

Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Lužické hory

Posuzování umístění a povolování staveb je činností, jejíž výkon ukládá Správám CHKO zákon 114/92 Sb., v ustanovení § 44.

Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Lužické hory jsou rámcovým vodítkem pro stavebníky a projektanty. Tyto obecné podmínky obsahují vedle pravidel daných zákonem a obecně závaznými předpisy také zásady zaměřené na zachování proporční vyváženosti a uspořádání hmot obvyklých pro výstavbu v prostředí Chráněné krajinné oblasti Lužické hory a jsou určující pro celkový architektonický, estetický a vizuální projev staveb v krajině.

Konkrétní podmínky se stanoví vždy po posouzení předloženého návrhu a po vyhodnocení záměru v závislosti na okolních vztazích. Proto doporučujeme konzultovat stavební záměr již v úvodní fázi přípravy projektové dokumentace se zástupcem Správy CHKO LH. Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO uplatňuje Správa CHKO jako orgán státní správy a jako odborný orgán dle ustanovení § 78, odst.1 a 3, a § 44 zákona č.114/92 Sb. Vychází především ze základních ochranných podmínek oblasti stanovených v § 25, 26 a 27 zákona, z krajinářského posouzení dle § 12 zákona, ze schváleného Plánu péče o CHKO Lužické hory a z obecně platných předpisů /především z územně plánovací dokumentace/.

Posuzování architektonických detailů je vždy závislé na okolním prostředí a na míře jeho kvality. Jakoukoliv výjimku z těchto zásad lze připustit jen při naprosto specifické místní situaci výstavby a po dohodě se Správou CHKO LH. Tyto požadavky platí i pro výstavbu rodinných domů k trvalému bydlení, pokud jsou situovány v obcích s tradiční lidovou architekturou. V novějších sídlištích lze naopak připustit i rodinné domky, které se vymykají z těchto požadavků.

Stavby je možné umísťovat ve III. a IV. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO v zastavěném území sídel. Výstavba v I. zóně odstupňované ochrany a ve volné krajině se nepřipouští.

Umístění staveb v rozvolněné zástavbě a na okraji sídel je posuzováno dle zpřísněných pravidel ve smyslu § 12 zákona. Při umísťování staveb je nutno navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, je nutno brát zřetel na stávající okolní zástavbu, především na její výraz, hmotové a materiálové řešení a způsob zasazení do krajiny.

Zásadními limity pro výstavbu v CHKO Lužické hory jsou:

1. Umístění stavby na parcele

Vždy v návaznosti na okolní zástavbu, respektovat převažující způsob umístění stavby a její orientaci vzhledem ke komunikacím, hlavním pohledovým osám a světovým stranám. Dle možnosti respektovat prostředí a vycházet z konfigurace a nivelity terénu. Doplňkové stavby umísťovat dle možnosti v nepohledových partiích parcely. Respektovat a maximálně využít stávající vzrostlé zeleně. V případě stavby na zbořeníšti vycházet z umístění a půdorysu původní stavby.

2. Půdorys stavby

Obdélníkový v poměru stran 1:2 až 2:3, vylučuje se čtverec či obdélník podobající se čtverci /např. poměr stran 4:5 apod./. Při větším objemu je možno použít členitější půdorys – tvar L,T,U apod. Vstup do domu situovat ke středu podélného průčelí. Umístění vstupu do štítového průčelí je nepřipustné. Půdorysy přístaveb a doplňkových staveb rovněž obdélné, vylučují se polygonální a segmentové půdorysy. Celkový půdorys nově stavěných domů by neměl být menší než 60 m².

3. Výška stavby

Povoluje se jedno nadzemní podlaží s obyvatelným podkrovím. Podkrovní nadezdívky nejsou vhodným prvkem především v prostředí s převahou původní architektury domů severočeského typu. Ve výjimečných případech především v předměstských oblastech /IV.zóna/ lze povolit i vícepatrový objekt.

4. Konstrukce

Objekty mohou být zděné, dřevěné /roubené/, hrázděné nebo kombinované, ale vždy v závislosti na okolní zástavbě. Lícové pohledové zdivo /cihelné,kamenné/ omezit na odůvodněné případy /např. v předměstských oblastech s převažující vilovou zástavbou přelomu 19. a 20. stol. Nepřipustné jsou velkoplošné ocelové /betonové/ konstrukce se skleněnými, plechovými laminátovými a jinými průmyslovými výplněmi Výjimečně v oblastech mimo tradiční zástavbu lze povolit i typově vhodnou montovanou stavbu, Povrchová úprava domu /podezdívka, fasáda, střecha/ musí být přizpůsobena tradičním řešením. Konstrukce krovů střech dřevěné.

5. Podezdívky - sokly

Z místního kamene, spáry vyspárované-nezbarvené, nebo z hrubé štukové /sanační/omítky. Vyloučen je plochý obklad štípaným /řezaným/ kamenem /např. břidlice, čedičové desky apod./ včetně tzv. plovoucích kamenů v omítce. Přípustné je použití kvádrů ze štípaného rezného /neprobarvovaného/ betonu. Nepřípustné jsou bílé cementové cihly a keramické obklady.

6. Povrchové úpravy fasád

U zděných staveb použít vápenné, hladké omítky světlé barvy (lomené bílé, světlé okrové, světle šedé apod.). Přínosem je kombinace s dřevěným obkladem /viz bod 5. výše/. Použití cementových omítek hrubé struktury, keramických, plechových , laminátových a jiných průmyslových obkladů u novostaveb a při rekonstrukcích starších objektů je nepřipustné. Výjimku lze připustit u objektů historické architektury 1. třetiny 20.stol., u kterých byly v době vzniku použity hrubé škrábané omítky.

Při provádění dřevěných obkladů u novostaveb je třeba dodržet následující zásady:

- použít širší obkladová prkna /min 12 cm/
- obklady přízemí provádět vodorovně
- obklady štítu provádět zásadně svisle

7. Okna – dveře /výplně otvorů/

Otvory oken a dveří obdélné /obdélník na výšku/ vždy v proporci a měřítku s hmotou domu. Okna členěná pravými poutci klasickým způsobem /dvojkřídlové okno , členění do „T“, latinského kříže, šesti a vícetabulkové okno apod./.Rámy oken a dveří zásadně dřevěné, truhlářské. Dveře rámové s profilovanými výplněmi, přípustné je částečné prosklení popř. pevný prosklený nadsvětlík. Osazení tzv. francouz-

ských oken v hlavních pohledových průčelích je nepřípustné. Nepřípustné je použití plastových a kovových oken a vnějších dveří.

8. Štíty a barevné řešení dřevěných konstrukcí

Štíty mohou být zděné, hrázděné nebo dřevěné s jednoduchým pobíjením. Všechny dřevěné konstrukce opatřit transparentním nátěrem v odstínu hnědém /např. ořech apod./. Použít širší /min. 12 cm/ obkladová prkna na pero a drážku, v případě obkladu štítů lze použít prken na sraz s přelátovanou spárou. V případě řešení ve stylu tradiční lidové architektury lze připustit i jiné barevné řešení.

9. Střechy, střešní krytiny a prosvětlení podkroví

Symetrické sedlové střechy se sklonem 35–45 st. s hřebenem orientovaným v podélné ose domu /orientovaným souběžně s delší stranou půdorysu -možnost vestavěného podkroví/. V závislosti na okolní zástavbě jsou přípustné další tvary střech –valbová, polovalbová, mansardová a jejich vzájemné kombinace. Na přístavbách jsou přípustné pultové střechy.

Ze střešních krytin jsou preferovány přírodní materiály – přírodní břidlice, štípaný dřevěný šindel. Přípustné jsou šablony 40x40 cm eternitového typu šedočerné barvy diagonálně kladené s olemováním okraje střech. Dále jsou přípustné betonové maloformátové tašky, preferována je šedočerná barva. Právě pálené tašky a jejich betonové napodobeniny používat v závislosti na okolní střešní krajině a typu stavby. Přípustné je použití bitumenových /asfaltových/ krytin pásových i rastrovaných /tzv. asfaltový šindel/ šedočerné barvy. Použití plechových krytin na hlavní střechy je zakázáno. Přípustné je použití falcované plechové krytiny opatřené krycím nátěrem na pultové střechy malého sklonu /především u přístaveb/.

Prosvětlení půdních prostor řešit především okny ve štítech. Přípustné je použití vikýřových nástaveb se sedlovou /valbovou, polovalbovou, výjimečně pultovou stříškou/ vždy krytou shodnou krytinou se střechou domu. V odůvodněných případech je přípustné použití pásových a segmentových vikýřů. Vikýřové nástavby musejí být vždy proporčně, tvarově a hmotově vyvážené s architekturou domu. V nepohledových stranách střech je přípustné použití maloformátových střešních oken. Nepřípustné je užití velkoformátových střešních oken a prosklení velkých částí střech /ateliérová okna/.

10. Komíny

Umístěné vždy uvnitř stavby, vyústění nad střechu realizovat poblíž hřebene /nikoliv přesně ve hřebeni nebo dokonce u okapu/ ve střední části domu. V nadstřešní části nejlépe omítat, nebo použít spárované zdivo z ostře pálených cihel /nikoli bílých/. Vyústění komínových vložek provádět tak, aby výrazně nepřevyšovaly vlastní komínové těleso. Použití komínových stříšek je přípustné.

11. Lodžie, terasy, zádveří, zápraží a balkony

Lodžie lze budovat po celé šířce štítu. Terasu je možno budovat v návaznosti na obytný prostor objektu a to terénní úpravou se zatravněným svahováním, výjimečně s nízkou opěrnou zídkou. Zádveří budovat zásadně se stříškou /viz bod 9. výše/. Nepřípustné je zádveří s plochou střechou, popř. terasou. Zápraží zapuštěné pod hlavní střechu domu vstupního průčelí je přípustné. Budování balkonů je nepřípustné.

12. Oplocení

Preferováno je užití klasického dřevěného plaňkového plotu s vodorovně ukončenými poli. Použití drátěného pletiva v pohledových částech pozemku /především od komunikací/ je nepřipustné. Zakázáno je užití ostnatého drátu a jakékoliv jiné ocelové, laminátové a jiné průmyslové konstrukce. V oblastech s rozvolněnou zástavbou s převahou tradiční architektury je zakázáno užití podezdívek a zděných sloupků. V odůvodněných případech /především v předměstských oblastech s převažující zástavbou vilového typu/ lze po dohodě povolit i jiný typ oplocení /kovářský plot na zděných sloupcích apod./.

13. Komunikace, dlažby, opěrné zdi

Preferovány jsou přírodní materiály /kamenná kostka, kamenné desky apod./ . U méně zatížených komunikací je preferováno zpevněné kamenivo /bez pojiva/. Dlažby jsou preferovány maloformátové – jednoduchých tvarů. Betonové dlažby rezné, nebo lehce barvené do barvy místního kamene. Použití keramických dlažeb a jejich napodobenin / především v barvě pálené cihly/ a jiných importovaných cizorodých materiálů v exteriérech je nepřipustné. Opěrné zídky opět především z místního kamene, popř. z mrazuvzdorných štípaných betonových neprobarvovaných bloků.

14. Doprovodné a hospodářské stavby

Vždy s ohledem na hmotu, výraz a materiálové řešení hlavní stavby. Umístění těchto staveb řešit mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby. Využít terénních vlastností parcely a dle možnosti stávající popř. doplněné zeleně. Umístění technických staveb řešit vždy mimo pohledová průčelí hlavního objektu. Specifické stavby /např. nádrže PB aj., bazény apod./ umísťovat pod zem. Zastřešování zahradních bazénů pevnými střechami je nepřipustné.

15. Drobné zahradní stavby

Upřednostněny jsou dřevěné konstrukce doplněné zelení. Umístění a provedení těchto staveb vždy s ohledem na hmotu, výraz a materiálové řešení hlavní stavby. Přísnější kritéria budou uplatňovány u staveb tradiční lidové a historické architektury. U zahradních altánů jsou upřednostněny jednoduché půdorysy, celoplošné zasklívání je nepřipustné. Umístění staveb řešit mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby.

16. Rekonstrukce a stavební úpravy objektů lidové a historické architektury

Při provádění stavebních úprav a rekonstrukcí objektů lidové a historické architektury je vždy vyžadován přístup zachovávající stylovou čistotu, charakter, architektonické a materiálové řešení objektu. Důraz je kladen především na zachování původní hmoty a materiálů, osovosti, velikosti stavebních otvorů a dle možnosti i maxima původních architektonických prvků a detailů. Nové prvky je nutno vždy přizpůsobit materiálem, provedením i charakterem původnímu objektu. Objekty jsou posuzovány individuálně vždy v závislosti na stupni zachování, stavebně-technickém stavu a charakteru okolního prostředí.

Správa CHKO Lužické hory
Školní 12, 471 25 Jablonné v Podještědí
Tel. 487 762 356, fax 487 763 260
e-mail: SCHKOLH@iol.cz, luzhory@schkocr.cz