

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZAKÁZKA: TECHNICKÉ PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU
A ÚPRAVY OBJEKTŮ A PROSTRANSTVÍ
PRO OBEC KRYŠTOFOVO ÚDOLÍ

ČÍSLO ZAKÁZKY: 009/95

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ: 15.12.1995

POŘIZOVATEL: REFERÁT REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
A INVESTIC OÚ LIBEREC

ZPRACOVATEL: SAUL S.R.O.
U DOMOVINY 491/1 LIBEREC 4 460 01

VEDOUČÍ PROJEKTANT: ING.ARCH. JIŘÍ PLAŠIL

OBSAH DOKUMENTACE

I. VÝKRES ZASTAVITELNÝCH PLOCH A KATEGORIZACE OBJEKTŮ

II. TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvod
2. Rozsah platnosti
3. Vazba na ÚPNSÚ
4. Stavební pozemky
5. Umístění a velikost objektů
6. Tvar a celkový výraz objektů
7. Stavební materiály a technologie
8. Drobné a jednoduché stavby
9. Úprava ploch, komunikací a zeleně
10. Zařízení technické infrastruktury
11. Jiné podmínky
12. Hodnocení stávajících objektů
13. Fotodokumentace
14. Výkres zastavitelného území a hodnocení objektů

Při zpracování byly využity zkušenosti z II.Reglementace k ÚPNSÚ Světlá pod Ještědem (Jan Sedlák, 1994), poskytnuté zpracovateli pořizovatelem.

Zadání zpracování "Technických podmínek pro výstavbu a úpravy objektů a prostranství" pro obec Kryštofovo Údolí vyplynulo z požadavku obecního zastupitelstva obce Kryštofovo Údolí řešit potřebu ochrany stávajícího specifického charakteru obce. Tento požadavek se odrazil již v obecní vyhlášce č. 8/93, která v současné době není platná z důvodu formálních nepřesností.

Vyhláška, která v úvodu prohlásila zachování historického a estetického odkazu minulosti a péči o kulturní dědictví za povinnost každého občana, který je vlastníkem nemovitosti na katastrálním území obce, měla být závazným pokynem obecního zastupitelstva pro všechny majitele a nájemce nemovitostí a potenciální stavebníky v obci.

Nadace Ještěd, která mimo jiné sleduje danou problematiku na celém území Přírodního parku Ještěd, významně přispěla k zadání "Technických podmínek".

Nutnost zpracování "Technických podmínek" vyplývá v současné situaci z nedostatečné propracovanosti a zejména uzákonění metodiky regulačního plánu, který by jasně stanovil pravidla pro veškerou stavební činnost v území. "Technické podmínky", které podrobněji rozvádí obecné podmínky pro výstavbu by tedy měly doplnit územní plán sídelního útvaru, zpracovaný klasickou metodou, jako jeho po schválení závazná část.

Sloužit budou zejména příslušnému stavebnímu úřadu Chrastava pro regulaci veškeré stavební činnosti ve smyslu stavebního zákona, která se provádí na základě územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo ohlášení, dále také pro usměrnění jednotlivých majitelů nemovitostí, stavebníků a projektantů již v úvodních fázích projektové přípravy počínajíc architektonickými studii.

Filosofie zpracování "Technických podmínek" je kontextualismus, tedy maximální snaha o respektování podmínek okolí, místních zvyklostí a tradic, obnovení identity místa zejména z hlediska architektonického řešení, urbanistického uspořádání a umístění staveb. Při tom je brán ohled na polohu dotčeného území v Přírodním parku Ještěd a na přípravu vyhlášení celého zastavěného území obce Venkovskou památkovou zónou.

Vyjímečně v průkazných případech, kdy projektová dokumentace nových staveb je zajišťována renomovanými projekčními firmami, vznikla na základě architektonické soutěže, byla odsouhlasena v obci i zainteresovanými složkami (ochrana památek, přírody) nemusí striktně podléhat "Technickým podmínkám", aby tak nebyl zabráněn přístup nových architektonických myšlenek.

§2
ROZSAH PLATNOSTI

Platnost "Technických podmínek pro výstavbu a úpravy objektů a prostranství" pro obce Kryštofovo Údolí je vymezena pro veškerou stavební činnost a jiné zásahy do území ve smyslu stavebního zákona na správním území obce Kryštofovo Údolí a jsou závazné pro rozhodování stavebního úřadu v Chrastavě na příslušném území na úrovni ostatních závazných částí schváleného územního plánu sídelního útvaru Kryštofovo Údolí.

Vztahují se jak na novostavby, přístavby a nástavby, tak na úpravy stávajících objektů, jejichž kategorizace je provedena v kapitole 12.

§3
VAZBA NA ÚPNSÚ

Územní plán sídelního útvaru Kryštofovo Údolí - Novina, jehož závaznou součástí by se po schválení měly "Technické podmínky" stát, stanovuje kapacitní plošné a funkční regulativy na území obce, principy řešení systémů dopravní a technické infrastruktury, vyhodnocuje zábor ZPF a LPF. Jeho zásady jsou shrnuty v návrhu "Vyhlášky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Kryštofovo Údolí - Novina".

Zastavitelné území, které vyplývá z územního plánu, je stanoveno jako soubor ploch uvedených s příslušnými charakteristikami v textové části a na výkresu č.1 - Plán využití ploch:

- nízkopodlažní obytné zástavby venkovského typu
- nízkopodlažní obytné zástavby rekreačního typu
- občanské vybavenosti
- sportovně rekreačních
- drobné výroby, služeb a čisté technické vybavenosti
- zemědělské živočišné výroby
- různých funkcí s převládající zelení

Urbanizovaná území s charakteristikami uvedenými v návrhu "Vyhlášky o závazných částech územního plánu Kryštofovo Údolí - Novina" a na výkresu č.7 - Regulace, bilance ploch jsou tvořeny výše uvedenými plochami zastavěnými nebo určenými k zastavění. Jedná se o:

- území pro bydlení venkovské
- území pro bydlení rekreační
- území smíšené centrální
- území smíšené okrajové
- území sportovně rekreační
- území výrobní

Účel povolovaných a ohlašovaných staveb a stavebních úprav na objektech musí odpovídat vymezenému využití ploch.

Návrhové lokality, to je plochy určené k nové zástavbě, jsou zdůrazněny ve výkresové dokumentaci. Nové objekty mohou být navrhovány jak na těchto návrhových lokalitách, tak na plochách zastavitelných stávajících a to na místech objektů určených k demolicí nebo i v prolukách při zachování "Technických podmínek" - zejména minimálního odstupu a maximální hustoty zástavby.

Nezastavitelné (neurbanizované) území tvoří soubor ostatních ploch se sporadickou zástavbou. Jedná se o:

- území zemědělského půdního fondu
- území lesního půdního fondu
- vodní plochy
- území rozptýlené zeleně
- ostatní území mimo zastavění

Není dovoleno umísťovat stavby na nezastavitelných plochách s výjimkou těch, které jsou nezbytně nutné pro funkční využití těchto ploch a dále staveb drah a na dráze, pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků.

§4

STAVEBNÍ POZEMKY

Dělení nových pozemků popřípadě úpravy stávajícího dělení je třeba provádět s maximálním omezením ostrých úhlů v rozsahu bloků vymezených komunikacemi a ucelenými plochami ZPF a LPF tak, aby nevznikaly zbytkové plochy.

Velikost pozemků musí umožňovat účelné situování staveb a jejich odpovídající rozestupy. Velikost pozemků pro rodinné domky je navržena v území pro bydlení venkovské a smíšeném centrálním 800 - 1600m², v území pro bydlení rekreační a smíšeném okrajovém 1200 - 2400m², na okraji zástavby bez omezení. Při parcelaci je třeba zachovat podíl společných ploch pro parkovací stání, místa pro sběr odpadků a vedení inženýrských sítí.

Úpravy terénu musí být řešeny bez strmých násypů, zářezů a opěrných zdí, nepřipouští se umístění garáží plně pod úroveň terénu s nutností strmých nájezdových ramp.

Oplocení pozemků v zastavěném území je navrženo ze svislých plankových plotů z přírodního dřeva o výšce cca 150cm bez podezdívky, nebo jako přírodní živý plot z místních dřevin (ptačí zob) obdobné výšky. Drátěné pletivo možno užít vyjimečně s tmavým nátěrem či PVC ochranou, nepřipustná jsou oplocení z plechových výlisků, železných tyčí dekorativně uspořádaných. Oplocení pozemků mimo urbanizované území se nedoporučuje s výjimkou ochrany vyhrazených pastvišť elektrickým drátem.

§5 UMÍSTĚNÍ A VELIKOST OBJEKTŮ

Způsob zástavby se připouští pouze soliterní. Nepřípustná je řadová či kobercová zástavba. Při skupinové zástavbě a dostavbě proluk je třeba zajistit dosažení místně charakteristického nepravidelného řazení zástavby.

Vzdálenost hlavního objektu od hranice pozemku je nejméně 5m, výjimky nutno posoudit individuálně.

Orientace domů je navržena zásadně hřebenem rovnoběžně s vrstevnicemi, hlavními vstupy pokud možno k nejbližší veřejné komunikaci.

Půdorysný rozměr nových obytných domů je navržen minimálně 6 x 15m a poměr šířky k délce 1 : 2 nebo delší, poměr šířky k výšce 1 : 1 nebo vyšší.

Podlažnost všech objektů je stanovena 1 - 2 s využitelným podkrovím.

§6 TVAR A CELKOVÝ VÝRAZ OBJEKTŮ

Celkový objem, výraz a tvar objektů musí odpovídat tradičnímu charakteru místní zástavby, je třeba používat sedlové střechy se štíty, vyjimečně polovalbami či mansardové střechy. Při členitém půdorysu použít jeden hlavní typ zastřešení.

Sklon střech sedlových je třeba navrhovat 40 - 50°, nepovolují se tzv. falešné mansardy (viz úpravy panelových objektů), aby se dosáhlo tradiční siluety objektů

Asymetrické sedlové, pultové a ploché střechy nelze používat. Nepřípustné jsou velké přesahy střech a zaatikové žlaby. Půdní prostory je třeba provádět bez podezdívky.

Vikýře na střechách lze navrhovat max. v jedné úrovni a v tradičním tvarosloví - buďto s jednou okenní osou a okny s 2x2 nebo 3x2 poli o max. ploše 1600cm² nebo pásové s výškou zasklení do 80cm.

Střešní okna lze vyjimečně použít u novostaveb, nelze je však sdružovat nebo jimi nahrazovat vikýře stávajících staveb.

Průčelí objektů budou přizpůsobována původním tradičnímu charakteru zejména v jeho členění a povrchové úpravě. Pokud budou použity přímé reminiscence (roubení, hrázdění, pobití dřevem, obklad břidlicí), musí vycházet z tektonické logiky a dekorové tradice. Plocha venkovní zdi musí převládat nad plochou otvorů.

Lodžie a balkony možno používat pouze v kontextu s historickou tradicí, v zásadě nejsou povoleny ve štítech.

Okna budou svými proporcemi a členěním vycházet z místních tradic - členění obdélníkového otvoru s kratší vodorovnou stranou na 2x2, 3x2 nebo 4x2. pole o max. ploše 2000cm² (možno provést pouze na vnějších křídlech).

Vyšší proporce prosklení (např. francouzské okno) při odpovídajícím členění se za účelem prosvětlení objektů připouští u novostaveb na vedlejších průčelích při prioritním zachování proporcí hlavních (uličních) průčelí. Vždy je třeba doložit kvalitním projektem. Nepřípustná jsou průběžná pásová okna, nečleněná okna, horizontální vícedílná okna, dekorativní ochranné mříže, keramické obklady ostění.

Venkovní dveře a garážová vrata budou plná nebo max. z 1/3 prosklená, popř. s nadsvětlíkem v odpovídajícím členění. Nepřípustné jsou kovové dveře a výkladce, kovová výklopná garážová vrata. Připouští se plastové výkladce a rolety, pokud jejich výraz odpovídá tradičnímu materiálu.

Dekor fasády a další rukodělné prvky staveb či uměleckých řemesel charakteristické pro místní architekturu, které musí být zachovány na původních místech, budou vedle tradiční siluety maximálně chráněny při úpravě stávajících objektů. U vybraných objektů bude dle podmínek památkové péče vyžadováno při poškození vyhotovení odpovídající náhrady.

§7

STAVEBNÍ MATERIÁLY A TECHNOLOGIE

Tradiční technologie, které umožní stavebníkovi dosáhnout odpovídajícího architektonického výrazu objektů, budou přednostně uplatněny u novostaveb i úprav stávajících objektů.

Hlavní nosné konstrukce budou přednostně využívat cihlu, místní kámen, dřevo a jejich kombinace.

PSV⁷ bude přednostně využívat dřeva pro výplně otvorů, lehkých střešních krytin (břidlice, asfaltové či dřevěné šindele, vyjimečně ploché eternitové šablony tmavých odstínů), plechové okapní žlaby a svody, ručně nanášené hlazené omítky. Nepřípustné je užití plechové střešní krytiny, vlnitého eternitu, asfaltové lepenky, natírání stávajících plechových střech červenou a jasně zelenou barvou.

Moderní materiály (plasty) se připouští pro novostavby, pokud pohledově odpovídají tradičním materiálům. Nepřípustné jsou barevné luxferové a kopilitové stěny, glazované keramické obklady, připouští se pouze obklad soklu domu v přírodním (matném) odstínu.

Barevnost je třeba použít v tradičním pojetí odpovídajícím použitým materiálům:

- dřevo - přírodní tmavé nebo tradiční nátěry
- sokly - přírodní matné odstíny
- střešní krytina - šedomodrá, šedohnědá, šedočervená
- okenní rámy - bílá, přírodní tmavá
- dveře - přírodní tmavé, tradiční nátěry, event. bílá
- omítky - bílé, béžové, lomené fasádní tóny
- ploty dřevěné - přírodní tmavé

§8
NEBYTOVÉ, DROBNÉ A JEDNODUCHÉ STAVBY

Stavby nebytové, pro podnikatelské aktivity a technickou infrastrukturu podléhají bez výjimky "Technickým podmínkám".

Začleňovat do území je tyto stavby nutno v souladu s Plánem využití ploch ÚPNSÚ, vždy na základě předchozího prověření negativních dopadů provozu na životní prostředí obce a prostorového začlenění objektů do nejbližšího okolí i dálkových pohledů.

Limit max. 24m jednotně řešené nepřerušené fasádní fronty a hřebene střechy je stanoven vedle všech ostatních technických podmínek vzhledem k potenciální vyšší objemové náročnosti těchto staveb.

Stavby s doplňkovou hospodářskou funkcí k obytným objektům (kúlny, garáže, dílny) budou navrhovány v míře nezbytně nutné pro základní funkci v souladu s podmínkami funkční regulace území stanovené Plánem využití ploch ÚPNSÚ.

Umístění těchto staveb bude navrhováno v nejméně exponovaných polohách. U novostaveb budou navrhovány jako součást hlavních objektů. Ve stávající zástavbě budou pro tyto účely zásadně využívány existující objekty. Tyto objekty budou uzpůsobeny "Technickým podmínkám" nebo asanovány s možností odpovídající náhrady, pokud jejich umístění neznehodnocuje kvality prostředí. V opačném případě mohou být určeny k demolici bez náhrady.

Výraz, objem a provedení hospodářských objektů bude kromě "Technických podmínek" blíže odpovídat hlavnímu objektu, ke kterému náleží,

Ostatní drobné stavby - přístřešky autobusové dopravy, stojany plakátovacích ploch, lavičky, telefonní budky, budou řešeny individuálními projekty tak, aby odpovídaly historickému charakteru obce. Bude maximálně chráněna dochovalá hodnotná drobná architektura.

Označení činností mohou být umístěna pouze v místě provozování příslušné činnosti, musí být zhotoveny z materiálů tradičních (dřevo, plech) nebo odpovídajících nosnému objektu, obdobně jako prvky informačního systému obce, na něž se nevztahují zvláštní předpisy (dopravní značky). Nepřipouští se velkoplošné reklamy a světelné nápisy.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU PLOCH, KOMUNIKACÍ A ZELENĚ

Existující silnice, cesty i pěšiny na celém správním území obce budou zachovány, budou obnoveny tradiční dosud čitelné pěšiny podél Rokytky v souběhu se silnicí II/592.

Povrchy cest v urbanizovaném území mohou být dlážděné nebo živičné, lesní a polní cesty a pěšiny budou mít nezpevněný povrch, pokud již nejsou zpevněny, chodník podél průtahu II/592 bude navržen jako dlážděný. Pro úpravy veřejných prostranství a soukromých pozemků se nedoporučuje betonová dlažba.

Vysazování zeleně na veřejných prostranstvích je povoleno pouze s použitím domácích dřevin. Introdukované a exotické dřeviny je ve vyjímečných případech povoleno vysazovat pouze na soukromých okrasných zahradách. Vysazování dřevin na veřejných prostranstvích je možné provádět pouze na základě schváleného projektu.

Ochrana stromů s průměrem kmene ve výšce 130cm přes 20cm bude zajištěna respektováním ochranného pásma ve tvaru kruhu s pětinasobným průměrem. Nepropustná úprava bezprostředního okolí kmenů je nepřijatelná. Veškeré zásahy do dřevin (kácení, prořezávání,..) se řídí platnými právními předpisy (zákon č.114/1992Sb.).

Respektovat je dále třeba ze zákona vyplývající registrované VKP, MěÚ v Chrastavě vyhlášené památné stromy, chráněná území a prvky ÚSES, omezení ve vztahu k existenci Přírodního parku Ještěd.

§10

PODMÍNKY PRO ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nadzemní vedení inženýrských sítí je třeba maximálně omezovat. Nově budované trasy a přípojky veškerých inženýrských sítí budou v podzemním provedení. Vzhledem k technickým poměrům v území nelze počítat s etapovitým převodem VN vedení do kabelové trasy, přesto je třeba příští zásadní rekonstrukce trasy využít k její kabelizaci.

Veškerá zařízení na objektech - antény, satelitní antény, výdechy, zabezpečení, měření a regulace, budou umístěny tak, aby nerušily charakter budov ani pohledy z veřejných prostorů.

§11

JINÉ PODMÍNKY

Konzultace zpracovatele územního plánu budou stavebním úřadem Chrastava vyžadovány pro všechny závažné stavby v území do doby schválení Územního plánu sídelního útvaru Kryštofovo Údolí - Novina včetně "Technických podmínek" jako jeho závazné části