
4. EVALUACE / POSOUZENÍ / HODNOCENÍ ZAHŘÁDKOVÝCH OSAD

4.1 HODNOCENÍ A BONIFIKACE

„Plochu zahrad, sadů a zahrádkářských kolonií není možné v územním plánu automaticky považovat pouze za rezervu stavebních pozemků. Současné lokality je třeba diferencovat podle jejich stavu a významu v městské krajině. Z této diferenciaci by měl vycházet návrh jejich budoucího využití. Některé tradiční zahrádkářské kolonie nesporně zaslouží trvalé zachování jako historické struktury krajiny, další je vhodné ponechat vzhledem k jejich ekologickému, psychosociálnímu a sociálnímu významu v současné městské krajině (Buček, 2009)“.

Pro koncepční plánování budoucnosti jednotlivých zahrádkových osad je třeba objektivní zjištění současného stavu a ujasnění vývojového trendu a potenciálu osad. Navržená evaluace je kvalitativním odrazem těchto zjištění.

Plánovací orgány, městská samospráva, ale i nadřazená správní jednotka (např. ČZS) by měly mít komplexní informace o tom, jak konkrétní osady skutečně fungují. Tyto informace jsou pro ně nezbytné jak z hlediska ochrany, možné spolupráce, tak i z hlediska možné transformace. Z navržené metodiky hodnocení budou mít celistvou představu o fungování osady i o přínosech, které v daném čase reálně poskytují.

Evaluace stanovuje pro každou kategorii a vlastnost hodnotovou škálu a jejím prostřednictvím jasně naznačuje žádoucí směr vývoje zahrádkových osad. Zároveň tím vznikne jasná a transparentní bonifikace potenciálu a současného stavu zahrádkové osady.

Aby bylo hodnocení komplexní, mělo by se odvíjet ze třech základních hodnotových os a podrobnějších subkategorií jejich vlastností. Jedná se o vztah osad k životnímu prostředí, pozice osad v městském prostoru, potenciál sociálních hodnot a zázemí osady.

Hodnocení v oblasti životního prostředí zahrnuje údaje týkající se vodohospodářských poměrů, nakládání s odpady, přístup osady k ekologii, charakter a možnosti dalšího rozvoje biodiverzity. Zjišťuje, zda se nachází v místě, kde by bylo jiné než zahrádkářské využití limitováno specifickými podmínkami.

Ve vztahu k městu je primárně hodnoceno umístění zahrádkové osady v urbánním prostoru, její návaznost na další městské subsystémy, souvislosti a vztah k zastavěné části města. Hodnotí se, jaké výhody a přínosy poskytuje osada pro související městskou část a jak s ní komunikuje. Zjišťuje se, jak se osada uplatňuje v plnění funkcí mikroklimaticko-hygienických a ochranných.

Hodnocení se týká rovněž sociálních aspektů a vlastního zázemí osady. Posuzována by měla být funkčnost osad z hlediska jejího vedení, spravování a dodržování osadního řádu. Podstatnou složkou hodnocení je spolupráce osad s dalšími spolky a institucemi, které se věnují nejen zahradničení a souvisejícím oborům, ale i sociální tematice. Zahrnuta bude výchovná funkce zahrádek, způsob a zájem o jejich využití. Ve vybavenosti osad je mapována přítomnost sociálních a společných zařízení a vybavenost pro návštěvníky.

Výsledky bonifikace v těchto třech kategoriích lze převést na jednotnou platformu (např. procenta). Získáme tím relevantní procentuální vyjádření situace a možnosti osad, které umožní jejich **spravedlivou komparaci**. Tato objektivní souhrnná hodnota je široce využitelná nejen v plánování, ale i v alokaci případných podpůrných prostředků či opatření.

Důležitá je využitelnost hodnocení pro samosprávu samotných zahrádkových osad i jejich uživatelů. Tím, že je v něm obsažen vztah jednotlivých vlastností k jejich všeobecné hodnotě, mohou osady

samy aktivně přistoupit ke zlepšení svého fungování. **Evaluace může pro zahrádkové osady představit návod a inspiraci**, ve kterých oblastech je třeba zlepšení, kde jsou rezervy a jaká konkrétní opatření přijmout k tomu, aby se upevnila jejich pozice jako svébytného a obecně prospěšného prvku současné i budoucí společnosti i dalšího utváření města.

Je tím navržen žádoucí trend vývoje dalšího utváření ZO a ten se odráží v bodovém hodnocení jednotlivých položek evaluace. Rovněž je řešena otázka všech základních problémů a střetů zájmů spojených se zahrádkovými osadami.

Jsou to zejména tyto:

- samovolná přeměna osad v trvalé bydlení – sídelní kaše
- uzavřenost v komunikaci s městským prostředím, městskými částmi, městskou societou
- ekologicky nešetrné hospodaření
- špatně fungující osada z hlediska kontroly osadního řádu (skládkování, neudržované zahrádky)
- výskyt osad v historickém centru
- rozpor s ochranou životního prostředí (volná migrace živočichů)
- zájmy malého počtu občanů vs. většina
- přidělování pouze malých parcel a povolení přístřešků v takové hustotě, působící zásahy do krajinných hodnot území
- oplocování, uzavírání veřejných cest před ostatními obyvateli
- nezájem o údržbu společných prostorů a společných zařízení

Za předpokladu správného fungování osady dle navrženého trendu vývoje, které se promítne do vysokého procentuálního skóre hodnocení, budou všechny tyto problémy řešeny. Z některých se pak stanou přednosti a další z nich budou napraveny v rámci zpětné vazby osad na jejich evaluační skóre.

Metodiku hodnocení nelze použít pro zahrádkové osady, které jsou ve zvláštním režimu, osady nově vzniklé, osady zasažené živelní katastrofou nebo rozsáhlým vandalismem a dále ani pro ty, které mají charakter spíše chatových osad apod.

Detailní návrh evaluace, bonifikace a modelové hodnocení tří osad je uvedeno v příloze č. 7.1.

4.2 KRITÉRIA HODNOCENÍ

Zahrádky ve vztahu k životnímu prostředí

- vodohospodářské poměry, zásobování vodou
- řešení kanalizace a odpadních vod
- způsob likvidace odpadů celé osady
- procento používání kompostů
- organické hospodaření, používání chemických přípravků
- přítomnost a druhová rozmanitost flóry a fauny
- zastoupení vysoké zeleně, rozvojových ploch
- pozice vzhledem k prvkům ochrany přírody
- přítomnost či možnost výskytu limitního prvku pro jiné využití
- zpevněné plochy
- vlastní iniciativní přístup v otázce životního prostředí

Zahrádky ve vztahu k městu

- otevřenost / uzavřenost osady
- návaznost na rekreační možnosti a trasy přiléhající k městské části
- dostupnost MHD
- pozice v rekreačním zázemí města – četnost využívání, sezónnost
- souvislosti s městskými systémy, veřejnými plochami, green beltu, dalšími volnočasovými a rekreačními strategiemi
- umístění ve vztahu k městu, k pohledovým horizontům
- typologie a množství stavebních prvků
- činnost, komunikace, spolupráce a další přínosy pro město (edukativní, pomocné apod.)
- ekonomické přínosy městu

Komunita, sociální aspekty a zázemí zahrádkových osad

- funkčnost komunity zahrádkářů
- informovanost členů osady – tabule, internetové stránky apod.
- představenstvo, management osady, svaz

- společné aktivity, správa a údržba osady, známky vandalizmu
- kontrola hospodaření na zahrádkách, její četnost, dodržování osadního řádu
- hospodaření s vlastními prostředky
- spolupráce s ostatními zahrádkovými osadami
- spolupráce s veřejností, školami, dalšími spolky, sociálními zařízeními
- program pro hendikepované občany
- využití zahrádek – pouze vlastníci, více generací, známí
- velikost osady, počet zahrádek, počet nevyužívaných zahrádek
- zájem nových členů o zahrádky – čekací listy, obsazení zahrádek
- charakter vnitřního oplocení
- režim vstupu a vybavenost pro návštěvníky
- hygienické zařízení a toalety
- společný dům a společná zařízení
- další vybavenost osady – parkoviště, hřiště, ohniště, sportoviště
- občerstvení, společný sklad a doprovodná zařízení - moštárna, sušárna, povidlárna, palírna a další zařízení