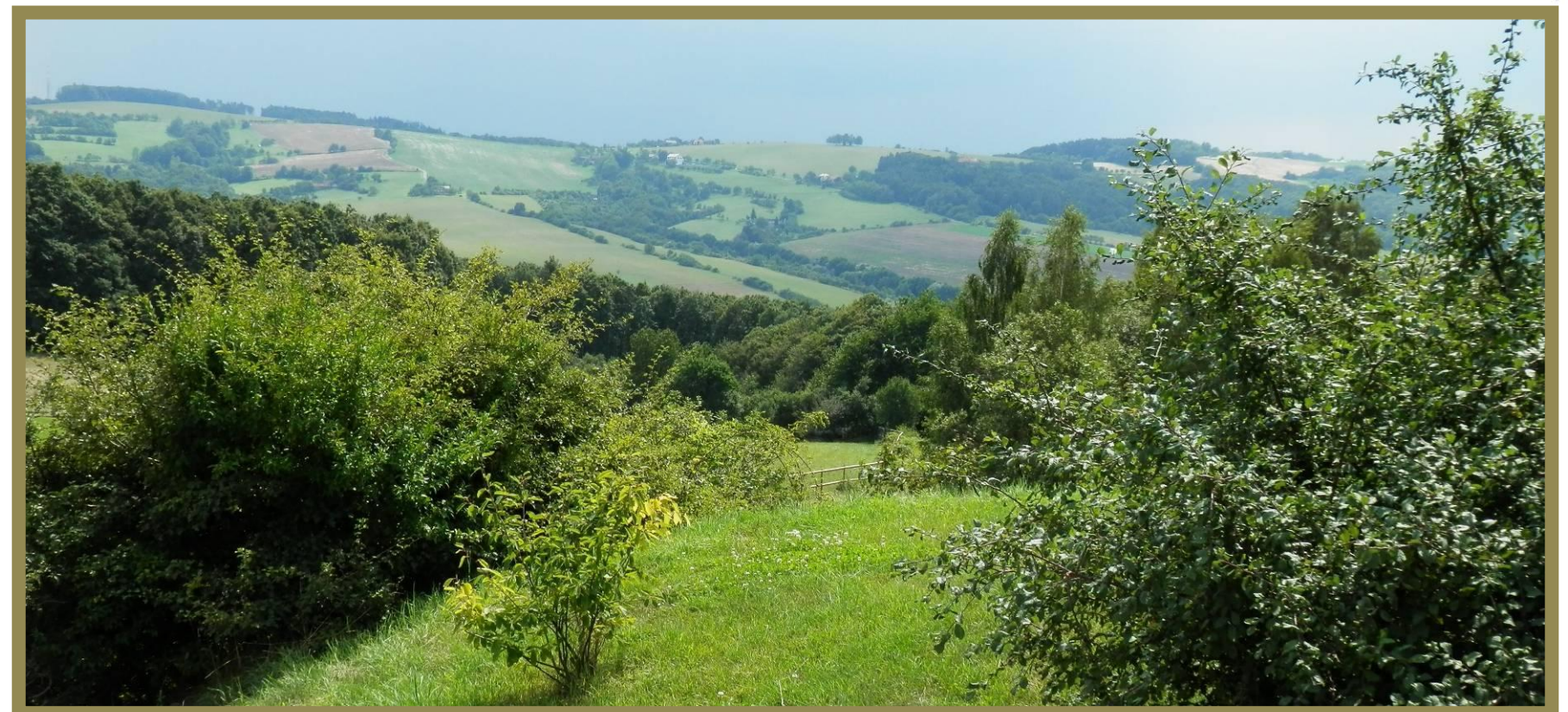


ÚZEMNÍ STUDIE JAROSLAVICKÉ PASEKY

jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu ohledně prostorové a objemové regulace
staveb souvisejících s bydlením specifických forem

POŘIZOVATEL STUDIE:
MAGISTRÁT MĚSTA ZLÍNA
Odbor stavebních a dopravních řízení - Oddělení územního plánování
ADRESA: nám. Míru 12, 761 40 ZLÍN
Vedoucí oddělení: Ing. Petra REICHOVÁ
E-mail : PetraReichova@zlin.eu

AUTOR STUDIE:
Ing. arch. Petr ZÁMEČNÍK, autorizovaný architekt
(typ autorizace A)
ADRESA: Pod Hájem 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY
IČ 658 25 713, číslo autorizace: 02 568 ČKA
Tel. 603 709 611
E-mail : arch.pz@seznam.cz





1 . ÚČEL STUDIE

Pořízení územní studie Jaroslavické paseky vychází z požadavku Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína a současně svým zaměřením navazuje na územní studii Přírodního parku Želechovické paseky pro želechovickou část přírodního parku a je zpracována s ohledem na zvýšenou hodnotu krajinného rázu a potřebu podrobnější prostorové a objemové regulace staveb a činností souvisejících s bydlením. Prostorová regulace definuje zejména sklony a tvary střech, výšky říms, směry hřebenů střech, stavební čáry, vzdálenost staveb k hranicím pozemků a jiným stavbám apod. Objemová regulace představuje určitou definovanou strukturu zástavby např. bloková, izolovaná, řadová apod. Území spadá svým rozsahem do Územního plánu Zlína, prochází jím katastrální hranice Jaroslavice, Kudlova až po hranici s katastrem Želechovice nad Dřevnicí.

V souladu s platným územním plánem, který vypracovalo URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o., jsou zapracovány do územní studie podmínky ochrany hodnot a rozvoje území tzv. Jaroslavických pasek (viz UP Zlína, B/2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, územní zásadního významu pro charakter města – přírodní hodnoty, lokalita i.č. 7 – Jaroslavice, Kudlov) a to v podobě podkladu určeném pro stavební úřad.

Rozsah celého území vymezuje přesně kapitola 2. Území zasahuje zčásti do Přírodního parku Želechovické paseky, jinak nemá statut ochrany přírodního parku, ale svou vysokou mírou zachovalosti krajinného rázu patří k přírodnímu prostředí, které vykazuje nesporné kvality, které samy o sobě jsou chráněny zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Zlínskou aglomeraci, táhnoucí se údolím kolem řeky Dřevnice, lemují od jihu a jihovýchodu plochy lesů, mýtin, travnatých luk, množství remízků s osídlením pasekářského typu v rozlehlých plochách Jaroslavických pasek.

2. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PRO ÚZEMNÍ STUDII JAROSLAVICKÉ PASEKY

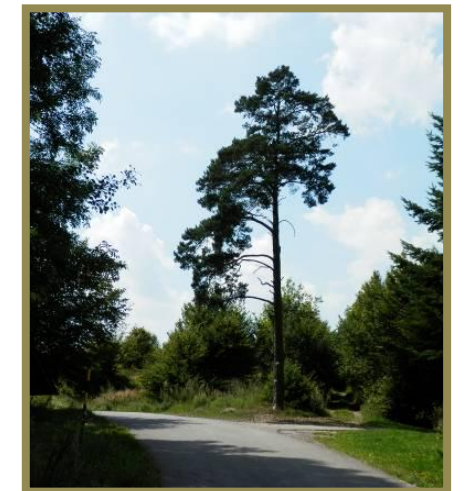
Územní studie se detailněji zabývá prostorovou regulací staveb pro bydlení specifických forem, staveb pro zemědělství a lesnictví na částí katastrálního území Jaroslavice a Kudlova.

Pro potřeby studie se využije část přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., která mimo jiné stanovuje jak mají být určeny podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).

Rozsah území určuje grafická příloha, která je nedílnou součástí územní studie.

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

5,23 km²



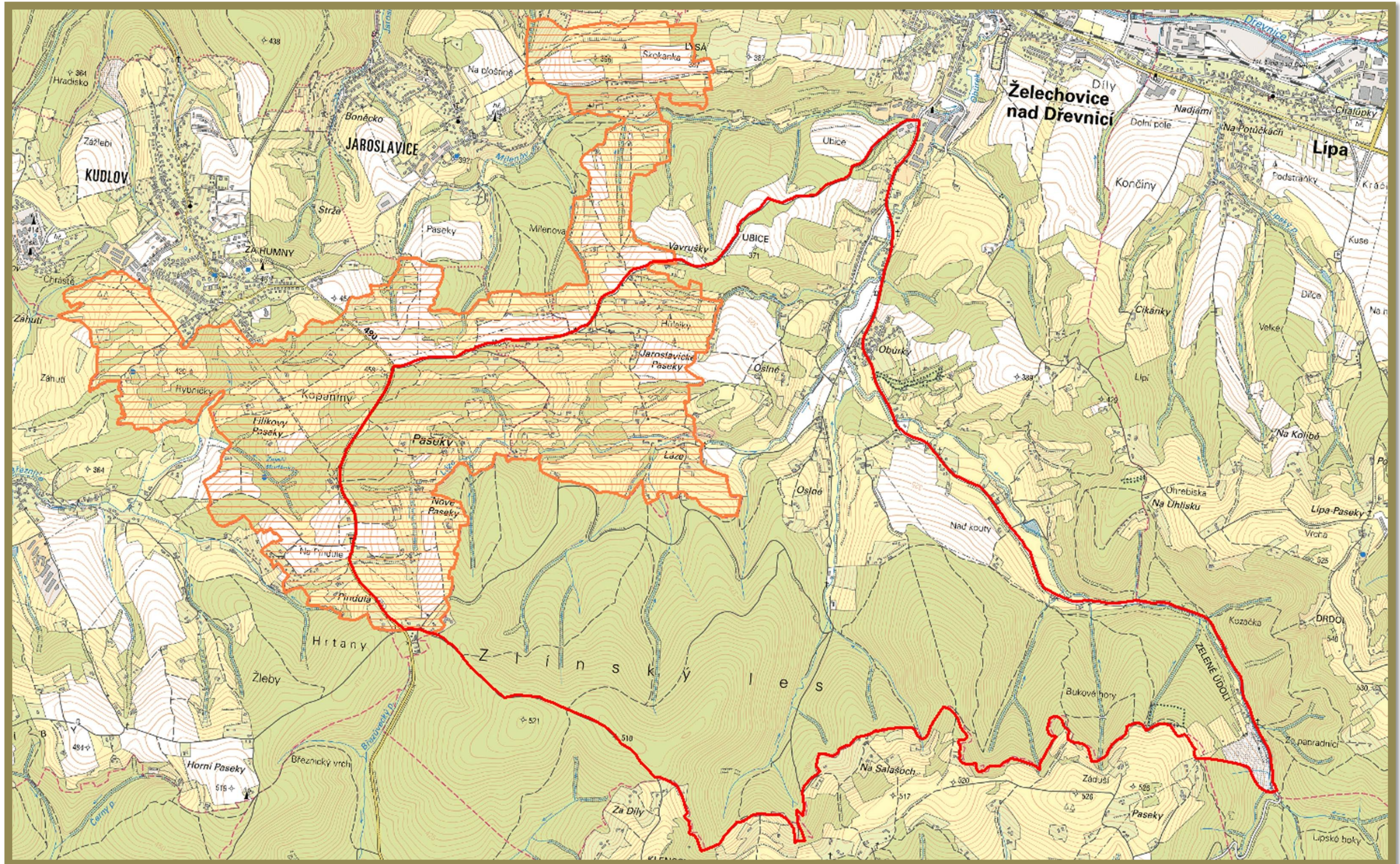
Hranice řešeného území kopíruje hranici plochy, která je v Územním plánu Zlína ve výkresu Ochrana a rozvoj hodnot území vymezena jako krajina s pasekářským bydlením (příloha č. 2). Řešené území pak ve východní části přímo zasahuje do části Přírodního parku Želechovické paseky (příloha č. 1), který následně pokračuje po území katastru Želechovice nad Dřevnicí. Na toto území je rovněž zpracována Územní studie části přírodního parku Želechovické paseky.

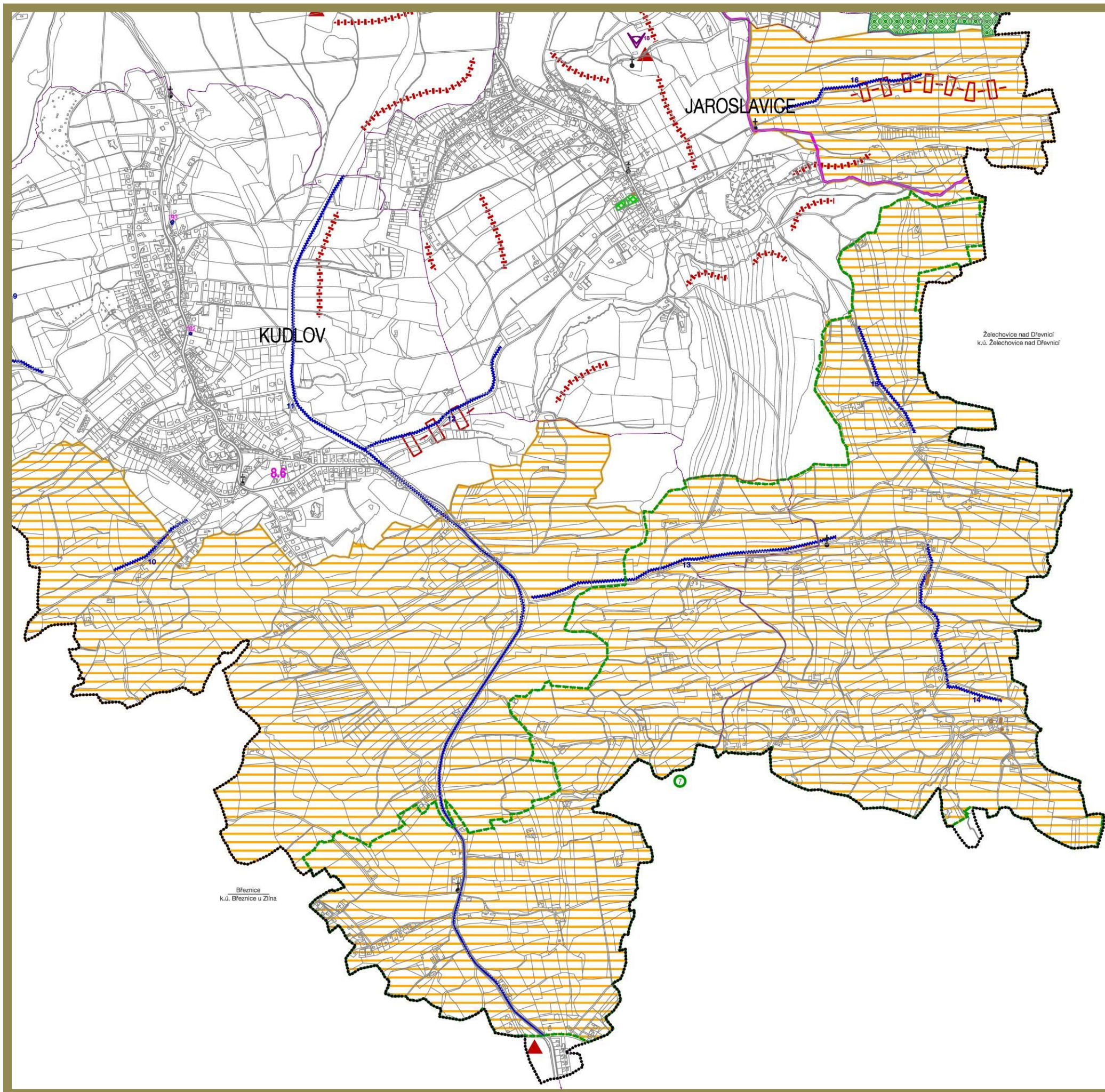
Krajina s rozptýleným, tzv. pasekářským osídlením je dle územního plánu významným fenoménem, je protkaná scenerickými cestami a jedinečnými výhledy do krajiny a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel celého města. Podmínkou z územního plánu je zachovat charakter této krajiny – rozvolněná zástavba venkovského charakteru, roztroušená podél účelových komunikací v krajině reprezentované střídáním zalesněných a bezlesých ploch s mozaikou sušších míst, mokřadů, drobných lesíků, křovin, starých sadů a menších políček. A naopak nepřipustit záměry, které by znehodnotily charakter zástavby a krajiny, např. zahušťování krajiny intenzivní zástavbou městského typu.

PŘÍLOHA Č. 1 – HRANICE PŘÍRODNÍHO PARKU ŽELECHOVICKÉ PASEKY

Řešené území zasahuje zčásti do Přírodního parku Želechovické paseky

- LEGENDA:
- HRANICE PŘÍRODNÍHO PARKU ŽELECHOVICKÉ PASEKY
 - VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ JAROSLAVICKÝCH PASEK

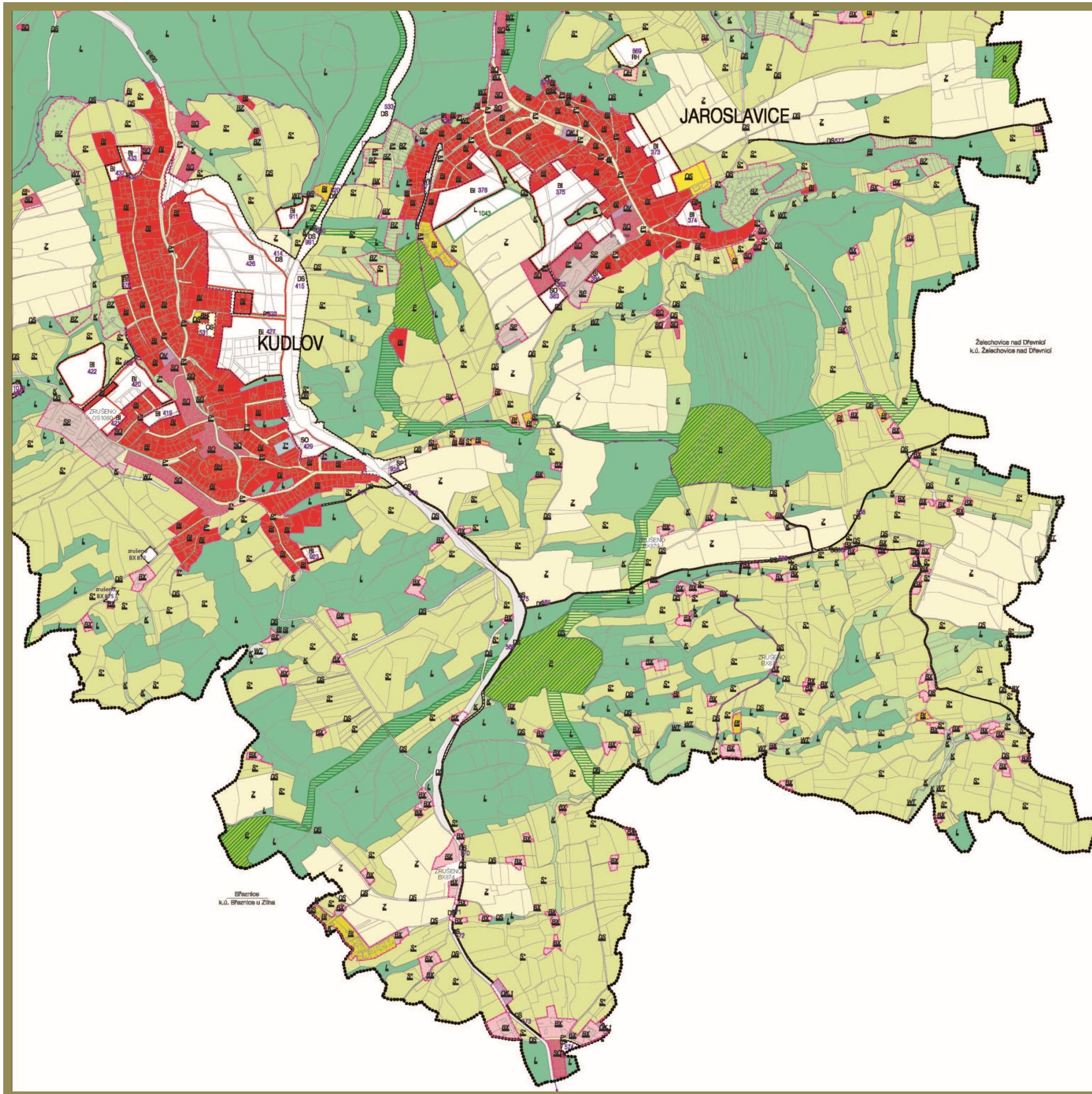




HODNOTY ÚZEMÍ	
	A - území zásadního významu pro charakter města - kulturní hodnoty (urbanistické, architektonické)
	B - plochy zásadního významu z hlediska architektury a urbanismu
	C - architektonicky významný soubor staveb
	architektonicky cenná stavba
	historicky významná stavba
	hlavní osy městotvorných vazeb
	údolní páteř výškových dominant
	civilizační dominanta v obraze města
	objekty přispívající k identitě území
	území zásadního významu pro charakter města - přírodní hodnoty
	severní hrana Podřevnického údolí
	významné plochy zeleně města
	významné plochy krajinné zeleně - zelené klíny
	krajina s pasekářským osídlením
	vodní osa území
	primární přírodní horizont
	sekundární přírodní horizont
	přírodní dominanty
	scenérické cesty
	významný vyhlídkový bod
	průhledy
	místo panoramatických rozhledů
	významné linie ve městě - zeleň
	oblasti krajinného rázu
HRANICE	
	hranice řešeného území
	hranice katastrálního území

PŘÍLOHA Č. 2 - OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území Jaroslavic pásek převzato z územního plánu Zlína - Výkres ochrany a rozvoje hodnot území - východní část, jako součást Přílohy č. 1 – opatření obecné povahy



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 30. 11. 2011	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----

SPRÁVČNÉ PLOCHY	PLOCHY JMN	ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
SO1	SO1		PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNE - MĚSTSKÉ CENTRUM
SO2	SO2		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ - LOKÁLNÍ CENTRUM
B	B		PLOCHY BYDLENÍ
BH	BH		PLOCHY BYDLENÍ - HROMADNÉHO
BI	BI		PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO
BS	BS		PLOCHY BYDLENÍ SPECIFICKÝCH FOREM
BR	BR		PLOCHY REKREACE - HROMADNÁ
BR	BR		PLOCHY REKREACE - RODINNÁ
BR	BR		PLOCHY REKREACE - RODINNÁ - ZHROMADNĚNÉ OSADY
BR	BR		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
BR	BR		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘZENÍ - NAKUPNÍ CENTRA
BR	BR		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘZENÍ
OS	OS		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
OL	OL		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ - LAZEBNÍ
OH	OH		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ POHLEBĚTE
OS	OS		PLOCHY OBYČNÉHO VYBAVENÍ SPECIFICKÝCH FOREM
P	P		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Z	Z		PLOCHY SÍDLNÍ ZELÉNÉ
S	S		PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ
SO	SO		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
DS	DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA
DZ	DZ		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ DOPRAVA
DL	DL		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - LETECKÁ DOPRAVA

SPRÁVČNÉ PLOCHY	PLOCHY JMN	ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
DK	DK		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SPECIFIKÉ
T	T		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
TD1	TD1		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - NAKLADÁNÍ S DOPRAVY
V	V		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VZ	VZ		PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU A LESNÍHO VÝROBU - ZAVLAŽOVACÍ
VZ	VZ		PLOCHY PRO SPECIFIKÉ DRUH VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
SP	SP		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
VT	VT		PLOCHY VODNÍ
Z	Z		PLOCHY ZEMĚDĚLNÉ
ZS	ZS		PLOCHY ZEMĚDĚLNÉ SPECIFIKÉ
ZS	ZS		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
S'	S'		PLOCHY LESNÍ
L	L		PLOCHY PŘÍRODNÍ
P	P		PLOCHY PŘÍRODNÍ
K	K	K	PLOCHY VYBAVENÉ ZELÉNÉ
Z	Z		PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

STAV	MŮŽE	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
-----	-----	BIODIVERZITA
-----	-----	BIOCENTRUM

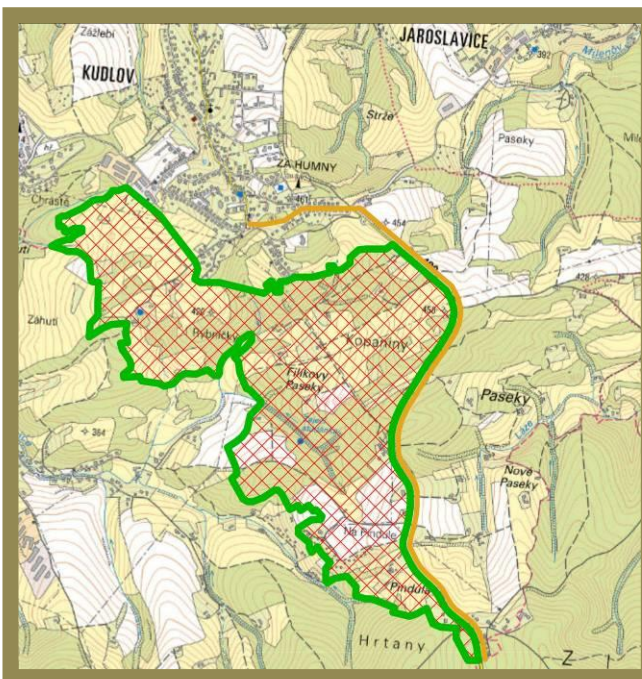
PŘÍLOHA Č. 3 – KOPIE ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

kopie části územního plánu Zlína s územím Jaroslavičských pasek, které se rozkládá na katastru místní části Kudlov a Jaroslavičské Paseky. Převzato z územního plánu Zlína

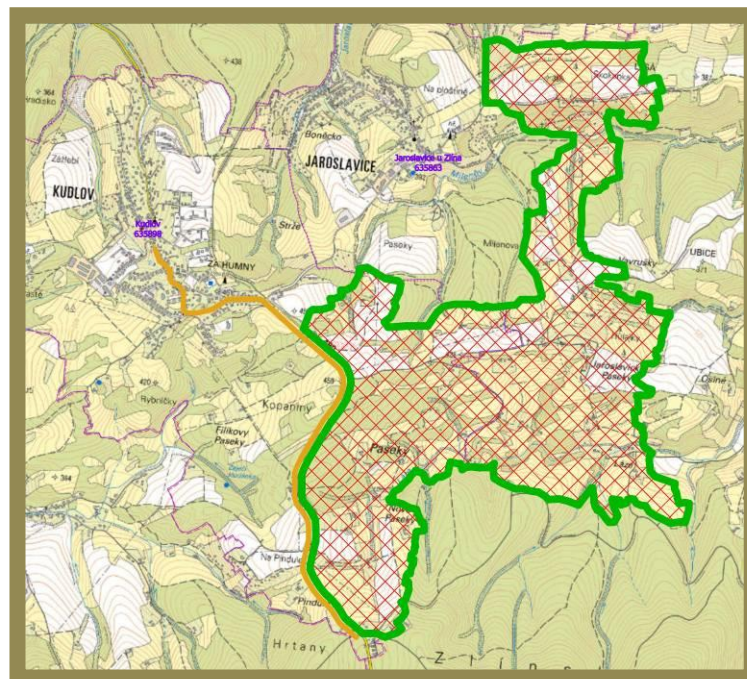
3 . CHARAKTERISTIKA SOUČASNÉ STRUKTURY OSÍDLENÍ JAROSLAVICKÝCH PASEK

Roztroušený a rozmanitý způsob zástavby v oblasti Jaroslavických pasek vychází zejména z polohy izolovaných usedlostí, které byly promyšleným způsobem umísťovány v otevřené krajině. Větší koncentrace osídlení se soustřeďuje kolem hlavních přístupových cest, jako např. v křížení cest Průkop, Dráhy a Pasekářská. Jiné usedlosti nebo jen izolované domy pasekářského typu jsou volně rozmístěny v krajině tak, že mezi nimi nevznikají žádné prostorové souvislosti.

Březovská cesta z Kudlova směrem k Provodovu jakoby území řešené oblasti rozdělovala na dvě pomyslné části. Na jednu i druhou část od silnice se svažuje terén do údolí nebo se ztrácí v zalesněné oblasti.



obr. 1.
území na západ od silnice Březovská – silnice vyznačena
v mapě sytě žlutě



obr. 2.
území na východ od silnice Březovská - silnice vyznačena
v mapě sytě žlutě

Struktura osídlení západní části řešeného území navazuje na urbanizované území Kudlova, odkud vybíhají samostatné větve obestavěných místních cest končících na okraji řešeného území. Typické pasekářské usedlosti jsou na Filíkových pasekách - samoty u Březovské cesty, ve směru k Provodovu.

Druhá východní část, výrazně větší, se táhne od Pinduly k Jaroslavickým pasekám a údolím až k samotnému městu Zlín. Různě se tu prolínají zemědělsky obhospodařované pozemky, pastviny, ovocné sady, úvozové cesty lemované křovinatými alejemi, samostatné remízky, po okrajích lemují lesní porost. Pestrůst všech přírodních prvků spolu

s kolonizační činností člověka, dodává jedinečnou atmosféru a podobu unikátní přírodní scenérie. Sídla mají převážně charakter osamělých pasekářských usedlostí.

Hlavní skladebný prvek zástavby Jaroslavických pasek tvoří samostatné zemědělské usedlosti s obytným domem, s přilehlými hospodářskými budovami a se zahradou. V některých částech bývá pozemek kolem domu uzavřen oplocením, jinde volně přechází do krajiny. Hlavní roli zde hrají přírodní podmínky území.

Na systém několika páteřních cest navazuje rozvolněná struktura samostatných domů. Tyto domy vytváří v některých částech málo početné skupiny nebo stojí zcela izolovaně na pozemcích v poměrně velkých vzdálenostech. Domy stojí podél cest nebo na samotách, k nimž už bývá komplikovanější přístup.



obr. 3. pasekářská stezka

4 . ZNAKY PŮVODNÍCH LIDOVÝCH STAVEB

Pro potřeby územní studie, vycházíme z pojetí lidové stavby, tedy stavby budované lidovým neškoleným řemeslníkem. Ten po staletí přenášel na nová pokolení osvědčený stavební typ, který se až koncem 18. stol. začal měnit bezpečnostními opatřeními, např. zaváděním zděného komínu nebo nespalné krytiny. Stále ovšem přetrvávala jednoduchá prostorová dispozice a zásadní hlavní obrysy lidové architektury. Zejména posledních 50. let 20. stol. znamenalo výrazné potlačení venkovského rázu zástavby, v domnělé snaze vyrovnat rozdíly mezi městem a venkovem.

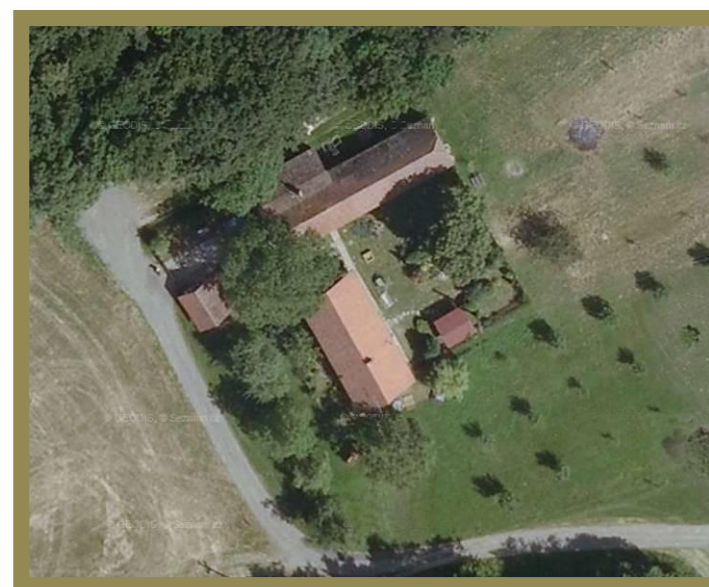


obr. 4. pasekářská usedlost nad Jaroslavicemi

Vnější znaky tradičních venkovských staveb jsou dány rozvolněnou až velmi rozptýlenou strukturou osídlení, tvořenou samostatně stojícími objekty usedlostí, případně volným seskupením obytných a hospodářských objektů. V krajině jsou domy uspořádány podle principů původního pasekářského způsobu hospodaření. Projevují se v krajině určitým specifickým uspořádáním do uzavřených, či polozavřených tvarů, společně s neopakovatelným krajinným rázem, vytváří vzájemné harmonické pestré střídání přírodních a uměle vytvářených prvků (malé plochy lesíků, pastvin, luk, polí, rozptýlené zeleně mezi, doprovodné břehové zeleně potoků atd.).



obr. 5. směr k Filíkovým pasekám



Filíkovy paseky jsou ukázkou polozavřeného urbanistického tvaru zástavby pasekářské usedlosti. Důvodů k tomuto prostorovému uspořádání objektů bylo několik, např. ochrana před vlivem povětrnosti, před lesní zvěří, ochrana bezpečí a majetku, úspornost zastavěné plochy, snadné provozní a prostorové vazby, reakce na konkrétní terénní konfiguraci, která domy umísťovala bez složitých terénních úprav.

obr. 6. Filíkovy paseky

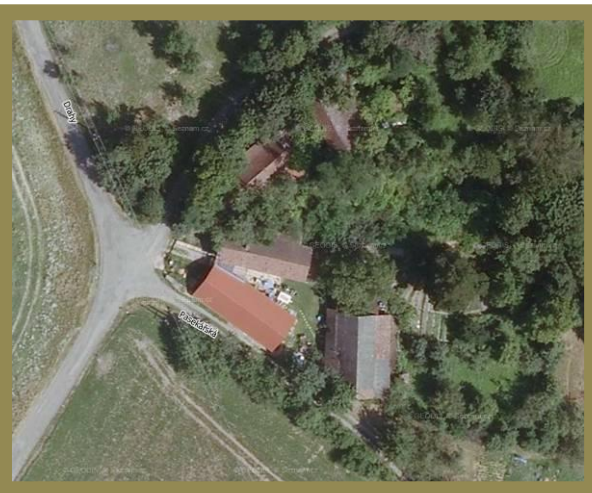
Stavby jsou většinou přízemní, bez zvýšeného suterénu, přimklé těsně k terénu. Sedlový tvar střech se sklonem 35° - 45° . Půdorys domu bývá většinou protáhlého obdélníkového tvaru, někdy zalomený do tvaru písmene „L“ s malou šířkou dispozice (5 - 6 m). Obytné stavby spolu s hospodářskými a doplňkovými stavbami vytvářejí nepravidelná seskupení, sevřené dvory jsou málo početné. Typickými materiály jsou cihelné zdivo, kámen, vápenné omítky, dřevěné konstrukce. Střechy většinou z pálených tašek, někdy z břidlice, fasády z hladkých omítek, štíty obvykle plně vyzděné, v malé míře změkčené polovalbami. Dřevo se na povrchu stavby vyskytuje jen u hospodářských nebo doplňkových staveb. Okenní a dveřní otvory jsou převýšených formátů s prostým, rovným ostěním. Nedílnou součástí staveb bývá oplocení bezprostředního okolí staveb v podobě menších předzahrádek. Většinou provedeno z dřevěné tyčoviny. Stavení často doplňuje velký vzrostlý strom (lípa, ořech, případně další ovocné stromy), což dotváří malebně siluetu samotného domu.



Pasekářské domy si zachovávají svou uzavřenou urbanistickou podobu, přestože se vyskytují i ve skupinách. Půdorysné stopy mají nejrůznější tvary od jednoduchého obdélného po písmena L, U, případně i T (nepříliš vhodné řešení, obvykle vzniklé dostavbou objektů, u novostaveb by se neměl používat). Důvodů k tomuto prostorovému uspořádání objektů bylo několik, např. ochrana před vlivem povětrnosti, před lesní zvěří, ochrana bezpečí a majetku, úspornost zastavěné plochy, snadné provozní a prostorové vazby, reakce na konkrétní terénní konfiguraci, která domy umísťovala bez složitých terénních úprav.



obr. 7., 8., domy u Březovské cesty směrem k Provodovu



obr. 9., 10, stavby v místě křížení cest Dráhy, Průkop, Pasekářská



obr. 11.,12.,13, stavby v místě křížení cest Dráhy, Průkop, Pasekářská

5 . VÝSTAVBA NA NOVÝCH A STÁVAJÍCÍCH PLOCHÁCH

ÚZEMÍ JAROSLAVICKÝCH PASEK

5. 1. OBECNÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO ÚZEMÍ JAROSLAVICKÝCH PASEK

Z Územního plánu Zlína, textová část, kapitola Území zásadního významu pro charakter města – přírodní hodnoty, severní hrana Podřevnického údolí, v části krajina s pasekářským osídlením, vyplývá:

- zachovat charakter krajiny s pasekářským osídlením v jihovýchodní části řešeného území - rozvolněná zástavba venkovského charakteru, roztroušená podél účelových komunikací v krajině reprezentované střídáním zalesněných a bezlesých ploch s mozaikou sušších míst, mokřadů, drobných lesíků, křovin, starých sadů a menších políček
- nepřipustit záměry, které by znehodnotily charakter zástavby a krajiny, např. zahušťování krajiny intenzivní zástavbou městského typu

V lokalitě Jaroslavických pasek je možné: bydlení v rodinných domech s max. 1 NP a podkrovím, podle ÚP Zlína platí:

1. Plochy bydlení specifických forem – BX

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech v rozptýlené pasekářské zástavbě

Přípustné využití:

- pozemky souvisejících hospodářských staveb
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- nové stavby rodinných domů ve stávajících plochách bydlení specifických forem

Prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby – **max. 1 NP s podkrovím**

2. Plochy smíšené nezastavěného území – S*

Hlavní využití

- zemědělský půdní fond neintenzivně využívaný

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- ÚSES (biokoridory)
- protierozní a protipovodňová opatření
- opatření přispívající k zadržení vody v krajině, vodní plochy

- stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení nesouvisející s hlavním využitím
- jakékoli změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridoru
- oplocení s výjimkou pasteveckých ohrad
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch

Podmíněně přípustné využití:

- stavby rozhleden, drobných staveb (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky), odpočívadel, cyklostezky v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu

3. Plochy krajinné zeleně – K

Hlavní využití:

- zeleň na nelesních pozemcích

Přípustné využití:

- ÚSES (biokoridory)
- opatření přispívající k zadržení vody v krajině, vodní plochy

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení narušující přírodní hodnoty území
- činnosti snižující ekologickou hodnotu území
- jakékoli změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridoru nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- oplocení
- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury
- stavby rozhleden, drobných staveb (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky), odpočívadel, cyklostezky v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu

4. Plochy lesní – L

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití

- ÚSES
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím
- jakékoli změny využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biokoridoru
- oplocení s výjimkou oplocení pro lesní školky
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky pro specifickou dopravní stavbu – horskou bobovou dráhu v návaznosti na lyžařský areál za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a hodnot v území - Památníku T. Bati
- stavby rozhleden za podmínky, že nedojde k ohrožení stability lesních porostů, nedojde k budování nové dopravní infrastruktury a k rozhledně nebudou realizovány doprovodné objekty na úkor PUPFL

5. Plochy zemědělské – Z**Hlavní využití:**

- zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce

Přípustné využití:

- protierozní opatření
- opatření přispívající k zadržení vody v krajině, vodní plochy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace
- stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím
- oplocení s výjimkou pasteveckých ohrad
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch

Podmíněně přípustné využití:

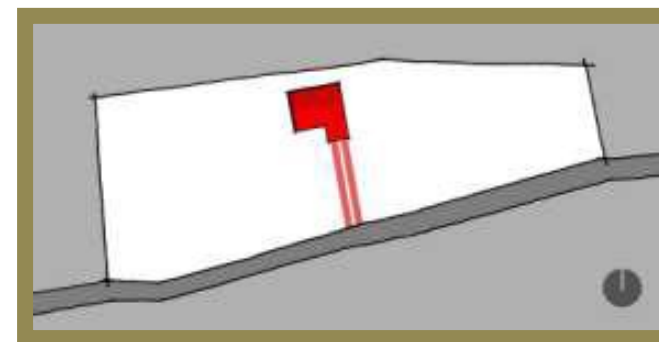
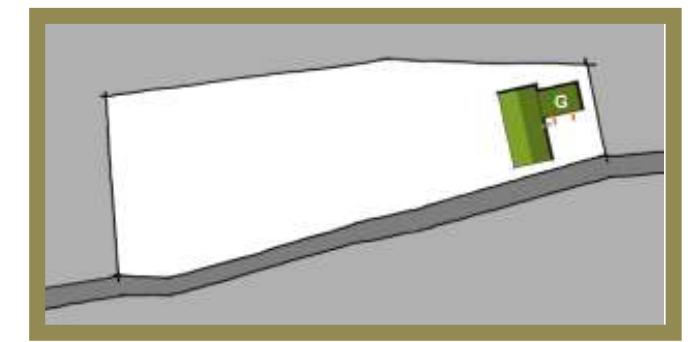
- stavby rozhleden, drobných staveb (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky), odpočívadel v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu

5.2. REGULACE PRO ZÁSTAVBU NOVÝMI OBJEKTY – OBECNÉ ZÁSADY

(Vychází ze zásad pro umístění staveb ve volné krajině s důrazem na zachování krajinného rázu - Urbanistický manuál sídel na území NP Šumava, LÖW & spol., s.r.o., Brno 2009)

STAVBY NAVRHOVANÉ V BEZPROSTŘEDNÍ VAZBĚ NA STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBU

Bez ohledu na orientaci pozemku vůči komunikaci bývá vhodnější umístění staveb do hloubky parcel, než umístění v centrální pozici. Takové řešení je historicky neopodstatněné, a v kontextu navazující zástavby působí násilně. Největším problémem takto umístěných staveb je příliš dlouhá obslužná komunikace na pozemku, zmenšení plochy pobytové zahrady v sektoru odvráceném od přilehlé komunikace, celková roztržitost pozemku a omezená možnost vytvořit na něm plnohodnotné diferencované prostory.

**NEVHODNÉ UMÍSTĚNÍ DOMU NA POZEMKU****VHODNÉ UMÍSTĚNÍ DOMU NA POZEMKU**

Hlavním kritériem správného umístění objektu na pozemku je co nejbližší vazba na obslužnou komunikaci. Sníží se tak ekonomické nároky na vybudování komunikací na pozemku, přípojek technické infrastruktury, především se však stavby stanou součástí veřejného prostoru – tak, jak bylo v historii urbanismu venkova obvyklé. Pomohou tak obnovit a dotvořit charakteristický obraz staveb ve volné krajině.

SPECIFICKÉ ZÁSADY S OHLEDEM NA PŮDORYSNOU FORMU SÍDLA

V rozvolněných půdorysných formách jsou stavby uspořádány v rámci sídla ve volných pozicích, nově navrhovaná zástavba není vázána podmínkou pravidelného řazení hmot a tedy i specifického umístění objektu na parcele.

Základním faktorem, který podmiňuje pozici stavby na pozemku, jsou okolnosti geografické a klimatické, dále míra hospodárnosti využití parcely a případné historické znaky objemového řešení staveb či jejich seskupení. Hlavním požadavkem pro situační umístění stavby je co nejbližší prostorová vazba na komunikaci. Z tohoto kritéria vycházejí všechna níže uvedená doporučení. V popisu i navazující grafické části jsou představena základní řešení polohy stavby na pozemku, kterou lze použít ve všech enklávách rozptýleného osídlení v řešeném území.

U obytné budovy zastřešené sedlovou střechou je z architektonického hlediska zcela nevhodné umísťovat vjezdy do štítové pozice stavby.

Vzájemné odstupy budov a odstupy od sousedních pozemků jsou předurčeny stavebním zákonem a obecně technickými požadavky na výstavbu.

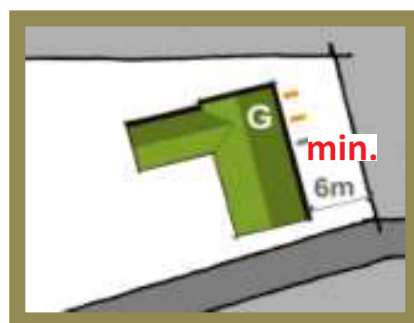
V případě, že součástí domu bude garáž, doporučujeme vzdálenost od místní komunikace min. 6m.

Základní nabídka v zásadě kombinuje tyto půdorysné varianty staveb:

- 1/ stavba jednoduchého obdélného půdorysu integrující obytnou funkci i uzavřené parkování

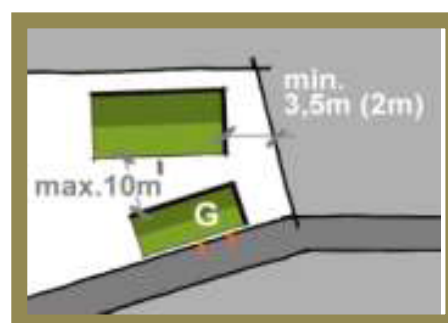


- 2/ hlavní objekt s kolmým obytným křídlem – jedná se o půdorysnou alternativu předchozí varianty, funkční členění zůstává stejné.

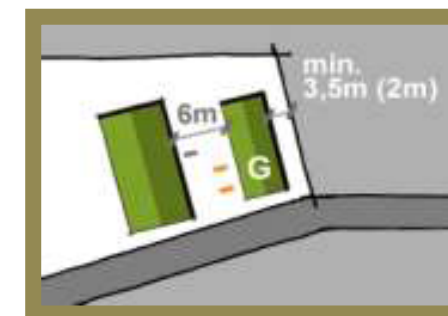


- 3/ hlavní objekt s kolmou přístavbou garáže

- 4/ samostatný objekt integrující parkovací, skladovací, ev. hospodářskou funkci, paralelně uspořádaný s hlavní obytnou budovou a podélně přimknutý ke komunikaci, z níž je i dopravně přístupný. Obě stavby mezi sebou vytvářejí sevřený soukromý pobytový prostor.



- 5/ alternativa předchozího řešení – obě stavby jsou orientovány kolmo ke komunikaci, technický objekt, který integruje parkovací funkci, je dopravně obslužen z prostoru mezi oběma budovami.

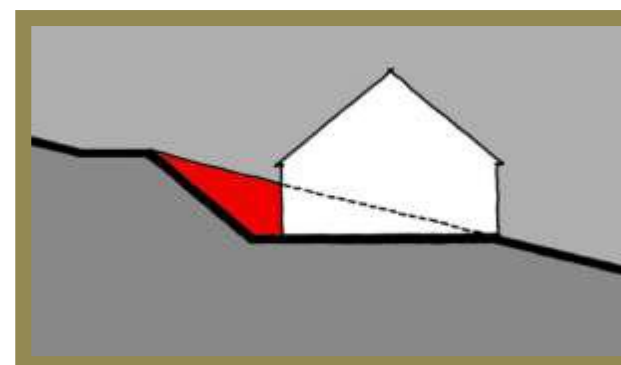


UMÍSTĚNÍ STAVBY VE SVAŽITÉM TERÉNU

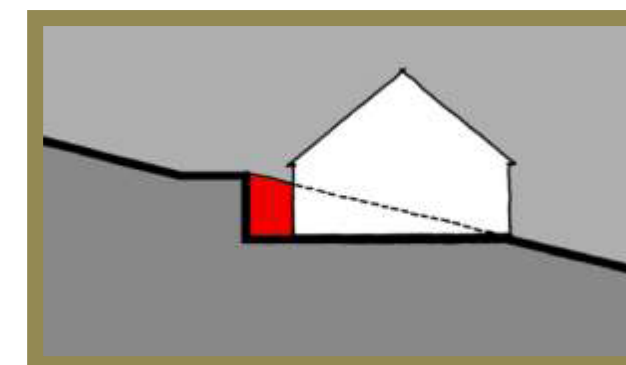
Jedním ze zásadních problémů v chráněných lokalitách bývá především výškové osazení stavby, tomu musí být věnována velká pozornost. Jde o klíčový zásah do krajinného obrazu, nevhodným osazením může dojít k devastaci přítomných hodnot.

Zcela nepřijatelné jsou úpravy uměle vyrovnávající terénní nerovnosti ve svažitéjších lokalitách – navážky a zásypy.

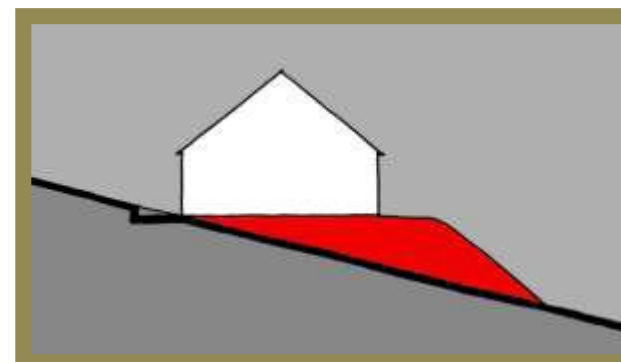
NEVHODNÉ ŘEŠENÍ:



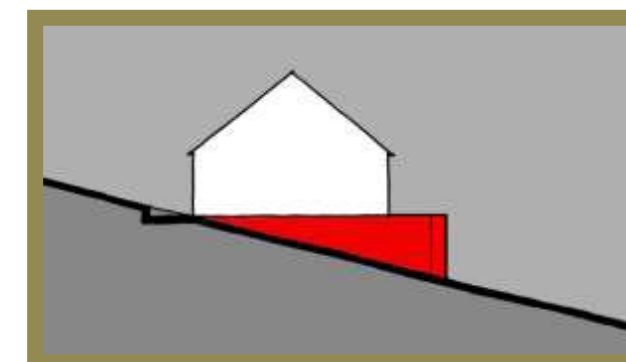
TERÉNNÍ ODKOP



TERÉNNÍ ODKOP S OPĚRNOU ZDÍ



TERÉNNÍ NAVÁŽKA



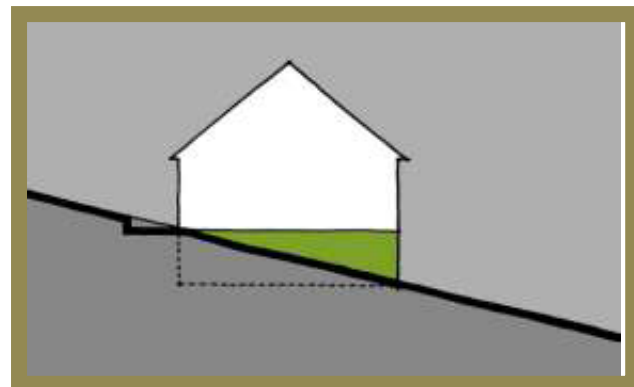
MOHUTNÁ PŘEDSAZENÁ OPĚRNÁ ZEĎ

Při výškovém osazování novostavby na pozemku je nezbytné respektovat stávající terénní podmínky a objekt dané situaci objemově přizpůsobit tak, aby se stavba stala přirozenou součástí okolí.

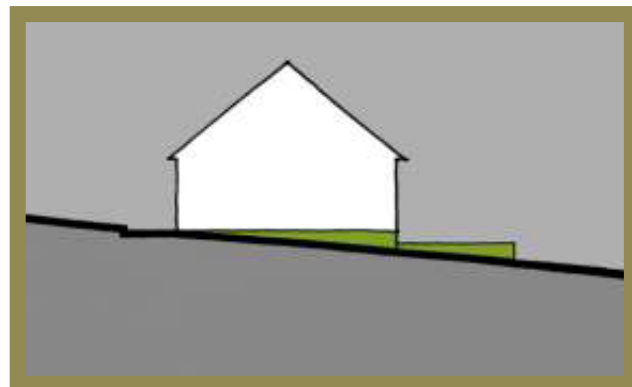
Při výraznějších sklonech terénu je vhodné umísťovat stavbu vždy na níže položenou stranu komunikace. Tam, kde je vstup do objektu možno umístit pouze z komunikace, je vhodné výškové rozdíly vyrovnat podezdívkou, event. částečně zahloubeným podzemním podlažím.

U pozemků s nižším sklonem terénu je v závislosti na umístění objektu vůči komunikaci možný výškový rozdíl vyrovnat i nízkou opěrnou zídou, event. zahloubením části přízemí do přilehlého terénu.

VHODNÉ ŘEŠENÍ:



TERÉNNÍ NAVÁŽKA



NÍZKÁ OPĚRNÁ ZEĎ



ČÁSTEČNÉ ZAHLOUBENÍ PŘÍZEMÍ

ZÁVAZNÉ:

- Zastavěná plocha objektem musí mít obdélníkový půdorys s výrazně převládajícím délkovým rozměrem. Při návrhu samotné dispozice domu dodržet nízko-rozponový modul, maximální šířka objektu 7,0 m, délka není omezena, může se pohybovat i v délkách cca 20-22 m. Vzájemný poměr délky a šířky půdorysu budovy přitom musí být v poměru minimálně 1:2 a více.
- Střecha musí mít sedlový symetrický tvar se sklonem v rozmezí 35° - 45°.
- V případě půdorysné stopy domu ve tvaru L a U, může být v průniku střech nárožní valba.

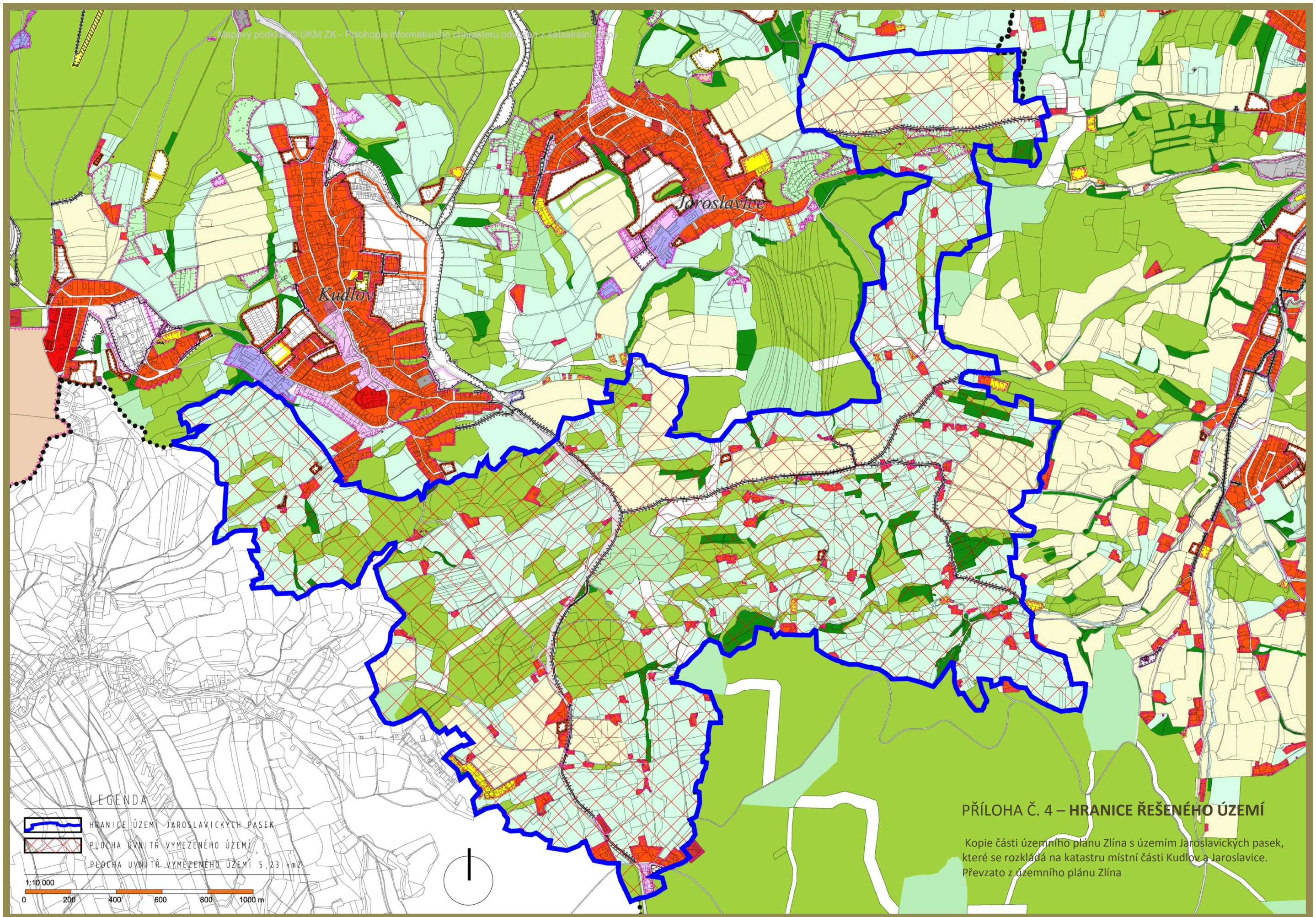
- Pro krytiny musí být použity nereflexní materiály - keramická pálená taška (přírodní, případně engoba, lesklá glazura ne), nebo betonové tašky, přírodní břidlice, vláknocementové šablony (bývalý eternit), případně falcovaný poplastovaný plech a jeho modifikace v šedých až černých matných odstínech.
- Výškově osadit dům co nejbližší terénu tak, aby podlaha vstupního podlaží byla co nejbližší úrovni upraveného terénu. Přitom dodržet obecné zásady umístění staveb ve svažitém terénu – viz předchozí kapitola. Bez ohledu na orientaci pozemku vůči světovým stranám je nezbytné situovat objekt vždy co nejbližší ke komunikaci přesto, že terénní podmínky i orientace vůči světovým stranám mohou nabízet vhodnější variantu umístění.
- V případě požadavku oplocení domu (přípustné pouze na ploše BX v bezprostřední blízkosti samotného domu) je ideální využít dřevěné plotkové ploty, přijatelné je i drátěné pletivo a dřevěné tyčkové ploty. Vyloučena je však stavba betonových podezdívek, masivních betonových i zděných sloupů, zděných plných plotů, betonových, zděných i dřevěných bloků a dalších neprůhledných výplní. Z podezdívek je možné využít pouze nízké, vyskládané kameny. Vyloučeno je i využití gabionů.
- Neoplocovat volnou krajinu. Výjimkou je nezbytné oplocení z důvodů pasteveckého hospodaření, které je nutné řešit adekvátní a běžnou formou, ideálně pasteveckou ohradou (vodorovná dřevěná kulatina), případně elektrickým ohradníkem. Nesmí však docházet ke snižování prostupnosti krajiny přehrazováním cest.
- Prioritou je zachování ovocných zahrad a neoplocených extenzivních sadů, které zároveň zásadně utlumí případné negativní působení novodobých stavebních prvků a umožní harmonické začlenění staveb do krajiny. Pozemek v okolí domů řešit jako tradiční venkovskou zahradu s ovocnými dřevinami, tj. bez výraznějších terénních úprav a bez výsadeb zahradních kultivarů běžných v městských prostředích, zejm. jehličnanů a barevných dřevin.
- *Součástí projektové dokumentace u novostaveb, kapitoly vliv stavby na životní prostředí, bude posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Toto posouzení bude provedeno podle jednoho z těchto odborných metodických postupů:*
 1. *Hodnocení krajinného rázu představované Doc. Ing. arch. J. Löwem:*
 - Löw, J. a Míchal, I. (2003): Krajinný ráz.
 - Míchal, I. a kol. (1999): Hodnocení krajinného rázu a jeho uplatňování ve veřejné správě.
 2. *Hodnocení krajinného rázu představované Doc. Ing. arch. I. Vorlem, Csc.:*
 - Vorel, I. a kol. (2004): Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz.

VÝJIMKA:

- Stavby podzemních garáží výjimečně přípustné ve svažitém terénu, pokud budou splněny další obecné zásady uvedené v předchozích bodech.

DOPORUČENO:

- Po stránce architektonického řešení jsou přípustné nízkoenergetické, pasivní domy - spíše kvalitní architektura z primárního hlediska šetrná k přírodě. Tato díla musí být navržena autorizovanými architekty alespoň ve fázi architektonické studie.



5.3. REGULACE PRO ZMĚNY DOKONČENÝCH STAVEB

Změnou dokončené stavby je podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

a) Nástavby

ZÁVAZNÉ:

- Provedení nástavby zvyšující půdní nadezdívku pro účely využitého podkroví je při současném zachování základního charakteru stavby možné.
- Střecha musí mít sedlový symetrický tvar se sklonem v rozmezí 35° - 45°.
- V případě půdorysné stopy domu tvaru L a U může být v průniku střech nárožní valba.
- Pro krytiny musí být použity nereflexní materiály - keramická pálená taška (přírodní, případně engoba, lesklá glazura ne) nebo betonové tašky, přírodní břidlice, vláknocementové šablony (bývalý eternit), případně i falcovaný poplastovaný plech a jeho modifikace v šedých až černých matných odstínech.

NEPŘÍPUSTNÉ:

- Nástavby s rovnou střechou

b) Přístavby

ZÁVAZNÉ:

- Přístavba rodinného domu a dalších doplňkových staveb na pozemku rodinného domu na ploše BX je při současném zachování základního charakteru stavby možná. Pro přístavěné části platí zásada, že celková plocha BX nesmí být zcela zastavěná, přičemž se stavebník musí vypořádat s požadavkem § 21 odst.3 vyhl. 501/2006, který hovoří o přednostním zasakování dešťových vod na vlastním pozemku, tomu musí odpovídat vypočtená plocha, která zabezpečí bezproblémovou likvidaci dešťových vod.

- Vhodné architektonické začlenění ke stávající stavbě
- Střecha musí mít sedlový symetrický tvar se sklonem v rozmezí 35° - 45°
- V případě půdorysné stopy domu ve tvaru L a U může být v průniku střech nárožní valba.
- Pro krytiny musí být použity nereflexní materiály - keramická pálená taška (přírodní, případně engoba, lesklá glazura ne), nebo betonové tašky, přírodní břidlice, vláknocementové šablony (bývalý eternit), případně i falcovaný poplastovaný plech a jeho modifikace v šedých až černých matných odstínech.

DOPORUČENO:

- Po stránce architektonického řešení jsou přípustné nízkoenergetické, pasivní domy - spíše kvalitní architektura z primárního hlediska šetrná k přírodě. Tato díla musí být navržena autorizovanými architekty alespoň ve fázi architektonické studie.

c) Stavební úpravy

Při stavebních úpravách se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby a proto se i zde uplatní ve stejné míře otázka barevnosti fasád, která svým vzhledem výrazně ovlivní své okolí.

U změn dokončených staveb, které nepodléhají žádnému režimu povolování staveb, ale přesto mohou svým zásahem změnit negativně vzhled původní stavby nebo naopak její vzhled výrazně vylepšit a nezasahuje se do nosných konstrukcí, vyměňují se nevyhovující stavební prvky, zařizovací předměty, okna a dveře, je nutné posoudit, nedojde-li k rušivým zásahům do průčelí rodinného domu.

Velmi důležitou složkou úpravy objektu je jeho barevnost. Majitelé domů by se měli vyvarovat výrazně sytých barevných odstínů, které daleko víc naruší nejen okolí, ale stavba negativně na sebe upozorňuje z dálkových výhledů, čím zásadně narušuje přírodní harmonii. I když je důležité mít určitý pojem o barevných zákonitostech, které barvy navozují a ovlivňují své okolí, všeobecně se doporučují neutrální tóny, se kterými se snadno pracuje. Neutrální barvy nejsou jen bílá, černá, šedá, hnědá nebo rezavá. V posledních letech se uplatňují i další odstíny.

5.4. STAVBY PRO ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ TYPU LEHKÝCH PŘÍSTŘEŠKŮ, SENÍKY

Podle územního plánu Zlína je možné pro oblast Jaroslavických pasek ve stávajících a navržených plochách typu:

S* - plochy smíšené nezastavěného území a typu Z - plochy zemědělské, umístit stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky, přitom je potřeba respektovat následující požadavky:

- citlivou obnovou a rekonstrukcí historických zemědělských usedlostí, hospodářských stavení, které jsou přímo součástí pasekářského osídlení, tedy ploch typu BX - bydlení specifických forem.
- novými stavbami z moderních konstrukčních systémů, respektujícími urbanistické a krajinářské podmínky, případně i původní tvarové formy hospodářských objektů
- nedílnou součástí architektury těchto staveb je citlivé funkční ozelenění původními dřevinami a úprava parteru

V praxi se bude jednat především o drobné objekty bezprostředně související s obhospodařováním pozemku, případně s chovem hospodářských zvířat. Proporce, tvar a měřítko těchto staveb musí být úměrné prostředí, rozměrné hmoty a převyšené budovy se nepříznivě uplatňují v panoramatu krajiny a negativně zasahují do jejího obrazu, proto musí být architektonicky vhodně ztvárněny.

ZÁVAZNÉ:

- Vzhled hospodářských staveb vyplýval vždy z jejich funkce, která jim dávala řád a logiku. Vyznačoval se odedávna jednoduchostí forem, tvarovou čistotou, robustností detailů a dokonalou harmonií s přírodou.
- Střecha musí mít sedlový symetrický tvar se sklonem v rozmezí 35° - 45° .
- V případě půdorysné stopy domu ve tvaru L a U může být v průniku střech nárožní valba.
- Pro krytiny musí být použity nereflexní materiály - keramická pálená taška (přírodní, případně engoba, lesklá glazura ne), nebo betonové tašky, přírodní břidlice, vláknocementové šablony (bývalý eternit), případně falcovaný poplastovaný plech a jeho modifikace v šedých až černých matných odstínech.
- Výškově osadit stavbu co nejbližší terénu tak, aby podlaha vstupního podlaží byla co nejbližší úrovni upraveného terénu. Přitom dodržet obecné zásady umístění staveb ve svažitém terénu – viz kapitola 5.2.
- nedílnou součástí těchto staveb musí být citlivé funkční ozelenění původními dřevinami

NEPŘÍPUSTNÉ:

- Stavby s rovnou střechou

DOPORUČENÉ:

obr. 14, Přístřešek



obr. 15, vhodný příklad - Nově opravený seník na Mokřích lukách v Třeboni.

Mezi stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky patří rovněž včelíny, malé zemní sklepy s nástavbou. Stavba zapadá do krajiny, jestliže je vytvořena z přírodních hmot, zvláště místního původu, způsobem v době svého vzniku v kraji obvyklým. Toto pravidlo velmi nahrává právě stavbám ze dřeva, které mají v naší zemi dlouhodobou mnohasetletou tradici.

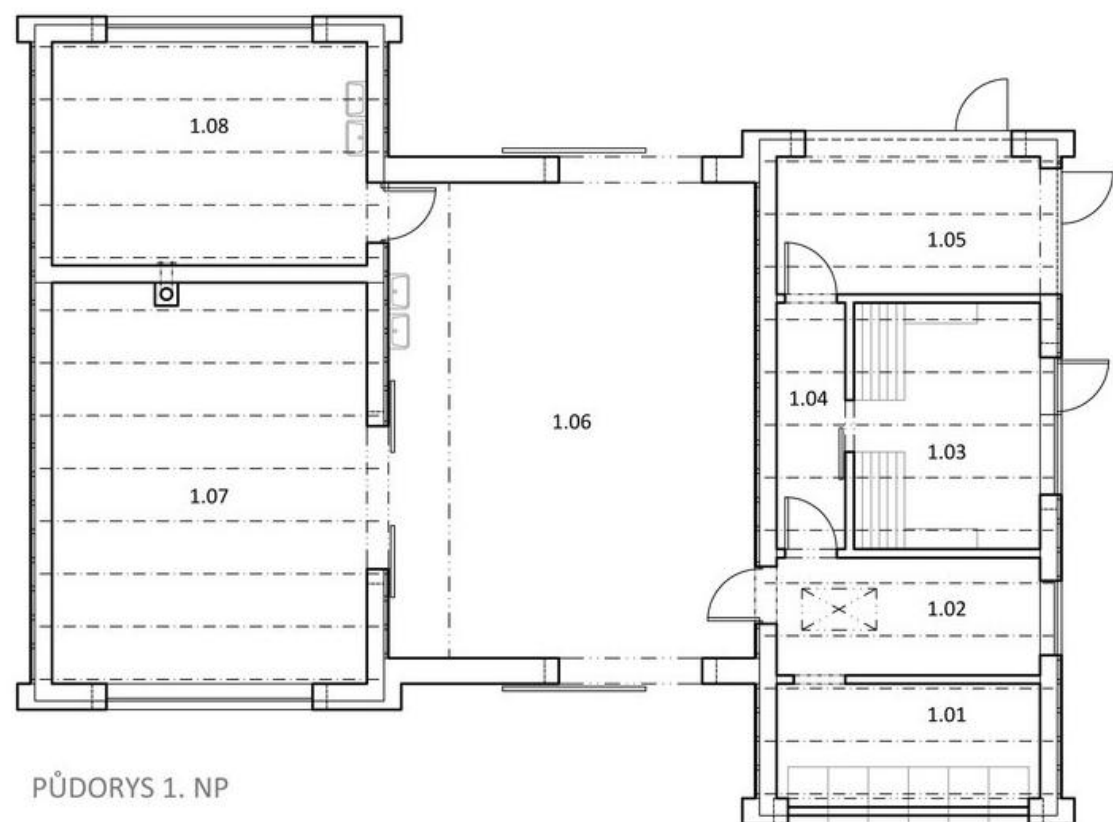
obr. 16, včelín

obr. 17, sklep s nástavbou



obr. 18, 19, 20, 21, 22, ukázka hospodářská farma Poříčí – v případě Jaroslavických pasek se jedná o vhodné objemové řešení, ale štít by měl být nejlépe omítaný, případně zděný z klasických cihel nebo místně běžného kamene





PŮDORYS 1. NP

- 1.01 KRÁLÍKÁRNA
- 1.02 SKLAD
- 1.03 KURNÍK
- 1.04 CHODBA
- 1.05 VOLIÉRA
- 1.06 DVŮR
- 1.07 SKLAD ZAHRADNÍ TECHNIKY
- 1.08 PŘÍPRAVNA

5.5. DALŠÍ MOŽNOSTI ZÁSTAVBY

V textové části ÚP se k otázce rozšiřování zastavěných ploch vyjadřuje zpracovatel následovně:

- zachovat charakter krajiny s pasekářským osídlením v jihovýchodní části řešeného území - rozvolněná zástavba venkovského charakteru, roztroušená podél účelových komunikací v krajině reprezentované střídáním zalesněných a bezlesých ploch s mozaikou sušších míst, mokřadů, drobných lesíků, křovin, starých sadů a menších políček
- nepřipustit záměry, které by znehodnotily charakter zástavby a krajiny, např. zahušťování krajiny intenzivní zástavbou městského typu

Další možnosti zastavitelnosti krajiny stanoví krajinářská studie, vypracovaná společností LÖW & spol., s.r.o. v roce 2015. Tato studie stanovuje možnosti / limity zastavitelnosti krajiny Jaroslavických pasek.

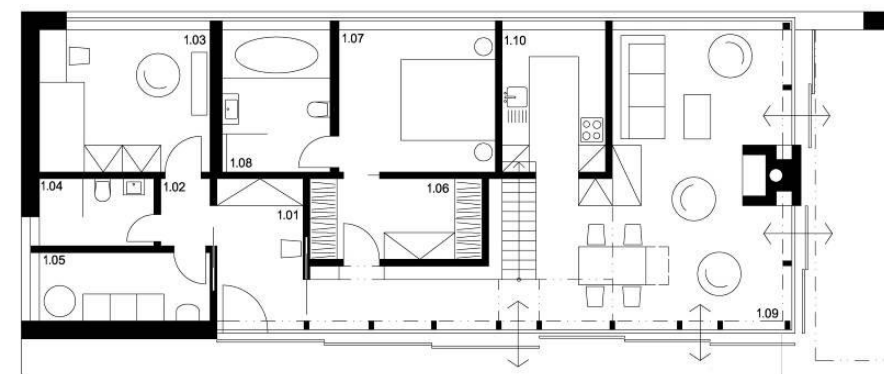
5.5. PŘÍKLADY MODERNÍ ARCHITEKTURY VE VENKOVSKÉM PROSTŘEDÍ

Pozn.: Pro inspiraci - lokální specifika mohou být jiná

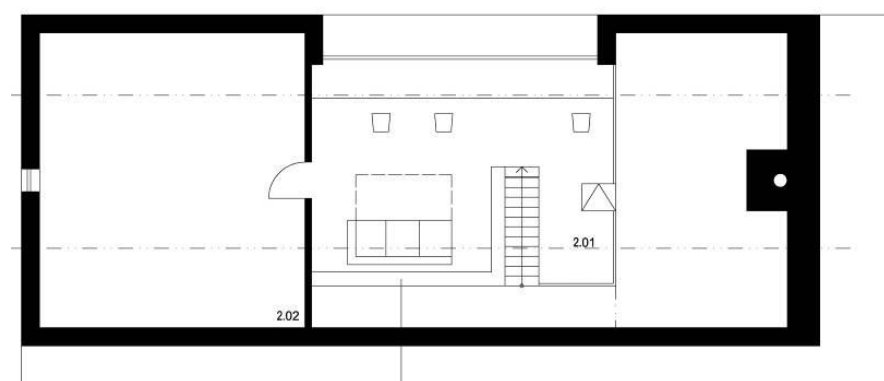
Obr. 23.- 28., UKÁZKA NOVOSTAVBY RODINNÉHO DOMU V PŮDORYSNÉ STOPĚ PŮVODNÍHO DOMU – ŽELECHOVICKÉ PASEKY (STUDIE 2012)



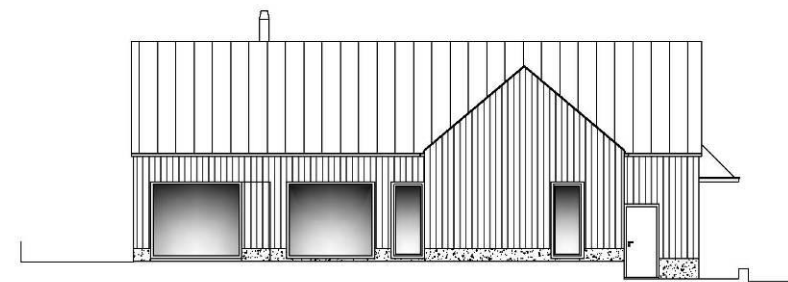
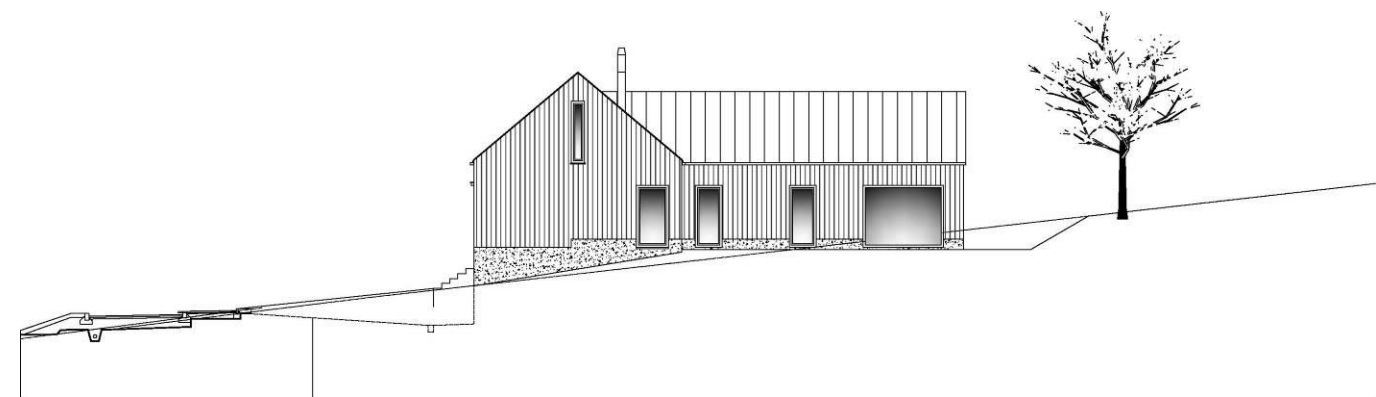
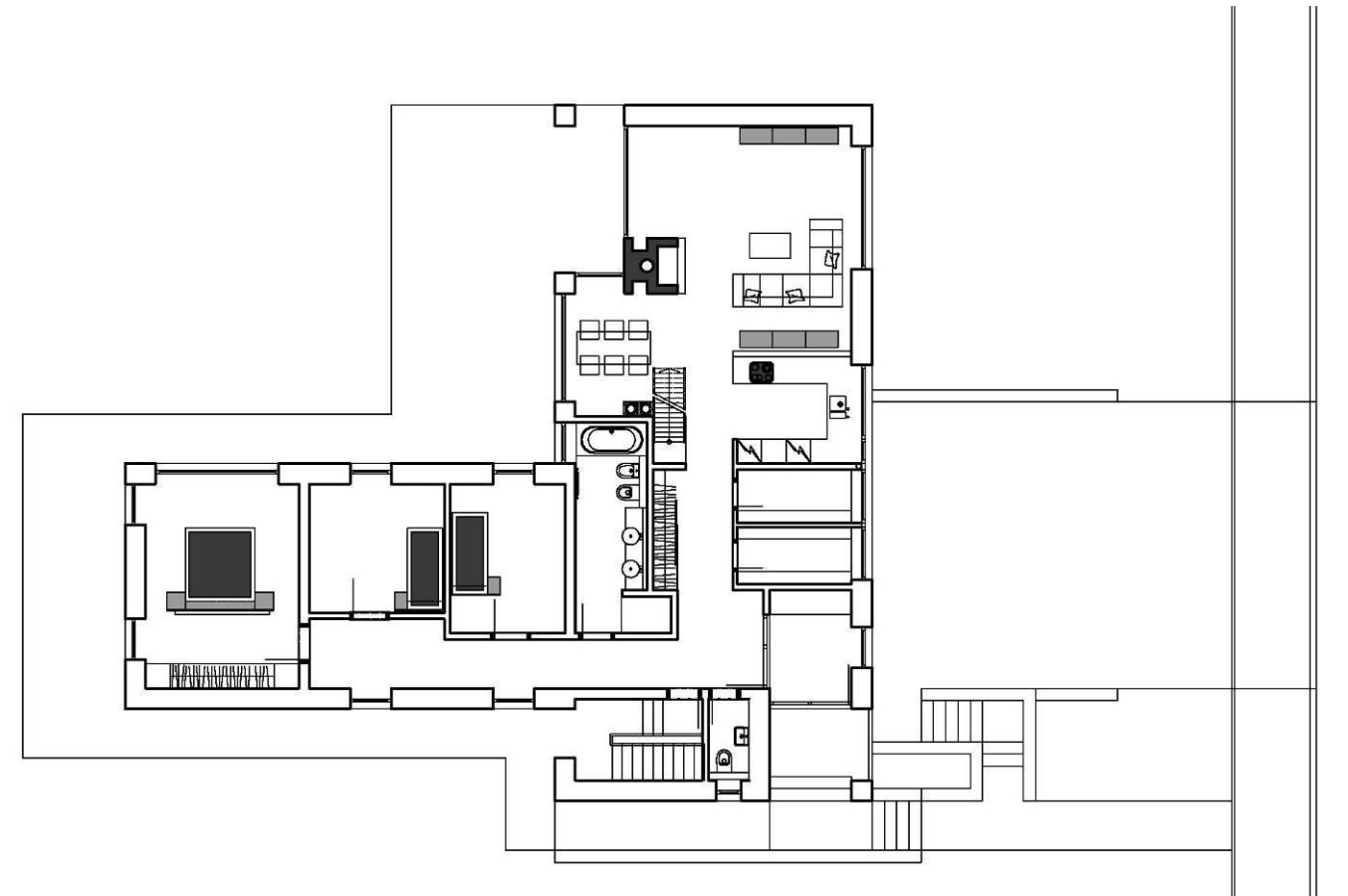
PŮDORYS 1. NP

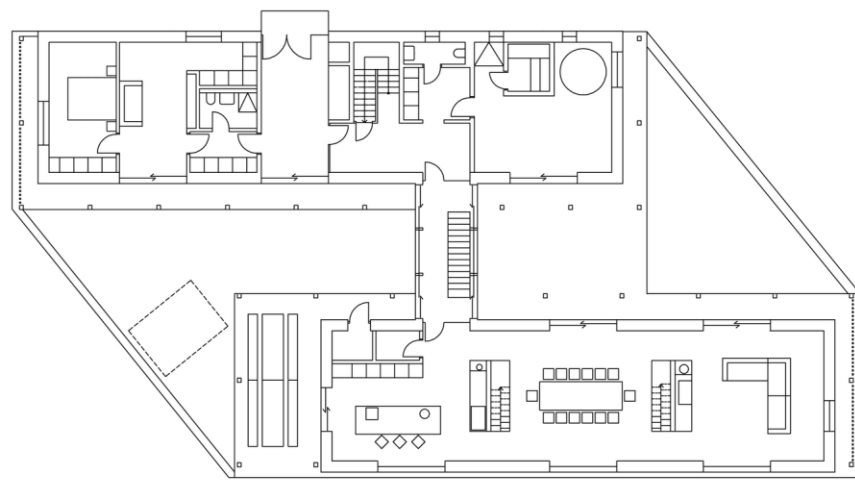
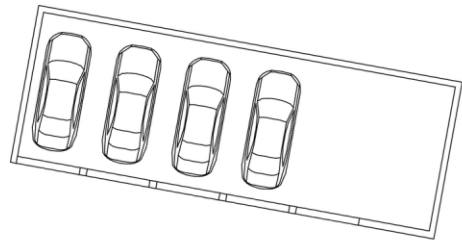


PŮDORYS PODKROVÍ



UKÁZKY MODERNÍCH STAVB VE VENKOVSKÉM PROSTŘEDÍ (lokální specifika mohou být jiná, obr.29-48)





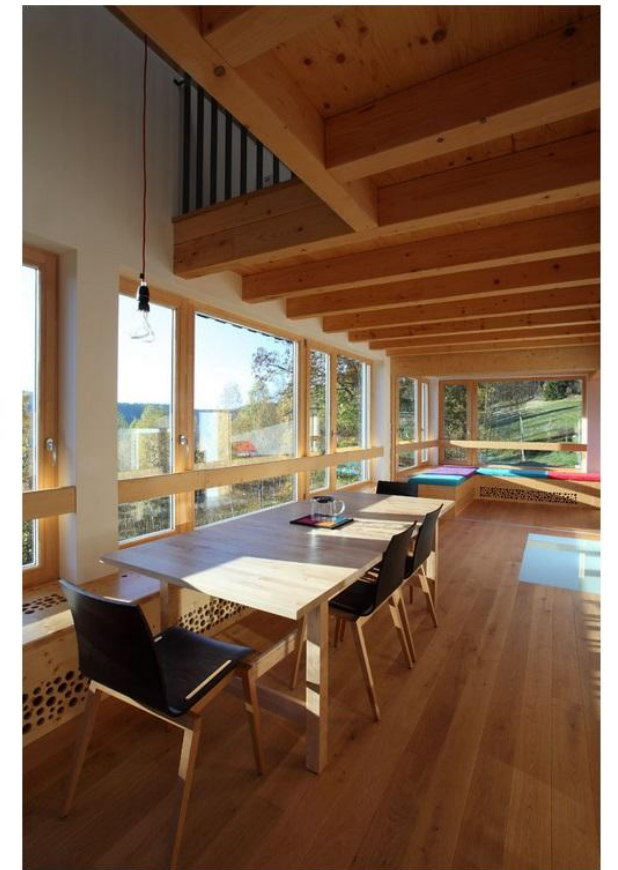
LEVEL 0



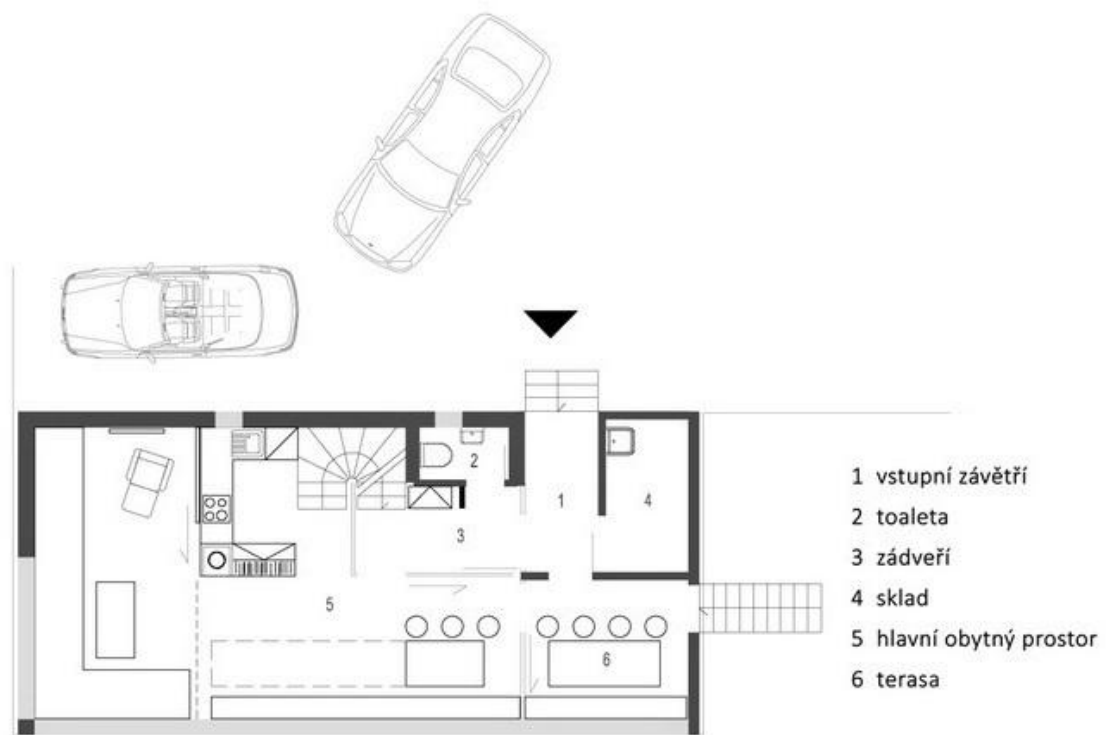
UKÁZKY MOŽNÝCH A VHODNÝCH TYPŮ STAVEB PRO JAROSLAVICKÉ PASEKY



PŘÍKLAD DOMU Z JIZERSKÝCH HOR



PŘÍKLAD DOMU Z JIZERSKÝCH HOR



PŮDORYS 1. NP



PŘÍKLADY REALIZACÍ PŘÍMO Z JAROSLAVICKÝCH A ŽELECHOVICKÝCH PASEK

