

Vzhledová konvence pro stavební činnost v CHKO Blanský les

Ing. arch. Kamila Žifčáková

Správa CHKO Blanský les vydává souhlas ke stavbám podle zákona 114/1992 o ochraně přírody a krajiny podle § 44, k pozemním stavbám zejména podle § 12 o ochraně krajinného rázu, jehož cílem je chránit vzhled krajiny, která má právě na území CHKO vysokou kvalitu. Bez souhlasu Správy CHKO nemůže stavební úřad vydat žádné rozhodnutí, tedy ani stavební povolení.

Výběr pozemku, stavební záměr

Při výběru pozemku je nutné ověřit na obecním úřadě, zda je zamýšlený pozemek určen územním plánem k zástavbě, tj. **jestli se nachází v zastavitelné ploše (umístění v zastavěném území automaticky neznamená, že je plocha určena k zástavbě)**. Pokud se jedná o místo, které k zástavbě určeno není, je vhodné předem zjistit na obecním úřadě a Správě CHKO, jestli je možno záměr doplnit do územního plánu. Záměr stavby je možno před vypracováním projektu konzultovat na Správě CHKO ve Vyšném (v pondělí a ve středu). Stačí náčrt, jak bude stavba vypadat a návrh umístění stavby na pozemku. Lze se tím vyhnout případnému přepracování projektu.

Řízení o umístění staveb

Územní rozhodnutí o umístění stavby vydává stavební úřad, který ke svému rozhodnutí potřebuje souhlas Správy CHKO. Před zahájením řízení o umístění stavby je tedy potřeba předložit Správě CHKO k vyjádření: Okótovanou situaci s umístěním stavby v měřítku s orientací stavby ke světovým stranám, pohledy, údaje o výškách a osazení do terénu, u složitějších staveb – ne obytných – také údaje o provozu, odpadech, vytápění apod.

Stavební řízení

Rozhodnutí o povolení stavby (stavební povolení) vydává stavební úřad. Správa CHKO vydává souhlas k rozhodnutí o povolení stavby na základě předloženého projektu. V případě, že Správa CHKO nestanoví jinak, je možno předložit projekt stavby již při řízení o umístění stavby a souhlas platí i pro stavební povolení.

Změna užívání staveb, odstraňování staveb, změna staveb před dokončením, stavební úpravy, drobné stavby

Provádí opět stavební úřad a k jeho rozhodnutí je nutný souhlas Správy CHKO.

„Černé stavby“

Při objevení stavby, která byla postavena bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním, zahájí stavební úřad řízení o odstranění stavby. Přitom musí zejména posoudit, zda lze stavbu dodatečně povolit. Bez souhlasu Správy CHKO stavbu nemůže dodatečně povolit.

Regulativy pro zástavbu v CHKO

Podstatou regulativů je ochrana krajinného rázu (formulovaná v § 12 zákona č.114/92 o ochraně přírody a krajiny), to znamená požadavek přizpůsobení staveb charakteru krajiny, zástavby a charakteru jednotlivých staveb.

1. Urbanistické regulativy

Volná krajina, tedy neurbanizované území, je z hlediska ochrany přírody v zásadě územím nezastavitelným, kde by měly být povolovány pouze nezbytné stavby technické infrastruktury, komunikací a objektů sloužících jednoznačně k obhospodařování krajiny, které nelze umístit v sídlech.

Zástavba v sídlech – podmínky zejména pro tvorbu územních a regulačních plánů:

- nerozšiřovat zástavbu obestavováním hlavních radiálních komunikací, ale území sídla spíše zaokrouhlovat
- nepropojovat zástavbou jednotlivé stávající lokality, což vede k pásovému zastavění, ale zřetelná přerušení chránit volná
- nezastavovat výšiny a terénní hrany
- **nezahušťovat stávající roztroušenou zástavbu**

Jednotlivé stavby mají splňovat požadavky vzhledové konvence novostaveb a stavebních úprav v CHKO.

2. Vzhledová konvence novostaveb a stavebních úprav v CHKO

Následující podmínky mají usnadnit navrhování staveb harmonizujících s prostředím a při přestavbách pokud možno napravit nedostatky soudobých staveb. Je totiž dobře, aby stavby měly styl typický pro dané území, což je jednou z charakteristických krajinářských hodnot. Pokud ale některý projekt má takové kvality, že realizace bude v daném prostředí působit přirozeně nebo bude jednoznačně přínosem, ačkoliv nesplňuje zcela požadavky přizpůsobení se okolní zástavbě, lze v tom případě od nich upustit.



Dům podle vzhledové konvence

Konkrétní požadavky na jednotlivé stavby

Hlavní zásady:

- tvar a situování staveb se podřizuje modelaci terénu (hřeben střechy podél vrstevnic), tvaru pozemku, stavební čáře a směru okolní zástavby
- půdorys má být tvaru **podlouhlého** obdélníku, L nebo U, se šířkou průčelí do 9 m
- hmota objektu má být **prostá**
- počet podlaží obytných objektů – přízemní, případně s podkrovím
- výška po okapní římsu max. 4,2 m, stavby vícebytové a hospodářské max. výšky 6 m po okap
- střecha sedlová, výjimečně s polovalbami nebo valbová, symetrická, sklon 40 – 45°

Další:

- přesahy střech ve štítu mají být minimální, 0 – 20 cm, u okapu do 40 cm, pokud střecha kryje zápraží – cca 90 cm
- krytina keramickými nebo betonovými taškami nebo vláknocementovými šablonami (Cembrit) cihlově červené nebo hnědé barvy; jako náhradu dožívající lehké krytiny u stávajících staveb lze v odůvodněných případech použít profilovaný barevný plech;
- prosvětlení podkroví převážně okny ze štítu, střídmě doplněné střešními okny, ojediněle i vikýři; vikýře s pultovými stříškami, méně často se sedlovými stříškami o sklonu 40°, nepoužívat na straně do ulice, do návsi nebo na okraji sídla; přípustná je i střešní nástavba bloku zastřešeného nízkým pultem, pokud převládá v hmotě střechy její původní tvar
- štítové průčelí je vhodné symetricky členit
- balkóny, rizality, arkýře nejsou vhodné
- zábradlí nejlépe dřevěné, svisle či vodorovně členěné, jednoduché
- otvory (okna, dveře) obdélníkové na výšku nebo čtverec, ležaté tvary výjimečně, větší okna je vhodné svisle i vodorovně rozdělit na vnější straně prosklení; vhodné jsou i velké prosklené otvory na delších stranách domu
- fasáda – vnější omítky hladké, bílé nebo v odstínech přírodních pigmentů (okr, rudka), případně velmi světlých pastelových barev, možná je kombinace se dřevem
- kámen možno použít na sokly či opěrné zídky, vhodný je sbíraný nebo lomový lícovaný místní kámen, s minimální spárou
- architektonické dekorativní prvky při opravě zachovat, neotloukat, ale jen vyspravit
- garáže, kolny, výrobní, skladové a hospodářské objekty mohou mít střechu sedlovou se sklonem 30 – 50° nebo pultovou, jako krytinu je možno použít i šablony či vlnité desky, někdy i lepenkový šindel nebo barevný plech
- oplocení je vhodné dřevěné, bez podezdívky; v nové zástavbě je možná podezdívka do výšky 40 cm, kamenná nebo omítaná, **bez zděných sloupků**; možno doplnit omítanou obvodní zdí do max. výšky 1,5 m
- Nepoužívat: zdrsňelé omítky, lesklé povrchy, glazované tašky, šamotové cihly, plasty, nerezový nebo hliníkový plech, křiklavé, syté, modré, zelené a černé odstíny

Dodatek

Doporučujeme všem zájemcům o stavební činnost, aby svůj záměr předem konzultovali se Správou CHKO, zejména v případě, kdy s daným územím nepočítá územní plán. Sníží se tím riziko dalších nákladů na předělávání projektové dokumentace a podstatně se zkrátí termín vyřízení věci.