

Zásady pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v CHKO Železné hory

*Výňatek z myšlenek Charty venkovského prostoru (Evropská rada, Štrasburk 1993):
..... je nutno chránit rozmanitost kulturní krajiny, je nutno opatrovat krásu
a jedinečnost starých budov a přizpůsobovat styl a vzhled nových budov charakteru
staveb původních*

V zájmu zachování charakteru unikátní krajinné oblasti vydává Správa CHKO Železné hory zásady pro úpravu starých budov a pro výstavbu nových budov v hranicích CHKO, které jsou východiskem pro stanoviska odborné architektonicko-urbanistické komise CHKO k předkládaným stavebním záměrům a projektům, i k jejich realizacím.

A. Původní venkovská zástavba

A.1. Hlavní znaky původní architektury v chráněném území

Za hlavní znaky původní výstavby se považuje :

- a) horizontální protáhlost objektu (délka stavby je výrazně větší než šířka a výška),
- b) jednoduchý tvar hlavní hmoty objektu bez rizalitů, arkýřů, věží a bání,
- c) vhodná proporce střešní a zděné části stavby (např. u přízemních domů zpravidla převažuje průmětná výška střešní části nad výškou obvodové stěny),
- d) sklon symetrických sedlových a polovalbových střech 40-45⁰
- e) možné vyvinutí výraznějšího bočního přesahu střechy v podobě tradičního zápraží, oproti malému přesahu ve štítové straně
- f) plošné pojetí a osová symetrie štítu, bez loggií a přístaveb verand, arkýřů, bez rizalitů, okosení nároží apod.
- g) použití klasických materiálů na povrchu stavby (omítané nebo kamenné režné zdivo z místního materiálu, dřevěné prkenné obíjení (se svislou, event. klasovou skladbou spár u bednění štítů) nebo i klasické roubení stěn z masivních trámů a v klasické tesařské vazbě,
- h) proporce oken š:v = 1 : 1,5 – 1 : 2
- i) výrazná převaha plochy obvodových stěn nad úhrnem ploch otvorů
- j) robustní a kvalitně řemeslně provedený detail
- k) ohrazení pozemků dřevěnými plaňkovými ploty s dřevěnými sloupky a paždíky, případně ohradní zdi kamenné nebo zděné omítané v kombinaci většinou s vjezdovými branami dřevěnými,

A.2. Definice pojmů

- **alternativa** – řešení výrazně odlišné oproti základnímu návrhu při zachování výsledné funkce, kapacity apod.
- **arkýř** – výstupek před průčelím budovy, posazený na krakorcích či přípoře, rozšiřující vnitřní prostor

- **autochtonní druhová skladba** – skladba rostlin v místně příslušné dochované sestavě biologických druhů
- **balkon** – plošina konzolovitě vyložená před líc zdiva , zpravidla opatřená zábradlím
- **excentricita hřebene** - vzdálenost osy hřebene od podélné osy zděné části stavby
- **francouzské okno** – okno s poprsníkem sníženým nebo vypuštěným
- **křídlo budovy** – část budovy hmotově vystupující ze základní hmoty a půdorysu od základů a předstupující nejméně o dvě okenní osy
- **loggie** – krytý prostor otevřený zepředu, případně i z boků, nepředstupující před líc zdiva
- **rizalit** – část budovy vystupující před ostatní průčelí, rozšiřující půdorys a vyzdřená v plné hmotě od základů a předstupující nejvýše o jednu okenní osu
- **roubená konstrukce** – konstrukce tvořená skladbou masivních dřevěných trámů s vodorovnými ložnými spárami a s tesařskými zámky
- **sklon střechy** – úhel sevřený vodorovnou rovinou a rovinou střechy
- **střecha mansardová** – střecha sestávající ze střešních ploch zalomených o nestejném sklonu
- **střecha polovalbová** – sedlová střecha s okosenými vrcholy štítů, štíty jsou symetrické lichoběžníkové
- **střecha pultová** – střecha s tvarem poloviční sedlové střechy je kryta jedinou rovinou se znatelným sklonem
- **střecha sedlová symetrická** – střecha sestávající ze dvou střešních rovin, jež se protínají ve hřebeni a mají shodný sklon i délku spádnice
- **střecha valbová** – střecha sestávající zpravidla ze čtyř střešních rovin, z nichž dvě proti sobě postavené se protínají ve hřebeni, a všechny střešní roviny mají okap v jedné výšce
- **střešní okno** – prosvětlovací a větrací okno v rovině střechy
- **štíť** – průčelní stěna uzavírající prostor sedlové nebo polovalbové střechy
- **trakt** – prostor budovy vymezený pravoúhle sestavenými obvodovými stěnami
- **ÚSES** – územní systém ekologické stability
- **varianta** – řešení obdobné, mírně pozměněné, při zachování hlavních principů, jež jsou podstatné pro základní návrh
- **vikýř** – architektonicky upravený otvor ve střeše, hmotově vystupující nad střešní rovinu
- **vikýř chmelový** - vikýř mírně vystupující nad rovinu střechy, zastřešený pultovou střechou, jež na stranách přechází do roviny střechy hlavní oblými plochami a opatřený nízkým podélným oknem s hlavní osou vodorovnou
- **vikýř polovalbový** - vikýř krytý polovalbovou střechou
- **vikýř pultový** – vikýř krytý pultovou střechou
- **vikýř sedlový** - vikýř krytý sedlovou střechou
- **vikýř valbový** - vikýř krytý valbovou střechou
- **volské oko** – vikýř mírně vystupující nad rovinu střechy, zastřešený oblou plochou přecházející do roviny střechy hlavní a opatřený eliptickým oknem s hlavní osou vodorovnou
- **zámková vazba nároží** – tesařská spojení trámů u roubené konstrukce na nárožích, zpravidla samosvorná, případně i čepovaná, bez přesahů trámů do volného prostranství , tj. se svislou přímkovou nárožní hranou ale bez nárožního sloupku

B. Hlavní zásady pro územní plánování a urbanismus

B.1. Na území CHKO není možné umísťovat nová sídla ani takové odloučené sídelní zóny, které by se v budoucnosti mohly stát jádrem pro vytvoření nového sídla. Také případná nová soliterní výstavba je v zásadě pro dané území nevhodná.

B.2. Předkládaný urbanistický návrh je nutné prověřit z hlediska reálnosti uvažovaných nových kapacit; v případě, že se ukáží možnými, je nezbytné je podmínit etapizací.

B.3. Při návrhu rozšiřování zastavěného území obce je nutné dávat přednost řešení, které omezí roztržitost sídelní struktury a bude respektovat přirozené omezující faktory (morfologie terénu, vodoteče, existující komunikace apod.) a hlavní otevřené pohledové expozice v krajině.

B.4. Návrh musí respektovat základní charakteristiku krajinného rázu sídla a okolní volné krajiny.

B.5. Předkládané návrhy řešení územních plánů a urbanistických studií budou zpracovány do úrovně územních plánů zóny, tj. s prostorovými regulativy.

B.6. Návrhy řešení jednotlivých lokalit, kde se uvažuje umístění alespoň 5 objektů, musí být zpracovány ve stupni územního plánu zóny s prostorovými a architektonickými regulativy.

B.7. Návrh komunikační sítě musí respektovat morfologii terénu a umožnit takovou parcelaci, aby stavby na uvažovaných pozemcích bylo možné realizovat v souladu s požadavky uvedenými v článcích C. a D. (tj. s hlavní osou objektů rovnoběžně s vrstevnicemi). Nové komunikace je nutné trasovat v zaoblených křivkách, doplnit zálivy pro parkovací stání a doplnit výsadbou doprovodné zeleně v autochtonní druhové skladbě a v návaznosti na již existující zeleň.

B.8. Při splnění předchozího požadavku je žádoucí preferovat orientaci podélných parcel kolmo na komunikaci tak, aby se docílilo štítkové orientace domů.

B.9. Urbanistická úprava sídelní struktury by měla sledovat možnou formaci centrálních společných prostor.

B.10. Při posuzování návrhů ÚPP a ÚPD je potřeba zaměřit koncepci na přednostní využití současně zastavěného území sídla (zástavba proluk, revitalizace fyzicky dožilých ale kulturně a urbanisticky hodnotných historických jader apod.) a co nejvíce redukovat snahy o rozšiřování sídel do dosud volné nezastavěné krajiny.

B.11. Při navrhování skupiny nových staveb je nutno vycházet z urbanistické formy původní zástavby v jádrových částech vesnic – nikoliv pozdějších nevhodně řešených dostaveb.

B.12. V území CHKO se nepřipouští vytváření nových dlouhých rovných ulic, se čtvercovými nebo čtverci blízkými půdorysy obytných objektů. Půdorys nových

uličních prostorů je nutno měkčeji modelovat, přizpůsobit jej konfiguraci terénu a počítat v něm s ostrovy veřejné zeleně. Nové urbanistické koncepce (kompozice) se musí přizpůsobit modelaci terénu. Musí reagovat na výškové uspořádání řešeného území (pozemku) a musí se prokázat jejich prostorové působení v krajině. Hlavní zásadou je umísťování objektů delší stranou a hlavním hřebenem střechy souběžně s vrstevnicemi.

B.13. U chatových osad řešit technickou a dopravní infrastrukturu tak, aby se omezilo nebo eliminovalo negativní působení na okolní prostředí pohozením odpadu, průsakem kanalizačních jímek apod.

B.14. Zeleň v obci je žádoucí propojit na zeleň v jejím okolí (aleje, zapojené skupiny dřevin apod.) s posílením funkce interakčních prvků ÚSES. Kromě veřejné zeleně je vhodné uvažovat v budoucím krajinném obrazu i s působením zeleně na soukromých pozemcích. Navržená a doplňovaná zeleň na okraji zastavěného území obce musí plynule přecházet do zeleně ve volné krajině.

B.15. Relaxační a rekreační cesty (pěší, procházkové, turistické) je třeba zokruhovat tak, aby nebylo nutné se vracet po stejné trase, trasu vést pokud možno k jednotlivým zájmovým cílům (vyhlídka, posezení, rekreační louka apod.) a i k objektům občanské vybavenosti (restaurace, koupaliště, informační středisko) a k zařízením dopravním. Tyto cesty je žádoucí doplnit lavičkami, informačním systémem a vysadit doprovodnou zeleň.

B.16. Při posuzování řešení urbanistického návrhu je žádoucí prověřit stav a skutečné užívání zemědělské půdy se záměrem účelného trvalého zatravnění, vysazení sadů či jiných trvalých vegetačních krytů na ladem ležící zemědělské půdě. Přitom vegetací zpevnit plochy v těsném okolí sídla, odkud by mohlo hrozit nebezpečí zaplavení vodou nebo bahnem při mimořádných událostech.

B.17. Zemědělskou dopravu je nutné vyvést mimo centrální zónu sídla a zachovat průjezdný profil 8 m.

C. Hlavní zásady pro realizaci staveb a jejich úpravy

C.1.Úpravy stávajících objektů

C.1.1. Úpravou se míní zásah do tvaru budovy, do jejího obvodového pláště, do povrchů stavby (použitý materiál, struktura, barevnost a skladebnost) a do přilehlých parterových ploch (ubourání, vybourání, přístavba, nástavba, náhrada dožilé konstrukce), který je viditelný z veřejných prostor obce nebo z okolní krajiny.

C.1.2. Úpravami nesmí dojít k neharmonickému narušení (zhoršení) panoramatického obrazu sídla a krajinné části ani k nevhodné deformaci (změně) hlavních znaků původní venkovské výstavby v regionu CHKO železné hory.

C.1.3. Ubourat je možno pouze takové části, které deformují původní tvar objektu a které vznikly živelnými nebo nevhodnými zásahy, i bez stavebního povolení. Ubourat (odstranit) není možné ty části budovy, které tvoří krajinářsky nebo urbanisticky cenné díly pohledové scény.

C.1.4. Přístavby a náhrady konstrukčních částí je nutno navrhovat a provádět v duchu architektury objektů, které jsou těmito úpravami zasaženy, s výjimkou těch objektů, u nichž je nutno docílit zlepšení vzhledu (např. objekty se sklony střech menšími než 30° , objekty tvarově složité, objekty převýšené). U všech těchto objektů musí úprava směřovat k přizpůsobení původním znakům výstavby v CHKO (viz bod A.1.).

C.1.5. Nástavby je možno navrhovat a provádět pouze ve výjimečných případech, tj. tam, kde nebude převýšena hladina okolní zástavby nebo kde se docílí nástavbou její vhodné dorovnání, či tam, kde nedojde ke změně měřítka stavby nebo k nevhodné deformaci proporcí stávajícího objektu. Nástavba musí být zastřešena v duchu architektury nastavovaného objektu s výjimkou těch staveb, u kterých je nutno docílit zlepšení vzhledu (objekty se sklonem střech menšími než 30° , objekty se složitými střechami, lišícími se od původní výstavby a pod.).

C.1.6. Střechy je možno doplňovat střešními okny a tvarově vhodnými malými vikýři tam, kde má být využit půdní prostor.

Štítů sedlových střech je možno opatřit obdélníkovými okny (š<v) nebo balkónovými dveřmi tak, že úhrnná plocha oken nebo dveří je výrazně menší než plná plocha štítu. Balkony mají být co nejmenší (vyloučeny jsou průběžné balkony ve štítech podle alpského nebo bavorského stylu). Loggie nebo arkýře ve štítech se nepřipouštějí.

C.1.7. Okna mají mít zachovány proporce š<v, širší okna je nutno při přestavbách zúžit. V podélných stěnách přízemí je možno v odůvodněných případech zřídit omezený počet větších zasklených otvorů .

C.1.8. Barevné řešení velkých částí povrchů obvodového pláště musí vycházet z rozboru barevnosti okolí a musí se řešit individuálně. Za nevhodné se považují barvy křiklavé, příliš výrazné (černá, fialová, modrá, oranžová, červená, světle zelená apod.).

C.1.9. Krytina střechy musí vycházet z tradičních materiálů , struktury, barevnosti a povrchů v kontextu dochované původní nenarušené zástavby. Preferována je krytina skládaná – nejlépe pálené tašky v přírodní barevnosti a struktuře, případně štípaná břidlice, štípané šindele apod. Ve výjimečných případech jsou přípustné takové druhy krytin, které výše uvedené materiály hodnověrně imitují.

C.1.10. Posouzení návrhu úprav a jejich realizace z hlediska zájmů CHKO přísluší Správě CHKO.

C.2. Novostavby

C.2.1. Novostavby se umísťují podle zásad schválené územně plánovací dokumentace nebo projednaných územně plánovacích podkladů.

C.2.2. Tam, kde není územně plánovací dokumentace nebo územně plánovací podklady zpracovány, je nutno přednostně chránit siluetu sídla vč. navazující vzrostlé zeleně .

C.2.3. Umístění novostaveb mimo hranice intravilánu (resp.současně zastavěného území obce nebo ploch určených k zástavbě ve schválené územně plánovací dokumentaci) se v zásadě nepřipouští. Výjimečně může být povolena nová stavba ve 3. ochranné zóně, pokud není v blízkosti zóny 2. a 1., a pokud se vhodnost této polohy a stavebního řešení prokáže arch.-urb.studií dle bodu C.2. a pokud umístění takovéto stavby ve volné krajině je nezbytné z hlediska funkce vztažené právě k údržbě území (např. zemědělská rodinná farma apod.) . Pro takovouto výstavbu v území památkově chráněném či památkově hodnotném je nezbytné postupovat podle podmínek stanovených příslušným orgánem státní památkové péče. Taková výstavba však nesmí stát na zemědělské půdě 1. a 2.třídy ochrany ani na plochách ÚSES nebo v ochranných pásmech, či zaplavovaném území nebo v území ohroženém průlomovou vlnou.

C.2.4. Nové stavby mají mít jednoduchý půdorysný tvar protáhlé, obdélníkové, přímé, či zalomené formy (L, T) – tj. bez rizalitů, okosení rohů, zaoblování rohů, bez věží a jiných hmotových výstupků . S malým hospodářstvím, garáží, či prostorami pro podnikatelské aktivity mohou vytvářet polouzavřené či uzavřené dvorcové sestavy s jednotnou architekturou.

C.2.5. Nové stavby musí být zastřešeny symetrickými sedlovými nebo polovalbovými střechami o sklonu 38-45⁰ . U typologických druhů, kde bylo užíváno valbového zastřešení, lze užít i valby o sklonu 50 – 60⁰. Zcela nevhodné je zastřešení ploché. Pultovou střechu lze akceptovat pouze u staveb doplňkových ke stavbě hlavní a to při sklonu min.35⁰ . Zastřešení mansardové je nutno omezit pouze na stavby, kde mělo tradiční vazbu na daný typologický druh (např.fara, sídla dominikální).

C.2.6. Pro novostavby platí dále to, co bylo uvedeno v člancích A a B .

C.2.7. Posouzení návrhu novostaveb a jejich realizace z hlediska zájmů CHKO přísluší Správě CHKO, která může návrh projednat rovněž v odborné architektonicko-urbanistické komisi , jež je sekcí poradního sboru zřízeného při S CHKO.

D. Zvláštní požadavky na řešení vybraných typologických druhů staveb

Pro novostavby a změny staveb jsou obecně platné principy uvedené v předchozích člancích a upřesňují se v následujících bodech takto:

D.1. Stavby pro bydlení

Pro nové stavby umístované na chráněném území se stanovují následující regulativy; pro změny existujících objektů jsou tyto regulativy platné přiměřeně dosavadnímu charakteru domu :

- 1) Stavby budou svým architektonickým výrazem odpovídat tradiční venkovské architektuře; architektonický výraz bude vycházet z převahy horizontálních hmot, z převahy průmětu hmoty střechy nad průmětem stěnové části

a z robustní převahy plných ploch nad souhrnem ploch oken, dveří a prosklených částí.

- 2) Stavby rodinných domů, objektů se smíšenou funkcí, staveb pro individuální rekreaci, staveb jiných typologických druhů srovnatelné velikosti a měřítka s objekty dříve uvedenými a objektů s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní budou nízkopodlažní - tj. přízemní s možným podsklepením a s možným využitím podkroví, budou mít prostý obdélný půdorys s poměrem stran min. 1 : 2 (tj. štítová strana objektu bude mít šířku nejvýše rovnou jedné polovině boční okapové strany domu), případně budou mít půdorys složený z takovýchto obdélníků (např. L, T). Stavby umístěné v sousedství objektů dvoupodlažních mohou být rovněž dvoupodlažní s podsklepením a s využitým podkrovím.
- 3) Štítová průčelí budou mít šířku maximálně 8 m, budou koncipována v osové symetrii hmoty , okenních a dveřních otvorů a dalších tvaroslovných prvků. Okna umístěvaná do štítu budou o poměru 1 : 1,5 až 2. Do štítového průčelí nebude umístěn hlavní vstup do objektu ani vjezd do garáže.
- 4) Stavby budou zastřešeny jednoduchými symetrickými sedlovými, případně polovalbovými střechami vždy o stejném sklonu ploch nebo jejich kombinací - s osou hřebene v podélné ose objektu, případně rovnoběžně s podélnou osou objektu při maximální excentricitě do 1,0 m (tj. vzdálenost osy hřebene od podélné osy zděné části stavby). V případě zastřešení soustavou sedlových střech na půdorysu L nebo T nebudou hřebeny jednotlivých křídel ve stejné výšce – hřeben střechy vedlejšího křídla bude níže než hřeben střechy hlavního křídla nejméně o 0,5 m. Při zastřešení objektu o půdorysu tvaru L nebude souběh střech řešen valbově, nýbrž tak, že hlavní trakt bude na obou koncích střechy ukončen štítem.
- 5) V případě, že stavba bude roubená nebo imitující roubenou konstrukci, budou konstrukční trámy hraněné resp. tesané, nároží bude řešeno zámky bez přesahů, výška profilu jednotlivých trámů bude minimálně 30 cm.
- 6) Sklon střechy hlavní stavby bude minimálně 40° a maximálně 50° . Stavby doplňkové budou mít sklon střechy shodný se střechou stavby hlavní. Sklon střechy účelových budov bude minimálně 35° a maximálně 50° . Krytina střech bude skládaná (keramické nebo betonové tašky, břidlice, vláknocementové šablony apod.).
- 7) Výška okapu střechy bude minimálně 240 cm a maximálně 380 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu (v případě dvoupodlažní stavby bude maximální výška okapu 560 cm – viz bod 4). Výška hřebene bude maximálně 850 cm resp. 1100 cm u staveb dvoupodlažních – viz bod 4 nad niveletou přilehlého upraveného terénu.
- 8) Úroveň podlahy v přízemí bude maximálně ve výšce 30 cm nad přilehlým upraveným terénem v jeho nejvyšší části.

- 9) V případě, že štít domu bude opatřen prkenným nebo fošnovým bedněním, pak skladba prken či fošen bude provedena tak, že spáry nebudou vodorovné a sestava bednění bude symetrická podle osy hřebene; šířka prken či fošen bednění štítu bude minimálně 25 cm, resp. lze skladbu provést z prken užších tak, že každá druhá spára bude překryta lištou o profilu cca 2 / 3 cm.
- 10) Prosvětlení podkrovního prostoru lze zajistit pomocí oken ve štítech a dále pomocí vikýřů sedlových, valbových nebo polovalbových, které budou zastřešeny obdobně s tvarem hlavní střechy; okna těchto vikýřů budou buď čtvercová, nebo obdélná na výšku. Maximální šíře takovýchto vikýřů bude 2 m. U staveb o délce do 15 m lze na jedné straně střechy umístit nejvýše dva tvarově shodné vikýře, u staveb o délce od 15 m do 25 m lze na jedné straně střechy umístit nejvýše tři vikýře, u staveb delších než 25 m musí činit délka plochy střechy mezi vikýři vždy nejméně 5 m.
- 11) Lze rovněž použít vikýře pultové resp. chmelové, zastřešené střechou pultovou (resp. táhlým volským okem), jejíž sklon bude minimálně 30° . Šířka takového vikýře může být maximálně 30% délky strany střechy, na které je umístěn, nejvýše však 6 m; výška stěny s okny tohoto vikýře nad střechou může činit maximálně 20% šířky tohoto vikýře, nejvýše však 120 cm.
- 12) Prostor podkroví lze prosvětlit i pomocí střešních oken, přičemž úhrnná plocha těchto oken vč. rámu a konstrukcí vystupujících nad vlastní plochu střechy nepřesáhne 8 % z plochy střechy, na níž jsou osazena. Při kombinaci vikýřů a střešních oken se tento limit úhrnné plochy střešních oken snižuje na 5 %.
- 13) Okna staveb pro bydlení a jejich doplňkových staveb budou obdélná na výšku v poměru šířky k výšce 1 : 1,5 až 2, případně lze užít dvojice takovýchto oken sdružených se středním trámovým nebo zděným sloupkem. Tento požadavek se nevztahuje na prosklené stěny - např. z obytných místností na zahradní terasu apod.
- 14) Venkovní omítka staveb bude hladká s nátěrem nebo jemně strukturovaná (do zrnitosti 2 mm).
- 15) Výška oplocení bude maximálně 150 cm nad niveletou přilehlého upraveného terénu.

D.2. Stavby pro individuální rekreaci

D.2.1. Stavby pro ind.rekreaci v obcích

Pro nové stavby umístované v současně zastavěném území obcí v CHKO a pro změny stávajících objektů pro individuální rekreaci jsou platné regulativy podle čl. D.1.

D.2.2. Stavby pro ind.rekreaci mimo zast.území obcí

Pro nové stavby umístované v existujících seskupeních rekreačních objektů mimo současně zastavěné území obcí v CHKO platné regulativy podle čl. D.1.

Nové stavby pro individuální rekreaci navržené mimo existující seskupení rekreačních objektů – tj. ve volné krajině – není možné schválit.

Změny stávajících rekreačních objektů mimo zastavěná území obcí a zvláště pak navýšení jejich ubytovací kapacity jsou podmíněny :

- a) architektonickým sjednocením hmoty a výrazu s dodržením principů stanovených v článku D.1.;
- b) úpravou technických zařízení objektu tak, aby se vyloučilo znečišťování životního prostředí (likvidace pevných a tekutých odpadů, způsob vytápění apod.).

D.3. Stavby občanské vybavenosti a stavby pro výrobu

Stavby občanské vybavenosti a stavby pro výrobu menšího rozsahu budou posuzovány podle ustanovení článku C. Objekty a areály většího rozsahu se s ohledem na specifičnost těchto typologických druhů, jejich technologické podmínky a zvláštní vazby v sídelní struktuře musí posuzovat individuálně Správou CHKO, resp. jejím poradním orgánem.

U nových staveb výrobních a občanské vybavenosti je nutno usilovat o co nejmenší šířky štítů a maximální hmotové připodobnění objektům a souborům staveb, které ve venkovské zástavbě existují – např.hospodářské dvory, špýchary apod. – vždy s potlačením neúměrné proporce ke kontextu sídelní struktury a k měřítku krajiny. Návrh takovýchto objektů nebo souborů staveb musí být doplněn návrhem ozelenění a terénních úprav. Účin těchto staveb je nutno vždy doložit v panoramatu sídla nebo krajiny.

E. Náležitosti předkládané dokumentace

E.1. Dokumentace předložená ke konzultačnímu vyjádření či pro vydání stanoviska nebo rozhodnutí musí být provedena na řádné odborné úrovni.

E.2. Pro posouzení záměru předloží investor architektonicko-urbanistickou studii objektu s vyjádřením jeho polohy, dispozice, objemu (fasád) a účinkem v krajinném panoramatu nebo v okolní zástavbě. Je-li zamýšlený objekt součástí budoucí skupiny dalších objektů (jiných investorů), je zapotřebí zpracovat studii zahrnující celou skupinu.

Minimální rozsah dokumentace předložené ke konzultaci :

- situace 1 : 200 (min. 1 : 500 u větších staveb) s návazností na okolní zástavbu, vzrostlou zeleň a morfologii terénu,
- půdorysy a řez 1 : 100 (min. 1 : 200 u větších staveb),
- pohledy 1 : 100 (min. 1 : 200 u větších staveb),
- panoramatický pohled nebo zákres do fotografie
- základní koncepce řešení ozelenění nezastavěných ploch a koncepce terénních úprav

Tato dokumentace může být předložena v pracovních skicích a je vhodné, je-li řešena ve variantách či alternativách.

E.3. Minimální rozsah dokumentace předložené pro vydání stanoviska k územnímu či stavebnímu řízení je dán rozsahem a obsahem dokumentace pro územní resp. pro stavební řízení ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech při splnění věcného požadavku dle bodu E.2. .

F. POŽADOVANÝ ROZSAH A OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCÍ V CHKO ŽELEZNÉ HORY Z HLEDISKA POSOUZENÍ DLE ZÁKONA NA OCHRANU PŘÍRODY A KRAJINY.

Pořízení územního plánu obce (dále ÚPO), případně předcházející urbanistické studie (dále US), je začátkem soustavného a komplexního řešení funkčního využití území obce ležící v CHKO Železné hory.

ÚPO (US) stanoví zásady organizace funkčního využití celého katastrálního území obce, věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území obce.

SZ § 1

US a ÚPO jako jedny ze základních nástrojů územního plánování – územně plánovací podklad a územně plánovací dokumentace – vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

SZ § 2

Pořizovatelem urbanistické studie a ÚPO je obec.

SZ § 13

Vzhledem k záměrům obcí využít US při pořizování územního plánu obce (ÚPO), je obvykle v zadání US v souladu s požadavkem nadřízeného orgánu územního plánování, stanoven požadavek na obsah a rozsah US odpovídající obsahu ÚPO uvedenému v příloze č. 2 vyhlášky. US je tedy zpracována tak, aby mohla nahradit koncept řešení ÚPO. Průzkumy a rozbory, nezbytné pro zpracování studie, tvoří často první fázi prací na studii. US je projednána způsobem shodným s projednáváním konceptu řešení ÚPO. Po projednání zpracuje a projedná pořizovatel zadání ÚPO, které musí zároveň splňovat funkce souborného stanoviska. Na jeho základě je pak zpracován návrh ÚPO, který se po projednání a schválení stane platným územním plánem obce.

*SZ § 21, odst.2,
4,5, 6, § 12, § 20,
odst. 2, 3, 4, 6,
V § 4, odst. 2*

US slouží v přechodném období do schválení ÚPO stavebnímu úřadu pro územní rozhodování a obci pro sledování vývoje a vyhodnocování stavu a možností rozvoje jejího území.

SZ § 3, odst.1

Základní obsah územního plánu obce určuje závazně formou regulativů urbanistickou koncepci, využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení územního systému ekologické stability, limity využití území, ploch přípustné pro těžbu nerostů, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav.

V, příloha č.2

V § 18, odst.2b

Územní plán obce (před jeho schválením urbanistická studie, je-li zpracována) bude sloužit jako územně plánovací dokumentace (v případě US jako územně plánovací podklad) stavebnímu úřadu při rozhodování o umístění staveb, o využití území, o chráněném území nebo o ochranném pásmu, o stavební uzávěře a o dělení nebo scelování pozemků. *Vzhledem k tomu, že katastrální území obce leží ve zvláště chráněném území, přírodovědecky a esteticky jedinečné Chráněné krajinné oblasti Železné hory, přísluší posouzení návrhu na vydání územního rozhodnutí z hlediska ochrany a zachování krajinného rázu orgánu ochrany přírody, tj. Správě CHKO Železné hory, a bez jejího souhlasu nelze rozhodnutí o umístění, povolení či změně v užívání stavby vydat.*

SZ § 32, odst.1

*ZOPK § 14,
odst.1,2, písm.a*

ZOPK § 78

Orgán ochrany přírody a krajiny posoudí koncept a návrh ÚPO (US) m.j. z hlediska péče o vzhled krajiny, vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny, ekologicky vhodné formy hospodářského využívání, turistiky a rekreace. Účelem posouzení z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny je přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji

*ZOPK § 2,
odst.1 a 2,písm. g,k*

ZOPK § 1

Rozsáhlé území CHKO Železné hory s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliefem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých mimolesních a travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení je charakteristické umístěním převážně malých obcí, jež jsou organickou součástí vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. **Zajištění ochrany dochované přírody a krajiny v procesu územního plánování a stavebního řízení vyžaduje, aby orgán ochrany přírody a krajiny obdržel takové podklady, jež umožní posoudit m.j. vliv umístění staveb a dalších opatření v území na chráněný vzhled krajiny.**

**ZOPK § 25,
odst.1**

ZOPK § 2, odst.1 a 2 písm. g

K potřebným podkladům patří:

- 1. vymezení jednotlivých stavebních pozemků**
- 2. jejich využití**
- 3. umístění staveb na nich**
- 4. přístupy ke stavbám**
- 5. napojení na technické vybavení**
- 6. uliční a stavební čáry**
- 7. výšky a objemy zástavby**
- 8. tvar zastřešení**
- 9. materiál a barevnost vnějších povrchů**
- 10. velikost a uspořádání okenních a dveřních otvorů**
- 11. řešení oplocení pozemků**

12.ozelenění pozemku a veřejných prostorů včetně liniové zeleně u komunikací

13.ukazatele využití pozemku

14.řešení příčných profilů dopravních tras včetně doprovodné zeleně

15.napojení pozemků na komunikace a technické vybavení

16.případně další regulativy vyplývající ze specifiky území a umístované stavby

Z přehledu potřebných podkladů vyplývá, že jde o regulativy, které obsahuje závazná část regulačního plánu, doplněné za výrazem *např.* podrobnější specifikací prvků plošného a prostorového uspořádání. Graficky vyjádřitelné regulativy jsou doloženy na výkresu, jehož podkladem jsou mapy katastru nemovitostí a zachycuje komplexní řešení vymezeného území. V praxi to znamená, že **na území CHKO Železné hory se koncept a návrh ÚPO (US) zpracuje s podrobnostmi regulačních plánů (RP) území navrhovaných k umístění staveb, provedení asanací nebo asanačních úprav. Návrh ÚPO (US) bude doložen fotodokumentací stávajícího stavu** obce zachycující obraz sídla v krajině, charakter veřejných prostorů a architektury obce doplněnou o **zákresy** navrhovaných úprav. **Tím je vytvořen potřebný podklad, na jehož základě Správa CHKO může posoudit vliv umístění staveb a dalších opatření v území podle zákona na ochranu přírody a krajiny.**

*V § 18, odst. 2,
písm.c*

V., příloha č.2

ZOPK § 2, odst.1 a 2, písm g

Zpracovatelský kolektiv v abecedním pořádku :

Ing.arch.Jaroslav Černý

Ing.arch.Jan Hubáček

Ing.arch.Tomáš Koreček, CSc.

Ing.arch.Jiří Mrázek

Jan Mutinský

Ing.arch. Jaroslav Němec, CSc.

Prof.Ing.arch.Jaroslav Sýkora, DrSc.

Ing.Petr Štěpánek

Ing. arch. Petr Vodrážka