

LOKALITA "TYRŠOVA"



malenovice



ÚZEMNÍ STUDIE



IX. 2009

02 SEZNAM PŘÍLOH (4961x3508x16M jpeg)



SEZNAM PŘÍLOH

- A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- C. VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

03 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE (4961x3508x16M.jpeg)



A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Malenovice, lokalita Tyršova

Projektant: Pavel Mudřík architects
PMA, Štefánikova 2532, 760 01, Zlín
vypracoval: Ing. arch. Pavel Mudřík
Ing. arch. Marian Lenc

Stupeň: Územní studie
Datum: zář 2009

B. Průvodní zpráva

1. Úvod

Tato studie si dává za cíl najít možné řešení nové zástavby na západním okraji krajského města Zlína, přesněji jeho čtvrti Malenovice, původně samostatné obce. Jedná se o poslední nezastavěnou plochu podél tř. 3. května, mezi Malenovickým sídlištěm a obchodním centrem „Centro Zlín“, které vyrostlo v posledních letech. Původně se naše práce zaměřovala na tzv. lokalitu Mezicestí, která měla též sloužit bydlení. (Tato lokalita s lokalitou Tyršova bezprostředně sousedí) Z tohoto návrhu prozatím sešlo, protože se změnil původní záměr. Zamýšlený účel ploch v lokalitě Mezicestí by měl být znám po schválení nového územního plánu. Původní koncepční řešení Mezicestí je doloženo skicami. (viz příloha)

2. Historie Malenovic

Kdy vznikly Malenovice, nelze přesně určit. První písemná zmínka o Otrokovicích pochází však již z r. 1131 a v tu dobu bylo celé povodí Dřevnice prokazatelně osídleno. Podle archeologických nálezů, které zahrnují i kamenné zbraně, lze však usuzovat, že první lidská sídliště, zde byla již mnohem dříve.

V době dvanáctého století byly Malenovice jen nepatrnou dědinou, v níž postupně sídlilo několik vladyků. Stála zde ale tvrz, a to na místě nynějšího kostela a fary. Správně náležely Malenovice k Tečovicím.

Tečovské panství, jako farní osada, mělo mnohem větší rozsah, ale také význam, než je tomu dnes. Důkazem je prastarý kostelík sv. Jakuba Většího v Tečovicích, jenž je nesporně nejceněnější chráněnou stavební památkou v údolí Zlína.

Jde o unikátní a zachovalou architekturu s výraznými gotickými prvky ze 12. - 13. století a jednu z předních moravských památek tohoto druhu. Současná podoba kostelíka je z roku 1774.

Významnou změnou poměrů jsou události po r. 1350, kdy pan Čeněk z Bechyně připojil veškeré statky, příslušné k panství tečovskému (Malenovice, Otrokovice, Kvítkovice, Pohořelice a Kračenovice) k panství malenovskému. Tím Tečovice ustoupily do pozadí, ačkoliv zůstávaly farní osadou. Malenovice se tedy staly centrem velkého panství, kde se soustřeďoval čilý ruch okolo tvrze, pod níž vznikala nová stavení.

K dalšímu posunu ve významu Malenovic došlo v okamžiku, kdy toto panství přešlo do vlastnictví markrabího Jana. Malenovice byly povýšeny na městečko a zároveň dostaly vlastního faráře, čímž zanikla původní Tečovská farnost. Nástupcem markrabího Jana byl Jošt (r. 1406). Nejdůležitější změnou se stalo opuštění staré tvrze a vybudování pevného hradu nad Malenovicemi, při cestě vedoucí od Uherského Brodu. Stará tvrz byla ponechána pro ochranu městečka.

Hrad byl jeden čas opanován i husity, později jej držel pan Smil z Moravan. Pokud vrchnost sídlila v Malenovicích, byl hrad udržován. Zveleben a zkrášlen byl zvláště za Lichtenštejnů. Když byl ale vystavěn zámek v Pohořelcích, přenesla šlechta své sídlo tam a Malenovský hrad od té doby pomalu pustl. Byl obydlen jen úředníky lesní správy. Poslední majiteli pak byli Šternberkové.

Kostel sv. Mikuláše stojí na místě bývalé tvrze. Byl dostavěn v r. 1845. Na jeho místě stával menší kostelík, o němž neexistují písemné ani obrazivé záznamy. Fara stála v místech bývalého panského hostince „Na Horním“. Až do r. 1832 se

se vyučovalo v malé místnosti v domku č. p. 105, v nynější Potěhnickově ulici. Nová škola byla vystavěna na „městečku“ - jak se říkalo nynějšímu Jarolímkovu náměstí v r. 1832.

Původní hřbitov se rozkládal okolo nynějšího kostela. V r. 1700 byl zřízen hřbitov nový, i ten však již neexistuje.

K dalším významným institucím patřil i špitál, založený r. 1659 paní Annou Veronikou Bitovskou ze Švábenic, „pro čtyři chudé“. Později byl rozšířen pro „šest chudých“. Malenovice měly i svou lázeň, která byla v bouřlivých dobách třicetileté války (r. 1626) vypálena a zůstala pustá. Později zanikla.

Pivovar stával v Malenovicích již odedávna, ale ve spisech je vzpomínán teprve v r. 1600. Mlýny byly tři. „Horní“ (nynější u nádraží), „Dolní“ (pod sídlištěm) a „Kozinec“, který r. 1710 byl již opuštěný. V r. 1873 byl založen hraběnkou ze Šternberků Klášter Milosrdných sester (později mateřská škola ve Švermově ulici).

Období po první světové válce je ve znamení hospodářského rozkvětu. Už v této době se začíná v urbanistických plánech uvažovat o Malenovicích jako o součásti tzv. velkého Zlína. (společně s Otrokovicemi a několika dalšími přilehlými obcemi) K velkým změnám došlo především po druhé světové válce, kdy bylo založeno i v Malenovicích JZD, a krátce nato vznikají nové průmyslové podniky. Malenovice byly připojeny jako městská část ke Zlínu, který se především v období mezi světovými válkami nebyvale rozrostl a získal na významu. Mezi lety 1962 – 1974 bylo vystavěno nové panelové sídliště, tzv. Nové Malenovice. Vyrostly školy : mateřská, základní devítiletá, zřízeny byly další jesle, pobočka LŠU, obchody, zahradnictví. Počet obyvatel z předválečných 4 000 dosáhl téměř 13 000.

3. Urbanistické vazby

Malenovice jsou plošně největší čtvrtí Zlína. Tato původně samostatná obec představuje západní výběžek tohoto krajského města. Podélnou osu tvoří tř. 3. května, která zároveň sleduje nejvytíženější dopravní tah z Otrokovic přes Zlín do Vizovic, odtud dál na Slovensko a do Vsetína. V samotném Zlíně navazuje přímo na tř. T. Bati.

Čtvrť se rozkládá po levém břehu řeky Dřevnice na převážně mírném severním svahu a na přilehlé rovině a sestává z jádrové části, okolní zástavby spíše venkovského charakteru a rozsáhlého panelového sídliště z let 1960 – 1974. Nejhodnotnější stavbou z hlediska architektury a historie je plášťový gotický hrad.

Z východu Malenovice zcela srůstají se Zlínem, i přes doposud jasně patrný přechod a ze západu se pomalu blíží k Otrokovicím, s nimiž se už nikdy nespojí kvůli nově postavenému Otrokovickému obchvatu a mimoúrovňové křižovatce.

Samotná lokalita se nachází na západním okraji panelového sídliště, v mírném severním svahu nad ulicí Tyršovou. V současnosti jde takřka výhradně o zemědělskou půdu. Charakter okolních ploch je různý: kromě již zmíněného sídliště, je to z východu hřbitov a zahrádkářská kolonie, ze severu pole a les, z jihu volná plocha - tzv. lokalita Mezicestí, původně zemědělská půda s různým využitím – určena výhledově k zastavění.

V další rovině ovlivňuje výrazně toto místo budova obchodního centra Centro Zlín, která bude pravděpodobně v brzké době ještě rozšířena. Přímo za tř. 3. května a na dohled od lokality se nachází průmyslový areál, jehož největší jednotku představuje firma Tajmac – ZPS.

4. Navrhované řešení

4.1 Urbanistické řešení

Návrh vychází z dosud platného územního plánu pro tuto lokalitu. (Nový územní plán, který už měl být touto dobou k dispozici, ještě stále prochází schvalovacím procesem.)

Co do funkčního využití jde o pokračování sídliště (tzv. Nových Malenovic). Jedná se tedy o plochy určené pro bytovou výstavbu s přílehlými prostory veřejné zeleně, dětských hřišť a většího sportoviště s významem pro širší okolí.

Příjezd k lokalitě je zajištěn po stávající uliční síti, jmenovitě po ulicích Tyršova a Husova. V tomto bodě je třeba se zmínit o odsouhlasené budoucí podobě průběhu třídy 3. května, kterou čeká rozšíření a ohnutí do oblouku kvůli uvažovanému zdvojkolejnění železniční trati mezi Zlínem a Otrokovicemi. V této souvislosti bude stávající křižovatka ulice Husovy a tř. 3. května posunuta západním směrem a příjezd na Malenovické sídliště i na lokalitu se tak bude fakticky odehrávat po prodloužené třídě Svobody. Ulice Husova bude na severním konci zaslepena.

Poznámka: původním zadáním bylo řešení tzv. lokality Mezicestí. Koncepční práce na této ploše je doložena skicami a vizualizacemi na posledních listech tohoto elaborátu.

4.2 Architektonické řešení, doprava, zeleň

Nově navržená zástavba vychází svým charakterem ze zástavby stávající. Objemy i rozmístění nově navržených staveb odpovídají bytovým domům po jižní straně ulice Tyršovy, které lze považovat za relativně kvalitní. (obr. 02)

Na lokalitu jsou navrženy dva, potažmo tři typy obytných staveb. Typ A a B jsou schodišťové bytové domy. Vzájemně se liší pouze tím, že v suterénu pod domy typu A (nacházejí se v severní, dolní části lokality, podél ulice Tyršovy) je uvažováno s krytými parkovacími stánkami. Oba typy jsou pak shodně osazeny šestnácti byty o plošné výměře od 60m² do 80m² ve čtyřech nadzemních podlažích. Dvě poloviny domu jsou vzájemně výškově posunuty o půl patra, podle stejného principu, na jehož základě jsou vystavěny stávající bytovky v těsném sousedství. (obr. 02) Domy jsou orientovány především jihozápadním směrem, tedy do svahu, který je ale v těchto místech velmi mírný (obr. 04) a takovou orientaci umožňuje bez jakéhokoli omezení. Typem C se rozumí dvojpodlažní řadové domy, které jsou umístěny v horní, tedy jižní části lokality. Jsou sestaveny do sedmi volně stojících skupin – pět skupin po čtyřech domech a dvě skupiny po třech. Každý z domů představuje samostatnou bytovou jednotku s vlastní malou zahradou a předzahrádkou, jejíž vyhrazená část slouží jako venkovní parkování.

V jádru řešeného území je situována plocha sportoviště a relaxačních aktivit (pro školní i předškolní mládež) s přílehlou drobnou parkovou úpravou a možností vlastního parkování.

Z hlediska dostatečné dopravní dostupnosti bude nutno ulici Tyršovu v sousedství lokality (obr. 03) rozšířit, aby opět umožňovala obousměrný provoz

až ke hřbitovu. Od hřbitova dál je i nadále vhodné zachovat provoz pouze jedním směrem. Zabrání se tak přehlcení Malenovického sídliště průjezdní dopravou, kvůli řidičům, kteří se už takto v minulosti vyhýbali přeplněné a semaforey přehuštěné tř. 3. května. Souběžně s ulicí Tyršovou je v návrhu zakreslena nová komunikace obslužného charakteru. Slouží jako příjezd k jednotlivým domům v dolní řadě a k parkovacím plochám. Předpokládá se nižší maximální povolená rychlost („obytná zóna“). S ulicí Tyršovou je propojena ve třech bodech. Ostatní nově navržené komunikace jsou slepé.

Parkovací stání jsou převážně na terénu. Pouze v dolní části lokality je celkem 56 stání umístěno do suterénu bytových domů. Plochy parkovišť ve výše položené části jsou rozbity do mnoha samostatných částí, některé z nich jsou vloženy mezi jednotlivé skupiny řadových domků.

Zelená plocha mezi stavbami je zamýšlena jako veřejná klidová zóna se stromy, posezením a dětskými hřišti (pro předškoláky) Důležitým prvkem je dvojité stromořadí podél Tyršovy ulice a s ní souběžné obslužné komunikace. Vysokou zelení jsou také vyplněny mezery mezi skupinami řadovek. Pomáhají přechodu zástavby do volné krajiny a zakrývají parkoviště.

V lokalitě jsou vymezeny dvě plochy pro možné budoucí umístění garáží, částečně krytých terénem. Jedna se nachází v SZ cípu lokality a druhá v jejím středu. (viz. výkresová dokumentace: situace – plošné využití, situace – urbanistické řešení) Plochy jsou vymezeny s ohledem na předpokládaný budoucí stupeň motorizace 2 auta/1 byt.

4.3 Bilance a navrhované kapacity v řešeném území

1.) Počet domů:			
A – 4 podlažní s garážemi v suterénu:			7 domů
B – 4 podlažní bez garáží			6 domů
C – řadový dům, 7 bloků			26 domů
			39 domů celkem
2.) Počty bytů, počet obyvatel:			
A, B - 4 podlažní domy schodišťového typu	4 byty na podlaží 1 byt cca 60-80m² 1 dům: 4 x 4 = 16 bytů 13 domů x 16 bytů =		208 bytů
průměr 3,75 obyvatelé/byt:	208 bytů x 3,75 =		780 obyvatel
C – 2 podlažní řadový dům	26 domů/bytů		26 bytů
průměr 4 obyvatelé/byt			104 obyvatel
Rekapitulace:			
Počet domů:			
-typ A.....	7 domů		
-typ B.....	6 domů		
-typ C.....	26 domů		
	NÁVRH :		<u>39 domů celkem</u>
Počet bytů:			
-typ A, B.....	208 bytů		
-typ C.....	26 bytů		
	NÁVRH :		<u>234 bytů celkem</u>
Počet obyvatel:			
-typ A, B.....cca	780 obyvatel		
-typ C.....cca	104 obyvatel		
	NÁVRH :		<u>884 obyvatel celkem</u>
3.) Bilance parkovacích míst:			
průměrná potřeba 1,5 parkovacího místa/byt	208 bytů x 1,5 =		
	POŽADAVEK :		312 parkovacích míst
spodní část lokality, na terénu (podél ulice Tyršovy)			149 parkovacích míst
pod domy (typ A)	7 domů x 8 p. m. =		56 parkovacích míst
horní část lokality, na terénu			137 parkovacích míst
uvnitř lokality			21 parkovacích míst
Poznámka: venkovní stání pro řadové domy (typ C) je řešeno na přilehlém pozemku			
Rekapitulace:			
na terénu.....	307 parkovacích míst		
pod domy.....	56 parkovacích míst		
	NÁVRH :		<u>364 p.m. celkem</u>

05 FOTO MAL SÍDL (4961x3508x16M jpeg)



01



02

malenovice

ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"



FOTODOKUMENTACE
lokalita Tyršova

06 FOTO LOKALITA (4961x3508x16M jpeg)



03



04

malenovice

ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"



FOTODOKUMENTACE
lokalita Tyršova



C. VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

SEZNAM VÝKRESOVÉ DOKUMENTACE

01	SITUACE - ŠIRŠÍ VÝTAHY	
02	SITUACE - ORTOFOTOMAPA	
03	VÝREZ Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	1:5000
04	SITUACE - VLASTNICKÉ VZTAHY	1:2000
05	SITUACE - PLOŠNÉ VYUŽITÍ	1:1000
06	SITUACE - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:1000
07	VIZUALIZACE ÚZEMÍ	
08	VIZUALIZACE ÚZEMÍ	

VARIANTNÍ ŘEŠENÍ

09	SKICY, VARIANTY	
10	SKICY, VARIANTY	
11	SKICY, LOKALITA "MEZICESTÍ"	
12	SKICY, LOKALITA "MEZICESTÍ"	
13	SKICY, LOKALITA "MEZICESTÍ"	
14	SKICY, LOKALITA "MEZICESTÍ"	
15	VIZUALIZACE, LOKALITA "MEZICESTÍ"	
16	VIZUALIZACE, LOKALITA "MEZICESTÍ"	

07 ŠIRŠÍ VZTAHY sv (4961x3508x16M jpeg)



TAJMAC - ZPS

U skladu

MALENOVICE

OC CENTRO

Zadní mezicesti

Přední mezicesti

Doliny

Pod žlábky

Dlouhé hony

LOKALITA TYRŠOVA

malenovice

ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"

PM a

SITUACE - ORTOFOTOMAPA

0 100 200 METRŮ

09 VÝŘEZ Z ÚPD (4961x3508x16M jpeg)



malenovice

URBANISTICKÁ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"



1:5000

VÝŘEZ Z PLATNÉHO ÚZ. PLÁNU

10 SITUACE - VLASTNICKÉ VZTAHY (7677x3508x16M jpeg)

[illegible][illegible]

- ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"

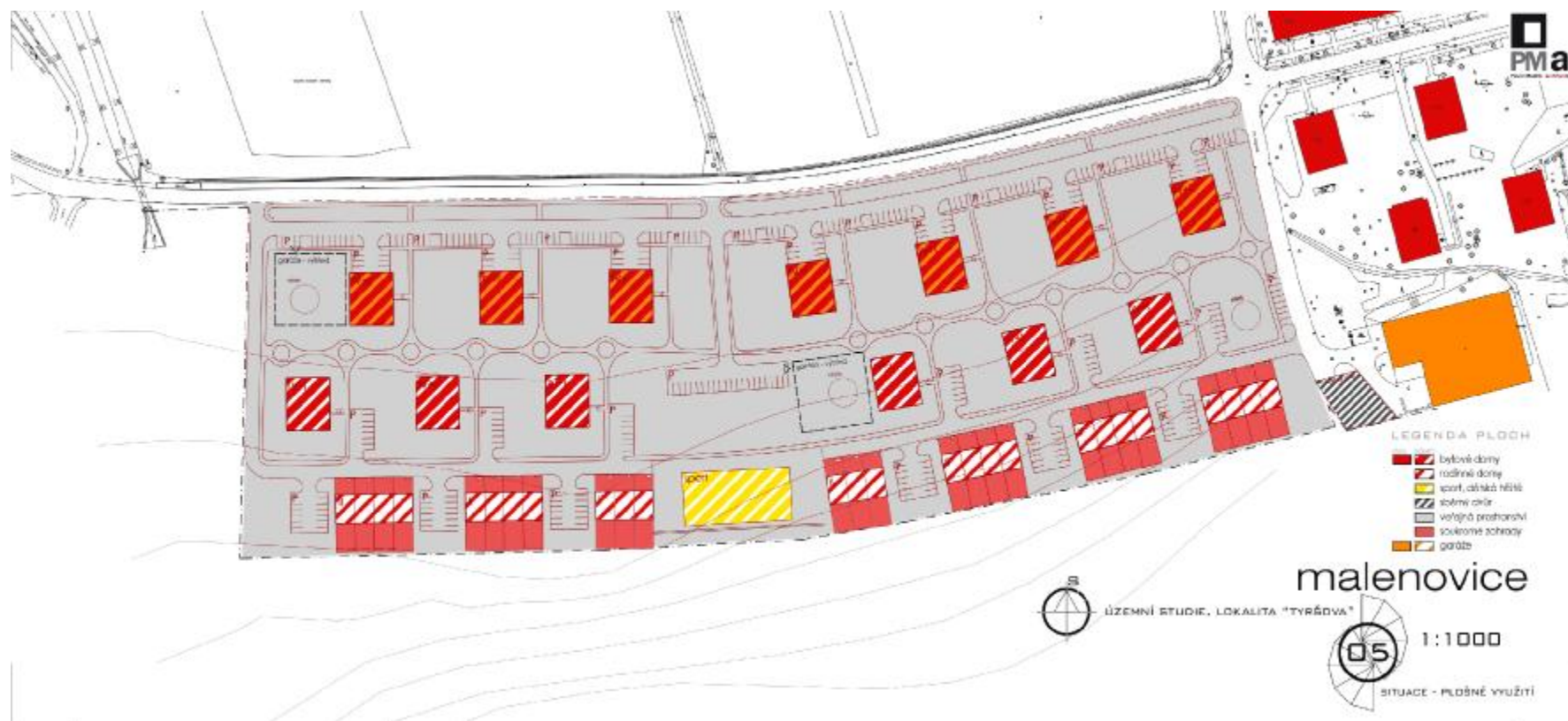


malenovice

1:2000

SITUACE - VLASTNICKÉ VZTAHY

11 SITUACE - PLOŠNÉ VYUŽITÍ (7677x3508x16M jpeg)



12 SITUACE - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (7677x3508x16M jpeg)



13 VIZUALIZACE ÚZEMÍ (4961x3508x16M jpeg)



malenovice

ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"



VIZUALIZACE ÚZEMÍ

14 VIZUALIZACE ÚZEMÍ (4961x3508x16M jpeg)



malenovice

ÚZEMNÍ STUDIE, LOKALITA "TYRŠOVA"



VIZUALIZACE ÚZEMÍ