

LOKALITA U KOUPADEL V BOSKOVICÍCH

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE – ZADÁNÍ



Město Boskovice

OBSAH

ÚVODNÍ INFORMACE	3
ZÁSTAVBA LOKALITY U KOUPADEL.....	3
HISTORIE MÍSTA	4
LOKALITA U KOUPADEL Z POHLEDU ÚZEMNÍHO PLÁNU A REGULAČNÍHO PLÁNU	6
STAVEBNÍ PROGRAM.....	10
OBSAH ARCHITEKTONICKÉ STUDIE.....	10
PŘÍLOHY	12

ÚVODNÍ INFORMACE

ZADAVATEL

Městský úřad Boskovice
Masarykovo náměstí 4/2
680 18

KONTAKTNÍ OSOBA

Odbor rozvoje města a investic
Ing. arch. Petr Zouhar
vedoucí odboru, tel.: 516488716, e-mail: petr.zouhar@boskovice.cz

POZEMKY

p.č. 621, 622, 663/1, 663/2, 663/3, 663/4, 663/5, 663/6, 663/7, 666, 669/1, 669/2, 6929/1, 6930/1,
k.ú. Boskovice 608327

MAJETKOVÉ VZTAHY

Město Boskovice, Masarkovo náměstí 4/2, 680 01 Boskovice
p.č. 621, 622, 663/2, 663/3, 663/4, 663/7, 6929/1, 666, 669/1, 669/2, 6930/1

Ryšávková Hana, Ludvíka Vojtěcha 1574/13, 680 01 Boskovice
p.č. 663/1

Hnilička Jaromír, Kupkova 644/22, Lesná, 638 00 Brno
p.č. 663/5, 663/6

ZÁSTAVBA LOKALITY U KOUPADEL

Lokalita U Koupadel v Židovské čtvrti je již delší dobu ve špatném technickém stavu. Komunikace jsou nedostatečně zpevněny, zeleň je neupravená, opěrné zídky a schody se rozpadají. Prostor tak slouží pouze jako parkoviště bez pravidel a místo pro venčení psů.

Dle platné závazné části Regulačního plánu Městské památkové zóny Boskovice, se v této lokalitě nachází funkční plochy: Bv – bydlení, občanská vybavenost a Zp – parky a veřejná zeleň. Podle daných regulativů je zde možná zástavba víceúčelovými dvoupodlažními objekty s šikmou střechou, kde v přízemí jsou přípustné komerční prostory (obchody, drobná řemeslná výroba, kavárny atd.) a v ostatních podlažích bydlení.

V souvislosti s budoucími úpravami lokality je nezbytné dořešit vlastnické vztahy. Parcely č. 663/1, 663/6 a 663/5 v k. ú. Boskovice jsou v majetku soukromých osob. S majiteli parcel zahájil odbor OSM v roce 2014 jednání o výkupu. Majitelka parcely č. 663/1 parcelu prodat nehodlá, ale má záměr část městského pozemku koupit a postavit v souladu se studií víceúčelový dům s bydlením. Majitel parcely č. 663/5 a 663/6 přestal letos s odborem OSM komunikovat.

V říjnu 2014 byla zpracována studie, která řeší lokalitu jako městský park. Studii vypracoval atelier EA architekti z Brna. Studie byla projednána v komisi pro městskou památkovou zónu a v komisi pro výstavbu a územní plánování. Z obou komisí vzešel podnět pro dopracování studie s možností zástavby dle regulačního plánu.

V listopadu 2016 byla studie prostoru U koupadel doplněna o variantu, která lokalitu zastavuje pěti novostavbami: Trojice budov umístěných samostatně na hranici původní historické zástavby, které jsou vzájemně osazeny tak, že mezi nimi vzniká otevřené nádvoří a spolu s domy tvoří polozavřený blok. Dalším domem je dostavba proluky podél ulice Bílkova. Tato budova doplní chybějící místo v charakteristické zástavbě ulice a zanechává průchod do prostoru U koupadel. Nevzhledné garáže, které stojí na hranici bývalé Židovské čtvrti a sídliště, jsou v návrhu nahrazeny dvoupodlažním objektem se šikmou střechou. Tato stavba opticky uzavírá řešený prostor ve směru od bytových domů. Veřejné plochy v okolí staveb budou kultivovány a určeny obyvatelům a návštěvníkům Židovského města. Celý prostor bude doplněn o zeleň, komunikace, zpevněné plochy a schodiště. Organizace dopravy je navržena jako slepá s příjezdem z ulice U Templu a Ant. Trapla. Parkování automobilů místních obyvatel je umístěno v suterénu navržených staveb. Plocha pro parkování je vymezena u bývalých Židovských lázní. Studie byla projednána v komisi pro městskou pátkovou zónu a komisi pro výstavbu a ÚP.

Obě komise doporučují RM variantu se zastavěnou lokalitou s tím, že by bylo vhodné ji dopracovat do větších podrobností v souvislosti s budoucím využitím budov. Členové komise pro výstavbu doporučují citlivé začlenění novostaveb včetně detailů do stávající historické zástavby a řešit parkování jako součást navržených domů.

Po projednání s veřejností bude dopracovaná studie sloužit jako závazný podklad pro další stupně projektové dokumentace pro zástavbu v daném prostoru. Jednou z možností je v lokalitě U Koupadel realizovat komunitní centrum pro sociální bydlení, na které lze získat dotaci a jeden z objektů využít pro volnočasové aktivity zájmových organizací.

HISTORIE MÍSTA

Židovské město v Boskovicích patří k nejzachovalejším židovským památkám u nás, je památkově chráněné jako urbanistický celek, samostatně jsou chráněny i jednotlivé stavby. První zpráva o Židech v Boskovicích pochází z období okolo roku 1343. V druhé polovině 16. století se komunita Židů rozrostla a vznikla Židovská obec. Podíl na tom má rozhodnutí krále Ladislava roku 1545 vyhnat Židy z královských měst. Samotné oddělené ghetto však vzniklo až roku 1727 a od poloviny 18. století bylo od zbytku města odděleno dvěma branami a řetězy. Třetí brána vznikla až po roce 1823 po velkém požáru. Největšího počtu obyvatel dosáhlo ghetto po emancipaci roku 1857, tehdy tu žilo 1810 Židů a domovské právo mělo 2018 Židů – třetina všech obyvatel Boskovic. V té době se ghetto změnilo na politicky samostatné městečko a patřilo mezi dvě židovská města na Moravě, které měla vlastní katastr. Roku 1851 se stal zdejší rabín A. Plaček moravským zemským rabínem. Ve 2. polovině 19. století se začali majetnější Židé stěhovat z ghetta do větších ekonomicky přitažlivějších měst. To znamenalo, že se židovská obec stala domovem chudé vrstvy obyvatelstva. Za 2. světové války, dne 14.-15. Března 1942, nacistické úřady deportovaly 458 Židů do koncentračních táborů. Po skončení druhé světové války se vrátilo asi 20 osob. Samostatná židovská obec zanikla roku 1919 sloučením s městem. V židovské části města Boskovice se nachází 20 památkově chráněných staveb spolu s bránou, kašnou a masnými krámy. Podle nálezů ve sklepích domů se za nejstarší část Židovského města považuje okolí náměstí U Vážné study, ulice U Koupadel a ulice Traplová. Díky několika ničivým požárům se při přestavbách překrýval různé architektonické slohy – od gotických portálů přes barokní

prvky kleneb až po renesanční domy. Současný vzhled budov je převážně klasicistní, až s empírovými ornamentálními prvky. Většina domů se dočkala opravy až v nedávné minulosti.

VÝZNAMNÉ STAVBY V ŘEŠENÉ LOKALITĚ

(zdroj: *Naučná stezka Židovskou čtvrtí, Boskovice*, <http://www.regionboskovicko.cz/naucna-stezka-zidovskou-ctvrti-boskovice/os-1149>)

KAŠNA U KOUPADEL (kulturní památka č. 407)

Na parcele mužských lázní vyhořelých roku 1823 byl roku 1856 zbudován haltýř (nádrž) z kamení, cihel a dřeva jako zásobárna vody pro židovské lázně. Voda sem byla vedena potrubím od Vážné studny. Kamenná kašna byla zbudována roku 1875, jak udává letopočet na ní vytesaný. V minulosti byla kryta kovovou, drátem vypletenou stříškou, ve které byl otvor pro čerpání vody obyvatelstvem. Jezdili sem pro vodu i měšťané z náměstí.

BÝVALÉ ŽIDOVSKÉ LÁZNĚ U KOUPADEL 8 / Č.P. 349 (kulturní památka č. 394)

Existence židovských lázní na tomto místě je doložena k roku 1684. Původně byly tyto lázně v přízemní budově určeny jen ženám. Přestavba lázní a její zvýšení o další podlaží bylo dokončeno roku 1844. V nové době opravená budova stále ještě nese na fasádě stopy původního empírového dekoru. Rituální lázeň (mikve) byla umístěna vlevo od vchodu, očištné lázně byly umístěny v nádvorních arkádách, kde bylo deset kabin s vanami. Lázně byly v provozu (pro očištění) ještě po roce 1950.

TOVÁRNÍ BUDOVA U KOUPADEL 6 / Č.P. 374 (kulturní památka č.393)

Už počátkem 19. století vlastnila dům rodina Baschova, která zde provozovala obchod obilím a sladem. Později byl dům přestavěn na potřeby konfekční továrny rodiny Brüllovy. Jednopatrová nárožní stavba má přízemí bosováno v arkaturě, okna jsou pravoúhlá s empírovými půlslunci v nadpraží. Vchod má kamenné ostění s půlkruhovým záklenkem a stylovými vraty. Okna 1. patra mají profilované šambrány a stupňovitě ustupující parapetní návojevé římsy. Nad okny jsou římsové frontony na volutových konzolách. V nadpraží oken jsou rozety. Podstřešní profilovaná římsa nese sedlovou střechu, v přízemí pruské klenby, v patře ploché stropy.

BÝVALÝ OBECNÍ DŮM A ŠKOLA, BÍLKOVA 7 / Č.P. 600 (kulturní památka č. 379)

Dům tvořil jeden celek s židovským špitálem (Joštova 10), který se připomíná už roku 1752. Obecní dům je zde doložen roku 1824. Po adaptaci roku 1849 zde bylo okresní hejtmanství (do 1855), pak židovský obecní úřad a židovská německá škola (do 1920). Po jejím zrušení zde byly třídy české národní školy a od roku 1942 městská knihovna. Budova je majetkem ŽNO Brno. V ose průčelí je portál s půlkruhovým záklenkem a klenákem ve vrcholu. Okna v přízemí jsou pravoúhlá na podezdívce. Nad nimi je arkatura, ve které dříve bývala empírová půlslunce. Přízemí je od 1. patra odděleno kordonovou římsou. Patro je členěno lesénami mezi okny a nad vchodem. Okna v patře jsou pravoúhlá se šambránami v omítce. Profilovaná podstřešní římsa nese sedlovou střechu. V přízemí jsou valené klenby, v poschodí jsou ploché stropy.

OBYTNÝ DŮM BÍLKOVA 5 / Č.P. 601 (kulturní památka č. 378)

Původně dvoupodlažní dům byl po požáru 1823 opraven v empírovém stylu, jehož stopy jsou v přízemní fasádě. V roce 1906 bylo přistavěno 2. patro Ludwigem Popperem, který v domě zřídil továrnu na výrobu obuvi. (Kvůli přístavbě bylo zbořeno první patro domu č. 3). Továrna zanikla roku 1935. Rozlehlá budova obdélníkovitého půdorysu poutá svým průčelím, vlastně štítovou (kratší) stranou obrácenou do ulice Bílkovy. Je ukončena volutovým dvoupatrovým štítem půlkruhově završeným. Fasáda má tři pravoúhlé okenní osy, okno v přízemní architektuře je nyní zazděno, vchod je pravoúhlý v segmentové arkádě. Po stranách vchodu úseky říms. Přízemí odděleno kordonovou římsou. Okna v 1. a 2. patře pravoúhlá, mezi okny mírně vystupující lesény. Podstřešní profilovaná

římša nese na konzolách sedlovou střechu. Ve štítě je pravoúhlé okno s parapetní římšou a šambránou. Zdánlivě barokní rysy stavby jsou projevem secese z přelomu století.

LOKALITA U KOUPADEL Z POHLEDU ÚZEMNÍHO PLÁNU A REGULAČNÍHO PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN

Záměr je situován do plochy smíšené obytné městské – SM, jako plocha přestavby P5



P5	SM	plochy smíšené obytné městské	Boskovice	dostavba bloku v Bílkově ulici	prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu respektovat podmínky MPZ řešit střet s trasami vodovodu a kanalizace výšková regulace zástavby prověřena regulačním plánem části MPZ
----	----	-------------------------------	-----------	--------------------------------	---

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ – SM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení v rodinných domech se zázemím pro obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, služby
- pozemky sídelní zeleně (např. veřejná zeleň, zeleň vnitrobloků, zeleň zahrad, zeleň izolační)
- pozemky veřejných prostranství a související dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

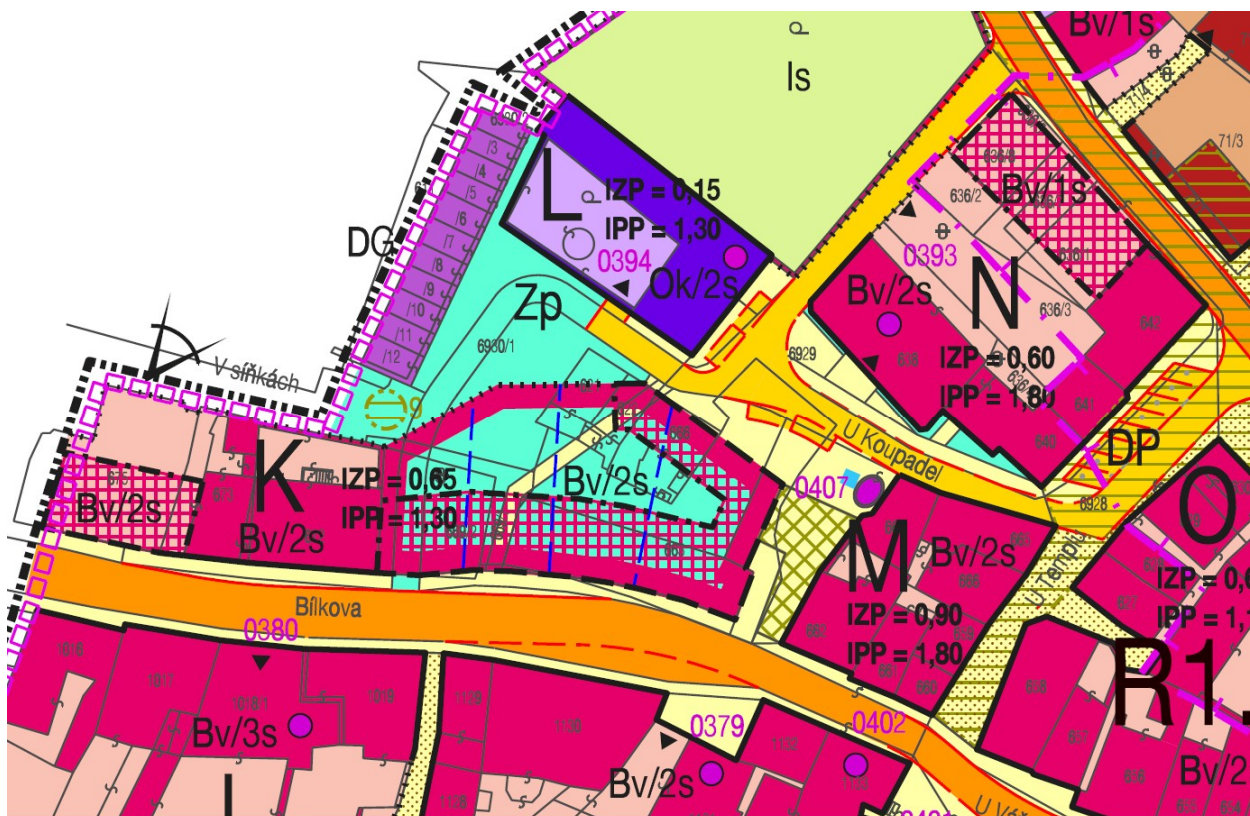
- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- akusticky chráněné prostory lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

REGULAČNÍ PLÁN



Záměr je situován do plochy bydlení B

Obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrovaná zařízení - sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území - maloobchod do 200 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní, zdravotnická a správní zařízení.

Podmíněně přípustné jsou činnosti a zařízení místní správy, a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení výrobních služeb.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují pohodu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (zejména provozovny a zařízení rušící noční klid), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení

PROSTOROVÉ REGULACE

- ve stávající zóně bydlení je nutno při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení
- výšku objektů a tvar střechy řešit s ohledem na okolní městskou zástavbu, dodržet měřítko města (výška max. 3 podlaží, sklon střechy šikmý)
- respektovat stavební čáry dle grafické přílohy č. 1 Regulativy plošného a prostorového rozvoje
- podrobný popis regulačních podmínek pro jednotlivé bloky viz. kap. 2.6 Regulační podmínky a limity pro jednotlivé bloky
- respektovat a zachovat obraz prostoru (styl, materiály, barevnost) viz kap. 2.5.1 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání
- respektovat přírodní a kulturní dominanty, průhledy a rozhledy
- zvýšit obyvatelnost území revitalizací vnitrobloků, výsadbou zeleně a realizací komunikací s omezenou dopravou
- v obytných zónách realizovat dopravně zklidněné komunikace

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

Bv polyfunkční využití území, kde jsou v plochách pro bydlení umísťovány zařízení občanské vybavenosti nebo podnikatelských aktivit

REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO BLOK K

VYMEZENÍ ULICEMI Bílkova ulice, hranice městské památkové zóny, proluka U Koupadel, součást židovského ghetta

PLOCHA 0, 1543 ha

CHARAKTERISTIKA BLOKU dostavba rodinných domů na pozemcích po odstraněné zástavbě

STAV

Tvořen je dvěma obytnými domy se zázemím, pozůstatkem po demoličních zásazích v severní frontě Bílkovy ulice.

NÁVRH

Východní hranice bloku je tvořena prolukou, navrženou dle PRMPZB (bod 16) k nápravě urbanistické struktury, tzn. zástavbě v rozsahu Bílkova 8 – 18. Navržena je výstavba čtyř dvoupodlažních rodinných domů s prostory pro podnikání. Ideové architektonické řešení objektu bylo součástí řešení konceptu RGP.

Západní hranice bloku je na základě připomínky Komise pro výstavbu a územní plánování navržena k zástavbě objektem s polyfunkčním využitím území.

FUNKČNÍ REGULACE

polyfunkční využití území – bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity

PROSTOROVÉ REGULACE

- | | |
|-------------------|--|
| • uliční čára | zachovat stávající
pro rozvoj navrženy nové |
| • stavební čára | zachovat stávající
pro rozvoj navrženy nové |
| • výška zástavby | max. 2 nadzemní podlaží
proluky 2 NP |
| • sklon střechy | šikmá |
| • způsob zástavby | blokový |

OCHRANNÉ REŽIMY bez ochranných režimů

LIMITY ZÁSTAVBY

Index zastavění pozemku IZP = 0,65

Index podlažní plochy IPP = 1,30

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 2

ROZVOJOVÉ PLOCHY 0

ASANACE 0

REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Veřejná prostranství, uliční síť a parky v MPZ vznikly historickým vývojem a jsou dány parcelací při lokaci města. Jsou nezastavitelné s výjimkou prostranství Bílkova – U Koupadel, jež vzniklo demolicí dožilých objektů.

Objekty musí být orientovány hlavním průčelím do příslušné ulice a respektovat stavební čáru.

PLOŠNÉ REGULAČNÍ PRVKY

STAVEBNÍ ČÁRA

Udává hranici mezi plochou určenou k zastavění a uličním prostorem, nebo obrys plochy výstavby hlavního objemu stavby.

Před stavební čáru mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

STAVEBNÍ HRANICE

Vymezuje, kam až je možno danou ploch zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

ULIČNÍ ČÁRA

Odděluje pozemky veřejné od soukromých.

V případě, že stavební a uliční čára jsou totožné, nesmí před stavební čáru předstupovat žádné konstrukce objektu.

ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

Je v řešeném území vyznačeno v grafické části dokumentace šrafováním. Vymezeno je navrženou stavební čarou a stavební hranicí.

PROSTOROVÉ REGULAČNÍ PRVKY

VÝŠKA ZÁSTAVBY v případě, že je udána výška objektů, je udána v počtu plných nadzemních podlaží

SKLON STŘECHY šikmá

Limity zástavby - Intenzita využití ploch

INDEX ZASTAVĚNÍ POZEMKU IZP udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku.

INDEX PODLAŽNÍ PLOCHY IPP udává přípustný počet m² podlažní plochy na m² pozemku.

STAVEBNÍ PROGRAM

- Bytové domy s malometrážními byty (1+1, 2+1, 3+1)
- Parter s využitím komunitního setkávání, částečně s možností komerčního využití
- Podzemní parkování v celé ploše
- Majitelka parcely č.663/1 má záměr část městského pozemku koupit č.p. 669/2 a postavit v souladu se studií víceúčelový dům s bydlením (dle zastavovací studie objekt D)
- Jeden z objektů navrhnout pro potřeby volnočasových organizací
- Požadavky sdružení Skaut (viz příloha)
 - 8 kluboven – 25 m²
 - společné sociální zázemí (kuchyňka, toalety, sprcha)
 - společná místnost pro větší akce (50-70 m²)

OBSAH ARCHITEKTONICKÉ STUDIE

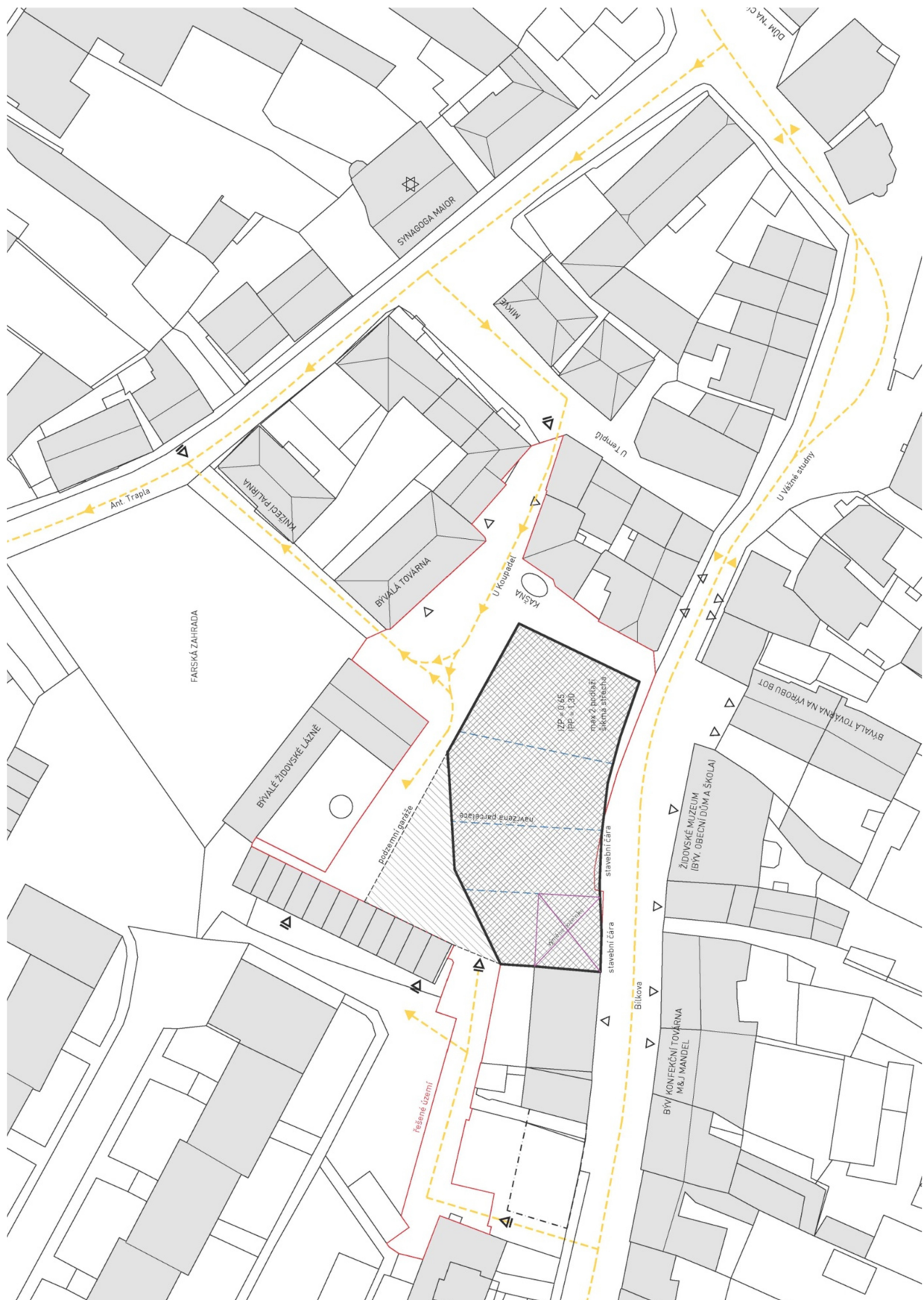
TEXTOVÁ ČÁST

Popis navrhovaných objektů, materiálové, technické a konstrukční řešení.

GRAFICKÁ ČÁST

Situace, půdorysy jednotlivých podlaží, pohledy se zákresy okolních domů, perspektivy.

Způsob zpracování, zvolené měřítko a obsah studie je v uvážení autora.



Situace řešeného území

PŘÍLOHY

- 01 Územně plánovací dokumentace – Územní plán, Regulační plán
- 02 Urbanistická studie - Židovská čtvrť – zástavba prostoru U Koupadel, EA architekti
- 03 Požadavek na klubovny – Junák – český skaut, z. s., středisko Boskovice
- 04 Katastrální mapa
- 05 Zákresy okolních budov
- 06 Fotodokumentace
- 07 Zjednodušený 3D model okolních hmot
- 08 Geodetické zaměření dané lokality

Další podklady na vyžádání.