



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

2018



Obec Křižánky

Analýza rozvoje a obnovy bytového fondu

se zaměřením na výstavbu domu pro seniory
v obci Křižánky

Analýza vznikla v rámci projektu Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Křižánky, číslo: CZ.03.2.63/0.0/0.0/16_128/0006201

Ing. František Laštovička



Obsah

1. ÚVOD.....	2
2. MOŽNOST VÝSTAVBY OBJEKTU S UPRAVITELNÝMI BYTY PRO SENIORY.....	2
2.1 Funkční uspořádání území – současný stav.....	2
2.2 Funkční využití území – zastavěné území obce	3
2.3 Regulativy zástavby pro památkovou rezervaci Křižánky a podmínky režimu ochrany sídla	4
2.4 Změna územně plánovací dokumentace.....	5
2.5 Charakteristika využití zájmového území č. 6	5
2.6 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	6
2.7 Zdůvodnění návrhu změny (dle ÚPD).....	6
3. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ.....	7



1. ÚVOD

Analýza rozvoje a obnovy bytového fondu v obci Křižánky je jedním z podkladů pro tvorbu Lokální koncepce sociálního bydlení v obci Křižánky. Tato koncepce navrhne ucelený systém sociálního bydlení v obci, který bude mít několik prvků: krizové bydlení, sociální bydlení, dostupné bydlení a byty pro seniory.

Krizové bydlení je naplánováno jako kvantitativně nejmenší prvek sociálního bydlení, protože slouží pouze lidem v akutní bytové nouzi. Pro účely krizového bydlení budou vyhrazeny dva pokoje v obecní turistické ubytovně. Pro zajištění sociálního a dostupného bydlení se zastupitelstvo obce rozhodlo zakoupit několik opuštěných nemovitostí v původní zástavbě a rekonstruovat je tak, aby v každém z domů vzniklo několik malých bytů. Celkový počet těchto bytů po všech rekonstrukcích bude čtrnáct.

Využití staré zástavby bylo naopak vyhodnoceno jako nevhodné pro potřeby seniorů. Pro tuto cílovou skupinu počítá obec s upravitelnými byty, rekonstrukce původních objektů, často památkově chráněných, by byla finančně neúnosná. Z těchto důvodů zastupitelstvo plánuje výstavbu nového objektu s upravitelnými byty – komunitního domu pro seniory.

Tato analýza se zabývá možností realizace bytového domu pro seniory s upravitelnými byty v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Křižánky.

1. MOŽNOST VÝSTAVBY NOVÉHO OBJEKTU S UPRAVITELNÝMI BYTY PRO SENIORY

2.1 Funkční uspořádání území – současný stav

Centrum obce tvoří soustředění objektů občanského vybavení ve středu obce. Z hlediska funkčního využití tvoří většinu zastavěné plochy sídla smíšená zóna, a to plochy pro bydlení, pro rekreační bydlení, funkční plochy spojené s funkcí obytné zóny – plochy občanského vybavení, plochy pro sport, plochy pro dopravu a plochy veřejné zeleně a plochy pro drobné podnikání.

Obytná zástavba je volná, rozptýlená, v určitých lokalitách vytváří však hustší skupiny domů. Rovněž velikost objektů a výška zástavby harmonuje svým měřítkem s krajinou. Zástavba je převážně přízemní a v několika případech (bývalé statky) má typický dvorcový půdorys.

Sídlo je památkovou rezervací se souborem památek lidového stavitelství. Nová zástavba volně zastavovala proluky kolem silnice v Moravských Křižánkách, v severní části obce a kolem silnice v Českých Křižánkách. Výstavba je přízemní se sedlovými střechami nebo podkrovní. Ve středu obce byly postaveny dva bloky řadových domů.



Řešení územního plánu spočívá:

- v návrhu rozvoje ploch pro bydlení, drobné podnikání a v návrhu opatření, jak sladit zájmy a záměry uživatelů krajiny,
- v návrhu na vyloučení možných negativních jevů,
- v návrhu na zlepšení biologické a estetické hodnoty krajiny, které byly poškozeny při realizaci zem. pozemkových úprav,
- v návrhu na zlepšení životního prostředí obyvatel,
- v návrhu technických úprav dle jednotlivých oborů na základě stanovené koncepce řešení a potřebných funkčních a provozních podmínek.

V návrhu Územního plánu obce Křižánky, která je schválenou rezervací lidové architektury, je z hlediska památkové péče nutné zachování půdorysné struktury obce. Nová výstavba je řešena rozvolněně v souladu s původní urbanistickou strukturou.

2.2 Funkční využití území – zastavěné území obce

Zastavěné území bude nadále tvořit smíšená zóna, a to plochy pro bydlení, plochy pro rekreační bydlení a funkční plochy spojené s funkcí obytné zóny.

Centrální zóna:

- Vytváří nezaměnitelný obraz sídla. Centrální zónu tvoří území ve středu obce s významnou budovou bývalého panského domu a soustředěným občanským vybavením, které je přirozeným centrem obce.
- Současné funkční plochy budou nadále v sídle zachovány.
- V centru obce je nutné provést rekonstrukci budovy obecního úřadu, vybudovat plochy pro parkování, chodníky pro pěší a provést úpravy ploch veřejné zeleně v okolí občanského vybavení.
- V centru obce, ve které je soustředěno občanské vybavení, bude rozšířena plocha sportovně rekreačního areálu.
- Centrální zóna bude smíšenou zónou bydlení, občanského vybavení, služeb a drobného podnikání, které nesmí narušovat životní prostředí. Bude preferován rozvoj obchodu a služeb bez negativního vlivu na životní prostředí. Nelze umísťovat stavby a zařízení s nebezpečím vysoké zátěže na životní prostředí a s vysokou frekvencí obsluhy.
- Pro rekonstrukci budov a úprav ploch je nutné zpracovat odborné návrhy v zájmu zachování prostředí památkové rezervace.

Plochy pro bydlení:

- Zastavěné území bude nadále tvořit smíšená zóna, a to plochy pro bydlení, plochy pro rekreační bydlení a funkční plochy spojené s funkcí obytné zóny.
- Návrh ploch pro bydlení je zásadně ovlivněn tím, že Křižánky jsou památkovou rezervací lidové architektury. V zájmu zachování rozvolněné struktury sídla jsou pro novou bytovou výstavbu navrženy malé, rozvolněné plochy, které nenarušují strukturu sídla. Navržená zástavba v jižní



části Moravských Křižánek je rozptýlena do malých ploch, aby nedošlo k obestavování silnice.

2.3 Regulativy zástavby pro památkovou rezervaci Křižánky a podmínky režimu ochrany sídla

- a) předmětem ochrany a péče je historická urbanistická struktura a jemu odpovídající prostorová a hmotná skladba,
- b) charakteristická je volná zástavba domů samostatně stojících nebo v menších skupinách s citlivým umístěním v terénu, pravidelná zástavba je nevhodná,
- c) charakteristická silueta sídla v krajině včetně výškové hladiny v dálkových i blízkých pohledech,
- d) objekty památkově chráněné, navržené a ostatní, veřejná zeleň a vodní plochy,
- e) při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba zohlednit význam rezervace v širších funkčních souvislostech,
- f) navrhované úpravy nezastavěných prostranství a pozemků, úpravy fasád a střech, povrchů komunikací, veřejného osvětlení je potřeba provádět v souladu s historickým prostředím rezervace. Stavebně-technické práce musí směřovat k obnově, rehabilitaci a funkčnímu zhodnocení hlavních prostorů, památkových souborů a objektů, zároveň s odstraňováním nevhodných rušivých prvků zástavby,
- g) při jakékoliv nové výstavbě je třeba dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na objemovou a prostorovou skladbu prostředí, upřednostnit výstavbu na místě objektů zaniklých,
- h) je třeba dbát, aby zástavba zůstala přízemní, střechy sedlové, nebo s polovalbou, sklon střechy 40 – 45°, samostatné garáže jsou nepřípustné, hospodářské stavby, včetně garáží je nutno koncipovat v původní půdorysné stopě jako součást stavby v tradičních rozměrech (půdorysný obdélník) a materiálech, nepřípustné jsou architektonické prvky neodpovídající lokálnímu typu zástavby, obloukové zaklenutí vstupů, okenních otvorů, balkóny, terasy, francouzská okna,
- ch) výška přízemí maximálně 50 cm nad terénem, nepřípustné jsou zvýšené suterény,
- i) při úpravě objektů a ploch v památkové rezervaci budou užívány tradiční materiály: dřevo, pálená cihla, kámen, včetně výstavby komínů, použití syporexových bloků a plastů nepřípustné, vhodné jsou krytiny: šindelová dřevěná, břidlice, eternit, dehtová lepenka, truhlářské prvky provedené ve dřevě, použití plastů je nevhodné, vyloučit mříže a luxfery, okna středně hnědá, bílá, členěná, omítky vápenné, nenadstavované, líčené vápnem, roubené domy vápennou ličkou, ke zpevňování ploch nelze použít zámkovou dlažbu či jinou betonovou dlažbu, technicistní prvky a skříně umísťovat mimo fasády,



- j) oplocení jen v nejnútnejších případech, pro předzahrádku, k oplocení mohou sloužit ploty z tyčoviny, ohrazení pozemků drátěným pletivem s železnými sloupky je v rozporu se zájmy ochrany,
- k) zeleň je třeba vysazovat s přihlédnutím k místním druhům, místních listnatých dřevin a keřů,
- l) veškeré stavební úpravy a údržbové práce v památkové rezervaci je třeba odsouhlasit výkonným orgánem památkové péče.

2.4 Změna územně plánovací dokumentace

V souladu se strategií dlouhodobého rozvoje obce byla iniciována změna územně plánovací dokumentace obce. Zastupitelstvo obce Křižánky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovacích činností, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vydalo Změnu č. II Územního plánu obce Křižánky, formou opatření obecné povahy, obsahující textovou a grafickou část v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Číslo jednací: MUNMNM/50279/2010. Datum vydání Územního plánu je 14. října 2010

V souladu se strategií rozvoje obce Křižánky byla jako součást změny územně plánovací dokumentace vyčleněna plocha ozn. jako č. 6, která byla vyčleněna s úmyslem realizace objektu pro bydlení seniorů, resp. osob s omezením pohybu a orientace.

V grafické i textové části výše uvedené změny územně plánovací dokumentace je navržena změna původní zemědělské plochy (louka a pastvina) na plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

2.5 Charakteristika využití zájmového území č. 6

- dopravní zpřístupnění plochy řešit ze stávajícího sjezdu ze silnice II/354 podél jihovýchodní strany školy, využití plochy musí znamenat ohleduplný přístup k místní stavební tradici a skutečnosti, že se zastavitelná plocha nachází uvnitř hranice památkové rezervace,
- zjistit zdravotní stav vzrostlých stromů na okraji plochy a přijmout příslušná opatření na jejich setrvání.¹
- Plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
 - Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství.

¹ Blíže viz str. 4 textové části Změny č. 2 Územně plánovací dokumentace obce Křižánky.



- Způsoby využití:
 - Přípustné:
pozemky staveb pro veřejnou správu, pozemky pro vzdělávání, výchovu a kulturu, pozemky zdravotnických a sociálních služeb.
 - Podmínečně přípustné:
malé prostory obchodu a služeb, menší ubytovací a stravovací za řízení, bydlení (pokud je to k charakteru hlavního využití plochy vhodné), pozemky zeleně.
 - Nepřípustné:
aktivity, které zhoršují prostředí plochy nad míru přípustnou, ať již přímo nebo druhotně, a které narušují estetickou a kulturní hodnoty místa.²

2.6 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- začlenění jednotlivých objektů do přírodního prostředí přinese větší izolovanost staveb či shluku staveb, než je běžné u návrhu bytných souborů ve standardním prostředí,
- vnější výraz objektů se bude vyznačovat individuálností hmot, který bude dán především:
 - výrazným obdélníkovým půdorysem přízemního objektu,
 - sedlovou střechou s hřebenem souběžným s delší stranou půdorysu,
 - sklonem střechy v rozmezí 40° - 45°,
 - maximálním akceptováním přirozeného terénu,
 - měřítko staveb, jejich proporce, prostorové uspořádání, bude vycházet z tradice horáckého domu, či volně stojící horské chalupy, které jsou typické pro tuto vrcholovou část krajiny Křižánek,
 - při požadovaném větším objemu hmot je možno použít i členitější půdorysy ve tvaru písmene L, T či U,
 - využití podkroví pro bydlení je přípustné,
 - vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhl. č. 501/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů.³

2.7 Zdůvodnění návrhu změny (dle územně plánovací dokumentace)

- Plocha č. 6 - v návaznosti na objekt školy je vymezena jako plocha pro výstavbu objektu sociální péče pro seniory. Plocha se nachází v zastavěném území.⁴

² Blíže viz str. 8 textové části Změny č. 2 Územně plánovací dokumentace obce Křižánky.

³ Blíže viz str. 10 textové části Změny č. 2 Územně plánovací dokumentace obce Křižánky.

⁴ Blíže viz str. 22 textové části Změny č. 2 Územně plánovací dokumentace obce Křižánky.



- Předpoklad záboru půdního fondu pro realizaci stavby objektu sociální péče pro seniory na zájmové ploše č. 6 činí 0,2 ha.⁵

3. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Dikce textové části územně plánovací dokumentace i její grafická část jednoznačně vyčleňují zájmovou plochu č. 6 ve prospěch realizace objektu jehož náplní bude bydlení pro seniory a pro osoby s omezením pohybu a orientace. Územně plánovací dokumentace nestanovuje přímo typ bydlení. K realizaci je vyčleněn celý pozemek p.č. 281/22, plocha přípustného záboru půdního fondu je 0,2 ha.

V rámci zpracování analýzy byla vedena konzultativní jednání s odpovědným zástupcem AOP ČR, Správa CHKO Žďárské vrchy ve věci umístění předpokládané stavby na území CHKO a s odpovědným zástupcem NPÚ ÚOP Telč ve věci možného způsobu umístění objektu v území požívajícím památkové ochrany.

Na základě výstupů z jednání lze konstatovat, že odborná stanoviska obou neopominutelných účastníků rozhodovacích procesů umístování stavby byla diametrálně odlišná, co se týká objemu, tvaru, podlažnosti i orientace objektu v území. Názor zástupce NPÚ ÚOP Telč významně zpochybňoval samotnou možnost realizace objektu v objemu uživatelsky praktickém.

Podkladem pro konzultace byly návrhy situačního uspořádání, které vycházely z možností vymezených platnou územně plánovací dokumentací obce Křižánky a objemové studie dispozičního uspořádání v rozsahu (počtu obytných jednotek) zadaném zadavatelem.⁶

S ohledem na doposud nepřekonaný názorový rozpor zhotovitel doporučuje pokračovat v konzultativním projednávání návrhů se snahou o sblížení stanovisek zainteresovaných stran, nicméně s důrazem na obhajobu řešení vycházejícího z podstaty a smyslu platné územně plánovací dokumentace.

⁵ Blíže viz str. 22 textové části Změny č. 2 Územně plánovací dokumentace obce Křižánky.

⁶ Blíže viz příloha.

SCHÉMA 1. PP/1.NP 1:200

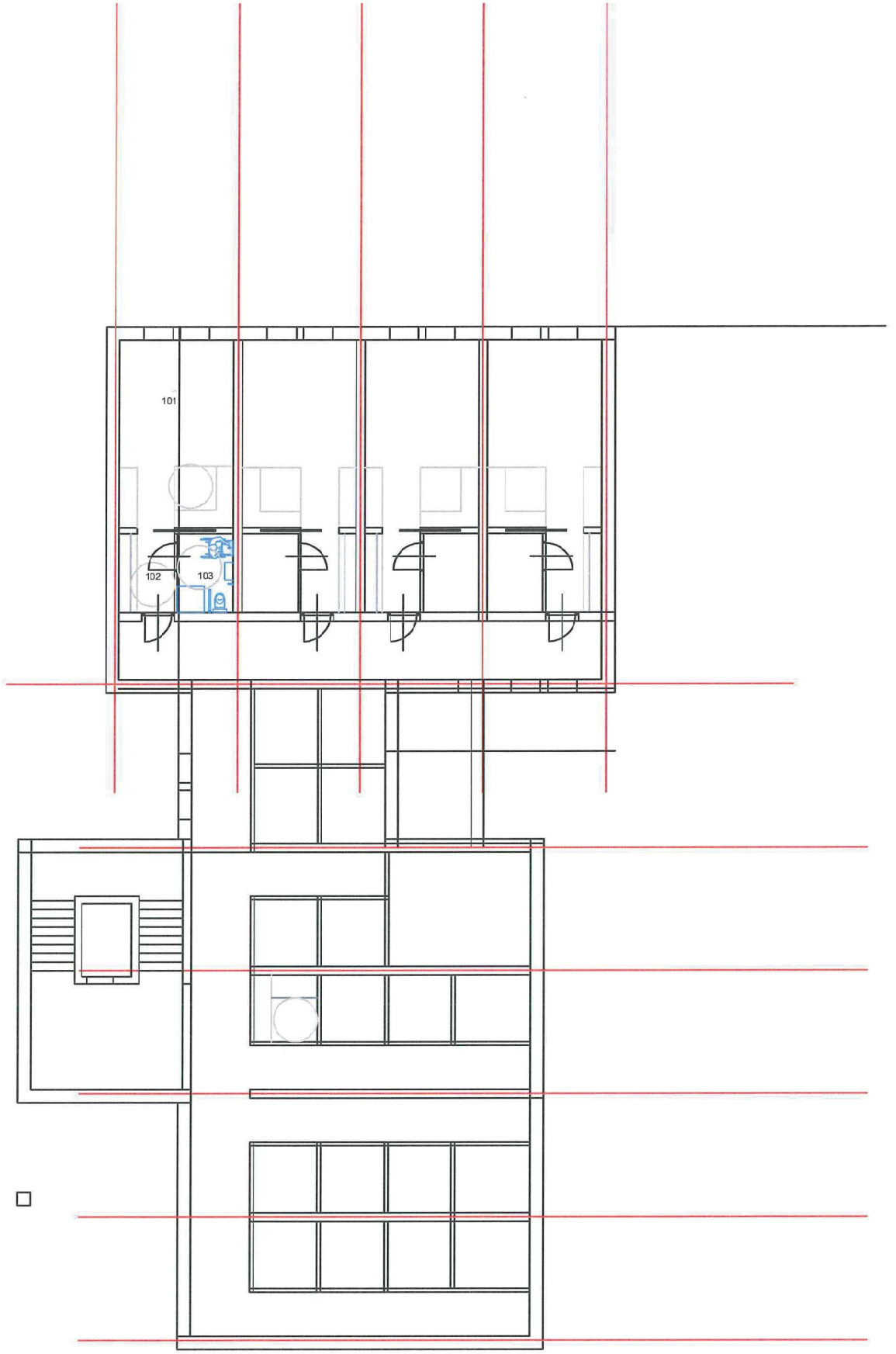


SCHÉMA 1.NP 1:200

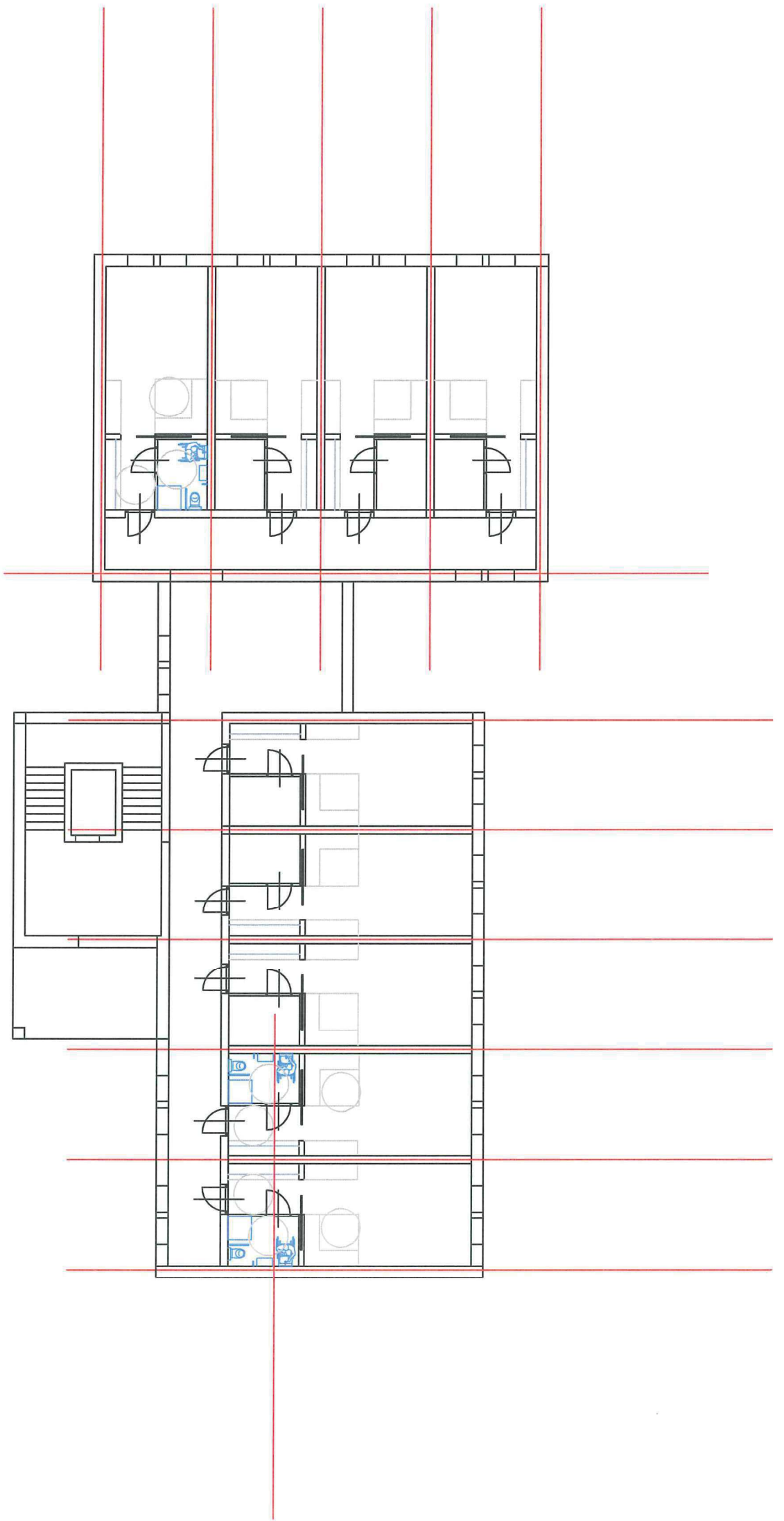
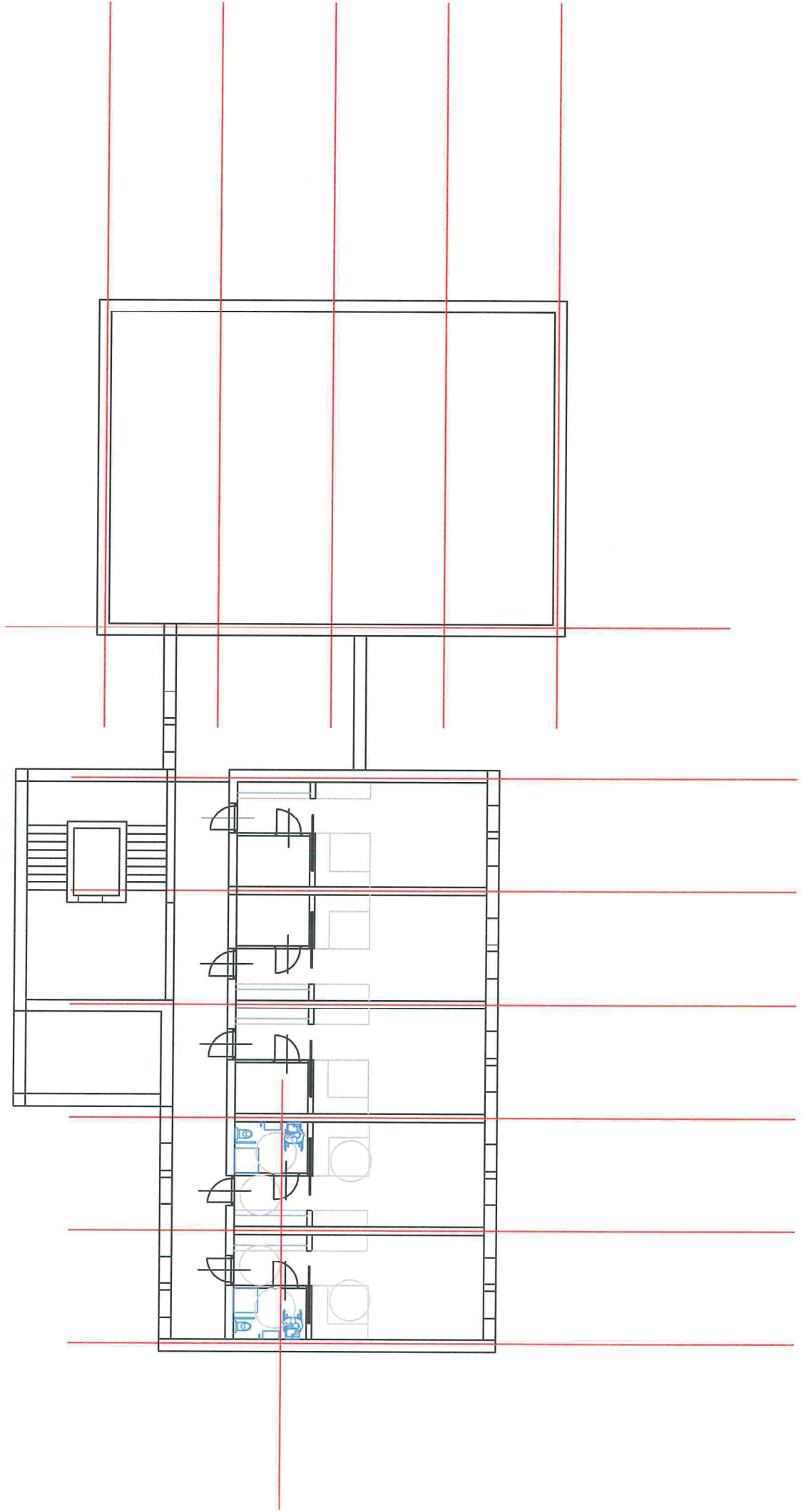
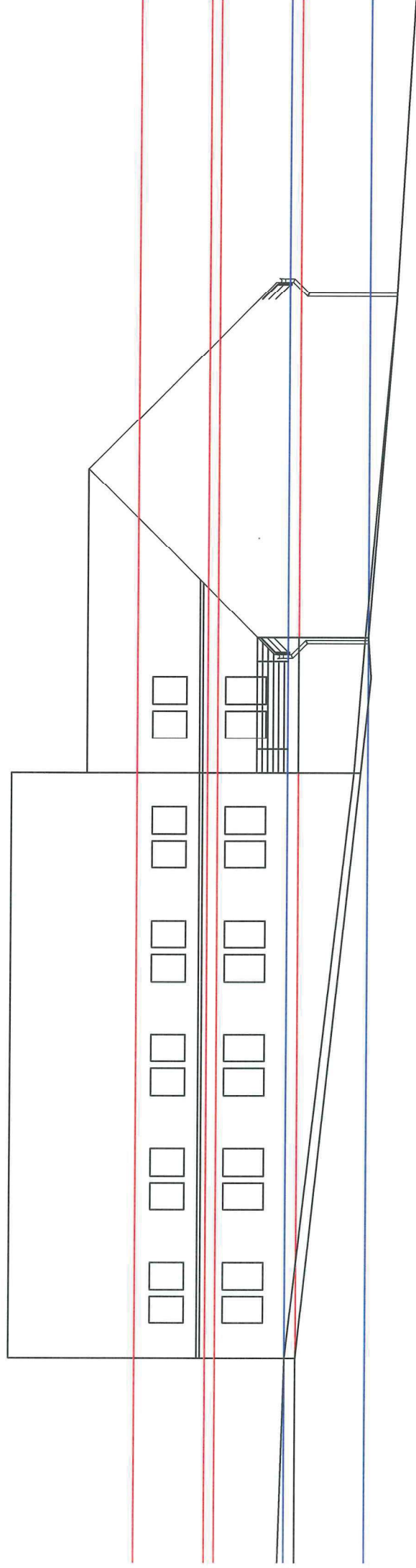


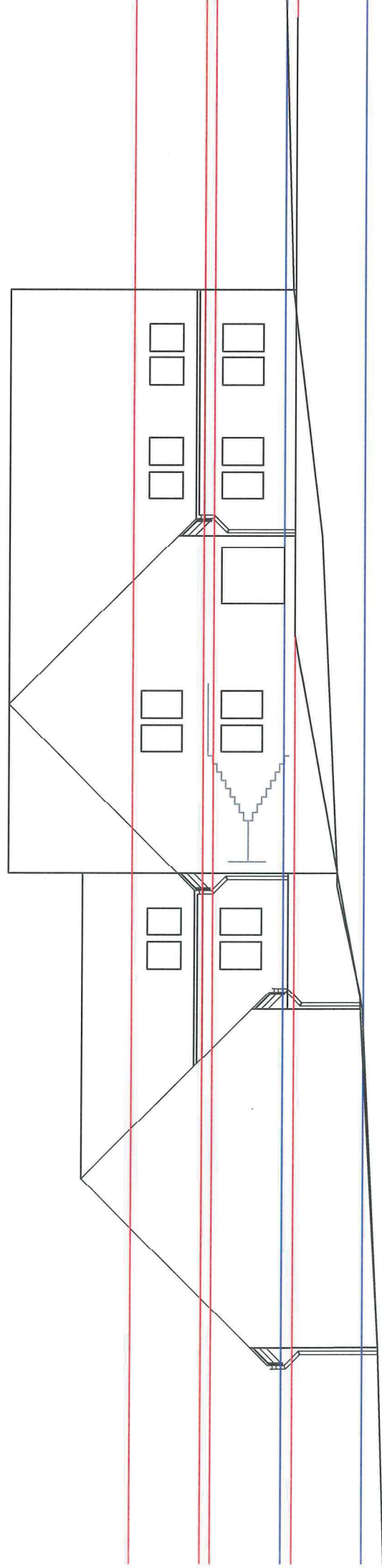
SCHÉMA 2.NP 1:200



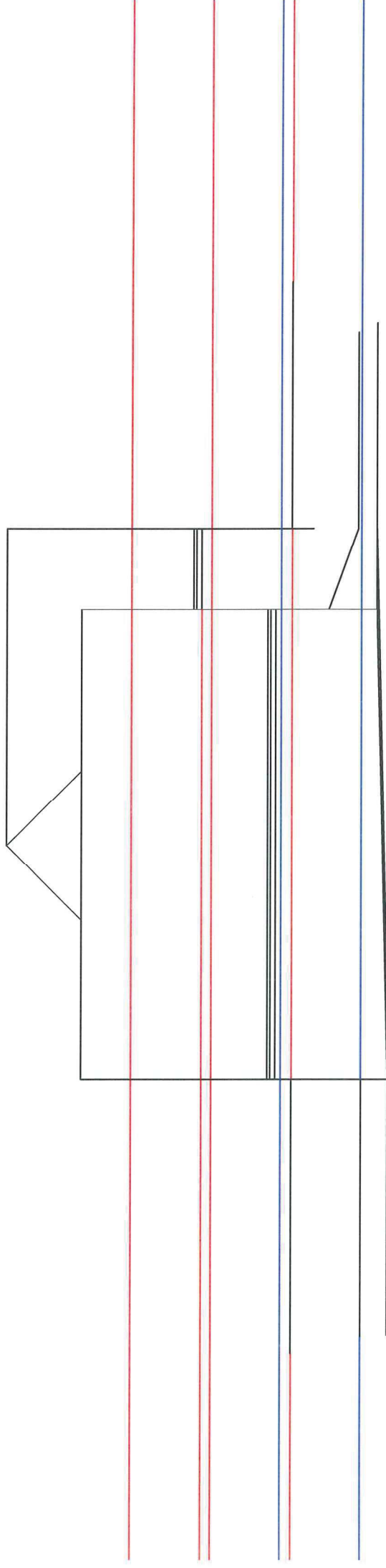
SCHÉMATICKÝ POHLED JIŽNÍ 1:200



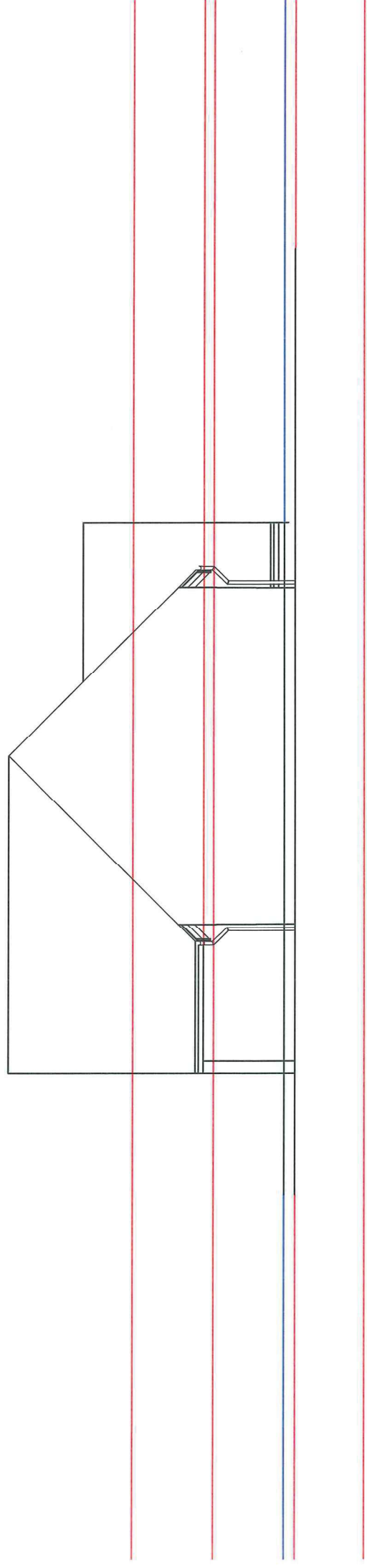
SCHÉMATICKÝ POHLED SEVERNÍ 1:200

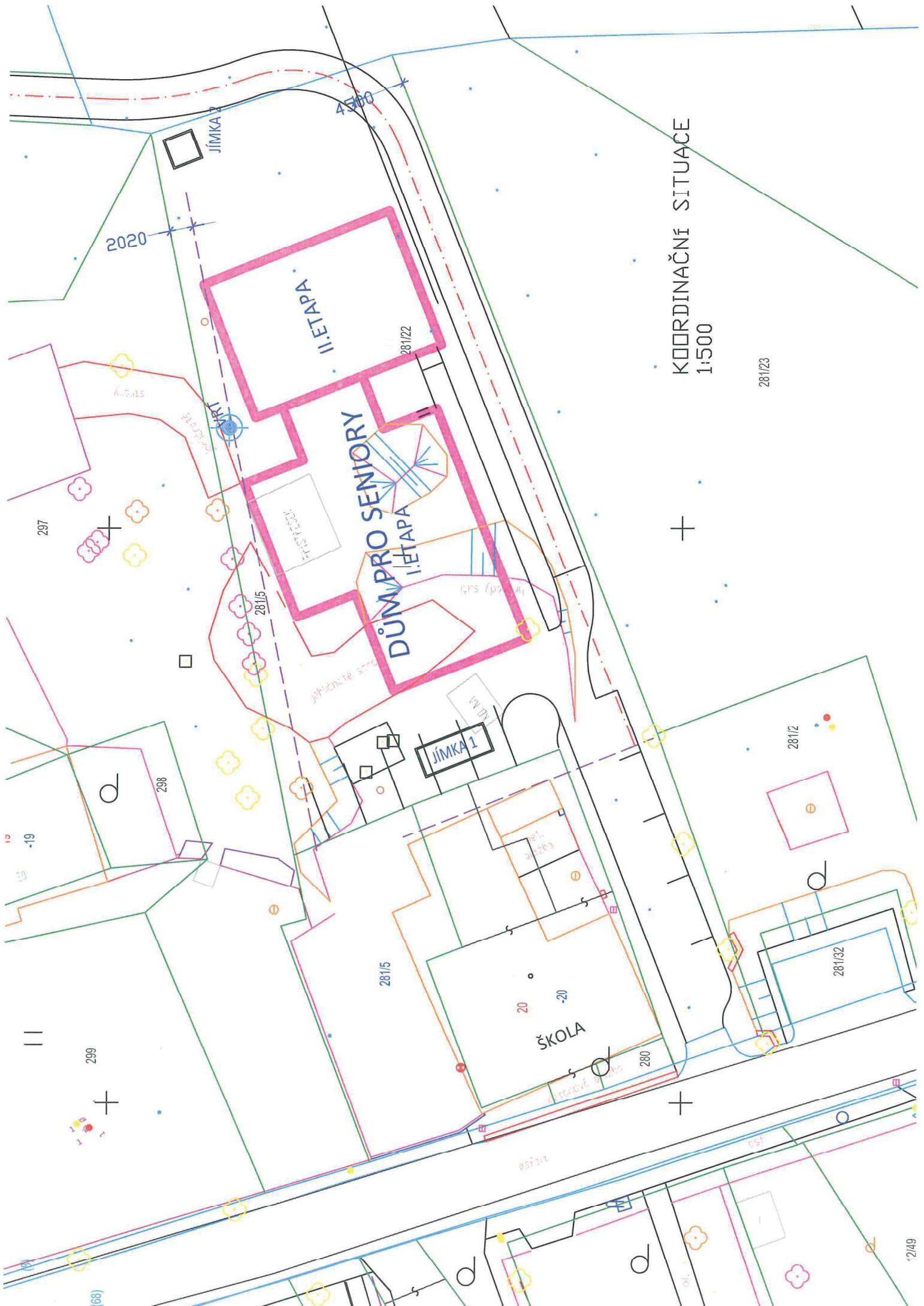


SCHÉMATICKÝ POHLED VÝCHODNÍ 1:200



SCHÉMATICKÝ POHLED ZÁPADNÍ 1:200





KOORDINAČNÍ SITUACE
1:500

281/23

281/2

281/32

12/49

(68)

II. ETAPA

DŮM PRO SENIORY
I. ETAPA

JIMKA 1

ŠKOLA

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

2020

281/22

281/5

298

297

-19

299

281/5

20

-20

280

4500

650

čistírna

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

281/15

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

JIMKA 2

