



MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRUDIM

Resselovo náměstí 77, 537 16 Chrudim

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování

Adresa pracoviště: Pardubická 67, 537 16 Chrudim

tel.: 469 657 111, fax: 469 657 703

e-mail: urad@chrudim-city.cz

<http://www.chrudim.eu>

IDS : 3y8b2pi , IČ: 00270211

Č.j.: CR 012004/2018 ÚPR/ZH
Spis. zn.:
Váš dopis ze dne: 19.02.2018
Vaše značka:
Spis. a skart. znak a lhůta: 326.3 V/5
Počet listů: 3
Počet příloh: 0

Vyřizuje: Bc. Zdeněk Havlík
Tel.: 469 657 473
E-mail: zdenek.havlik@chrudim-city.cz

Sinc s.r.o.
Náměstí Míru 118/48
568 02 Svitavy

V Chrudimi dne: 21. 5. 2018

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ K ŽÁDOSTI „Transformace pobytové sociální služby pro Domov na hradě Rychmburk – 2x samostatná domácnost na Předhradí“

MěÚ Chrudim, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, oddělení územního plánování jako úřad územního plánování ve smyslu § 6 a v souladu s § 96 b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, jako dotčený orgán a příslušný správní orgán podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

stavebníkovi, kterým je

Pardubický kraj, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice

podle § 96 b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

v y d á v á z á v a z n é s t a n o v i s k o

k záměru

„Transformace pobytové sociální služby pro Domov na hradě Rychmburk – 2x samostatná domácnost na Předhradí“
na místě:

Název obce
Název katastrálního území
Parcelní čísla dle evidence katastru nemovitostí

Předhradí
Předhradí u Skutče
p.p.č. č. 89, 87/1, st. 63, 1774/9, 1753/1, 105

Na základě aktualizované předložené projektové dokumentace, která byla zpracována firmou Sinc s.r.o., Ing. Antonínem Nádvorníkem, č. zak. 171005 z data 02/2018 pro DUR a DSP orgán územního plánování sděluje, že

záměr je přípustný.

Odůvodnění:

Pozemkové p.č. č. 89, 87/1, st. 63, 1774/9 v k.ú. Předhradí u Skutče se nachází ve stabilizované ploše BV - bydlení v rodinných domech - venkovské, p.č. 1753/1 k.ú. Předhradí u Skutče se nachází ve stabilizované ploše veřejného prostranství. Z dokumentace je zřejmé, že zastavěná plocha každého ze dvou přízemních domů je 278,51 m² a objektu SO3 12 m². Ostatní společné zpevněné plochy jsou celkem 467 m². Střecha je plochá s výškou stavby 4,07 m. Oba domy budou umístěny na p.č. 89. Oba domy jsou umístěny na parcele o výměře 1885 m² čímž je splněna velikost umístění pro 2 domy, jelikož nejmenší možná parcela pro 1 dům je 800 m². Regulativy územního plánu umožňují do ploch bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV – stabilizované i návrhové plochy integrovat občanskou vybavenost lokálního významu.

Orgán územního plánování konstatuje, že záměr je v souladu s platným ÚP Předhradí, který byl vydán Zastupitelstvem obce Předhradí a nabyl účinnosti dne 19. 3. 2016.

Odbor územního plánování a reg. rozvoje jako orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s politikou územního rozvoje.

Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.

Odbor územního plánování a reg. rozvoje jako orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, protože území, ve kterém má být záměr uskutečněn, není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jelikož zde zásady územního rozvoje neumísťují nadmístní záměr a záměr nekoliduje s níže uvedenými ostatními požadavky Zásad územního rozvoje Pardubického kraje

- *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.

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Orgán územního plánování konstatuje, že záměr respektuje cíle a úkoly územního plánování.

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. 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. Domy vytvoří uliční prostor a jejich umístění do dvora za domy tvořící veřejný prostor nenaruší dochovanou zástavbu z pohledu chodce či návštěvníka obce.

Z územního plánu plyne povinnost odborného odůvodnění návrhu řešení u staveb výrazně se odlišujících od okolní zástavby. Bylo předloženo odborné posouzení autorizovanou osobou: Ing. arch. Marek Janatka, se kterým se orgán územního plánování ztotožňuje.

Důvodem tohoto souhlasného konstatování je, že regulativy územního plánu Předhradí pro plochy BV stanovují tyto podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu se kterými bylo takto dle odborného posudku vypořádáno:

- *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 umístovány 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 záboru 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*

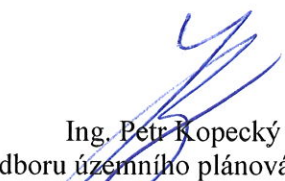
Návrh na rozdělení pozemků předpokládá rozdělení pozemků na dva o výměrách přes 900 m² – podmínka na využití je splněna

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Orgán územního plánování konstatuje, že záměr respektuje cíle a úkoly územního plánování, které jsou popsány v části souladu záměru s ÚP Předhradí a Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje.

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze podat odvolání. V souladu s ustanovením § 149 správního řádu lze podat odvolání do podmínek tohoto závazného stanoviska pouze prostřednictvím odvolání do správního rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno.

Platnost závazného stanoviska je 2 roky ode dne vydání.


Ing. Petr Kopecký
vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje

MĚSTSKÝ ÚŘAD
Chrudim
oddělení územního plánování
1.