámeček Jižních Svahů, ve kterém naše zájmové území zaujímá centrální polohu uprostřed sídliště. Krajinný blok, v jehož středu se území budoucího centra nachází, je ohraničen pravobřežními přítoky Dřevnice Fryštáckým a Paseckým potokem.

Ze dna údolí Dřevnice (220 m n.m.) není přes terénní hranu oddělující prostor centra města od prostoru přilehlých svažitých hřbetů viditelný vzdálenější horizont Jižních Svahů, který tvoří Hostýnské Vrchy. Zhruba od kóty 260-270 m n.m. výše se z partií protilehlého svahu zvlněný vzdálený horizont Hostýnských Vrchů začíná uplatňovat.



Morfologicky navazuje území, vymezené ÚP města k poněkud opožděnému založení lokálního centra sídliště JS, na terénní depresi – žleb, který vybíhá z údolní nivy Dřevnice směrem severním do Jižních Svahů z Čepkova, tedy v centrální části města. Obdobné, místně charakteristické přírodní útvary – žleby vybíhají do terasy J.S. ještě východněji v oblasti Cigánova (Valachův žleb) a na Nivách. V případě „čepkovského žlebu“ přechází na rozhraní spodní a horní části řešeného území terénní deprese do hřbetu obsazeného zmíněnou výškovou obytnou budovou.

Staveniště. Plocha vymezená v katastru Jižních Svahů v lokalitě na Honech sestává ze dvou částí oddělených vzájemně trasou vysokotlakého plynovodu. Horní část je nezastavěná (kromě torza hrubé stavby obchodního domu), protáhlého, klínovitého tvaru, přiléhá k rovinnému úseku sběrné komunikace Okružní. Výměra této části činí cca 5.8 ha, terén je svažitý, výšková rozdílnost činí cca 18 m. Geometrický střed této části území leží na kotě cca 300 m n.m. Vrstevnice se stáčí a zhušťují k severní hranici území, spádnice směřuje západním a jihozápadním směrem s výhledem na meziválečnou zahradní čtvrť Letnou a meziválečný střed města. Terénní hřbet mezi západním a jihozápadním svahem probíhá diagonálně středem horní části.

Oproti původnímu průběhu terénu je stavební činností (obchodní dům PRIOR) původní terén deformován v tom smyslu, že spodní část území v souběhu s ulicí Okružní je v délce cca 200 m srovnána do roviny na kotě cca 296 m n.m. a partie přilehlá z východní strany je v důsledku dvacet let staré meziskládky strmější v porovnání s původním stavem. Celá plocha vymezená ÚP pro zřízení lokálního centra je diagonálně dosti nekonceptně s ohledem na jednotný směr zástavby rozdělena souběhem páteřní splaškové a dešťové kanalizace směřujícího šikmo od 2. segmentu do míst dopravního napojení v ulici Okružní. V rámci přípravy území bude podmínkou zahájení zástavby snesení torza PRIORU, odvoz meziskládky zeminy a přeložka tras kanalizace do konečné podoby, neboť její polohové a zejména výškové vedení brání využití pozemků.

Spodní část území - vyústění žlebu, tvořila před zastavěním z hlediska morfologického jakýsi amfiteátr, je ÚP určena k postupné přestavbě dosavadního způsobu využití. V současnosti je bývalá panelárna ocelové skeletové konstrukce na půdorysné osnově 6x18m, o celkové výměře 36x72m využita jako obchodní zařízení DELVITA doprovázené po severním a východním okraji území dalšími obchodními aktivitami provizorního charakteru. V západní třetině a po jižním okraji území jsou situována parkoviště spolu s čerpací stanicí. Zástavba území je dosti spontánní a brání například adaptaci podchodu pro pěší u zastávky MHD (čerpací stanice)

Plocha přibližně obdélného tvaru, rozlohy cca 3.1 ha tvoří SV kvadrant křižovatky sběrných komunikací Okružní a Středové. Tyto komunikace vymezují plochu ze SZ, JZ a J.

Výškový rozdíl mezi jižní a severní hranicí činí cca 12m. Těžiště tohoto sektoru se nachází na kotě cca 286 m n.m. Celkový rozdíl výšek po ploše řešeného území tedy činí cca 30m. V důsledku dosavadní stavební činnosti došlo i zde k podstatné změně charakteru terénní modelace. Jistá prohlubeň (pod původní panelárnou) ve spodní, jižní části byla vyrovnána odkopem svahu v části severní, čímž podstatný díl plochy získal tvar obdélné, rovinné terasy na kotě cca 284-285 m n.m.

Spodní terasa je oddělena od rozptýlného prostoru nacházejícího se severním směrem terénním rozdílem zachyceným v celé délce opěrnou zdí provizorně překonanou uprostřed ocelovým schodištěm. Navíc terénní val obsahuje souběh regionálního vedení vysokotlakého plynovodu a páteřního vodovodu, kanalizace, veřejného osvětlení. Tyto skutečnosti je nutno návrhem regulace a způsobu propojení obou ploch respektovat. Optimální využitelnost západního okraje výše popsané spodní terasy, který dnes zaujímá živelně ustavené obchodní provizorium je podmíněna přeložkou trasy vysokotlakého plynovodu v délce cca 100m.

Ze strany východní a severní navazuje na území budoucího lokálního centra JS centrální park propojený v místě zastávky MHD do prostoru západního svahu pod sběrnou komunikací Okružní. Park ve své horní části obsahuje sportovní příležitosti a rovněž souvisejší plochy zeleně. Z hlediska zachování biodiverzity mezi potenciály čepkovského žlebu a centrálního parku J.S. se jeví potřeba severojižního traktování území komunikacemi - prolukami s alejemi, které by propojily obě území. Z hlediska funkce územního systému ekologické stability by namísto současného návrhu ÚSES zaujímajícího plochy intenzivně udržované (stříhané) bylo vhodnější vymezit spojitý lineární pás mezi východním okrajem centrálního parku a zastavěnou plochou, tento pás opatřit terénní „kopcovitou“ modelací, trávinným, křovinným porostem, vzrostlými stromy a ponechat jej bez intenzivní parkové údržby.

B/ Stavební struktura

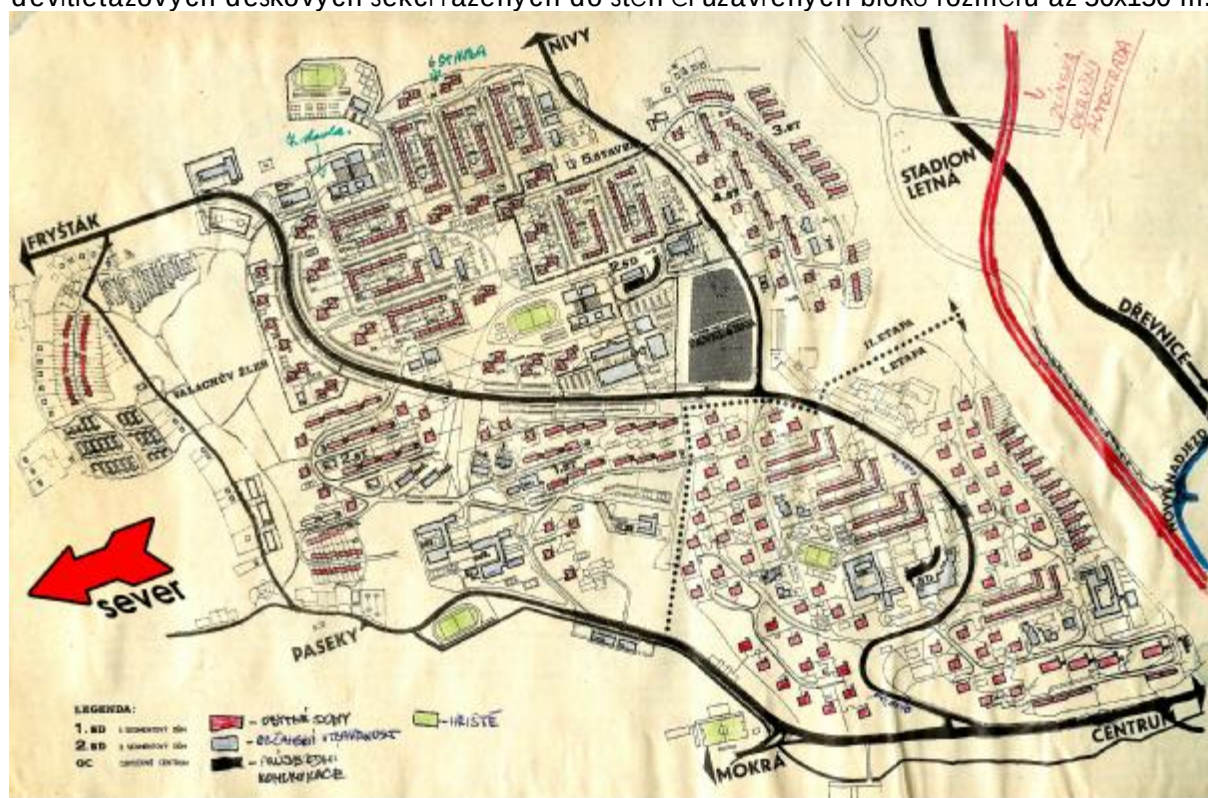
Sídliště se nachází severně od centrální části města ve vzdálenosti cca 1200 m vzdušnou čarou od náměstí. Zaujímá náhorní křihu skloněnou terasu, oddělenou od údolí Dřevnice příkrým svahem. Terénní konfigurace a způsob předchozí urbanizace znemožňují vícečetné možnosti napojení na městskou silniční osnovu.

S etapovou zástavbou území bylo započato v půli 70. let na JZ ostrožně. Na ploše 1. etapy výměry 86 ha bydlelo v roce 1990 cca 9760 obyvatel, tedy hustota 113 ob./ha. Zastavění je kombinací kobercové zástavby bodovými vícebytovými pětipodlažními domy se zdvojenými pásovými domy „L“ a řadovými domy. Do území je vloženo obvodní centrum sestávající se zařízení obchodu, stravování a služeb rozložených kolem výškové obytné budovy, několik mateřských škol, dvě ZŠ (nyní 1+1vysoká). Garážování v hromadných garážích a na ulici, parkování na ulici.

U zlínského sídliště Jižní Svahy se jedná z technologického hlediska o panelovou produkci různou měrou obloženou cihelným páskem, později opatřenou červeným nátěrem, což s sebou nese výraz nepochopení podstaty místní meziválečné stavební produkce, která si rozmělnování svých nesporných kvalit imitací povrchu režného zdiva nezaslouží. Nehledě na tuto úpornou snahu (či snad výraz bezradnosti?) můžeme identifikovat ve stavební produkci sídliště kvalitativní rozdíly vyjadřující kreativní schopnosti svých tvůrců přes všechny proklamace omezených technických možností tehdejší stavební výroby. Tak pětipodlažní bodové domy přiřazené hnízdovitě k hromadné garáži nebo později řazené do kobercové zástavby jakož i táhlé tři až pětipodlažní obytné domy arch. Zeliny tvaru „L“ svírající terasu na střeše hromadné garáže nesnesou srovnání s produkcí následných „normalizačních“ etap výstavby.

Druhá etapa započatá v půli 80. let o rozloze 114 ha obsahovala v roce 1990 11130 obyvatel při hustotě cca 100 ob./ha. Zaujímá druhé pořadí ostrožny – jižní svah, hřbet a západní svah směrem k Pasekám. Severní část bude dostavěna na celkovou kapacitu cca 15 tis. obyvatel při hustotě 130ob./ha. Převládajícím stavebním druhem II. stavební etapy jsou

věžový devítipodlažní dům uplatněný v řadách a shlucích vedle pěti-, sedmi-, nebo sedmi- až devítietážových deskových sekcí řazených do stěn či uzavřených bloků rozměru až 50x150 m.



Obytný soubor Jižní Svahy ve Zlíně - soutěžní návrh (Zelina-Gregorčík 1970)

Doplňujícím typem je stavitelský řadový či terasový typ obytného domu, zaujímajícího první plán – podnož sídliště obou etap J.S. Charakter či orientaci ve změní amorfních veřejných prostor postrádající řád a hierarchické uspořádání jednotlivých skladebných částí celku má obstarat dvojice patnáctipatrových obytných segmentových domů natočených proti vjezdu do města od Otrokovic. Vybavenost v území II. etapy zastupuje provizorní obchodní hala adaptovaná z bývalé panelárny, pouliční stánky v blízkosti centrální výškové obytné budovy, základní škola, MŠ, rozestavěné torzo obchodního zařízení, kostel. Základní dojem z pohybu veřejným prostorem sídliště je jeho nesourodost, roztržitost zapříčiněná jistě absencí středu, ponejvíce však rezignací na běžné urbánní principy, které se za posledních padesát let rozplynuly v metodice Výzkumného ústavu výstavby a architektury.

Tato skutečnost vytane okamžitě při hodnocení poslední, porevoluční etapy dostavby J.S. Zdaleka nejde jen o místní reakci na změnu stavební technologie a nové možnosti stavební výroby, které se ve zvráceném pojetí „tvůrčí svobody“ projevily vymezováním se vůči staré „ekonomistní“ výstavbě podbízivou, kýčovitou formou postrádající atributy moderního bydlení: dostatek soukromí a organizovaného veřejného prostoru. Jde zejména o ztrátu tendence k soubornosti, uvědomění si kontextu místa, zařazení dílčího záměru do hierarchické struktury veřejného prostředí. Rovněž prosté řazení příležitosti jednoho druhu (bydlení) vzdaluje budoucí osazenstvo od optimálního využití možností, jež město jinak nabízí. Vedle plánovaného lokálního centra pro kapacitu 25 tis. obyvatel je z hlediska provozního nanejvýš vhodné rozptýlovat v území pracovní příležitosti všeho druhu i vytvářet předpoklady pro uchycení místní vybavenosti obchodu a služeb. Takové možnosti skýtá obytný dům s nájemními plochami vybavenosti.

Stavební fond. Z hlediska stáří stavebního fondu se na ploše sídliště nevyskytují domy starší 40ti let. V převážné většině se jedná o domy zřízené montáží nosných, dělicích a obvodových panelových prvků s jejichž „humanizací“ se na štěstí posud nezačalo. Doufejme jen, že spolu s množícími se negativními příklady adaptace původních panelových domů se

dojde postupně k růstu kultury a obecné citlivosti v otázkách tvorby umělého prostředí, neboť panelové stavební struktury nabízejí široké možnosti kultivované adaptace.

Z hlediska stavebně-technického vykazují panelová produkce známé nedostatky, zejména co se týče špatných tepelně-izolačních vlastností obvodových konstrukcí ať již vlivem nevhodné skladby stěnových dílů, nebo v důsledku netěsnosti montážních spojů. Rovněž zvukově izolační vlastnosti tenkých dělicích stěn, instalačních jader nebo schodišťových (výtahových) šachet jsou obecně špatné. Naopak vysoká tuhost „krabicového“ stěnového systému skýtá možnosti velkorysých prostorových úprav, uvolnění dispozice, na cestě za zvyšováním obytného standartu domů.

Hlavní nevýhody panelových domů tkví však v typologii budov. Vysoká podlažnost v kombinaci se sekčním uspořádáním, tedy nedostatkem společných veřejných prostor v domě zakládá sociální klima všeobecné anonymity, nezájmu až nevraživosti. Na druhé straně uspořádání půdorysu, špatné stavebně-technické vlastnosti nebo chyby v řazení sekcí zakládají nedostatek soukromí. Z hlediska psychologie bydlení regenerace psychických a fyzických sil v rámci denního cyklu musí být oba tyto protipóly (společenský kontakt – soukromí) v obytném domě lehce dosažitelné v rámci svobodné volby nájemníků. Toto je základní postulát hromadného bydlení ve městě. Věci jako jsou vybavení kuchyně, koupelny, garáž v domě nebo výtah je možno si koupit, komunikativní prostor ve formě respiria, střešní terasy, nebo dostatek soukromí je výsledkem vědomé kreativní činnosti.

C/ Provozní podmínky

Sídlíště J.S. se nachází na terase nad centrální částí města, která je posud přístupna jedinou *přístupovou komunikací*, ulicí Pasecká, ze které odbočuje do hloubky území ústřední sběrná komunikace, ulice Okružní, procházející esovitě z JZ do SV cípu zástavby. Páteřní komunikace (městská třída) by měla být definitivně regulována, s podélným parkováním, stromy, širokým chodníkem a těsným obestavením. Ostatně zamýšlené lokální centrum k této trase svým západním okrajem přiléhá. Tato trasa by měla být doplněna minimálně spojením do místa „Vysoká mez“, odkud bude propojen východní sektor města. Z ulice Okružní odbočují do hloubky sídlíště jednotlivé *přístupové komunikace*, které jsou v některých případech okružovány, tedy průjezdné, někdy jsou neprůjezdné, tedy jedinou možností přístupu do zastavěné plochy, což vzhledem k vysokým hustotám zastavění (cca 100-150 ob./ha) je z hlediska evakuace, ale i běžné údržby, odvozu odpadků apod. významným problémem. Nejedná se o dříve běžný obslužný průjezdný systém, nýbrž návštěvník projede vždy daným místem dvakrát. Pěší komunikace lemují silnice nebo probíhají nezávisle na silniční síti, což je v případě jejich občasného kolmého křížení se silnicí výrazně nebezpečnější než souběžný pohyb chodců a vozidel ulicí po chodníku a vozovce.

Základní charakteristikou sídlíště Jižní Svahy je fatální absence příležitostí jež město jinak běžně svým obyvatelům k práci, vzdělání, nákupu, kulturnímu, sportovnímu vyžití, či zajištění zdraví nabízí. Z tohoto důvodu vykazují JS, jakož i ostatní nevybavené části města (nové satelitní útvary) na střed města neblahý ubikační vliv - přetížení centrální částí nadměrnou místní dopravou, cestami za příležitostmi, které v místě bydliště chybí. Území JS se svými 25 tis. obyvateli bez pracovní příležitosti v místě je nejvýznamnějším živitelem dopravní krize města, který spočívá v permanentním přetížení centrálního jednosměrného městského okruhu s dopadem na životní prostředí. Přitom zřízení obchvatu je v topografických podmínkách Zlína vyloučeno. Zlepšit tento neblahý vliv JS je možno pouze :

- a/ zmnožením počtu silničních připojení JS na území sídla
- b/ doplnění o ekvivalent pracovních příležitostí této městské části
- c/ *doplnění základní a střední vybavenosti na kapacitu 25-30 tis. obyvatel v území.*

Pěší komunikační soustava sídlíště JS, která by hierarchicky směřovala veřejným prostorem do území lokálního centra není ustavena. Za nejkratší pěší spojení křížení Okružní a

Středové (jakýsi geometrický střed) s údolní nivou možno považovat chodníky stoupající z Čepkova od vily T.B. a bývalého zahradnictví, případně z prostoru Cigánova. Za pěší páteř bychom považovali trasu Okružní, kdyby byla obestavěna do podoby městské třídy. Tuto páteř může doplnit systém chodníků sbíhajících se z hloubky území k bodům mimoúrovňového křížení /zast. MHD/, jakož i přemostění Kozlova žlebu.

Charakter provozu možno odvodit ze sousedství centrálního parku, blízkosti zastávek MHD a mimoúrovňových podchodů, obecné absence pracovních příležitostí a vybavenosti po ploše J.S. a charakteru příležitostí ve vybavenosti, kterou centrum v sobě koncentruje. Návštěvníky centra mohou být pasažéři MHD na cestě z města, řidiči vracějící se z města, chodci ze širšího okolí než je docházková vzdálenost pro základní vybavenost, motoristé z J.S. v případě „týdenních“ nákupů a motoristé z města i regionu ze stejných pohnutek. Rovnocenné zastoupení obou městských provozních typů chodce a automobilisty doplněné o prvek intenzivního zásobování vyžaduje jejich vzájemnou relativní segregaci po vnějším okolí centra. Lokální centrum má tudíž svůj provozní obvod jehož tři ramena tvoří pěší, parkové trasy a čtvrté rameno tvoří městská třída, obchodní ulice, přímý vodorovný úsek Okružná obestavěný v šíři 27 m se širokými chodníky, stromořadím a podélným parkováním. Proluka uvnitř centra oproti tomu je vyhrazena pro zásobování a parkování motoristů.

D/ Majetkoprávní poměry

Severní část území včetně plochy pro zamýšlenou výstavbu koupaliště v celkové rozloze cca 3,4 ha jsou převážně v majetku EKZ Zlín spol. s r.o. Pruhy území šíře 30m přilehlého této ploše z východu a šíře cca 20m přilehlého z jihu o celkové výměře cca 2,4 ha jsou majetkem Obce Zlín. Stejně tak pozemky komunikací a zeleně a pod stavbami o celkové výměře cca 3 ha, nacházející se na spodní terase vymezené jako přestavbová plocha jsou majetkem Obce i když stavby zde stojící jsou majetkem fyzických osob.

5. Sémantický rozbor stavebního souboru

Skladbou veřejného prostoru se jednotlivé etapy sídliště navzájem výrazně kvalitativně liší. I. etapa realizace se opírá o myšlenkový základ soutěžního návrhu, zatím co následné etapy bezmyšlenkovitě střídají kompoziční schémata. Zvláštní je to, že plošně rozlehlé sídliště drží jeden směr zastavění i když svažité terén je velmi dramatický, vedle žlebů a depresí obsahuje táhlé svahy a hřebety v místě stáčení vrstevnic. Hřbet JZ a J svahu I. etapy je obsazen 3-5típodlažními L-domy kombinovanými po obou svazích kobercovou zástavbou bodovými 5típodlažními domy. Ukazuje se ovšem, že pouhé zvětšení měřítka někdejších „Gahurových“ meziválečných zahradních čtvrtí, tj. kobercová zástavba „na koso“ řazených sekcí RD vůči uličnímu prostoru umožňující svobodný pohyb územím při uchování soukromí obyvatel nefunguje již při substituci RD vícebytovými sekcemi obklopenými veřejným parkem. Přesto zejména zmíněné pásové L-domy nabízejí kombinaci uličního a dvorního (soukromého) charakteru veřejného prostoru na střeších (terasách) hromadných garáží.

Realizace několika obchodů, restaurace, pošty a dalších služeb v rámci obvodního centra I. etapy vyčerpalo v éře kolektivního vlastnictví rozpočet a trpělivost politických orgánů do té míry, že realizace II. a následných etap vycházely z odlišného, přímo cynického přístupu. Jednosměrnost zastavovací osnovy byla bezmyšlenkovitě zachována, i když své oprávnění měla pouze v kombinaci s bodovými domy. Lapidární kombinace jedné výškové hladiny s dominantou obvodního centra je vystřídána v půdorysu ornamentem, v silueta změní stavebních objemů postrádající inspiraci k vytvoření souvislého veřejného prostředí.

Pro orientaci, budování citového vztahu k městskému veřejnému prostředí, či místu bydliště, není bezpodmínečně nutná jeho důvěrná znalost. Nezbytná je logika jeho vnitřní stavby. Lidsky přívětivé prostředí mívá hierarchickou stavbu, jeho části vystupují jako části vyššího celku uskupené kol výlučného středu. Sémantický vzkaz pro orientaci v prostředí II. etapy J.S. je matoucí, neboť okrajová část města zde dosahuje dvojnásobné výškové hladiny v porovnání s centrem. Některé obytné domy jsou věžové aniž jsou čímkoli dalším vyjimečné,

nakonec jsou i stěnové - deskové domy bez udání důvodu (kvůli koncentraci obyvatelstva) stejně vysoké jako věžové. Moderní třípodlažní koncepce obytného území zahrnující garážování, parkování, soukromí i základní vybavenost dosahují hustot 80 osob/ha. Druhá etapa sídliště JS při svém vzhledu „jen“ cca 100 lidí/ha. Jde o záměr, nebo výraz izolace, bezradnosti pořízený z veřejných prostředků?

Pro inspiraci ke hledání výrazu adekvátního lokálního středu města i když z historických důvodů založeného opožděně – dodatečně, bude nezbytné *dodržet důsledně jednu, relativně nízkou výškovou hladinu tak, aby společenský střed J.S. nabídl jakožto nejvýš položený veřejný prostor tohoto významu přehled po krajinném rámci, po celém jižním a západním obzoru města.* Navrhujeme proto nízkou výškovou hladinu, kopírovat důsledně terasovitě upravený terén. Za povšimnutí stojí zejména skutečnost, že sídliště J.S. bude zřejmě dokončeno dvacet let po změně společenských poměrů bez sebemenší reflexe v monofunkčním stylu, kde vybavenost a pracovní místa budou soustředěna do speciálních stavebních struktur, pokud se pro ně najde místo.

Zvolený způsob tak zvané „volné“ zástavby sídliště izolovanými domy v souvislém veřejném prostoru má své důsledky, které neradno podceňovat. Základní dilema, které obyvatel města nebo relativně uzavřená komunita řeší je možnost svobodné volby mezi veřejným a soukromým prostředím. Tato volba se týká „bytu i ulice“. Jestliže byt nebo veřejné prostředí postrádá prostředí s možností vzájemné komunikace, nebo rozvoje sousedských vztahů, pak jde o významné omezení přirozené potřeby člověka. Systém zastavění JS postrádá až na výjimky denní styk lidí u příležitosti nákupu, výchovy dětí, odpočinku, kulturního, sportovního vyžití apod. Schází střídání charakteru prostředí (uliční-dvorní), schází tradiční prostorové formy náměstí, ulice, terasy, kde se lidé mohou potkávat, zdravit se, vzájemně komunikovat. Návrh centra proto přináší odlišné prostorově-provozní, kompoziční pojetí veřejného prostředí.

6. Urbanistické (kompoziční) řešení centra J.S. - návrh regulace

Vycházet při počátečních úvahách o utváření lokálního centra z předpokládaného obsahu, jeho náplně, nebo ze základní, elementární představy o způsobu zástavby lokality vyplývající z dosaženého kontextu, nebo vzít za základ hledisko provozní? Kombinace všech dílčích pohledů, jejich vyhodnocení v souvislostech vede k výsledku.

A/ Kontext – podmínky místní. Kontext místa, prostorové souvislosti pro zřízení lokálního centra J.S. možno popsat jako *širokou proluku u paty výškové budovy, geometrického středu II. etapy sídliště*, která je vymezena okolní vysokou panelovou zástavbou s výhledem na jižní až jihozápadní panorama Napajedelských vrchů a Buchlovských kopců s centrem meziválečného města a zahradní čtvrtí Letná, urbanizovaných pásem Zlín-Otrokovice. Krajinný obraz se u paty výškové budovy otevírá v šíři cca 90 stupňů mezi segmentem a osmipodlažními pásovými domy podél ulice Okružní. Ze středu centrálního parku, kde se nacházíme o cca 10 m výše, se začíná uplatňovat panorama ve zhruba dvojnásobné šíři.



Vydeme-li ze základní představy o zachování těchto pruhů z hloubky veřejného prostoru lokálního centra i po jeho dostavbě do konečné podoby, pak nutno dodržet několik základních podmínek :

- zástavba samostatné terasy v SZ kvadrantu křižovatky Středová-Okružní, která se nachází na kótě +284-5 m n.m. nepřesáhne na JZ okraji 7 m, na SV okraji 10 m
- výšková úroveň centrálního náměstí vymezeného blokem služeb u paty segmentu nepřekročí kótu +297 m
- střešní obytná terasa nad blokem služeb nepřekročí kótu + 303.5 m n.m.
- úroveň odbytových ploch obchodního pásu se pohybuje v rozmezí 298-301 m n.m.
- střešní obytná terasa obchodního zaujme kótu +304-7 m n.m.
- obytné domy nepřestoupí tři etáže a jejich celková výška od úrovně terasy bude 9 m (313-316 m n.m.)./x
- Tato situace nabízí zcelení spojitě zelené plochy připojením zelených střech obchodní části centra k parku a zachování výhledu.

„Horní“ spojitá plocha centra je oddělena od spodní terasy trasou plynovodu vloženého do pásu zeleně. Výškový rozdíl v místě činí 6-12 m což samo o sobě tvoří překážku vedení pěších tras. Dnes vzhledem k dosaženému stavu (DELVITA) kompenzováno provizorní ocelovou konstrukcí schodiště. Navrhujeme tuto plochu výhledově pro nekomerční využití, soustředění kulturních aktivit, případně pracovních příležitostí. Část budoucí náplně možno adaptovat v bývalé panelárně po snížení její siluety. Je nutno umožnit pěší propojení úrovně 285 m n.m. a centrálního náměstí, případně úrovně zastávek MHD.

/x - třípodlažní obytná nástavba na obchodní podnoži by přinesla nárůst počtu bytů obdobného standartu o jednu třetinu, z 98 bytů na 147 bytů

B/ Provoz. Podstatné pro volbu konceptu je provozní stránka návrhu, to jest způsob pěší i motorové cirkulace, dosažitelnost lokálního centra chodci, motoristy, zásobovacími vozy. Návštěvníci přicházejí částečně z horní úrovně, z V, SV partií sídliště, z větší části ze spodní úrovně z J, Z, JZ, SZ částí sídliště. Shora směřují přichází k úpatí segmentu na kótě cca 302 m n.m., odspodu k úpatí staveb, které jsou situovány na kótách +285, +292.5, +296.8, +298 - 301 m n.m. Rozhodující je, jakým způsobem je dosažitelné náměstí – společenský střed, výškově situovaný na cca 296.8m n.m., což je i úroveň nejnavštěvovanější části – supermarketu. Pro pěší existují tyto hlavní přístupové směry :

- Okružní
- chodník (trasa plynovodu)
- chodník (centrální park)
- Středová

Pěší přístupové trasy možno klasifikovat na :

- vedoucí „vnitřkem“ sídliště (ing. koridor trasy plynovodu, území centrálního parku)
- vedoucí uličním prostorem Okružní doplněný JV směry



Z rozboru provozních souvislostí je zřejmé, že trasa Okružní je mnohem „společensnější“, frekventovanější pro předpokládaný pěší provoz, stejnou váhu má však i pěší pohyb sídlištními parky, od zastávek MHD směrem do lokálního centra. Zřejmý místní pěší skelet tvoří tedy vodorovný a přímý úsek Okružní (spojnice dvou zastávek MHD), sběrná pěší parková trasa

(spojnice horního podchodu a věžového domu-náměstí a spojnice spodního podchodu a věžového domu-náměstí.

Spodní terasa lokálního centra je „úrovňově“ dostupná pouze z e své jižní hrany. Přenesením centra obchodu do horní úrovně ztrácí čerpací stanice obchodní výhodu kumulace příležitostí. V území se navrhuje zastoupení řady víceúčelových a jednoúčelových staveb. Po jižním okraji jsou to jednoúčelové budovy kulturního zařízení adaptované v bývalé hale panelárny na sál, klubové zájmové zařízení s vybaveností a sportovní hala s diváckou částí, střešním hřištěm a připojenou parkovací garáží v místech dnešního obchodního provizoria. Území je napojeno smyčkou přístupové komunikace na vyšší dopravní systém v JV rohu (Sluneční). Severní a západní hranici prostoru zaujímají univerzální administrativní budovy s podzemními parkovišti schopné pojmout širokou škálu funkcí, zde zejména pracovišť v administrativě. Zastoupení pracovních příležitostí v území je na sídlišti JS nové a z hlediska snížení nadměrné místní mobility vysoce potřebné. Uskupení stavebních objemů tvoří vnitroblok s parkem propojený na protilehlých stranách směrem do prostoru adaptovaného podchodu - zastávky MHD a opačně pěší „serpentinou“ do prostoru náměstí lokálního centra, vytvářející tak alternativu nejkratšího přímého napojení zastávky a náměstí.

Pěší cirkulace se tedy odbyvá po obvodu centra ulicí Okružní, parkovými komunikacemi po západním okraji centrálního parku a příčnými trasami spájejícími zastávku s náměstím – společenským středem obytného celku.

Je možno charakterizovat tři ramena pěšího obchodního skeletu následovně: spodní spojovací úsek (+292 m n.m.), horní spojovací úsek (+297 m n.m.) a příčný – šikmý spojovací úsek (292-297 m n.m.) Výškový rozdíl pěšího vnějšího okruhu je pouze 5m. Parkově upravená střecha-terasa pod obytnými domy navazuje na centrální park v úrovni 305 -308 m, „náměstí“ má kótu +297 m a spodní terasa kótu +285 m n.m. Z hlediska čistě provozního je výhodné oddělení provozu motoristů a pěších jak situačně, tak výškově. Soustředíme-li příležitosti do souvislé horní plochy zásobované zevnitř smyčkou z ulice Okružní, pak je logické pěší vstupy rozmístit po obvodu centra. Jedině dislokací parkovacích garáží pod domy je dosaženo těsného spojení parkování a jednotlivých typů příležitostí.

Vstup do obchodního centra je cca 5 m pod úrovní centrálního parku. *Vzniká tedy pěší okruh vedený po obvodu lokálního centra*, ze kterého jsou přístupna veškerá zařízení – příležitosti, zatím co zásobování se odbyvá z vnitřního průjezdného manipulačního dvora a parkování je umístěno v budovách. Úroveň prodejní plochy zaujímá kótu + 298-301 m n.m. Pás drobnějších stavebních objemů kombinujících služby, parkování s bydlením podél spojnice zastávky a náměstí je zásobován rovněž z přístupové smyčky připojující se na ulici Sluneční v místech původních odbočení ve dvou bodech vzdálených přes 200m. Obchod formou pronájmu obytových ploch (jakási tržnice) je zásobován z „přes chodník“ z podélných parkovacích stání nebo z parkoviště umístěného pod domem.

Výrazným veřejným prostorem nového centra má být lineární uliční prostor „Okružní“ obestavěný oboustranně přilehlými univerzálními budovami s obchodním parterem stáječící se do úběžníku s výhledem na panorama Letné. Těžištěm veřejného prostředí je náměstí u paty druhého segmentu vymezené stěnami přilehlé zástavby obsahující příležitosti k nákupu, restauraci, služby, parkování pod budovami, bydlení a skýtající výhled na meziválečný soubor veřejných budov na vzdáleném obzoru. Táhlý svažitý hřbet ve středu vymezeného území je zastavěný polyfunkčními bloky řazenými v pásu – směsí parkovacích garáží, obchodního zařízení, parku a bydlení je vymezen ze strany od V pěší trasou, ze strany od Z pásem obsluhy. Adaptovaný podchod s prodejními stánky (+285) zastávek MHD (+288) ústí přímo do rozptýleného náměstí vymezeného vstupy do přilehlých administrativních budov a kamennými opěrnými stěnami vyrovnávajícími rozdíl úrovní, který vznikl úpravou přilehlého svažitého terénu panelárny do roviny. *Výsledkem je skutečná prostorová soustava sestávající z uličních prostor různého charakteru, řady nároží, nádvoří, prostranství vymezených budovami a přírodními prvky.*

C/ Předpokládaný program centra. Základní smysl návrhu z pohledu regenerace města jako celku spočívá v záměru udržet obyvatelstvo během dne v maximální míře v území. Koncentrace 25 tis obyvatel, z nichž většina denně vyráží svými vozy za základními životními potřebami dává dobrý důvod k tomu, zajistit tyto potřeby přímo v místě. Základní potřeby-příležitosti naplnění denního životního cyklu jsou pracovní příležitosti a vybavenost. Pokusme se nyní sestavit stavební program lokálního centra vybavenosti pro cca 25 tis. obyvatel zahrnující současně pracovní příležitosti ve službách, obchodu, správě, administrativě, kultuře, výchově, školství, sportu, včetně pracovních míst, které s vybaveností sloužící naplňování biologických, zdravotních, společenských, kulturních, vzdělávacích, občanských aj. potřeb místního obyvatelstva nesouvisí.

Vybavenost možno rozdělit podle charakteru, přizpůsobivosti (adaptability) stavební struktury na dvě skupiny : Vybavenost přizpůsobivou univerzální stavební struktury, která se adaptuje na momentální poptávku zejména co se týče rozlohy nabízené plochy, vztahu k parteru, poloze vůči veřejnému prostoru a snese sdružování s parkovací garáží, bydlením apod. (zařízení obchodu, služeb, administrativy) Vybavenost, která vyžaduje speciální nároky na konstrukci (kino, divadlo, stadion), prostředí (galerie, laboratoř,), na provoz (čerpací stanice, stanice PO, nemocnice, transformovna apod.) Její výskyt se rovněž řídí zákonem poptávky či holé potřeby. Zařízení prvního typu mohou být umísťována do univerzálních stavebních struktur vybavených komunikačně, instalačně na škálu požadavků, zařízení druhého typu mohou být obsazena opět jen stejným provozem nebo nákladně adaptována na provoz jiný. První skupina zařízení bývá zpravidla rozptýlena po ploše centra, objekty druhé skupiny jsou pro danou koncentraci obyvatel 25 tis.ob. vždy jedinými svého druhu. Pokusme se zúžit výběr příležitostí obou typologických skupin na konkrétní případ :

1/ univerzální nájemní plochy

- obchodní zařízení : obchodní jednotky s potravinami, průmyslovým zbožím, textilem, supermarket, speciální obchody, tržnice, bufet, kavárna, vinárna, restaurace,
- správa a služby : policejní stanice, pošta, úřadovna magistrátu, nezisk. organizace, advokátní služby, notářství, cestovní, realitní, sázkové apod. kanceláře, banky, pojišťovny, kadeřnictví, pedikúra, půjčovny, opravy, drobná výroba,
- pracovní příležitosti, které nesouvisí s vybaveností centra : administrativa, věda a výzkum, školství, projekce, archiv, ...

2/ vybavenost se speciálními nároky

- služby : hotel, čerpací stanice, požární útvar
- výchova a vzdělání, kultura : LŠU nebo zájmové zařízení klubového typu zahrnující učebny hudby, tance, výtvarné ateliery, dramatického umění víceúčelový sál se zázemím pro veřejné produkce (promítání), tělocvičnu, knihovnou, galerii
- sportovní : letní koupaliště s vybavením solárium, hřiště pro děti, dospělé

Součástí návrhu lokálního centra je rovněž typologická studie prověřující možnost sdružování vybavenosti, parkování a bydlení do jediného stavebního druhu, jenž by vycházel vstříc potřebám uživatel i podmínkám materializace umělého prostředí 21. století. V tomto ohledu jsme oproti zemím svobodného světa pozadu, neboť minulé období centrálně řízené ekonomiky v to i dostavby měst pomíjelo nuance a tlaky působící na vývoj stavebních druhů, které běžně působí v tržním prostředí.

Na podkladě společensko-ekonomických změn proběhla v meziválečném období 20.-30. let u nás výrazná proměna veřejného prostředí historických středů měst do podoby moderních sídel s využitím obecní iniciativy, nových stavebních typů a jednoduché soustavy regulativů. Tak i ve Zlíně došlo souběžně se zakládáním nových obvodů a čtvrtí k přestavbě historického půdorysu centrální části podle Gahurova regulačního plánu s využitím nového typu cca čtyřpodlažního městského domu s volným 1.-2. podlažním parterem pro obchodní činnost, nájemními byty a bydlením stavebníka v horních etážích. Řazením těchto řadových stavebních jednotek bazírujících na historické parcelaci vzniká vynaložením soukromých

prostředků kompaktní veřejné prostředí ulic, náměstí, nábřeží apod. Uvnitř vyšších správních sídelních jednotek je městské prostředí často doplněno stavebním typem instituce, tj. stavby sloužící jednomu účelu, nebo stavby palácového typu zahrnující vybavenost a bydlení na ploše několika původních parcel („Pelčákovo“). Tento, dnes by se řeklo, „trend“ vycházel z usměrnění soukromé podnikatelské, obecní nebo státní iniciativy plánem.

V porovnání s 30. lety minulého století, ale i typologií vybavenosti ze 70. let, doby vzniku návrhu sídliště JS, se názor na typologii městské vybavenosti značně vyvinul. Souvisí to zejména se dvěma skutečnostmi přechodu z extenzivních forem na intenzivní formy společenského rozvoje. Prvou skutečností, kterou reflektujeme se čtyřicetiletým zpožděním je struktura zaměstnanosti, tj. přesun zaměstnanců ze sféry výroby, průmyslu do sféry služeb a s tím spojené ozdravení městského prostředí. Druhou skutečností je nebývalý nárůst motorizace, místní mobility a míry znečištění prostředí v důsledku anachronické organizace (teritoriálního rozložení příležitostí) městského způsobu života.

Obecně lze městskou vybavenost definovat jako hierarchii, soubor příležitostí skýtajících svou přítomností obyvatelstvu škálu hodnot, statků i pracovních příležitostí. Rozmístění vybavenosti v městské krajině má dnes významný vliv na provozní stránku sídla. Objem místní mobility vyjádřený počtem vozidel za jednotku času, dává představu o hygieně městského prostředí. Chybějící vybavenost, nebo vybavenost koncentrovaná mimo těžiška bydlení zhoršuje zásadně obyvatelnost sídla.

Jádrem lokálního centra JS jsou obchodní příležitosti. Obchodní zařízení má akceptovat technologii zásobování, evidence a prodeje obchodních center založenou na úspoře nákladů. Ta jsou umisťována na hranici extravilánu z důvodu vysokých nároků na pozemek (parkoviště) vzhledem k jeho ceně, což vyvolává nárůst místní mobility. Umístění technologie supermarketu do těžiště spotřeby (25 tis. obyvatel sídliště JS) s vyšší cenou pozemku nutno kompenzovat násobným využitím zastavěné plochy, čehož důsledkem je úspora plochy, investičních nákladů a kumulace příležitostí (obchod, parkování, bydlení v zahradách). Obdobný princip posud nezvyklé kumulace je využit u spojovacího pásu zastávka MHD – náměstí, kde jde o spojení parkování a služeb v podnoží s řadovým bydlením a zahradou na střeše, zde do poměrně menších dílčích stavebních objemů, nežli v případě obchodu. V obou případech je dělení pásu na jednotlivé relativně samostatné stavební kroky součástí strategie realizace.

Při rozhodování o způsobu prodeje pro soustředěnou, koncentrovanou poptávku téměř dokončeného sídliště hraje rozhodující roli nakonec technologie doplňování zásob a ukazuje se, že klasický maloobchodní systém zásobování „přes chodník“ není v rozhodující míře myslitelný. Nutno tedy vyčlenit ve struktuře veřejného prostoru úsek, prostor, proluku, ulici, která bude vyhrazena pro zásobování, opatřena doky zastřešenými proti šíření hluku do okolí. Supermarket situovaný nikoliv na okraj sídla, nýbrž přímo do centra nenasyčené poptávky nepůsobí jako katalyzátor nadměrné automobilové dopravy po celé ploše města, nýbrž může být zdrojem úspory času pro místní obyvatelstvo. Musí však být zbaven atributů jednoúčelového využití místa, což odporuje zásadě koncentrace příležitostí a přináší rozklad města. *Z tohoto důvodu je zastavěná plocha využita čtyřikrát - pro parkovací garáže, vlastní obchodní plochu, park- zahradu a nájemní byty.*

Rovněž tak je možno kombinovat soudobé typologicky kompaktní formy centra správy, služeb – univerzální nájemní budovy a parkováním, byty a jejich střešními zahradami do správně-obytného bloku.

7. Dopravní řešení

Z hlediska širších dopravních souvislostí je sídliště Jižní Svahy napojeno na městskou silniční osnovu jedinou komunikací Pasecká, ze které se odpojuje páteřní sběrná komunikace Sluneční probíhající meandrovitě středem zastavěného území. Již po delší dobu je tato komunikace napojena na městskou výpadevovou komunikaci směr Fryšták, která bude

v budoucnosti nahrazena dálničním přivaděčem. Vzhledem k současnému výrazně ubytovacímu charakteru sídliště Jižní Svahy, které postrádá dostatečnou vybavenost o pracovních příležitostech nemluvě, je toto území významným zdrojem nadměrné městské mobility. I z tohoto důvodu by území zasloužilo druhé alternativní připojení na městskou síť, nejlépe do prostoru Vysoká mez.

Obslužné, přístupové komunikace odpojující se z dvojice páteřních silnic Středová – Okružní pronikají do hloubky zastavěného území často jako komunikace neprůjezdné, slepé. Toto řešení je z hlediska obsluhy, přístupu vozidel Technických Služeb města, Požární Ochrany, nebo sanitek velmi problematické. Navíc se tyto místní silniční závleky často kříží příčně s pěšími chodníky vedenými nezávisle sídlištní zelení, což zhoršuje významně bezpečí chodců.

Páteřní komunikace Okružní, protínající území, má dvojí charakter. Úsek z křižovatky Pasecká k odbočce Středová probíhá meandrovitě ve spádu. Následuje přímý rovinný úsek, který přiléhá téměř v celé délce k území lokálního centra. Tento úsek má velmi dobré předpoklady k oboustrannému obestavění domy do podoby obchodní třídy. Stejně je možno uvažovat o „prostorové modelaci“ dalších úseků Okružní a Středové, které k tomu mají dispoziční předpoklady, například jsou lemovány parkovišti, která mohou být situována pod novou zástavbou. Lokální centrum by mělo být identifikováno čitelným veřejným prostorem, tj. prostorem ohraničeným, vymezeným souvislými stěnami zástavby, v protikladu k volné, nahodilé, špatně organizované zástavbě sídliště.

Obsluha lokálního centra JS spočívá v dopravní přístupnosti dvou teras, které se nacházejí v SV kvadrantu křižovatky Sluneční – Okružní a podél Sluneční na místě ruiny obchodního domu PRIOR. Spodní i horní terasa jsou opatřeny průjezdnou silniční smyčkou. Ta se v případě spodní terasy, obsahující v návrhu adaptaci kulturního zařízení, sportovní halu, parkovací garáže a univerzální budovy pro administrativu, odpojuje v novém bodě ve vzdálenosti 200 m od křižovatky, namísto současného stavu u zastávky MHD. V případě horní terasy, obsahující zařízení obchodu, služeb, univerzální budovy pro administrativu, se obslužná smyčka odpojuje v místě tradičních odboček po vzdálenostech 200 m. Komunikace zajišťují přístup k budovám, jejich zásobování, příjezd na parkoviště návštěvníků jednotlivých zařízení, pracovišť nebo bytů (viz výkres č. 11-14). Kromě parkoviště kulturního zařízení adaptovaného z původní panelárny, parkoviště letního koupaliště a návštěvníků administrativních pracovišť jsou parkovací stání návštěvníků zařízení centra, garážovací stání pracovišť a místních obyvatel umístěna pod budovami.

Zásobování obchodního zařízení je soustředěno do proluky obsahující trojici odbavovacích hal – doků, které brání šíření hluku zejména v nočních hodinách. Každá hala obsahuje dvojici vytěšňovacích portálů s vyrovnávacími můstky v návaznosti na manipulační prostor, evidenci a manipulační sklad dodávek. Odvoz odpadků bytů umístěných na střešních terasách probíhá po trasách širokých průjezdných chodníků vedených z jižní, východní, severní strany víceúčelového bloku rozděleného prolukami.

Bilance parkovacích a garážovacích stání v regulovaném území lokálního centra

ozn.	zařízení	kapacita	garážová stání	parkov. stání	poloha
7	obchodní zařízení, parkoviště, byty	9 600 m ² odbyt. plochy, 72 bytů	87	335	I
8	tržnice, nájemní obchod, kanceláře	2 500 m ² užitné plochy		30	E
9	restaurace, maloobchod	520 m ² odbyt. plochy		-	E
10	obchodní pasáž, parkování, byty	1 250 m ² odbyt. plochy, 9 bytů	12	74	I
11	zařízení služeb, parkování, byty	1 000 m ² odbyt. plochy, 7 bytů	11	36	I
12	zařízení služeb, parkování,	1 000 m ² odbyt.	8	20	I

	byty	plochy, 5 bytů			
13	lokální poliklinika, parkování, byty	1 000 m ² odbyt. plochy, 5 bytů	8	20	I
14	sportovní hala, venkovní hřiště	600 diváků		-	E
15	hromadné garáže, tenisový klub	140 stání, hřiště 42/60 m		140	I
16	letní koupaliště, restaurace, hřiště	bazén 50/20.8		78	E
17	zařízení kultury, sál, zájmový klub, restaur.	sál 600 osob		52	E
17a	zařízení kultury, parkování - varianta	sál 700 osob		130	I
17a	univerzální admin. bud. parter, parkování	200-300 zam.	130		I
18	univerzální admin. bud. parter, parkování	100-200 zam.	55	20	I E
19	Univerzální admin. budovy, parkování	80-150 zam. 60-120 zam.	60+40	16+11	I E
	C e l k e m		411	832	

Poznámky : - zařízení 17a zpracované variantně se započítává do bilancí jen jednou
 - parkování (garážování) v budově značeno I
 - parkování mimo budovu na parkovišti značeno E
 - garážováním se zde rozumí odstavení vozidla v cílovém místě tedy bydliště nebo pracovišti, ostatní případy jsou považovány za parkování (v budovách nebo na veřejných komunikacích)

8. Předpokládaná etapovitost zástavby

Můžeme nakreslit školní představu lokálního centra, která splňuje nároky na organizaci veřejného prostředí, typologii, provoz a normativní požadavky, která však bude nerealizovatelná z hlediska financování, návratnosti. Efektivní využití pozemků přináší stavebníkům metoda blokování funkčně soběstačného konglomerátu funkcí do jediného stavebního objemu přijatelné velikosti a jejich případné řazení do vyšších celků. Může jít o spojení ustálená (univerzální nájemní administrativní budova kompaktní nebo lineární) nebo vycházející z místní situace (obchodní hala nebo nájemní velkoprostorová kancelář s parkovací garáží, zelenou střechou-terasou a byty na střeše). Smyslem regulačního plánu je najít při uplatnění všech předchozích hledisek takový návrh, který bude vycházet z podmínek financování, tj. návratnosti investic. Řešení musí nabízet takové členění, které umožní svobodnou volbu etapizace. Univerzální stavební struktury jsou předmětem podnikání s nemovitostmi. Stavby speciální školské, kulturní, sportovní, i některé zdravotní apod. je nutno organicky vyčlenit, neboť ty nebývají předmětem běžné výdělečné činnosti nýbrž jsou často realizovány podílem veřejných dotací.

Proto jsou charakterově odlišné okruhy staveb, tedy stavební struktury přizpůsobivé a jednoúčelové odděleny u lokálního centra do dvou sektorů (teras). Spodní terasa obsahuje jednoúčelová zařízení kultury a sportu, horní terasa adaptabilní stavební struktury obchodu a služeb. Obě části jsou doplněny určitým podílem univerzálních administrativních budov (lineárních dole, kompaktních nahoře) s parkovacími garážemi, které mohou být rovněž doplněny byty podle momentální poptávky. Možnost spojení vybavenosti s bydlením je prokázáno na řadovém či palácovém typu městského domu z počátku minulého století. Avšak i současné technologie vysoké koncentrace obytné plochy, způsobu zásobování, evidence zboží a parkování návštěvníků je možno dislokovat v těžišti spotřeby, uvnitř obytného území, pokud ovšem eliminujeme negativní průvodní jev jakým jsou vyšší ceny pozemků ve vnitřním městě a úspora zastavěné plochy.

Sloučením více funkcí do jediného kompaktního objemu je možno náklady na zemní práce, zakládání, izolace apod. rozpustit mezi více uživatelů. Vedle toho budova, umělé prostředí je přítomností bydlení naplněna po celý den životem a sociální kontrolou, což velmi přispívá k bydlitelnosti prostředí, vytváření celoživotních postojů, světonázoru, přirozené iniciativy. Souvisí to s definicí domova jako místa, kde rodina naplňuje základní životní funkce včetně působení na bezprostřední prostředí (obytná zahrada).

9. Architektonické řešení

Navržené stavby 7, 9-13 zahrnující zařízení obchodu, stravování, služeb tvoří jádro lokálního centra Jižních Svahů, patří do skupiny víceúčelových stavebních struktur a svým způsobem představují nový způsob sdružování funkcí a to jak z důvodů provozních, sociálních, tak z důvodů realizačních (mobilita, sociální klima, etapovitost). Proto je součástí regulační studie rovněž objemové studie podávající průkaz o reálnosti nového způsobu spojení parkování, vybavenosti a bydlení v zahradách.

U řekněme historického typu městského polyfunkčního domu se ve své době přítomnost parkovací garáže nevyskytuje, což je dáno hustotou automobilového provozu. Nejvýraznější rozdíl je tedy v zahrnutí podzemní parkovací garáže, bez níž se v současnosti ani vícebytové domy ve vnitřním městě nevyskytují. Pro vpuštění soudobé technologie velkoprodeje do města však pouhá integrace parkovací garáže nestačí, mají-li velkorozměrové prodejní haly vytvářet uměřené čitelné veřejné prostředí v místech nejhustějšího společenského styku obyvatel. V konkrétním případě sídliště JS nelze vystavit rozlehlé bezútěšné střešní plochy prodejních hal pohledům z okolních osmi, deseti či patnácti patrových obytných budov. Těsné sousedství centrálního parku spolu s nabídkou vyhlídky přes střechy lokálního centra nás přivádí ke koncepci obytné zelené střechy umístěné výškově v návaznosti na svažitý terén.

Zapuštění stavebních objemů obchodní části do svažitého terénu, s tím spojený objem zemních prací je účelné kompenzovat rozložením požizovacích nákladů mezi více uživatel, tedy obchod a bydlení. Umístěním obytných lineárních bloků na střechu obchodní podnože se obchodní zařízení stává jako by součástí terénní modelace a silueta získává rytmus, drobnější měřítko odpovídající současnému převládajícímu požadavku na bydlení, totiž potřebné míry soukromí, které lidé mylně hledají v příměstských, venkovských lokalitách prostých i jen základní vybavenosti a odkázaných na využití automobilu se všemi důsledky pro děti a starší lidi.

Pás obchodního zařízení se táhne severo-jihním směrem od paty druhého segmentu, společenského náměstí. Série lávek vytváří přechod západního okraje centrálního parku na střešní, zelené terasy. Pás je prostoupen prolukami šíře 12 m, jež slouží provětrání suterénního parkoviště a umožňují vložení vyrovnávacích ramp pro pěší i motorový provoz. Proluky rozdělují blok na tři stavebně, provozní etapy, z nichž jednotlivé odbytové plochy nabízejí sortiment potravin, průmyslového zboží, textilu.

Jednotlivé etapy půdorysného rozměru 60x72 m jsou opatřeny ze západní strany odbavovací halou obsahující techniku překládky a manipulace zbožím. Suterén nacházející se cca 2 m pod úrovní přilehlé komunikace obsahuje parkoviště. Jedna čtvrtina jeho plochy slouží jako parkovací garáž pro bydlení. Obchodní etáž je členěna na pás manipulace a mezikladu s evidencí, sociálním a technickým zázemím (klimatizace), odbytovou plochu rozměru 60x42 m a obchodní pasáž přiléhající z východní strany. Do této pasáže ústí vstupy z parkovišť a přilehlé pěší promenády. Je obklopena po obou stranách prodejními stánky zvyšujícími šíři nabídky, stravovacím zařízením (bufet, kavárna), sociálním zařízením návštěv a obsahuje též sekce pokladen. Samostatnými vstupy ve východní stěně budov jsou přístupny řadové obytné domy na střešní terase.

Jednotlivé dvoupodlažní sekce šířky 6 m a hloubky 12 m jsou řazeny do pásů ve vzájemných vzdálenostech 24 m. Tyto proluky obsahují obytné zahrady přiléhající k obytnému prostoru z jižní strany. Každá dvojice obytných domů (24 bytů) má rovněž přístup na společenský prostor vymezený po obou stranách domovními sklady a osázený vzrostlými stromy. Tento prostor slouží jako hřiště pro nejmenší a společenský pobytový veřejný prostor.

Pás budov na suterénním parkovišti sestává z dvojpodlažní podnože obsahující služby a střešní terasy s hromadným bydlením obdobného typu jako v kombinaci s obchodem. Domy jsou rovněž navzájem odděleny prolukami šíře 12 m do jednotlivých etap zastavěné plochy 360 – 650 m². Jednotlivé sekce se řadí na přístupové trasy od zastávek MHD k náměstí u paty segmentu. Rovněž zde obsahuje suterén parkoviště i parkovací garáže bydlení. Vstupy do lokální polikliniky, domů administrativních, správních služeb a obchodní pasáže jsou orientovány z jižního štítu, případně centrálního náměstí. Bydlení má své samostatné vstupy rovněž z úrovně +292 m n.m. Obsluha jednotlivých sekcí je přivracena do západního štítu směrem k obslužné smyčce odpojující se z ulice Okružní.

10. Bilance

Bilance podlažních ploch, obestavěných prostor, garážových (parkovacích) stání lokálního centra

Ozn.	zařízení	kapacita	podl.pl. (m ²)	obest.pr. (m ³)	parkov. byty	parkov. zařízení	poloha par.
7	obchodní zařízení, parkoviště, byty	9 600 m ² obyt. plochy, 72 bytů	37 360	160 900	87	335	I
8	tržnice, nájemní obchod, kanceláře	2 500 m ² užitné plochy	3 700	16 600		30	E
9	restaurace, maloobchod	520 m ² obyt. plochy	750	3 400	-	-	E
10	obchodní pasáž, parkování, byty	1 250 m ² obyt. plochy, 9 bytů	5 020	15 120	12	74	I
11	zařízení služeb, parkování, byty	1 000 m ² obyt. plochy, 7 bytů	2 940	11 250	11	36	I
12	zařízení služeb, parkování, byty	1 000 m ² obyt. plochy, 5 bytů	1 500	8 800	8	20	I
13	lokální poliklinika, parkování, byty	1 000 m ² obyt. plochy, 5 bytů	1 500	8 800	8	20	I
14	sportovní hala, venkovní hřiště	600 diváků	4 100	20 000		-	E
15	hromadné garáže, tenisový klub	140 stání	5 300	16 900		140	I
16	letní koupaliště, restaurace, hřiště	bazén 50/20.8	1 860	8 640		78	E
17	zařízení kultury, sál, zájmový klub, restaur.	sál 600 osob	4 550	26 500		52	E
17a	zařízení kultury, parkování - varianta	sál 700 osob	8 000	36 500		130	I
17a	univerzální admin. bud. parter, parkov.	200-300 zam.	7 700	31 100		130	I
18	univerzální admin. bud. parter, parkov.	100-200 zam.	4 500	18 000		55 20	I E
19	Univerzální admin. budovy, parkování	80-150 zam. 60-120 zam.	5 500 4 320	22 000 17 300		60+16 40+11	I+E I+E
	Celkem		90 900 m ²	390 790 m ³	126	1 117	

- Poznámky : - zařízení 17a zpracované variantně se započítává do bilancí jen jednou
- parkování (garážování) v budově značeno I
 - parkování mimo budovu na parkovišti značeno E

12. Hesla pro návrh regulativů

Hlavní zásady regulace území určeného ÚP města k umístění lokálního centra sídliště Jižní Svahy jsou tyto :

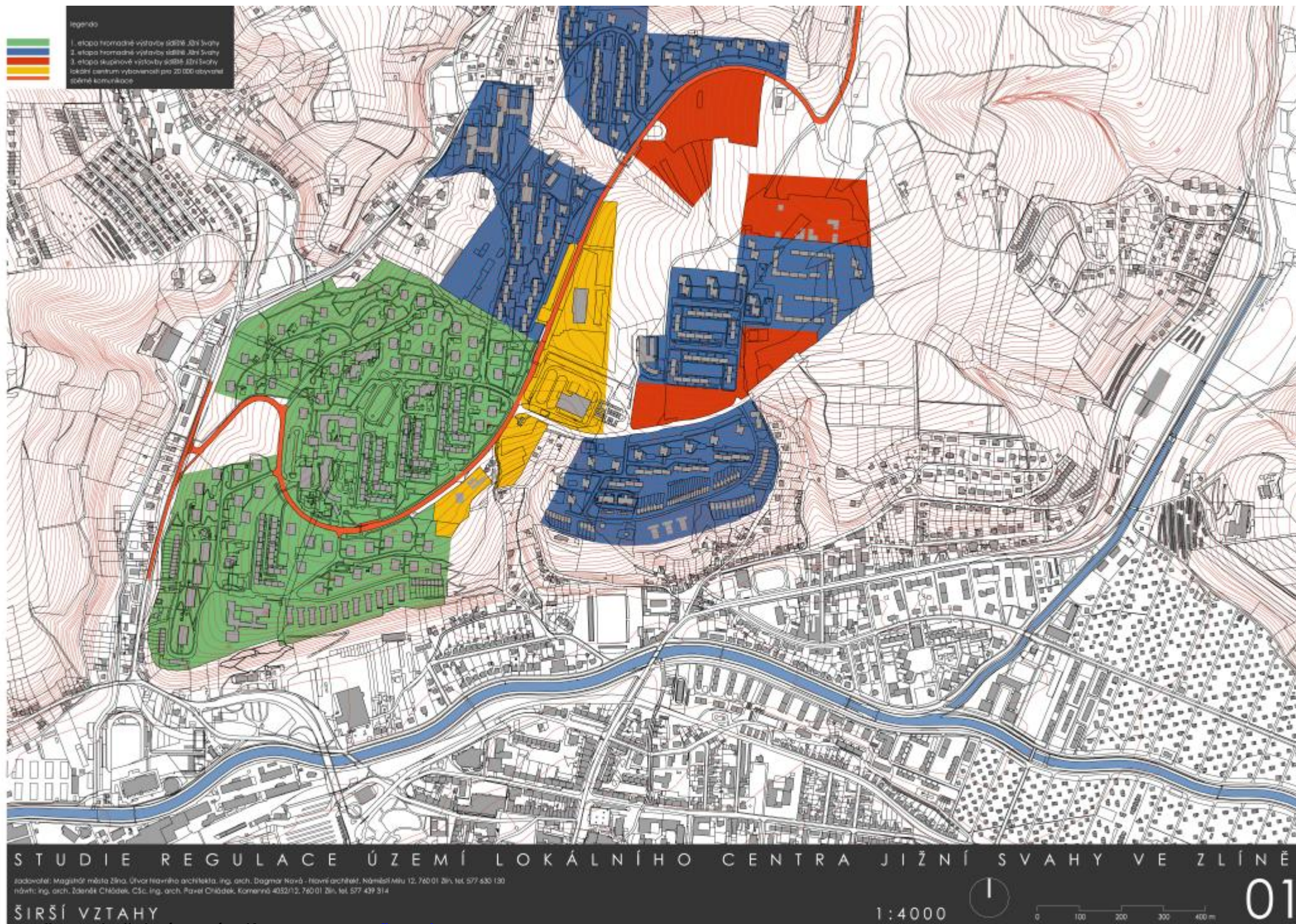
- území je vymezeno rameny SV kvadrantu křižovatky sběrných komunikací Okružní a Sluneční, z východní strany pak přístupovou komunikací ke druhému segmentu a návazně parkovou silnicí západním okrajem centrálního parku
- zástavba je rozdělena terénní modelací i svou obsahovou náplní do čtyř relativně nezávislých celků: spodní terasy o výměře 3.1 ha, těžiště území o výměře 4.7 ha, areálu koupaliště o výměře 1.1 ha a obestavění západní stěny Okružní v délce cca 180 m
- těžiště území obsahuje zařízení obchodu, služeb ve víceúčelových domech, obsahujících vedle vlastní náplně i parkování pod budovami, bydlení na střešních terasách a víceúčelové skeletové struktury pro administrativní potřeby s parkováním pod domy
- před zahájením zástavby tohoto sektoru nutno provést demolici torza hrubé stavby obchodního domu PRIOR, přemístění navážky a přeložku souběhu dešťové, splaškové kanalizace, která příčně křížuje staveniště
- jednoúčelové stavby spodní terasy (kulturní, sportovní zařízení) jsou umístěny podél Okružní, doplněny víceúčelovými skeletovými strukturami pro administrativu s parkováním pod budovami
- před zahájením stavby sportovního zařízení s parkovací garáží nutno provést přeložku vysokotlakého plynovodu
- podchod je adaptován, otevřen do prostoru spodní terasy
- areál letního koupaliště tvoří terasa s bazénem rozměru 20.8/50 m na kótě +300 m n.m. s parkovištěm v západním předpolí, přecházející na východě do kaskády odpočinkových ploch a hřišť
- těsné obestavění trasy Okružní v úseku mezi dvěma odbočeními obslužných komunikací s podélným parkováním a stromořadím vnáší prostorový prvek velkoměsta
- úroveň výškově odstupňované střešní terasy obchodních zařízení nepřekročí kótu +307 m n.m., obestavění východní stěny Okružní víceúčelovými skeletovými strukturami s obchodním parterem nepřestoupí 2-3 podlaží, tedy kótu +305 m n.m., úroveň obestavění západní stěny Okružní nepřekročí kótu +301 m n.m.
- úroveň střešních teras víceúčelových domů obsahujících zařízení služeb se pohybuje v rozmezí +300 až +301.5 m n.m.
- úroveň střešních dvoupodlažních budov na spodní terase v SV kvadrantu křižovatky nepřesahuje +294 m n.m., úroveň nadstřešení sálu kulturního zařízení vystupuje o 2 m nad tuto úroveň
- dodržení výškové regulace staveb: spodní i horní terasy vůči centrálnímu parku, terasa u paty 2. segmentu a centrálního náměstí je podmínkou zachování panoramatických i stranově vymezených výhledů z nitra sídliště směrem k jihozápadní siluetě přírodního rámce města i meziválečného středu sídla
- páteřní sběrná komunikace (původní šíře mezi krajníky 10.5 m) je opatřena v úseku mezi křižovatkami, odbočeními obslužných komunikací oboustranně pásy podélného parkování (šíře 2x 2.5 m)
- přechody pro pěší na zmíněných křižovatkách jsou opatřeny středovým ostrůvkem šíře 3 m rozdělujícím jízdní pruhy
- kromě kulturního zařízení adaptovaného v někdejší panelárně sídliště, sezónního zařízení koupaliště a ostatních parkovacích stání na veřejných

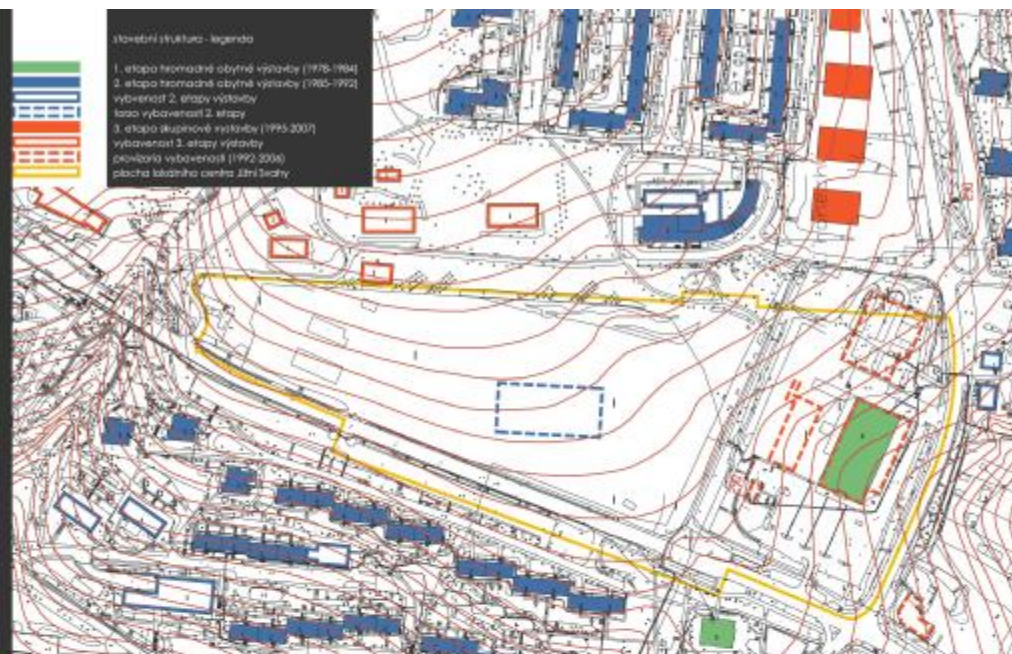
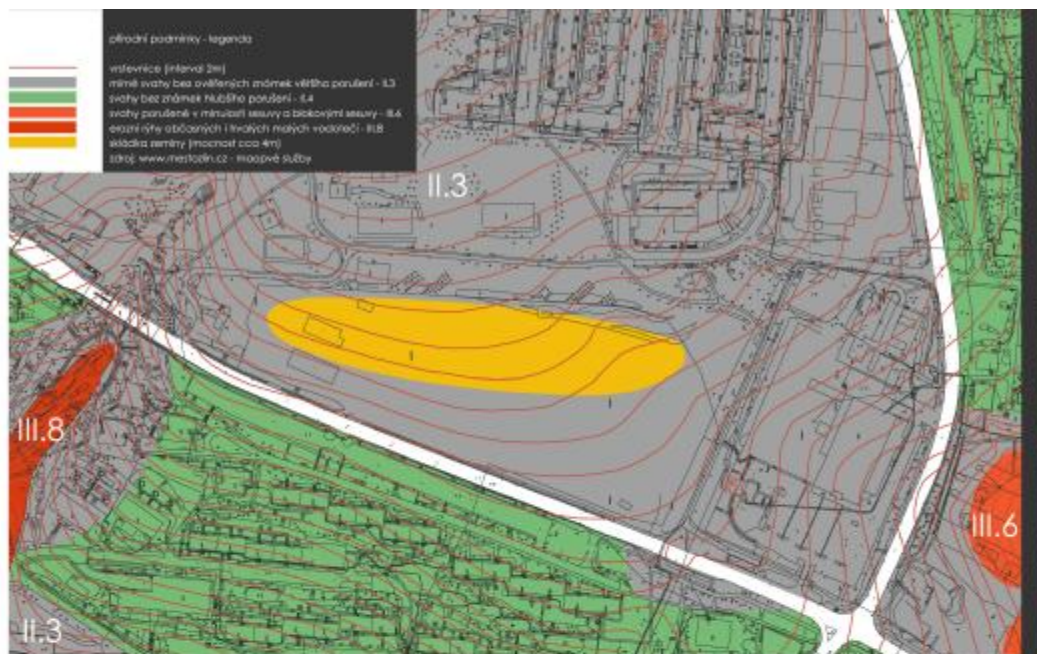
komunikacích jsou parkoviště jednotlivých zařízení i parkovací garáže bytů a pracovišť umístěna pod objekty nebo v samostatném objektu

- toto řešení umožňuje 40% zastavěnost území, která tak představuje horní hranici využitelnosti plochy pro daný účel
- vzrostlá zeleň se vyskytuje ve formě alejí a stromořadí, kompaktních geometrických hájů, ostrůvků i lesoparku
- jedná se o lemování komunikací ve veřejném prostoru, uvnitř proluk, parkovišť na veřejných komunikacích, výsadbu kompaktních ploch mezi spodní a horní terasou, jakož i souvislého pásu spájícího z východní strany sportovní halu s obchodním zařízením
- kompaktní lesoparky se navrhují v návaznosti na zbytky zeleně Kozlova žlebu po východním okraji centrálního parku, zde spočívající na terénní modelaci vylučující pravidelnou údržbu kosením tak, aby splňovaly podmínky vyhlášení ÚSES, neboť bezprostřední okolí obchodního pásu podléhá intenzivní údržbě, což se s funkcí území ekologické stability vylučuje.

Zlín 26.11.2007

Zdeněk Chládek





STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Čiháček, CSc. ing. arch. Pavel Čiháček, Komenského 40/52/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

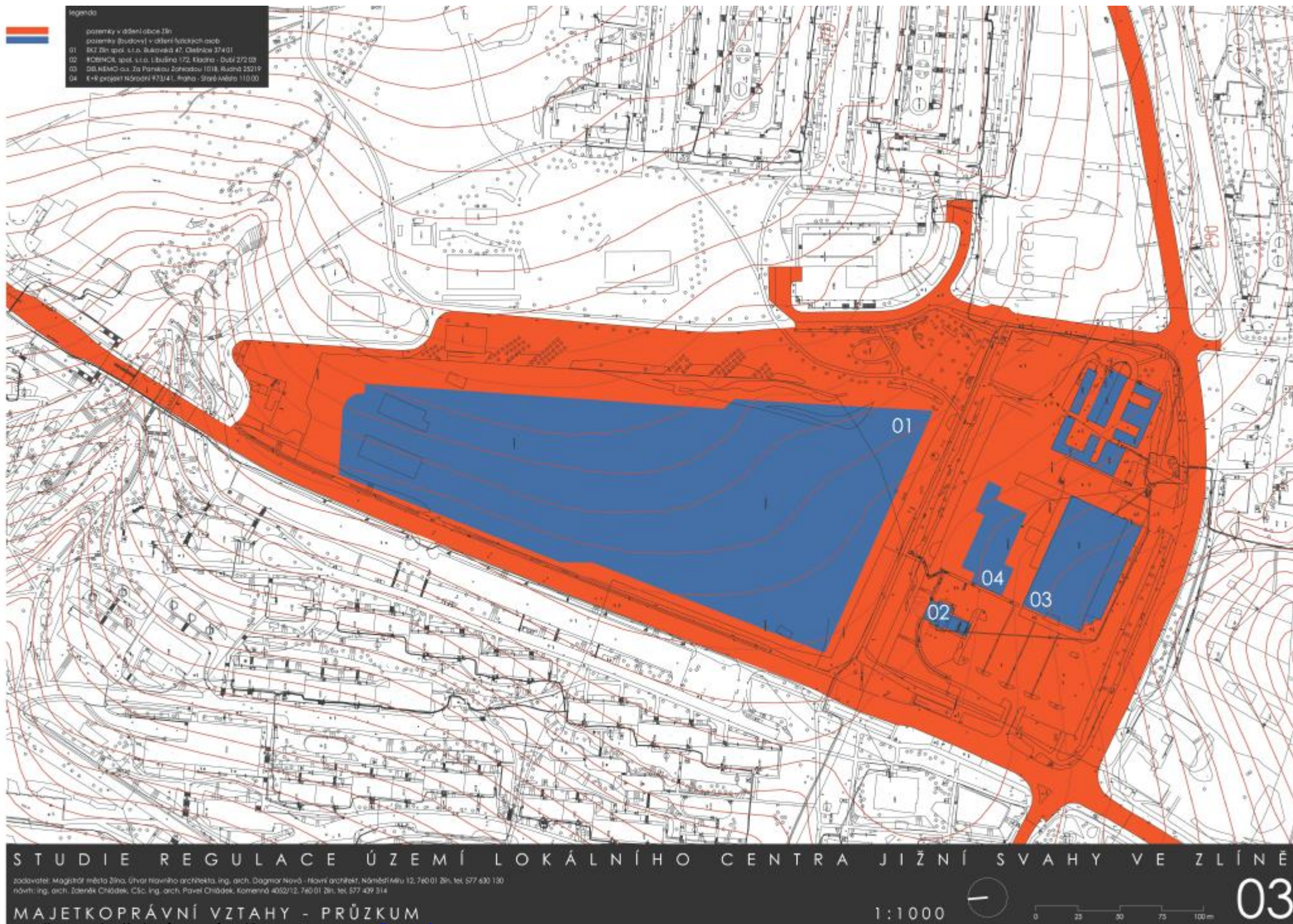
PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, STAVEBNÍ STRUKTURA, FOTODOKUMENTACE

1:2000



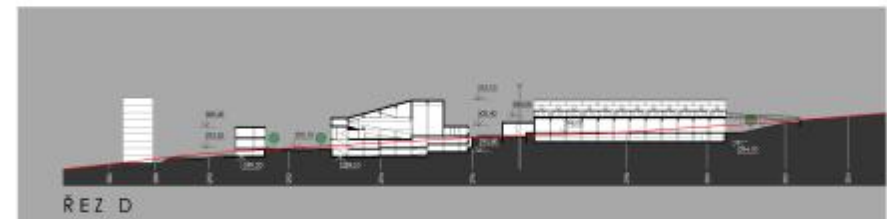
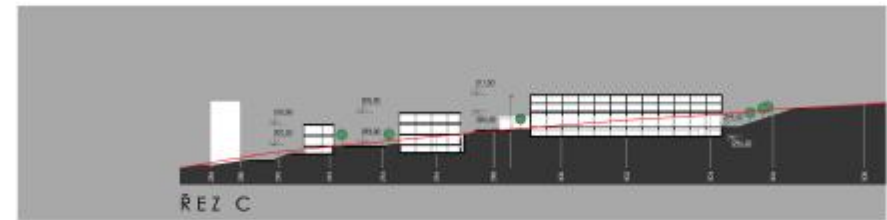
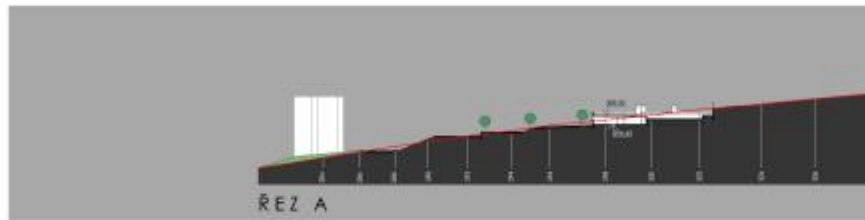
0 30 100 150 200 m

02









STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

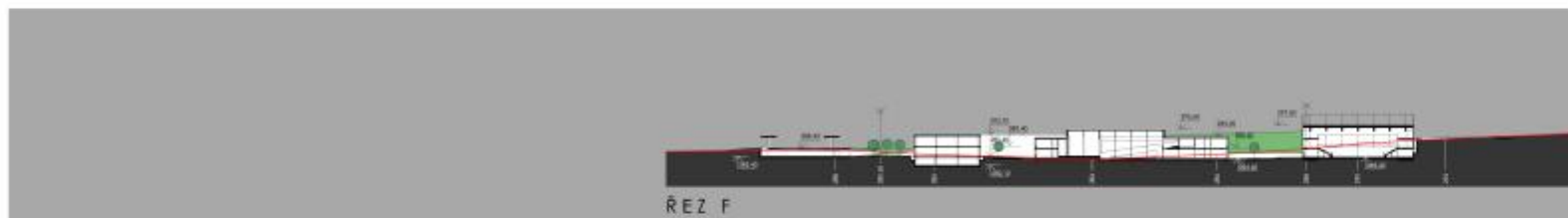
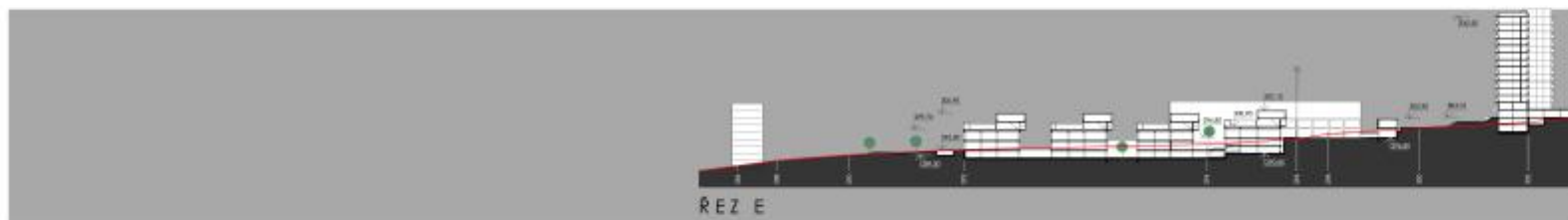
zadavatel: Magistrát města Zlína, úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc., ing. arch. Pavel Chládek, Kamenná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

ŘEZY A, B, C, D

1:1000

0 25 50 75 100 m

07



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

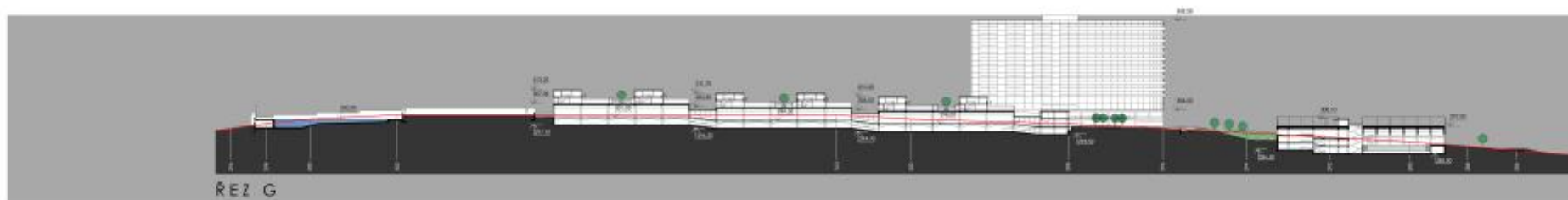
zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc. ing. arch. Pavel Chládek, Komenná 4032/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

ŘEZY E, F

1:1000

0 25 50 75 100 m

08



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc. ing. arch. Pavel Chládek, Komenná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

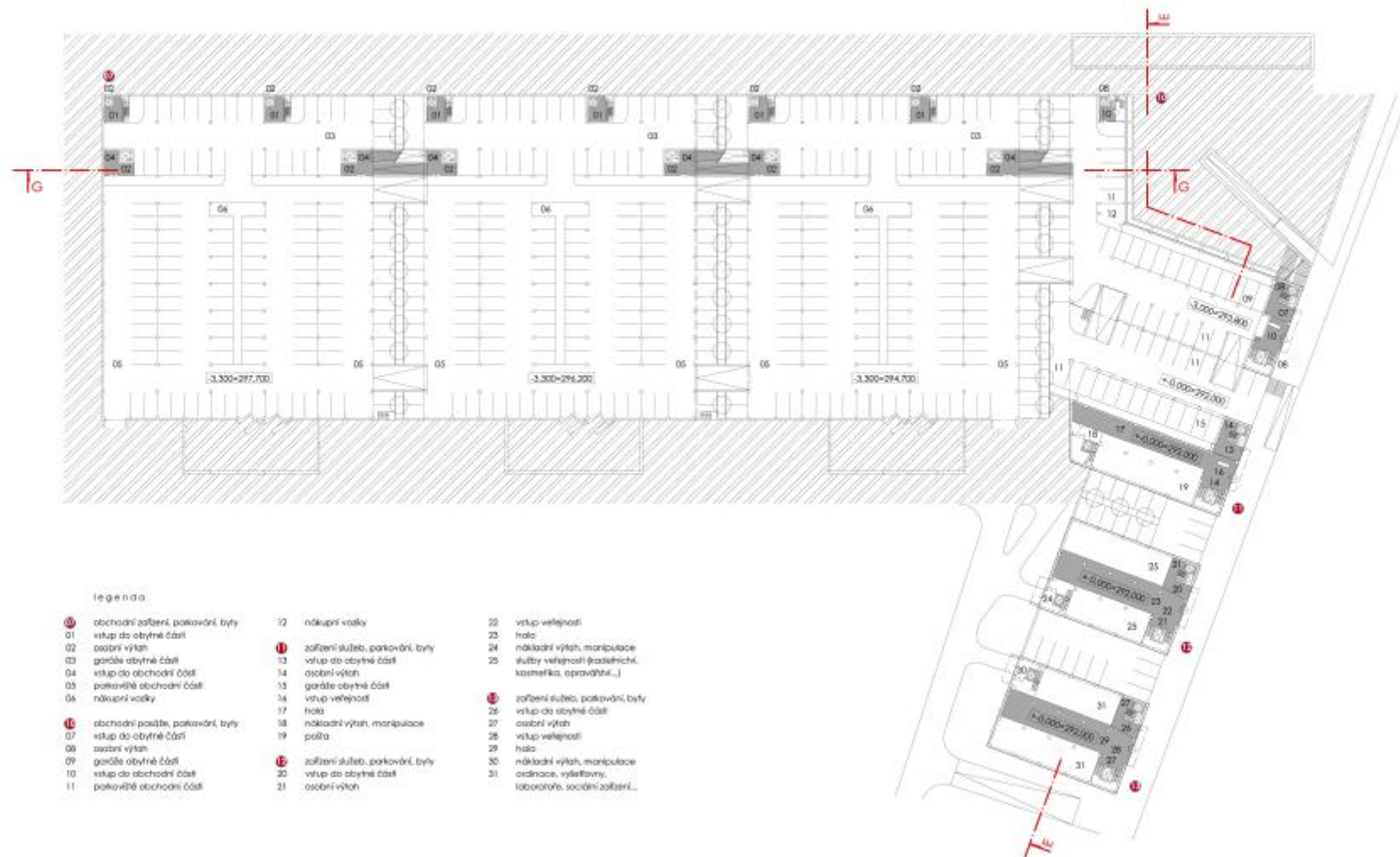
ŘEZY G, H

1:1000

0 25 50 75 100 m

09

PŮDORYS SUTERÉNU



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Havá - hlavní architekt, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 377 630 130
 návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc., ing. arch. Pavel Chládek, Komenského 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 377 439 314

POLYFUNKČNÍ STAVEBNÍ BLOK - PŮDORYS SUTERÉNU

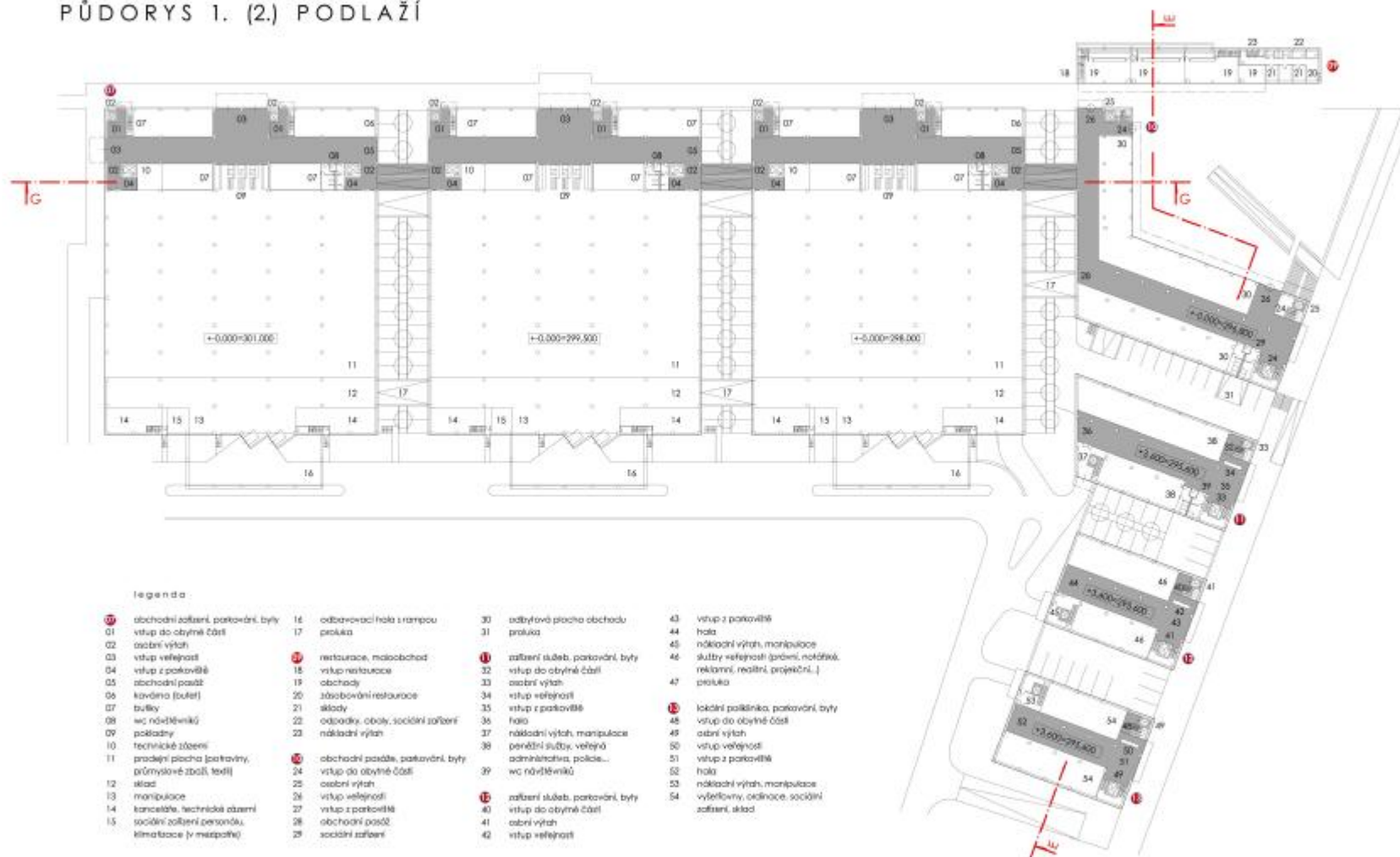
1:500



0 25 50 m

10

PŮDORYS 1. (2.) PODLAŽÍ



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Neváď - hlavní architekt, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
 návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSC, ing. arch. Pavel Chládek, Komenského 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

POLYFUNKČNÍ STAVEBNÍ BLOK - PŮDORYS 1. (2.) PODLAŽÍ

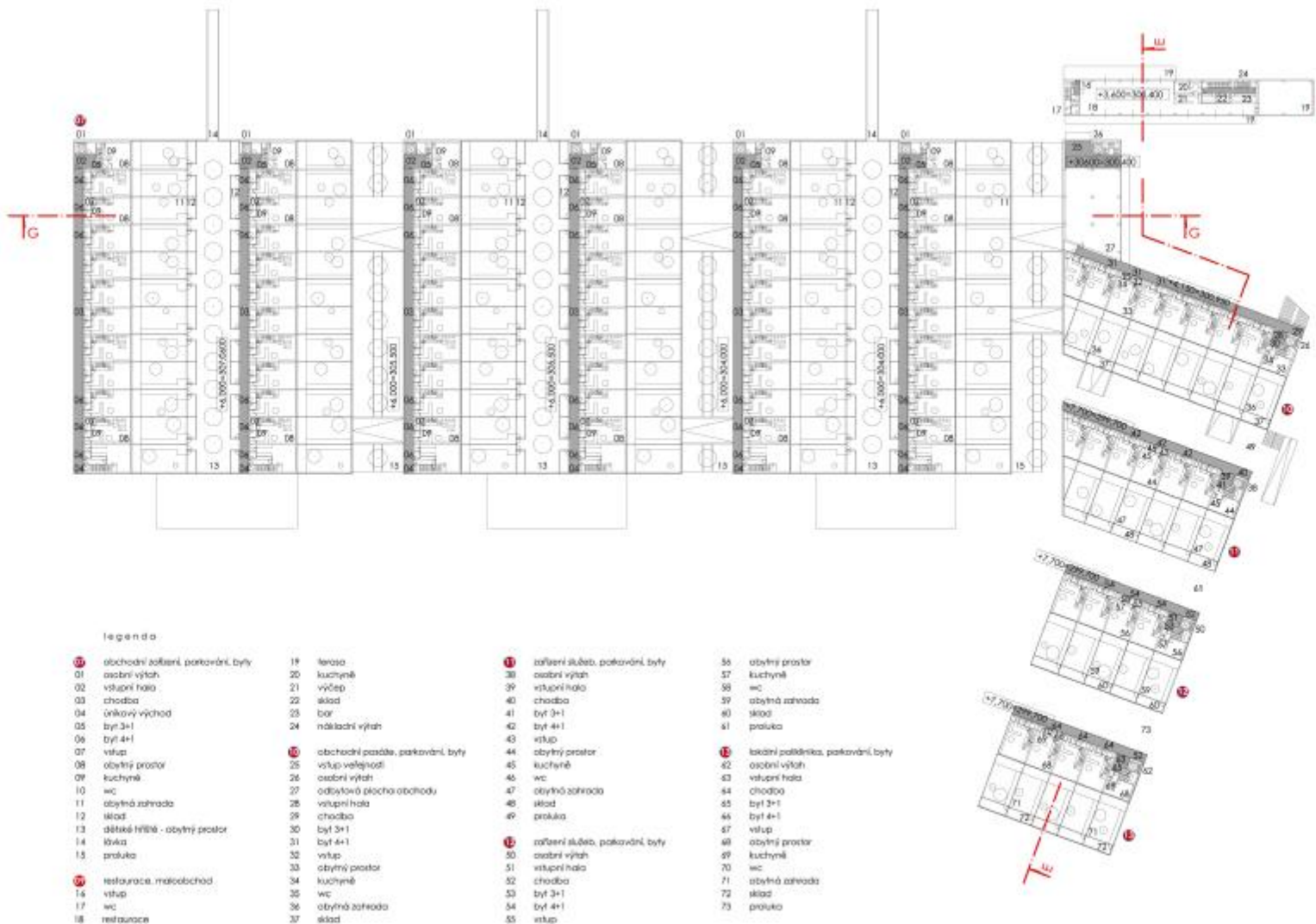
1:500



0 25 50 m

11

PŮDORYS 3. PODLAŽÍ



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, Ing. arch. Dagmar Nová – hlavní architekt, náměstí Hájů 12, 760 01 Zlín, tel. 577 680 130
návrh: Ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc., Ing. arch. Pavel Chládek, Kamenná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 438 314

POLYFUNKČNÍ STAVEBNÍ BLOK - PŮDORYS 3. PODLAŽÍ

1:500

12

PŮDORYS 4. PODLAŽÍ



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Havlová - hlavní architekt, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
 návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc. ing. arch. Pavel Chládek, Komenná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

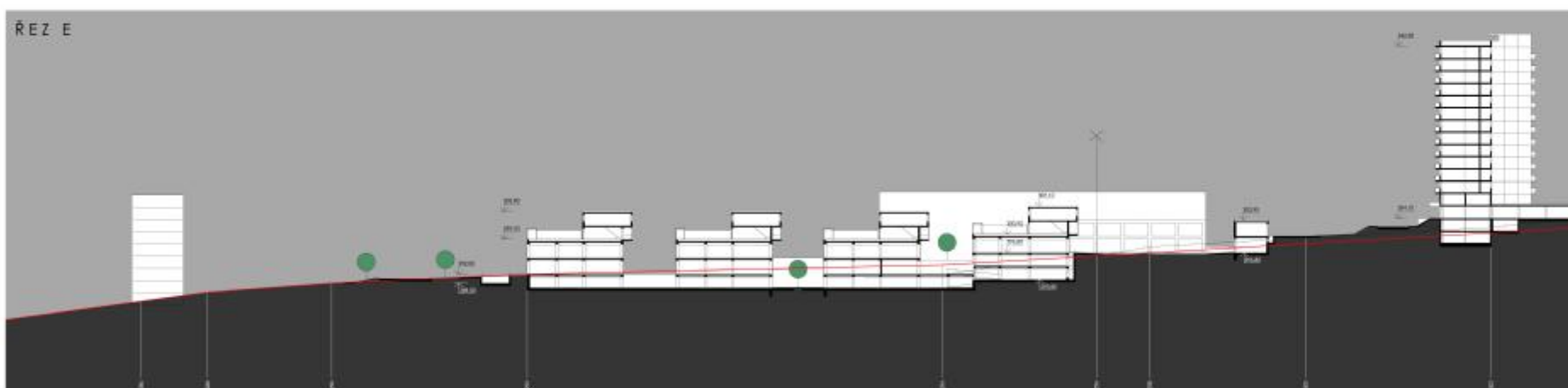
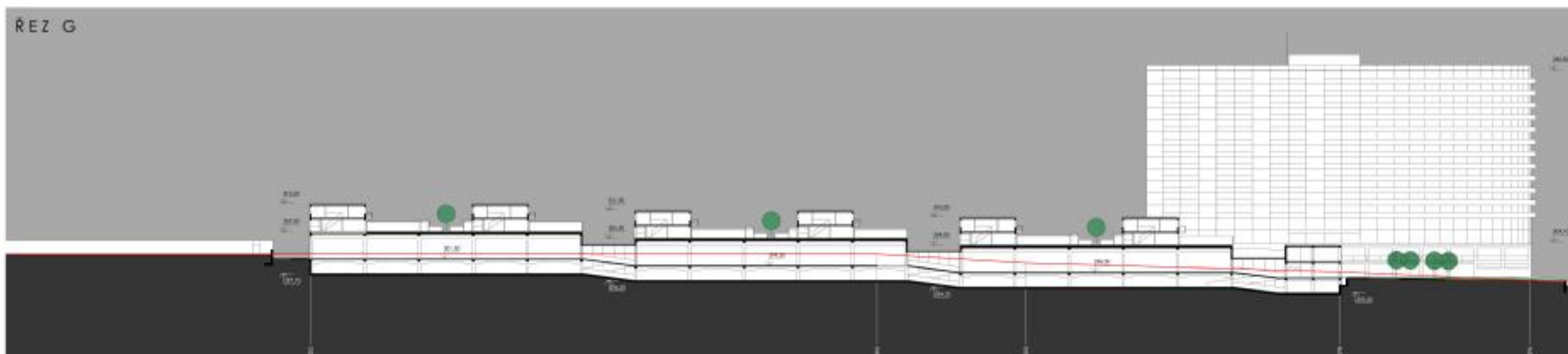
POLYFUNKČNÍ STAVEBNÍ BLOK - PŮDORYS 4. PODLAŽÍ

1:500



0 25 50 m

13



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc. ing. arch. Pavel Chládek, Komenná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

ŘEZY E, G

1:500

0 25 50 m

14

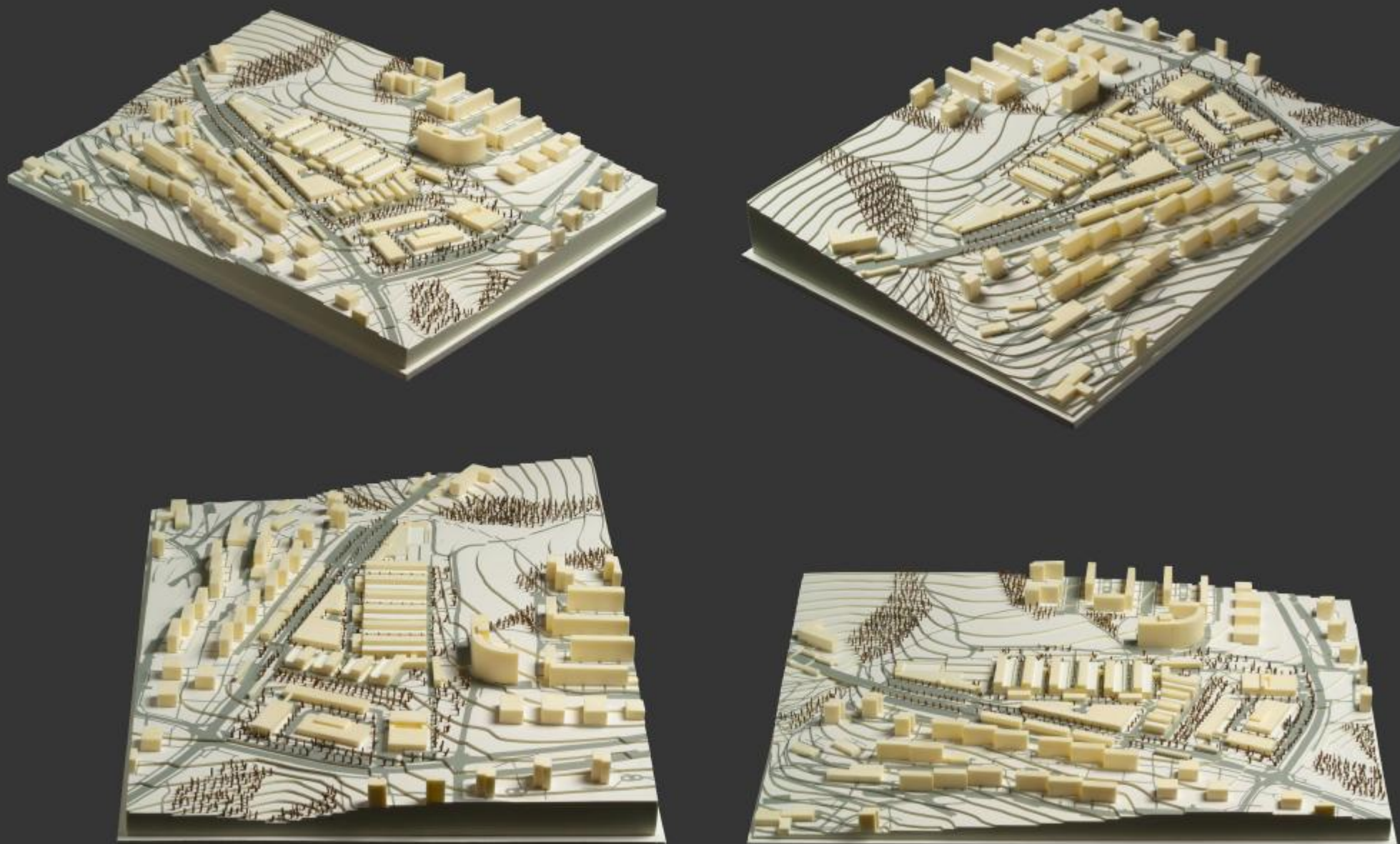


STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc. ing. arch. Pavel Chládek, Komenského 4032/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

PERSPEKTIVNÍ POHLEDY DO VEŘEJNÉHO PROSTORU

15



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zadavatel: magistrát města Zlína, útvor hlavního architekta: ing. arch. Dagmar Havlová - hlavní architekt: Náměstí Mlá 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc. ing. arch. Pavel Chládek, kamenná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 439 314

FOTOGRAFIE MODELU



STUDIE REGULACE ÚZEMÍ LOKÁLNÍHO CENTRA JIŽNÍ SVAHY VE ZLÍNĚ

zodavatel: Magistrát města Zlína, Úřad hlavního architekta, Ing. arch. Dagmar Nová - hlavní architekt, náměstí míru 12, 760 01 Zlín, tel. 577 630 130
návrh: Ing. arch. Zdeněk Chládek, CSc., Ing. arch. Pavel Chládek, Konečná 4052/12, 760 01 Zlín, tel. 577 499 314

FOTOGRAFIE MODELU