

Ing. arch. Marek Janatka

Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč

Telefon: 777 30 51 30

E-mail: marek@janatka.eu

Městský úřad Chrudim

Odborné posouzení záměru pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování podle §96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Podklady pro zpracování posudku:

Prohlídka místa záměru

Územně plánovací dokumentace

Projektová dokumentace

Popis záměru

Záměrem výstavby je vybudování domova ve dvou domcích pro celkem 12 osob se zdravotním postižením, včetně vybudování nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemek se nachází v klidné části obce a má charakter vnitrobloku, navazujícího na tzv. panskou zahradu, což je plocha charakteru parku.

Zástavba v obci je tvořena především objekty rodinného bydlení. Původní venkovská urbanistická struktura je částečně dochována, převládají však pozdější úpravy a dostavby, které venkovský charakter narušují. Převládá zástavba se sklonitými střechami, byť řešení střech není mnohdy venkovského charakteru (stanové a pultové střechy apod.).

Navrhovaný záměr je situován ve stávajícím vnitrobloku se sjezdem do ulice Zahradní v blízkosti tzv. Panské zahrady.

Přestože oba předmětné objekty jsou navrhovány jako rodinné domy, jsou specifické svým způsobem užívání i specifickými potřebami obyvatel. Z tohoto hlediska není půdorysné a hmotové řešení objektu limitováno pouze potřebami rodinného bydlení, ale vysokými nároky na zajištění potřeb handicapovaných klientů a z toho souvisejících prostorových nároků.

Z toho důvodu hmotové řešení těchto objektů není typické pro běžné rodinné domy, ale je specifické zejména nutností bezbariérového a současně kapacitního řešení, což má za následek zejména relativně velký plošný rozsah objektů. Z toho důvodu bylo zvoleno zastřešení těchto objektů plochými střechami, aby hmota objektů nedominovala celému prostoru, neuplatňovala se významně při pohledech a průhledech, nebo jakákoli sklonitá střecha by při tomto půdorysném rozsahu a rozměrech byla velmi vysoká.

Navrhované objekty jsou řešeny jako nízké samostatně stojící objekty na půdoryse nerovnoramenného L s hlavní osou ve směru východ-západ. Umístění objektů je voleno s ohledem na potřeby provozovatele, technických podmínek připojení inženýrských sítí, dopravního napojení a s ohledem na okolní zástavbu.

Cílem tohoto konceptu je, aby poměrně velký půdorys objektu vytvořil nízkou hmotu, která přirozeně naváže na konfiguraci terénu a volbou hmotového i materiálového řešení přispěje k začlenění objektu do prostoru vnitrobloku. Zároveň je třeba respektovat cenné pohledy na hrad Rychmburk, které jsou tímto přísně horizontálně rozvinutým řešením maximálně zachovány.

Popis materiálového řešení:

Materiálové řešení je založeno na použití přírodních materiálů - kamenný sokl a zídky, dřevěné prvky, zelená střecha, omítka světlé barvy v přírodním odstínu. Podrobné materiálové řešení je součástí projektové dokumentace. Jednotlivé materiály budou před provedením vzorkovány.

Vyhodnocení územně plánovacích dokumentů

Politika územního rozvoje České republiky

Řešené území se dle aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje (2015) nenachází v návaznosti na žádnou rozvojovou oblast ani osu.

Ve vztahu k řešenému území je jednou ze základních priorit předcházet při změnách nebo vytváření urbanistického prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Další prioritou je hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy).

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Dle schváleného právního stavu po aktualizaci č.1 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (2014) se správní území obce Předhradí nenachází na území žádné rozvojové oblasti nebo osy republikové nebo krajské úrovně ani specifické oblasti. Její území pouze hraničí s rozvojovou osou OSk 1, jejíž součástí je, pro Předhradí významné, lokální centrum Skuteč.

Mezi kulturní hodnoty kraje patří městská památková zóna Skuteč-Předhradí.

Prioritou ZÚR je pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Pardubického kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Dále je prioritou zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a chránit pozitivní znaky krajinného rázu. Zároveň je nutné zaměřit se na ochranu obyvatel před vznikem prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Zastavěné území je třeba využívat vyváženě a efektivně a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území. Další zásady stanovují preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině a respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.

Územní plán Předhradí

Obec Předhradí se skládá ze dvou částí – vlastního Předhradí a osady Dolívka, která je vzdálena asi 2,5 km. Samotné Předhradí je včleněno na ostroh mezi říčku Krounku a Lešanský potok a od jihozápadu zástavbu Předhradí ohraničuje silnice II/358. Hlavní dominantou je hrad Rychmburk, který svou polohou ukončuje osu hlavní ulice. Dále je centrální část součástí městské památkové zóny Předhradí a celý intravilán pak součástí ochranného pásma MPZ (hrad Rychmburk). Zastavitelné plochy se nacházejí zejména v jihozápadním směru na Dolívku a dvě menší plochy jsou vymezeny na severozápadním a jižním okraji zastavěného území.

Územní plán stanovuje ve vztahu k záměru následující principy:

- udržet, příp. vhodně posílit význam obce v rámci regionu – zejména pak ve sféře sociální, pobytové rekreace a cestovního ruchu vč. netradičních forem (agroturistika apod.)
- vytvářet předpoklady pro nové využití opuštěných či neadekvátně využívaných objektů a ploch – např. zapojováním částečných brownfield (bývalý lihovar) do ploch drobné výroby apod.

Celé území obce je nutno rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. při respektování urbanistických, architektonických, kulturně – historických a přírodně – krajinářských kvalit řešeného území. Umisťování jednotlivých staveb je nutno podřídit prostředí, do kterého budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí.

Zásady urbanistické koncepce:

- nevytvářet nové sídelní lokality v historicky neurbanizovaných prostorech
- jádrové sídelní prostory již podstatněji nezahušťovat nově včleňovanou zástavbou a nenarušit je necitlivými funkčními změnami (přestavbami) stávajících ploch (objektů);
- zachovat uplatnění krajinných a pozitivních stavebních dominant v průhledech a dálkových pohledech
- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: novostavby a přestavby realizované v zastavěném území a navržených rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově – hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu, důležité pohledové osy v území a další podmínky plynoucí z polohy lokality
- minimalizace expanze ploch do volné (neurbanizované) krajiny a záboru zemědělského půdního fondu (především pak půd s BPEJ II. třídy ochrany ZPF); využití proluk a enkláv v zastavěném území (Předhradí)

Uvažovaný záměr se nachází v ploše **BV plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské**.

Pro tuto plochu jsou stanoveny tyto podmínky využití:

Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV

hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru;

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení typu rodinného domu či tradiční venkovské chalupy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení;

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí – tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se stavbami pro zemědělství, a to v objemech odpovídajících převážně pro samozásobení, popř. provozování agroturistického zařízení
- pozemky, stavby a zařízení pro rodinnou pobytovou rekreaci a komerční pobytovou rekreaci menšího rozsahu (typu penzionu apod.)
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.)
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury převážně místního významu
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – komerční zařízení místního významu
- veřejná prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami (např. k umístění nádob pro shromažďování separovaného komunálního odpadu), veřejnou zelení, dětskými a menšími sportovními hřišti - sloužícími především pro danou lokalitu
- pozemky soukromé a vyhrazené zeleně, zahrady s hospodářskými stavbami sloužícími převážně pro samozásobení
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby
- menší vodní plochy a prvky
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby, zařízení zemědělské malovýroby za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a významně nezvýší dopravní zátěž v lokalitě

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, zemědělská velkovýroba, skladovací areály)
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže
- další stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí a pohodu bydlení nebo zvyšují dopravní zátěž v území na nepřijatelnou míru;

podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- odborné odůvodnění návrhu řešení bude požadováno u staveb výrazně se odlišujících od okolní zástavby
- v zastavitelných plochách nevznikne pozemek pro umístění rodinného domu menší než 800 m²
- v zastavěném území nesmí vzniknout dělením stávajících pozemků pozemek menší než 800 m² pro umístění nového rodinného domu
- objekty individuální rekreace budou mít parametry obytného domu, nejsou přípustné objekty charakteru chata, nejsou přípustné řadové domy a dvojdomy

Vyhodnocení záměru ve vztahu k PÚR, územně plánovací dokumentaci a cílům a úkolům územního plánování

PÚR:

Ve vztahu k PÚR je záměr přípustný

ZÚR:

- *Mezi kulturní hodnoty kraje patří městská památková zóna Skuteč-Předhradí.*

Pozemek pro umístění záměru je součástí MPZ Skuteč-Předhradí. Záměr respektuje tuto zónu a je řešen tak, aby nebyl narušen stávající průhled z Panské zahrady na místní stavební dominantu hrad Rychmburk.

- *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Pardubického kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Záměr svým umístěním v rámci stabilizovaného území obce podporuje sociální soudržnost obyvatel.

- *Zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a chránit pozitivní znaky krajinného rázu.*

Záměr je řešen tak, aby nebyl narušen stávající průhled z Panské zahrady na místní stavební dominantu hrad Rychmburk.

- *Zaměřit se na ochranu obyvatel před vznikem prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Záměr svým umístěním v rámci stabilizovaného území obce zajišťuje ochranu obyvatel před vznikem sociální segregace a podporuje sociální soudržnost obyvatel.

- *Zastavěné území je třeba využívat vyváženě a efektivně a zachovat funkční a urbanistickou celistvost sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území. Další zásady stanovují preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině a respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.*

Pozemek určený pro záměr lze chápat jako neadekvátně, či spíše nedostatečně využívanou plochu. Příliš řídká zástavba je prostorově nevhodná a souvisejí s ní i některé následné provozní problémy (např. méně komfortní dopravní obsluha apod.). Záměr lépe využívá potenciál plochy, na které je umístěn. Záměr respektuje MPZ a je řešen tak, aby nebyl narušen stávající průhled z Panské zahrady na místní stavební dominantu hrad Rychmburk.

ÚP:

- *udržet, příp. vhodně posílit význam obce v rámci regionu – zejména pak ve sféře sociální, pobytové rekreace a cestovního ruchu vč. netradičních forem (agroturistika apod.)*

Záměr vybudování domu pro klienty DNH Rychmburk výrazně posiluje už tak značný význam obce v sociální sféře. – základní principy územního rozvoje obce jsou splněny

- vytvářet předpoklady pro nové využití opuštěných či neadekvátně využívaných objektů a ploch – např. zapojováním částečných brownfield (bývalý lihovar) do ploch drobné výroby apod.

Pozemek určený pro záměr lze chápat jako neadekvátně, či spíše nedostatečně využívanou plochu. Příliš řídká zástavba je prostorově ne hospodárná a souvisejí s ní i některé následné provozní problémy (např. méně komfortní dopravní obsluha apod.). Záměr lépe využívá potenciál plochy, na které je umístěn.

- nevytvářet nové sídelní lokality v historicky neurbanizovaných prostorech

Nově navržené objekty dvou rodinných domů pro klienty DNH Rychmburk jsou situovány na volný pozemek za stávající zástavbou – podmínka zásad urbanistické koncepce je splněna

- jádrové sídelní prostory již podstatněji nezahušťovat nově včleňovanou zástavbou a nenarušit je necitlivými funkčními změnami (přestavbami) stávajících ploch (objektů)

Pozemky určené k výstavbě dvou rodinných domů a přístupových zpevněných cest navazují z jižní a jihovýchodní strany na Panskou zahradu a sousední pozemek zahrady za objektem hájenky. S přihlédnutím k možnosti využít sousední pozemek, který přirozeně navazuje na pozemek investora je dodržena zastavěnost pozemku do 30%. Celý projekt je koncepčně řešen tak, aby nevznikala bariéra mezi jednotlivými pozemky – podmínka zásad urbanistické koncepce je splněna

- zachovat uplatnění krajinných a pozitivních stavebních dominant v průhledech a dálkových pohledech

Navrhované stavby jsou umísťovány na pozemek, který se nachází v průhledové ose z ploch veřejné zeleně – parku směrem na hrad Rychmburk. Z tohoto důvodu jsou objekty řešeny v horizontální ose, tak aby nebyl narušen stávající průhled z Panské zahrady na hrad Rychmburk. Navržené řešení bylo zvoleno tak, aby bylo vyhověno požadavkům, které jsou kladeny na danou lokalitu – zachování průhledů a zachování stavebních dominant – podmínka zásad urbanistické koncepce je splněna

- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: novostavby a přestavby realizované v zastavěném území a navržených rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově – hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu, důležité pohledové osy v území a další podmínky plynoucí z polohy lokality (viz podrobnější regulativy rozvojových ploch v kap. 3 a podmínky prostorového uspořádání v kap. 6 ÚP)

Stavby dvou rodinných domů jsou navrženy v zastavěném území, osazení objektu do terénu je řešeno s ohledem na zajištění stávajících průhledů z Panské zahrady na hrad Rychmburk. Na objektu jsou použity doplňky z přírodních materiálů – dřevěná pergola, dřevěné výplně otvorů, popínavé rostliny na fasádě na dřevěném roštu, zelené střechy. – podmínka zásad urbanistické koncepce je splněna

- posílit segment veřejné zeleně uvnitř zastavěného území, respektovat stávající zeleň v přechodové zóně do volné krajiny

Jedním ze základních předpokladů návrhu je co největší provázanost s okolím. V návrhu se nepočítá s budováním žádných nových zděných nebo drátěných plotů. Prostor zahrady bude nenuceně přecházet do okolních ploch. Na objektech jsou navrženy zelené střechy, fasády objektů budou doplněny o popínavé rostliny na dřevěném roštu. Oplocení pozemku je řešeno živým plotem z habrů a na pozemku budou vysazeny nové stromy – podmínka zásad urbanistické koncepce je splněna.

- *minimalizace expanze ploch do volné (neurbanizované) krajiny a zaboru zemědělského půdního fondu (především pak půd s BPEJ II. třídy ochrany ZPF); využití proluk a enkláv v zastavěném území (Předhradí)*

Nově navržené stavby dvou rodinných domů jsou umístěny na pozemku, který by se dal označit za vnitroblok. Záměr vhodně doplňuje stávající zástavbu a šetří tak cenné plochy ZPF.
– podmínka principů vymezování zastavitelných ploch je splněna.

Požadavky na využití ploch pro bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV:

- hlavní využití:
- - *bydlení v rodinných domech venkovského charakteru;*

Navržené objekty jsou rodinné domy včetně jedné malé doplňkové stavby – podmínka na využití je splněna

- podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:
- - *novostavby, změny a přestavby stávajících staveb musí respektovat stávající urbanistickou strukturu, v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční venkovské zástavby*

Navrhované objekty jsou řešeny jako samostatně stojící objekty na půdoryse nerovnoramenného L s hlavní osou ve směru východ - západ. Umístění objektů je voleno s ohledem na potřeby provozovatele, technických podmínek připojení inženýrských sítí, dopravního napojení a s ohledem na okolní zástavbu. Objekty jsou řešeny jako nízké přízemní s plochou zelenou střechou. Omítky budou silikonové probarvené točené. Na části objektech bude silikonová omítka vytvářet imitaci dřevěného obložení. Okna, slunolam a pergola budou dřevěná. Sokl objektů bude obložen kamenným obkladem z opuky. Nízké opěrné zídky budou z pohledových stran vyzděny z opukového kamene. Pojížděné plochy budou z žulové dlažby. Obrubníky budou tvořeny rovněž žulovými kostkami. Zpevněné plochy chodníků jsou včetně obrub navrženy z řezané žuly.

Požadavek na zachování stávající urbanistické struktury se v tomto případě dostává do střetu s požadavkem zásad urbanistické koncepce územního plánu na zachování uplatnění krajinných a pozitivních stavebních dominant v průhledech a dálkových pohledech – kde v případě použití šikmých střech by došlo k narušení těchto dálkových pohledů a průhledů, proto byly, navrženy střechy ploché – zelené, které nebudou při zmíněných průhledech z parku „Panské zahrady“ na hrad Rychmburk působit rušivě – podmínka na využití ploch je splněna

- - *doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní*
- Doplňková stavba zahradního domku je charakterově stejná jako objekty rodinných domů – podmínka na využití ploch je splněna**
- - *odborné odůvodnění návrhu řešení bude požadováno u staveb výrazně se odlišujících od okolní zástavby*

Toto odborné posouzení je součástí dokladové části projektu

- - *v zastavěném území nesmí vzniknout dělením stávajících pozemků pozemek menší než 800 m² pro umístění nového rodinného domu*

Návrh na rozdělení pozemků předpokládá rozdělení pozemku p.č. 89 na dva o výměrách přes 900 m² – podmínka na využití je splněna

Dne 16. května 2018

Ing. arch. Marek Janatka



Marek Janatka