



A TEXTOVÁ ČÁST

Akce č. 1931

Objednatel:
Zhotovitel:

JABLONEC
NAD
NISOU

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
Lukášov, Jablonec nad Nisou
Statutární město Jablonec nad Nisou
Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.

OBSAH

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1	Základní údaje, současný stav analýza území	2
A.1.1	Identifikační údaje	2
A.1.2	Záměr a cíle úkolu	2
A.1.3	Analýza území (základní charakteristika, historický vývoj, současný stav)	3
A.2	Širší územní vztahy, zásady urbanistické kompozice	24
A.2.1	Širší územní vztahy	24
A.2.2	Zásady urbanistické kompozice	27
A.3	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání	29
A.4	Podmínky pro veřejnou infrastrukturu	35
A.5	Podmínky pro ochranu hodnot	41
A.6	Soulad s územním plánem	43
A.7	Bilance ploch	44
A.8	Návrh parcelace	45
A.9	Vyhodnocení variant	46
A.10	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	47

B GRAFICKÁ ČÁST

B.1	Výkres širších vztahů	1: 5 000	A2
B.2	Výkres urbanistické struktury a hodnot	1: 1 000	A2
B.3	Výkres podmínek pro umístění staveb - varianta A Hlavní výkres – varianta A	1: 1 000	A2
B.4	Výkres podmínek pro umístění staveb - varianta B Hlavní výkres – varianta B	1: 1 000	A2
B.5	Schema dopravní infrastruktury – varianta A	1:1 000	A2
B.6	Schema dopravní infrastruktury – varianta B	1:1 000	A2
B.7	Schema technické infrastruktury – varianta A	1:1 000	A2
B.8	Schema technické infrastruktury – varianta B	1:1 000	A2
B.9	Schema návrhu a majetkoprávních vztahů – varianta A	1:1 000	A2
B.10	Schema návrhu a majetkoprávních vztahů – varianta B	1:1 000	A2

A.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE, SOUČASNÝ STAV A ANALÝZA ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.1.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ Jablonec nad Nisou	
Objednatel:	 Statutární město Jablonec nad Nisou Mírové náměstí 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou	
Pořizovatel	Odbor územního a hospodářského rozvoje, Oddělení územního a strategického plánování Magistrát města Jablonec nad Nisou Mírové náměstí 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou	
Zhotovitel:	Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.	AA ČKA 04043
Spolupráce:	Ing. arch. Jana Langerová	AA ČKA 01462
	Ing. arch. Lukáš Kopp	
	Ing. Pavel Langer	AI ČKAIT 0001255/IE02

A.1.2 ZADÁNÍ A CÍLE ÚKOLU

Územní studie Lukášovská je pořizována na samostatný podnět Statutárního města Jablonec nad Nisou.

Účelem porřízení územní studie Lukášovská je vytvoření podkladu pro rozhodování v území.

Cílem porřízení Územní studie Lukášovská je zpřesnění urbanistické koncepce stanovené v Územním plánu Jablonec nad Nisou v konkrétní vymezené lokalitě, která je v měřítku města unikátním příkladem dochované urbanistické struktury údolní vesnice a zaslouží si podrobnější prověření změn využití jako podmínka pro rozhodování v území.

Proto byla zpracována analýza urbanistické struktury stávající zástavby, dále podrobné definování cílového typu a charakteru zástavby tak, že bude zástavba respektovat, zachovávat a rozvíjet hodnoty, strukturu a charekter sídla.

Územní studie prověří využití vymezených ploch a navrhne uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanisticko–architektonickou koncepci a řešení dopravní a technické infrastruktury.

V ploše není rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ani vydáním regulačního plánu. Zpracování předmětné územní studie a schválení jejího užívání jako podkladu pro rozhodování v území umožní využití dané plochy ke stanovenému účelu.

A.1.3 ANALÝZA ÚZEMÍ, HISTORICKÝ VÝVOJ, SOUČASNÝ STAV

A.1.3.a Základní charakteristika území

Území se nachází v severozápadním výběžku správního území statutárního města Jablonec nad Nisou v katastrálním území Lukášov (656127).

Na západní hranici navazuje katastrální území Kunratice u Liberce, které je součástí správního území statutárního města Liberec.

Území je součástí Základní sídelní jednotky 56120 Lukášov s 216 obyvateli (v roce 2011).

Dle geomorfologického členění ČR náleží zájmové území do Krkonošsko-jesenické soustavy (subprovincie), Krkonošské podsoustavy (oblasti), celku Žitavská pánev, podcelku Liberecká kotlina a okrsku Vratislavická kotlina. Zaujímá východní okraj této nejnižší geomorfologické jednotky, v blízkosti okrsku Jablonecká kotlina (na východě) a na severu pak v návaznosti na celek Jizerské hory, s podcelkem Jizerská hornatina a okrskem Tanvaldská vrchovina.

Reliéf území je výrazně svažitý s meandrujícím bezejmenným levostranným přítokem Harcovského potoka v pramenném zářezu v údolnici. Reliéf je částečně poznamenán dřívější antropogenní modelací související s využitím (dnes již málo zřetelné agrární terasy, zemní tělesa cest apod.). Nadmořská výška území se pohybuje zhruba od 450 do 500 metrů.

Z geologického hlediska je zájmové území součástí krkonošsko-jizerského žulového plutonu. Horninové podloží tu tvoří porfyrická hrubozrnná biotitická žula, která při okrajích místy vystupuje na povrch v podobě balvanů až bloků.

Zdejší podnebí je podhorské, mírně chladné a srážkově velmi bohaté. Průměrné roční teploty se pohybují mezi 6 a 7 °C a roční srážky mezi 900 a 1000 mm.

Zdroj: Plán péče o přírodní památku Lukášov, autor PhDr. Richard Višňák, 2017 (zkráceno).

Katastrální území Lukášova, obklopené ze tří stran správními územími města Liberec, je z hlediska krajinného rázu součástí oblasti OKR B. Jizerské hory – Liberecko, podoblasti B – 2, místa krajinného rázu MKR Nový Harcov, Lukášov.

Zdroj: Studie preventivního hodnocení CHKO Jizerské hory, zprac. Ing. arch. Jitka Brychtová).



Území bylo enklávou zemědělské půdy vklíněnou do souvislého lesního porostu. Intenzita zástavby byla vždy velmi nízká. Původní lesní lánová ves leží v relativně hlubokém údolí potoka, vytvářejícím pohledově uzavřený prostor.

Dnes se nachází v těsné blízkosti silně urbanizovaného území měst Jablonec nad Nisou a Liberce.

A.1.3.b Stručný historický vývoj

Prostorové uspořádání území vychází z principu středověké vesnice v členitém horském terénu, je typickou lánovou lesní vsí se záhumenicovými plužinami. Osou zástavby je potok, po stranách jsou rozmístěny jednotlivé usedlosti, obklopené pruhem území - lánem polí (a lesů).

K osídlení okolního prostoru došlo ve druhé polovině 16. století, pravděpodobně o málo později byla část lesů podél potoka přeměněna na pole. Území bylo ve směru sever-jih rozděleno na pět lánů o výměře okolo 50 ha každý. Lány v délce přes 6 kilometrů sahaly od hranice katastrálního území Kunratice u Liberce na jihu až na hranici s katastrálním územím Starý Harcov na severu. Široké byly 60 – 80 metrů.



Iniciační skica z roku 1843

Z parcelace lánů, probíhající až k severní hranici území Lukášova (na iniciační skice jsou i severní pruhy lesa nad údolím Harcovského potoka přiřazeny k usedlostem čp. 16, 18 a 19), lze usuzovat, že sousední údolí Harcovského potoka bylo pravděpodobně osídleno později, patrně v souvislosti s rozvojem textilní výroby (poháněné vodou Harcovského potoka).

V jihozápadním svahu na pravém břehu potoka stála čtyři stavení (čp. 14, 16, 17 a 19), páté (čp. 18) bylo na levém břehu nad svahem. Prostorové uspořádání území, zakreslené v iniciační skice a císařských otiscích z roku 1843, je dosud s malými změnami dochováno.



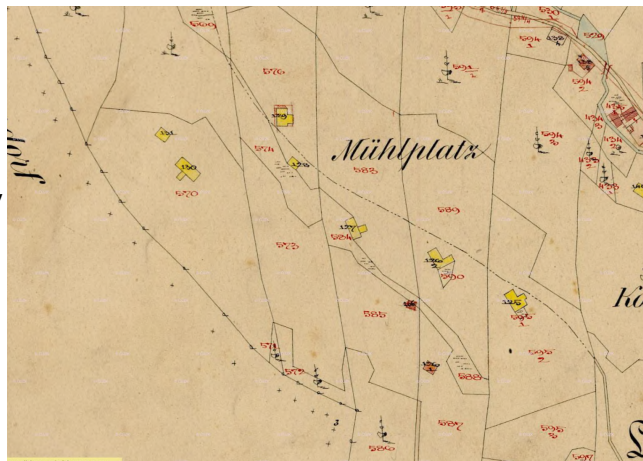
Císařské otisky stabilního katastru z roku 1943

Struktura zástavby údolní lánové vsi je v principu zachována, hranice lesa se nepravidelně posunula, lesy udržely do značné míry přirozený charakter. Část lesních porostů vznikla v poválečném období spontánním zarůstáním nebo i záměrným zalesňováním opuštěných zemědělských půd. Změnila se kultura na zemědělské půdě – dříve orná půda je dnes zatravněná a přeměněná na louky.

Do roku 1873 přibýly jen dvě drobné zděné stavby na pravém břehu potoka (v lánech domů čp. 16 a čp. 17). Žádná stavba neubyla.

Cesta vedla stále ve svahu nad domy, vstupy do všech domů byly v severovýchodním průčelí, obráceném k cestě. Výjimkou byl pouze dům čp. 19, který byl nad cestou vždy.

Začátkem 20. století byl původní dřevěný dům čp. 18 na levém břehu nahrazen v místě zcela neobvyklou stavbou, vystavěnou asi místo hospodářského stavení a dřevěný dům zanikl.



Katastrální evidenční mapa z roku 1873

Dům čp. 18 byl od prvopočátku přístupný lesní cestou, vedenou Kunratickým lesem podél hranice katastrů a tak je napojen dodnes.

Ve 20. století byla na pravém břehu zřízena nová údolní cesta vedoucí jihozápadně od domů.

Stopa původní cesty vedené na severovýchodní straně nad domy je dosud z velké části patrná, v trase původní cesty je dodnes vedeno nadzemní vedení NN (a také veřejné osvětlení).

V poválečném období zchátral dům čp. 16 na p.p.č. 269, zůstala jen prastará lípa.

Na pozemku bývalého domu je jen malá chatka.



Původní cesta, vedená ve svahu nad domy, v pozadí dominantní lípa (opatřená tabulkou „strom chráněný státem“) na zahradě zaniklého domu čp. 16

V roce 1954 byly ještě lány zcela zřetelné, oddělené mezemi. Pole ve svazích byla zřejmě využívána mozaikovitě či střídavě, tj. částečně jako travní porosty (louky a pastviny), částečně pro jednoleté i víceleté polní kultury a užitkové ovocné dřeviny (dosud pár ovocných stromů na lukách zůstalo).

Domy stály zatím téměř všechny, i drobné hospodářské stavby, pravděpodobně seníky, které později zanikly: jižně od domu čp. 12 (dnes p.p.č. 266) a další (dnes p.p.č. 254), přístupný cestou od jihu.

Dům čp. 16 je v rozvalinách.

Rozsah vzrostlých stromů na loukách a rozloha lesních ploch v území je výrazně menší než v současnosti.



Ortofotomapa z roku 1954

V autentické podobě se dochovaly dvě obytné stavby (domy čp. 17 a čp. 19) a půvabná hospodářská budova (možná vejminek) domu čp. 19.

Původní dům čp. 14 byl už v první polovině 20. století nahrazen zděnou stavbou, strženou začátkem 2. desetiletí 21. století.

Na půdorysu původního domu byla v roce 2012 vystavěna hmotově i materiálově citlivá novostavba. Čistotu stavby narušuje jen neúměrný otvor v severozápadním štítu. V souvislosti s výstavbou byla zpevněna příjezdová cesta v úseku od napojení cesty (Lukášovské ulice) u domu čp. 4774 v horním Lukášově k domu čp. 14.



A.1.3.c Současný stav

Významným a charakteristickým prvkem jsou lidové stavby a struktura sídla, která jedinečným způsobem spoluutváří ráz dané krajiny, její vysoké estetické a kulturní hodnoty. Řešené území je příkladem respektování přírodních podmínek při založení a rozvoji sídla. Území tvoří sevřené údolí, a má uzavřený a intimní charakter. Sídlo získalo typický harmonický obraz, vytvořený měnícími se vnitřními vztahy a vztahy vůči okolí a krajině. Struktura zástavby a architektura domů i doplňkových staveb a oplocení si zachovává vesnický a historický charakter.

Místo si zachovalo hlavní rysy sídelní i krajinné struktury údolní vsi. Jednotlivé budovy jsou samostatné, v původní poloze, dříve pod cestou ve svahu, dnes podél nové údolní cesty, ve vzdálenosti odpovídající šířce původního lánu zemědělské půdy.

Hlavní objekty mají obdélný půdorys orientovaný po vrstevnici se vstupem ve střední části okapové fasády, sedlovou střechu nasazenou přímo v úrovni stropních trámů 1NP.

Usazení do terénu pracuje s vyrovnáváním terénu pouze v prostoru před štíty, jinak je zachováván původní terén. Přestože dochovány zůstaly jen tři původní budovy (čp. 17, čp. 19 a hospodářské stavení nebo vejminek mezi nimi), duch místa zůstal (přispěla i citlivá novostavba na místě čp. 14). Území je součástí bohatého kulturního dědictví české i evropské krajiny.

U většiny domů je tradiční oplocení jemného měřítka z úzkých svislých dřevěných latí. Bohužel jsou většinou oploceny celé zahrady obklopující okolí domů, nikoliv jen předzahrádky, jak bývalo dříve. Mezi domy nebo ploty jsou zachovány cesty sloužící pro obsluhu luk a lesů.

Údolí má jedinečnou atmosféru. Výjimečnost zdůrazňuje přirozená osa meandrujícího potoka.

Zástavba rozvojové plochy, která se dostala do pozice „zbytkového prostoru“, je příležitostí k doplnění kompozice jihovýchodního závěru území.

Nová zástavba musí pokorně přijmout stávající hodnoty území a pokračovat v jeho příběhu.

Neopominutelná hlediska a hodnoty:

Krajinná scéna a vnímání území

Krajinná zeleň

- Lesy: rámuje území a spolu s terénem okraje lesa jednoznačně určují jeho hranice a sevřený charakter.
- Louky: tvoří otevřený dojem z prostoru.
- Vzrostlé stromy a skupiny stromů v zahradách i remízkách a na loukách člení území do velmi malého lidského měřítka a při pohybu člověku nabízí střídání zelených zákoutí s průhledy do jiných částí území.

Vodní režim

Změna v hospodaření (z orné půdy k loukám) je z hlediska vodního režimu pozitivní, území v současné podobě je z pohledu vodního režimu (neobvykle) zdravé.

- Lesy a louky: vzhledem ke sklonitosti terénu je zatravnění a zalesnění při současném klimatu téměř jedinou vhodnou možností ochrany před erozí.
- V trase údolnice se zachovaly z velké části podmáčené půdy zadržující větší množství vody v krajině.
- Údolnicí protékající potok přirozeně meandruje, zachovány zůstaly i prameniště a tůňky.
- Povrchy v území umožňují vždy alespoň částečně zasakovat dešťovou vodu.

Výhledy a průhledy

Jednotlivé hodnotné výhledy a průhledy, číslování odpovídá výkresu B.2.

č. výhledu + popis

foto výhledu

- 1** První pohled při vstupu do území od jihovýchodu z horního Lukášova odhalující náladu lokality – první citlivá novostavba vesnického domu čp. 14, ochutnávkou louky.



- 2** Přehledně viditelná většina lokality s třemi hřebeny (protisvah s lesem; Bručoun + Klášterní vrch; Vysoký hřeben) tvořící jednotlivé prostorové plány a tím dojem dalekého prostoru a vazby k Jizerským horám.



- 2a** Detail téže scenérie (vpravo dům č. 17)



č. výhledu + popis

foto výhledu

- 3** Přímý pohledový kontakt s loukou z pobytového prostoru před západním průčelím domu čp. 17



- 4** Pohledové propojení mezi loukami na obou stranách údolí umožňuje vnímat celý prostor lokality.



- 5** Malebný výhled lidského měřítka s kompozicí vodoteče a nivních luk, svahu, domu č.p. 19 a hospodářského stavení (vejminku) bez č.p. s cestou, vracející se zde do původní trasy.



č. výhledu + popis

foto výhledu

- 6** První pohled při vstupu do území od severu odhalující náladu lokality – první autentický typický vesnický dům, plot, ochutnávkou louky.



- 7** Průhled údolím od severozápadu: v údolnici zřetelný potok, vpravo starý ovocný strom, v pozadí štít domu na p.p.č. 248 na náhorní plošině v horním Lukášově



Výrazné budovy a další prvky v území

označení + popis

fotografie/mapa/situace

- A Dům čp. 17**
na pravém břehu
potoka, pohled
od jihu;
vzadu v průhledu
Jílový vrch



- B Dům bez čp.**
hospodářské
stavení nebo
vejminek (původně
součást usedlosti
čp. 19, jejíž jižní štít
vykukuje vpravo)



označení + popis

fotografie/mapa/situace

C Dům čp. 19

Pohled od jihu
od potoka
v údolnici, vpravo
nad svahem cesta
již v původní trase



D Dům čp. 18

na levém břehu
potoka postavený
začátkem 20. století
(místo původní
usedlosti), stavba
se zcela vymyká
charakteru
horských
venkovských
stavení, odkazuje
spíše na „tvrz“ či
vilu v solitérní
poloze



označení + popis

fotografie/mapa/situace

F Potok

Údolnicí
se přirozeně vine
bezejmenný potok

Pohled
z pobytového
prostranství
před domem čp. 17
směrem
na jihovýchod v ose
údolí, vlevo údolní
cesta a plot zahrady
domu čp. 17



**F1 Detail meandrů
potoka**



označení + popis

fotografie/mapa/situace

F1 Detaily toku potoka
v údolnici:
meandry, tůňky,
prameniště
(nutno zachovat)



označení + popis

fotografie/mapa/situace

F2 Pohled

F3 od severozápadu:
detail potoka
v úseku
pod budovou
bez čp. (vlevo
nad svahem),
vpravo zděná
studánka (F3),
v pozadí dům čp. 17



zděná studánka



F4 Malý mostek
přes potok
v severní části
území



označení + popis

fotografie/mapa/situace

F5 Široký kamenný most přes potok, začátek lesní cesty do severozápadní části území (do okolí domu čp. 18), kde se napojuje na lesní cestu podél jihozápadní hrany území.

Je doporučeno prověření možnosti obnovení cesty (mimo řešené území)



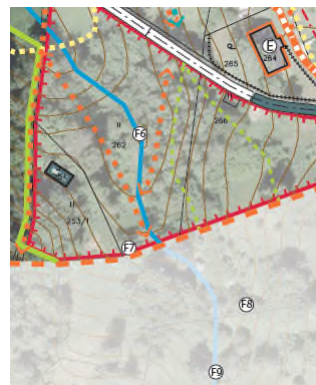
navazující cesta lesem v zářezu strmého svahu



Vodní prvky v jihovýchodní části území

Autentické dochované studánky a další prvky vyžadují ochranu a údržbu.

Je předpokládáno jejich zakomponování do veřejného prostranství a doplnění cestní sítě pro zpřístupnění prvků (F8, F9) v navazující ploše SK na jihu (biokoridor).

**F6 Torzo hrázky**

(bez fotografie)

F7 Studánka

nad prameništěm



Foto: KÚ LK

**F8 Studánka
se schody**

Studánka je mimo řešené území, v navazující ploše SK – plochy smíšené krajinné, která je součástí biokoridoru K19/MB 251/1267



Foto:KÚ LK

**F8 Studánka
nad jezírkem**

Jezírko a studánka jsou mimo řešené území, v navazující ploše SK – plochy smíšené krajinné, která je součástí biokoridoru K19/MB 251/1267



Foto:KÚ LK

označení + popis

fotografie/mapa/situace

G **Lípa** na pozemku
zaniklého domu
čp. 16



Lípa je označena smaltovanou tabulkou

STROM CHRÁNĚNÝ STÁTEM

Letitý dominantní strom je součástí
kompozice území, vyžadující ochranu

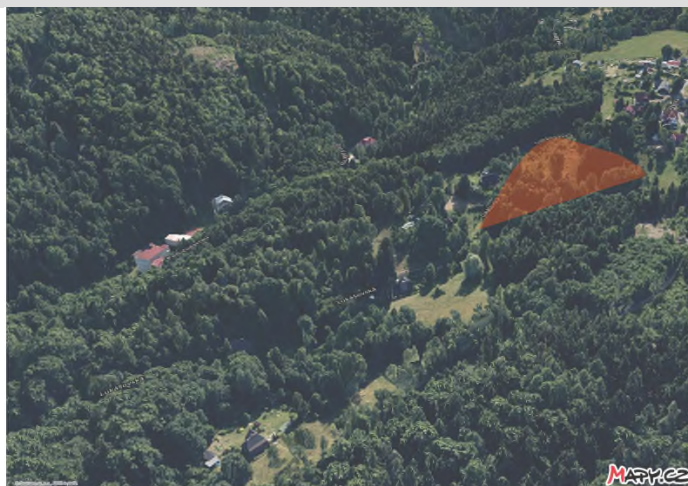


Rozvojová plocha (zastavitelná plocha BP1.161)

označení + popis

fotografie/mapa/situace

Nadhled od západu
plocha
BP1.161 zvýrazněna
oranžově



Nadhled od severu



Vstup do území
od jihovýchodu
z horního Lukášova,
zastavitelná plocha
od komunikace
vlevo



Pohled na plochu BP1.161 od severozápadu z cesty mezi oplocením zahrady domu čp. 14 (vlevo) a pozemkem zaniklého domu čp. 16 (vpravo)



Problémy

- Veřejné prostranství údolní cesty, představující jediné dopravní napojení rodinných domů v řešeném území, má proměnlivou šíři, místy zúženou na 3,5 metru. Současné oplocení pozemků rodinných domů je většinou umístěno na hranici soukromých pozemků. Z kompozičních a estetických důvodů je třeba stávající šířku a povrch jednopruhové obousměrné komunikace zachovat, oplocení pozemků by však mělo být vzdáleno min. 4 m od osy pojízdné komunikace a podél cesty by měly být vhodné doplněny výhybny (po cca 100 metrech při zajištění viditelnosti k další výhybně).



Pozemky ve vlastnictví města

- Malebnost prostředí by si zasloužila doplnění pobytových míst s možností zastavení a posezení. Obzvláště vhodným odpočinkovým místem by byla „krokusová louka“ u domu čp. 17. Problémem může být nedostatek vhodných navazujících pozemků ve vlastnictví města.
- Stabilizovaná zastavěná plocha BP1 v severozápadním výběžku území je dopravně napojena jen poměrně úzkou lesní cestou vedenou správním územím města Liberce.

- Napojení z Lukášovské ulice, zakreslené v územním plánu, je v navržené trase nerealizovatelné. Trasa je v územním plánu zakreslena po spádnicí skalnatého svahu s terénním převýšením téměř 20 m. Dříve lesem vedla klikatá pěší a pravděpodobně i vozová cesta, dosud v modelaci patrná. Obnovení lesní cesty a propojení s lesní cestou podél jihozápadní hranice území by bylo přínosem pro pěší propustnost.



Kamenitý strmý svah



Lesní cesta

- Část stabilizovaných zastavěných ploch o výměře 7 770 m² leží uvnitř Přírodní památky Lukášov. Plán péče o Přírodní památku Lukášov na období 2017 – 2026 v návrhu opatření stávající oplocené plochy zahrad vyjímá a ponechává zahrady v režii vlastníků.

1.3 Vymezení území podle současného stavu katastru nemovitostí:

Zvláště chráněné území

Tabulka 1: Parcelní vymezení PP Lukášov – k. ú. 656127 Lukášov

parcela dle KN	druh pozemku	způsob využití	LV	výměra celkem	výměra v ZCHÚ
284	zastavěná plocha a nádvoří	–	517	39	39
286	zastavěná plocha a nádvoří	–	1129	103	103
293	zastavěná plocha a nádvoří	–	1220	186	186
283	trvalý travní porost	–	1220	6 798	6 798
285/1	trvalý travní porost	–	1220	1 585	1 585
285/2	trvalý travní porost	–	517	1 168	1 168
287	trvalý travní porost	–	1129	13 523	13 523
289	lesní pozemek	–	10001	1 595	1 595
294/1	trvalý travní porost	–	1220	3 918	3 918
Celkem					28 915

výměry v metrech čtverečních, dle geometrického plánu, aktualizováno dle KN

Plán péče o PP Lukášov – vymezení území

A.1.3.d Limity řešeného území

Na řešené území zasahují nebo se nacházejí v blízkosti následující limity území:

- Přírodní památka Lukášov a její ochranné pásmo (50 m)
- Nadregionální mezofilní bukový biokoridor K19MB 251/1267, vymežující jižní hranici řešeného území
- Ochranné pásmo nadzemního el. vedení VN 35 kV
- Trasa MW spoje (rozhledna Černá studnice -Liberec)
- Území s archeologickými nálezy ÚAN III (zasahuje do severovýchodní části území)
- BPEJ – ZPF IV. a V. třídy ochrany
- Významné krajinné prvky (VKP) ze zákona: lesy, potok, údolní niva
- Památná lípa na p.p.č. 270/2

Územní podmínky pro výstavbu nejsou danými limity negativně ovlivněny.

Územní studie v návrhu uspořádání území limity respektuje a také využívá.

A.1.3.e Vyhodnocení a rozdělení zastavěného a zastavitelného území

V řešeném území o rozloze 6,7160 ha zaujímají 62 % nezastavitelné plochy krajinné (zemědělské, lesní, přírodní a smíšené), 28 % plochy zastavěné (plochy bydlení) a 10 % zastavitelná plocha bydlení BP1.161 vymezená v platném územním plánu Jablonec nad Nisou.

Na základě podrobné analýzy je zastavěné a zastavitelné území rozděleno do tří zón s rozdílným charakterem, vyžadující specifický přístup a regulaci plošného a prostorového uspořádání:

I. zóna o výměře 1,3863 ha



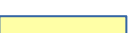
Téměř autenticky dochovaná údolní lánová ves na jihozápadním svahu nad potokem

II. zóna o výměře 0,6443 ha



Nově zastavitelné území v jihovýchodní části území, v současnosti volná plocha u pramene potoka, částečně zarostlá náletovou vegetací

III. zóna o výměře 0,5145 ha



Vizuálně oddělená plocha v severozápadním výběžku území s odlišným vývojem a charakterem



Schéma zón

A.2 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY, ZÁSADY URBANISTICKÉ KOMPOPZICE

A.2.1 Širší vztahy

Území se nachází v severozápadním výběžku správního území statutárního města Jablonec nad Nisou v katastrálním území Lukášov (656127). Katastrální území Lukášov je ze tří stran (západní, severní a severovýchodní) obklopeno správním územím města Liberec. Severozápadně od křižovatky je rozhraní tří katastrů: Lukášova (Jablonec nad Nisou) a Starého Harcova a Kunratic u Liberce (oba Liberec).



Akce č. 1931

Objednatel:
Zhotovitel:

JABLONEC
NAD
NISOU

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
Lukášov, Jablonec nad Nisou
Statutární město Jablonec nad Nisou
Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
B.1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
1:5 000, A2

Intenzita zástavby v území je extrémně nízká, údolí tvoří enklávu minimálně urbanizované kulturní krajiny, vklíněné do lesních ploch. V nižších polohách navazují louky a pastviny s nelesní zelení, doprovod vodoteče, menší remízky a harmonická zástavba ve svazích.

Na severovýchodní straně za údolím Harcovského potoka se zdvihaají vrchy Jizerských hor - Klášterní a Jílový vrch. Severovýchodní hrana ulice Pod vodárnou procházející údolím je hranicí CHKO Jizerské hory.

Jihozápadní horizont krajiny uzavírá Prosečský hřeben, nejvyšší bod Jablonecké kotliny, obklopený výběžky Vratislavické kotliny. Hřebeny jsou zalesněny jehličnatými a smíšenými lesy.

Území se nachází v těsné blízkosti silně urbanizovaného území měst Jablonce nad Nisou a Liberce. Přejímá postupně roli působivé partie příměstské krajiny, která vyžaduje citlivou ochranu.

Území se rozkládá v sevřeném údolí, jehož osou ve směru přibližně jv-sz je bezejmenný potok délky cca 600 m, pramenící v nejvyšší jihovýchodní části území. Jižní část potoka se vine údolnicí mezi loukami, přibližně od poloviny se k potoku ze stráně připojuje údolní cesta, procházející údolím víceméně v trase staré cesty, spojující odedávna horní a dolní Lukášov (Lukášovská ulice).

Na severní hranici území navazuje les, lesní cesta pokračuje údolím podél potoka k dolnímu Lukášovu, kde se cesta po 250 metrech napojuje na ulici Pod vodárnou a potok se vlévá do potoka Harcovského.

Na severovýchodní hranici území navazuje poměrně strmý a obtížně průchozí zalesněný hřeben mezi údolím (oddělená část Prosečského hřebene). Na východě a na jihu prochází podél řešeného území nadregionální biokoridor, oddělující údolí od zastavěného území horního Lukášova.

Plocha BP1.161, určená územním plánem k zastavění, se nachází podél jihovýchodního okraje řešeného území. Plocha leží v pohledově exponované poloze, vnímané zejména v mimovegetační době ze stanovišť uvnitř údolí. Poloha skýtá zároveň potenciál atraktivních výhledů do údolí.

Lukášovská ulice, procházející údolím, se za biokoridorem stáčí a vstupuje jako páteřní ulice do oboustranně obestavěného území náhorní plošiny horního Lukášova.

Na jihozápadní straně je území vymezeno hranicí s katastrálním územím Kunratice u Liberce. Lesní cesta, vedená po hřebeni územím Kunratice u Liberce, je od nepaměti jediným dopravním napojením domu čp. 18 na náhorní plošinu nad strání v severozápadním výběžku řešeného území.

Příčné propojení území ve stopách mezi lánami postupně téměř zaniklo. Čitelná dosud zůstala (i v katastru vyznačená) severojižní cesta mezi lánami usedlostí čp. 16 a čp. 17 jihovýchodně od Lukášovské ulice.

Lukášovská ulice zajišťuje pohodlnou pěší (i cyklistickou) propustnost územím ve směru severozápad – jihovýchod. Celková délka cesty mezi napojením na dopravní městskou síť (mezi křižovatkami) je 750 metrů.

Napojení na městskou hromadnou dopravu, zajištěnou autobusovými městskými linkami, je výhodné především z jihovýchodu. Autobusová zastávka Koruna v horním Lukášově, vzdálená cca 300 m od okraje stávající zástavby, je obsluhována třemi autobusovými linkami (104, 112, 141), zajišťujícími frekventované propojení s okolím. Na severozápadní napojení navazuje jen jedna autobusová linka (č. 15), provozovaná v dlouhých intervalech a pouze v pracovní dny, zajišťující spojení s městem Liberec. Autobusové zastávky Družba a Internát jsou v dochozí vzdálenosti (170 a 260 m od napojení).

V bezprostřední blízkosti jsou vedeny dvě cyklistické trasy (č. 3036 a č. 3037), na něž se lze pohodlně napojit.

Území je dopravně napojeno na stávající komunikační síť z jihovýchodu Lukášovskou ulicí, která po několika stech metrech navazuje na silnici I/14 přes OK Lukášov.



A.2.2 ZÁSADY URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Doplnění narušené kompozice zástavby stabilizovaných zastavěných ploch v území a zástavba plochy BP1.161 je výjimečnou příležitostí k citlivému dotvoření jen mírně poškozeného celku a k doplnění harmonického jihovýchodního závěru území.

Údolí, vymezené svahy a hranami lesů, tvoří celek kulturní krajiny se silnou identitou. Vyžaduje respekt, ochranu a extrémně citlivý přístup.

Hlavní osou území je bezejmenný potok, meandrující v údolnici. Kompozičně významnými prvky jsou zatravněné svahy luk, lemované okrajem lesů, dochovaná jednostranná historická zástavba jihozápadního svahu údolí a údolní cesta v současné trase (návrat do původní stopy je dnes nereálný).

Návrh doplnění kompozice území vychází z podrobné analýzy historických a současných souvislostí a potřeb. Uspořádání území vychází z krajinného kontextu a tradiční struktury místní zástavby. Sleduje scelení území při zachování odlišností jeho jednotlivých částí.

Vše spojujícím základním principem je unikátní dochovaná struktura lesní lánové vesnice.

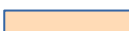
Na základě podrobné analýzy je zastavěné a zastavitelné území rozděleno do tří zón odlišného charakteru :

I. zóna o výměře 1,3863 ha



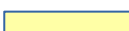
Téměř autenticky dochovaná údolní lánová ves na jihozápadním svahu nad potokem

II. zóna o výměře 0,6443 ha



Nově zastavitelné území v jihovýchodní části území, v současnosti téměř nepřístupná plocha podél údolnice u pramene potoka, značně zarostlá náletovou vegetací

III. zóna o výměře 0,5145 ha



Vizuálně oddělená plocha v severozápadním výběžku území s odlišným vývojem a charakterem



Schéma zón

I. zóna

Kompoziční principy prostorového uspořádání převažující části zastavěného území obklopeného krajinou jsou dány. Vyžadují zachování celku včetně cenných prvků (i detailů) a citlivé doplnění stavu s využitím prostředků vycházejících z místních fenoménů.

V této autenticky zachované části údolí je navrženo doplnění chybějícího domu čp. 16.

Pro jeho výstavbu jsou stanoveny regulativy, zajišťující zachování původního charakteru sídla.

Po dostavbě domu čp. 16 bude počet hlavních staveb v I. zóně ukončen (celkem 5 hlavních staveb). Intenzita zastavění bude nadále extrémně nízká, index zastavěnosti (IZP) bude činit pouze 5 %. Pro další případné změny v území jsou stanoveny regulativy.

II. zóna

Odlišným celkem je jihovýchodní část území, kde je vymezena plocha BP1.161, určená dle platného územního plánu k zástavbě. Základní kompoziční principy prostorového uspořádání rozvojové plochy BP1.161 navazují na krajinné a kulturní hodnoty území s typickým prolínáním různých struktur v krajinném kontextu. Prostorové uspořádání nekonkuruje jasnému řádu údolní vsi. Na členité svažité ploše u prameniště údolního potoka pod náhorní plošinou je

navržen rozvolněný shluk maximálně tří domů (varianta A), lépe dvou domů (varianta B), situovaných důsledně dle modelace terénu, uzavírající kompozičně jihovýchodní hranici území. Varianta B (dva domy) je citlivější ke krajinnému kontextu.

Na jižní hranu navržené zástavby navazuje nadregionální mezofilní bučinný biokoridor, zajišťující i do budoucna jasné oddělení zástavby v údolí od zcela odlišného charakteru zástavby horního Lukášova.

III. zóna

Vizuálně oddělená stabilizovaná plocha v severozápadním výběžku území s dominantní prvorepublikovou solitérní vilou má zcela odlišný charakter.

Příběh prostoru v okolí domu čp. 18 nekoresponduje s historickým vývojem údolní lánové vsi.

Násilná obnova charakteru, ztraceného před sto lety, není možná ani žádoucí.

Při změnách v území lze připustit samostatnost vily čp. 18, obklopené zahradou a doplnění další jedné stavby (maximálně dvou staveb) venkovského charakteru pro bydlení a obsluhu navazujících luk. Při naplnění regulativů, stanovených pro doplnění zástavby by se severozápadní kout luk znovu zapojil do kulturní krajiny v pokračování příběhu přerušeno zbouráním původní usedlosti čp. 18, která v těchto místech stála.

Podmínkou doplnění další stavby (nebo i dvou staveb) by bylo prověření možnosti jejich dopravního napojení stávající lesní cestou shodně jako je napojen stávající dům čp. 18. Doplnění dvou obytných budov by pro údolí nepředstavovalo žádnou (ani dopravní) zátěž.

Veřejná prostranství

Hlavním veřejným prostranstvím je údolní cesta, kterou je vhodné zachovat v současné přírodní podobě. U krokusové louky (před domem čp. 17) by bylo vhodné rozšíření prostranství a zřízení pobytového místa, vybaveného mobiliářem pro odpočívku. Louka na p.p.č. 278 je ve vlastnictví soukromých osob, možnost využití by bylo třeba prověřit.

V nové navržené zástavbě v jihovýchodní části je u prameniště potoka v těžišti plochy BP1.161 navrženo komunitní veřejné prostranství s výhledem do údolí (při předpokládané cílené probírce vesměs náletové vegetace v průhledu).

Do veřejného prostranství budou citlivě zakomponovány dochované vodní prvky (studánky, prameniště, hrázka).

V úseku oboustranně obestavěné Lukášovské ulice (mezi plochou BP1.161 a stabilizovanou plochou BP1) bude zajištěn minimální profil ulice v šíři 8 metrů. Při zohlednění stávajícího oplocení domu čp. 14, umístěného na hranici pozemku, je nutné posunout uliční čáru cca 3,5 m jižním směrem od hranice stávajícího pozemku p.č. 243 (Lukášovská ulice).

V území budou zachovány stávající cesty pro obsluhu lesa, je navrženo doplnění systému pěšího propojení pro zvýšení propustnosti území v dalších trasách včetně zpřístupnění vodních prvků (jezíčko, studánky) v navazující ploše SK – plocha smíšená krajinná (součást nadregionálního biokoridoru) jižně od řešeného území.

Je navrženo obnovení lesní klikaté pěší cesty lesem (severozápadně od řešeného území) od kamenného mostu přes potok k severozápadní části území (u domu čp. 18) a ke stávající lesní cestě podél jihovýchodní hrany řešeného území. Obnovením pěšího propojení lesní cestou vznikne chybějící uzavřený okruh, umožňující obejít celé údolí.

Doplnění zástavby v severozápadním výběžku je limitováno možností dopravního napojení prostřednictvím stávající lesní cesty na území správního území města Liberec.

Cílem je zachování a podpora autenticity unikátní dochované údolní lánové vsi v celém rozsahu a vytvoření dvou komorních obytných celků v okrajových polohách. Prostorové uspořádání sleduje morfologii terénu, krajinný a kulturní kontext.

A.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

A.3.1 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství

Územní studie navrhuje dílčí úpravy stávajících veřejných prostranství v I. a II. zóně:

- úpravu Lukášovské ulice
 - spočívající ve změně dopravního na zklidněnou Zónu 30 v celém průběhu od napojení v horním Lukášově na jihozápadě po nové obratiště pod domem čp. 14;
 - v úseku od nového obratiště k nejnižší položenému domu čp. 19 (I. zóna) je navrženo zachovat současný profil a povrch komunikace, doporučuje se zákaz vjezdu motorových vozidel mimo dopravní obsluhy;
 - rozšíření veřejného prostranství pro odpočinkové místo u krokusové louky (I. zóna) před domem čp. 17 (plocha je mimo zastavěné území v ploše SK, regulativy veřejné prostranství na ploše SK připouštějí, nutno prověřit stanovisko vlastníků p.p.č. 278 – soukromých osob;
 - dílčí úpravu profilu v severozápadní části ulice navazující na plochu BP1.161: rozšíření uličního profilu jihozápadním směrem na šířku min. 8 m mezi stávajícím oplocením domu čp. 14 a nově vymezenými pozemky pro výstavbu rodinných domů;
 - šířka upravené části ulice mezi stávajícím oplocením pozemku domu čp. 14 a zastavitelnou plochou BP1.1621 je rozšířena jihozápadním směrem na šířku min. 8 m;
 - v místě napojení nové zástavby u obratiště je navrženo místo/přístřešek pro umístění nádob na komunální odpad;
 - podél rozšířené části ulice lze na jihozápadní straně umístit několik podélných parkovacích stání pro návštěvníky;
 - zřízení výhybny na jihovýchodní straně komunikace v oblouku Lukášovské ulice u p.p.č. 242 (pozemek města) – místo s výhledem na oba směry (nezbytné pro bezpečnost obousměrné dopravy na jednopruhovém komunikaci), místo je mimo vymezené území

Územní studie vymezuje nová/obnovená veřejná prostranství v I. a II. zóně:

- obytné veřejné komunitní parkové prostranství navazující na potok a prameniště v těžišti nově navržené zástavby plochy BP1.161
- obnovu pěší cesty procházející napříč územím (sever-jih) ve stopě staré cesty podél meze (dosud vymezené v katastru nemovitostí - p.p.č. 258/1) a obnovu pokračování cesty na městském pozemku p.č. 275 severním směrem (na louku a do lesa).
- obnovu cesty na p.p.č. 258/1 ve stopě původní meze mezi lány domů čp. 14 a čp. 16, která je v současné době v soukromém vlastnictví (vlastníka p.p.č. 253/1 a 254) – pro obnovení propustnosti by bylo možné/vhodné zvážit směnu pozemku cesty za odpovídající část městského pozemku p.č. 262, navazující na pozemek p.č. 253/1, kde je navržena stavba rodinného domu. Pozemek o celkové výměře 913 m² (sestavající z p.p.č. 253/1 o výměře 873 m² a p.p.č. 254 o výměře 40 m²) nesplňuje požadavek minimální výměry 1 100 m², stanovený v platném územním plánu. Po případné směně by stavební pozemek pro stavbu rodinného domu podmínku splňoval a zvětšený pozemek by pak umožnil vhodnější umístění rodinného domu. Návrh je zakreslen v přílohách B.4, B.6, B.8 a B.10.
- pěší cestu navazující na příčnou trasu podél potoka směrem k prameništi s dochovanými drobnými vodními prvky (studánky, jezírko) v navazujícím lese (biokoridoru),

- obnovení klikaté cesty lesem (mimo vymezené území) od kamenného mostu přes potok k zastavěné ploše v severozápadním výběžku území (u čp. 18) a k lesní cestě podél jihozápadní hranice území.

Další přípustné využití pozemků veřejných prostranství:

- vodní prvky, dětské hřiště, drobné sportovní prvky, stavby pro sběr odpadu, mobiliář

Územní studie zachovává všechny stávající cesty a napojení vjezdů a vstupů pro obsluhu lesa.

Územní studie předpokládá zachování stávajícího napojení severozápadní části území (III. zóna) lesní cestou vedenou pozemky ve správním území města Liberec.

A.3.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

A.3.2.1 Regulativy pro posuzování stavebních záměrů v I. zóně

I. zóna zahrnuje stabilizované zastavěné území o o výměře 1,3863 ha. V území je téměř autenticky dochovaná struktura i charakter údolní lánové vsi. Zástavba na jihozápadním svahu nad potokem nesmí být nevhodnými změnami v území poškozena. Regulativy pro posuzování změn v území jsou stanoveny pro jednotlivé stavby:

Dům čp. 14, hmotově i materiálově citlivá novostavba, postavená na půdorysu původního domu v roce 2012, harmonicky splývá s prostředím. „Čistotu“ stavby narušuje jen neúměrný otvor v severozápadním štítu. Při případném záměru dostavby lze připustit prodloužení základní hmoty domu o cca 5 m severozápadním směrem.



Oplocení pozemku je nevhodně umístěno na hranici parcely i podél Lukášovské ulice. Materiál a provedení je sice v souladu s místním charakterem, výška a rozsah oplocení ne. Výška oplocení by neměla přesahovat 1,5 m, rozsah by měl zahrnovat pouze předzahrádku, případně i ovocnou zahradu/sad. Vymezení pozemku oplocením je v daném místě nepřijatelné.

Zaniklý dům čp. 16. Původní dům čp. 16 v poválečném období zchátral a zcela zanikl. Zůstala jen krásná prastará lípa (památný strom). Na parcele dnes stojí pouze malá rekreační chatka. Obnova domu obdobného rozsahu a charakteru by byla výrazným přínosem, doplněním „proluky“ v původní struktuře zástavby údolí. Vzhledem k současné trase přístupové cesty, vedené od 20. století údolím, je možné obnovený dům umístit jak ve stopě půdorysu původní stavby, dosud patrné z katastrální mapy (p.p.č. 269), tak v jihozápadní části pozemku, v poloze navazující na stávající přístupovou komunikaci.

Pro novostavbu platí v plné míře regulativy, uvedené podrobně pro zástavbu ve II. zóně.

Zpevněná příjezdová cesta je v návrhu prodloužena tak, aby byl splněn požadavek maximální vzdálenosti 50 m od rodinného domu (dle § 20 odst. 7 vyhl. 501/2006 v platném znění).

Dům čp. 17 je jedním z mála dochovaných původních staveb. I přes některé pozdější sporné zásahy v jihovýchodní části, které zasáhly i hlavní štít, má dům v principu autentický charakter. Při případných změnách se doporučuje připustit pouze případné prodloužení hlavní hmoty domu o cca 5 m severozápadním směrem.

Oplocení zahrady domu čp. 17 (parcely p.č. 277) podél údolní cesty bylo poměrně nedávno doplněno dalším plotem (prodloužením plotu), zahrazujícím původní propojení mezi údolní cestou a loukou nad zahradami. Obdobně bylo propojeno nové drátěné oplocení nad domem až k plotu pozemku p.č. 270/2. Východní cíp louky (p.p.č. ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou) se tak stal součástí souvislých nepřístupných oplocených zahrad a vytvořil nepropustnou bariéru mezi údolím a loukami nad svahem.

Možnost průchodu mezi soukromými pozemky a přístup k městské louce (po městském pozemku) je nutné obnovit.

Stavba bez čp. mezi domy čp. 17 a čp. 19 byla původně součástí usedlosti čp. 19 (pravděpodobně vejminek). Dnes je samostatná, využívaná pro rekreaci. Představuje jedinou dochovanou stavbu svého druhu v místě (kdysi jich bylo víc) a vyžaduje ochranu a zachování ve stávající podobě. Nejsou přípustné žádné úpravy, zasahující hmotu a vnější vzhled stavby. Pozemek p.č. 285/2 patřící ke stavbě (naštěstí) není oplocen, oplocení není přípustné.

Dům čp. 19 je téměř neuvěřitelným příkladem dochované a udržované původní stavby. Při případných změnách se doporučuje připustit pouze případné prodloužení hlavní hmoty domu o cca 5 m severním směrem.

Pozemek p.p.č. 294/1 obklopující dům není oplocen, oplocení není přípustné.

A.3.2.2 Regulativy pro využití a prostorové uspořádání ve II. zóně

Domy se umísťují izolovaně na pozemcích, s ohledem na terénní reliéf **vždy podélnou osou rovnoběžně s vrstevnicemi s minimální odchylkou do cca 5°.**

Pro zajištění splnění této podmínky je požadováno doložit situaci umístění stavby na pokladu geodetického výškopisného a polohopisného zaměření v měřítku 1:200.

Pozn.: Územní studie byla zpracována nad vrstevnicemi, převzatými z územního plánu (vrstevnice po 2 m). Na základě podrobného geodetického zaměření, nezbytného pro výstavbu ve výrazně členitém terénu, bude umístění upřesněno podle přesnějšího zaměření výškopisu. Princip podélné osy domu rovnoběžně s vrstevnicemi musí být zachován.

Zastavitelná část stavebního pozemku

Územní studie neurčuje závaznou stavební čáru. Určuje pro každou parcelu stavební čáru nepřekročitelnou, která zajišťuje dodržení odstupů mezi jednotlivými stavbami. Nepřekročitelná stavební čára vymezuje část pozemku, ve které může být stavba hlavní stavba (rodinný dům) umístěna. Předstupovat mohou pouze vstupní zádveří v délce max. ¼ délky podélného průčelí. Vstupy do domů je třeba umísťovat ve střední části podélné osy domu. Vedlejší stavby lze umístit uvnitř části pozemku, vymezeného nepřekročitelnou stavební čarou, při splnění následujících podmínek i vně.

Vně hranice nepřekročitelné stavební čáry je přípustné umísťovat pouze stavby vedlejší. V části pozemku mezi hranicí pozemku a nepřekročitelnou stavební čarou, je-li jejich vzájemná vzdálenost menší nebo rovna 3,0 m, není přípustné umísťovat žádné stavby, a to ani stavby vedlejší.

Systém je názorně zakreslen v přílohách B.3, B.5, B.7 a B.9 pro variantu A (tři rodinné domy) a v přílohách B.4, B.6, B.8 a B.10 pro (doporučenou) variantu B (dva rodinné domy).

Půdorys domů musí být výrazně obdélný s poměrem stran 1:2 až 1:3. Šířka štítové stěny by měla být nanejvýš 9 metrů, výjimečně lze u větších staveb připustit šířku štítu maximálně 10 metrů.

Výškové osazení staveb se odvozuje od hlavního štítu. Úroveň přízemí hlavní stavby nesmí být výš než 0,15 m nad vyšším rostlým terénem u hlavního štítu. Okolí stavby je třeba navázat plynule na rostlý svah bez vytváření širší roviny. Tradiční usazení do terénu pracuje s vyrovnáváním terénu pouze v prostoru před štíty.

Všechny tyto principy prostorového a výškového umístění staveb jsou uplatněny u stávajících dochovaných staveb v údolí (domy čp. 19, 17 a také u velmi zdařilé přestavby domu čp. 14).

A.3.2.b Společné podmínky pro tvary a materiály střech nové výstavby v řešeném území

Rodinné domy budou mít rovnoramennou sedlovou střechu o sklonu 40° – 45° buď bez nadezdívky nebo s proporcčně přiměřenou nadezdívkou. Hřeben střechy je vždy v podélné ose půdorysu.

Přípustný tvar střech hlavních staveb:

- Sedlová střecha se sklonem 40 – 50° bez nadezdívky (přípustná je nadezdívka výšky max. 30 cm) s možností vložení jednoho vikýře při délce hřebene do 12,0 m, dvou vikýřů při délce hřebene nad 12,0 m
- Hřeben hlavní hmoty domu musí být orientován rovnoběžně s podélnou osou domu
- Tvary a velikosti vikýřů musí být jednoduché (pultové, plynule zapojené do střechy nebo se sedlovými střechami.
- Umístění komínu, obvykle jednoho nebo maximálně dvou, je nejvhodnější u hřebene střechy co nejbližší středu domu. Nevhodné jsou komíny u štítu a nepřípustné jsou komíny u okapové hrany střechy.

Nepřípustné tvary střech hlavních i vedlejších staveb:

- Asymetrická a složitě tvarovaná střecha
- Valbová střecha
- Polovalbová střecha
- Mansardová střecha

Přípustné tvary střech vedlejších staveb:

- Pultová střecha se sklonem 25° - 30° a s přesahem (bez atiky).
- Při sloučení několika vedlejších funkcí do jednoho objemu šířky nad 5 m je přípustné zastřešení sedlovou střechou bez nadezdívky (obdobně „vejminek“ mezi čp. 17 a 19). Pro vedlejší stavby menšího půdorysného rozsahu je sedlová střecha nevhodná.
- Přípustné je připojení pultové střechy vedlejší stavby podél okapové strany nižšího terénu. Takto umístěná vedlejší stavby nesmí být širší (hlubší) než 1/3 šířky štítové stěny rodinného domu.

Materiál a barva střešní krytiny

Krajinný ráz je významně ovlivněn barevností střech. V oblasti převažují neutrální tmavé odstíny tmavě hnědé, tmavě šedé, šedohnědé apod. vycházející z barev původních krytin (dřevěný šindel, břidlice). Střešní krytiny budou z matného povrchu v odstínech střední a tmavé šedé (včetně matného kovového povrchu) anebo ozeleněná. Titanzinková krytina nemusí být patinovaná, lesklý povrch nové titanzinkové střechy získá sametovovou matnou patinu během několika měsíců.

A.3.2.c Podmínky pro využití a prostorové uspořádání stavebních pozemků novostaveb rodinných domů v zóně II a III:

RD – rodinný dům (v souladu s § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Dominantní činnost: obytná - hlavní stavba rodinný dům.

Přípustné činnosti: občanské vybavení typu kancelář, služby, drobný prodej atp. výhradně jako

integrální součást hlavní stavby rodinného domu a za podmínky, že jeho rozsah nepřekročí 1/3 hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží rodinného domu; dále nezávadná a nerušící domácí výroba (s vyloučením rušivých vlivů) za podmínky, že svým rozsahem bude pouze podružná a doplňková k bydlení a nijak nesníží pohodu bydlení; pěstitelství a chovatelství pro samozásobitelství a vlastní spotřebu obyvatel domu (nesmí negativně ovlivnit sousední pozemky).

Další přípustné využití pozemku rodinného domu musí být v souladu s ustanovením vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 21, odst.4.

Odstavná stání pro každý rodinný dům (včetně jeho dalších integrovaných funkcí z výše uvedeného výčtu přípustných činností) musí být zajištěna výhradně na vlastním pozemku rodinného domu. Garáže nejsou požadovány ani vyloučeny (samostatné integrované do stavby RD)

Součet všech ploch zastavěných budovami na pozemku rodinného domu (**IZP** – index zastavění nadzemními stavbami) nesmí překročit 20 % výměry pozemku rodinného domu. Součet ploch zastavěných vedlejšími stavbami (**IZP_v** – index zastavění vedlejšími nadzemními stavbami) nesmí překročit 6 % výměry pozemku rodinného domu. Výměra ploch zeleně (**IOZ** – plocha zeleně na pozemku rodinného domu) musí zaujímat nejméně 60 % plochy pozemku rodinného domu.

Podlažnost

Podlažnost staveb je určena platným územním plánem s ohledem na stávající kompozici zástavby a urbanistickou koncepci.

Na všech pozemcích je pro hlavní stavbu (rodinný dům) přípustné jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví. Podlaha prvního nadzemního podlaží nesmí být umístěna výše než 0,15 m nad nejvyšším bodem původního terénu v půdorysné stopě stavby. Konstrukční výška 1. nadzemního podlaží nesmí přesáhnout 3,6 m. Střecha by měla být osazena bez nadezdívky (přípustná je nadezdívka výšky max. 30 cm). Ve svahu lze pro vyrovnání terénu vložit částečné podzemní podlaží (suterén) s možností využití pro garáž.

Vedlejší stavby smí být pouze přízemní (ve svah lze rovněž vložit podzemní podlaží), se zastřešením bez nadezdívky, výška okapové hrany vedlejší stavby může být vysoká max. 2,8 m nad rostlým terénem.

Materiály a barevnost budov

Regulativy vyplývají z typických materiálů a barevností v regionu a uplatnění přírodních materiálů. Střešní krytina bude matného povrchu v odstínech střední a tmavé šedé (včetně matného kovového povrchu) anebo ozeleněná. Materiály pro fasády všech objektů (nejen hlavních) mohou být:

- Dřevo neupravené nebo upravené lazurou (ponechávající viditelnou strukturu dřeva). Použití krycích barev na dřevo je možné pouze v bílé barvě a odstínech šedé.
- Omítka pouze v lomené bílé barvě, béžové či přírodní pískové barvě anebo v odstínech šedé. Výrazné barvy nebudou v exteriéru použity.
- Kámen, u vedlejších staveb případně kámen v gabionech.
- Kov barevně neupravený (nerez, žárový pozink, titan zinek) nebo opatřený matnou barvou v odstínech šedé či bílou, tvoří-li jeho plocha v součtu méně než 20% plochy všech fasád.

Terénní úpravy a výsadby

Okolí staveb se na působení domu v krajině podílí stejně jako vlastní dům. Tradiční okolí domu, zde většinou umístěného ve svahu, tvořila původně kosená louka bez terénních úprav a oplocení s nezpevněnou cestou vedoucí k zápraží a hlavnímu vchodu, s předzahrádkou (většinou před štítem) oplocenou jednoduchým plaňkovým plotem vysokým max. 150 cm (vždy bez podezdívky), případně s malým ovocným sadem za domem, oploceným stejně jako předzahrádka. Někdy stavbu doplňoval vzrostlý strom.

Úpravu okolí novostaveb je třeba přizpůsobit okolnímu prostředí.

Je třeba minimalizovat terénní úpravy, nevytvářet rovinu v okolí domu a co nejméně využívat opěrné zdi. Stavba musí být plynule zasazena do rostlého terénu svahů.

Pro zpevněné plochy jsou doporučeny přírodní propustné materiály (nejlépe mlatová úprava povrchů).

Pozemky domů ve volné krajině není vhodné oplocovat, lze připustit oplocení pouze ohradníkem nebo vhodným živým plotem.

Výjimkou je předzahrádka, případně ovocný sad, kde je doporučeno oplocení do výšky max. 150 cm ze svislých dřevěných planěk/latí s plaňkami/latěmi šíře 4 až 6 cm a mezerami mezi plaňkami min. 4 cm; dřevo bude ponecháno přirozenému stárnutí (šednutí) nebo bude ošetřeno tmavou, barevně nekřiklavou lazurou (tmavě hnědá, šedá) = místně typické řešení. Nepřípustné jsou jakékoli pevné neprůhledné ploty.

Na pozemcích rodinných domů je třeba v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé stromy, pro nové výsadby je doporučeno využít místních druhů rostlin a listnatých dřevin.

A.4 PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

A.4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.4.1.a Širší vztahy

Území se nachází v severozápadním výběžku správního území statutárního města Jablonec nad Nisou. Řešené území tvoří uzavřené údolí, vklíněné do lesních ploch.

Jižně od území je vedena místní komunikace (ulice Lukášovská/Mšenská), která se na jihovýchodě přes ulici Československé armády napojuje v OK Lukášov na silnici I/14. Silnice I/14 pokračuje jihovýchodním směrem ulicí Československé armády na Rýnovice a Jablonec nad Nisou. Severovýchodním směrem je silnice I/14 z OK Lukášov vedena novou přeložkou mimo zastavěné území do města Liberec.

Severovýchodně od území vede sousedním údolím Harcovského potoka místní komunikace (ulice Pod vodárnou/Lukášovská).

A.4.1.b Dopravní napojení

Údolím prochází část obousměrné Lukášovské ulice. Úsek ulice je dopravně napojen na stávající komunikační síť města Jablonec nad Nisou pouze z jihovýchodu, z horního Lukášova. Před domem čp. 90 se komunikace do údolí „vidličkou“ odpojuje z Lukášovské ulice (na fotografii vpravo).

Podél obousměrné ulice není veden chodník.



Územím procházející úsek Lukášovské ulice je obousměrný, na vjezdu je osazena dopravní značka IP 10a „Slepá pozemní komunikace“. Ulice slouží v současnosti pro obsluhu tří domů určených dle KN k bydlení (domy čp. 14, 17 a 19) a dvou budov bez čp. (chata na místě domu čp. 16 a dnes již samostatný „vejminek“ domu čp. 19), využívaných zřejmě pro rekreaci.

Po cca 250 metrech zpevněná asfaltová vozovka u čp. 14 končí a dále pokračuje sjízdná zpevněná údolní cesta délky cca 260 metrů k poslednímu domu na severu (čp. 19).

Navazující severní úsek délky cca 250 metrů tvoří lesní cesta (běžným autem neprůjezdná), napojená na severozápadě na ulici Pod vodárnou.



Severozápadní část území, kde je dnes v izolované poloze nad údolím trvale obydlený dům čp. 18, je napojena z Lukášovské ulice lesní cestou (na fotografii vpravo) přes správní území statutárního města Liberec.



Stávající napojení zůstanou zachována.

A.4.1.c Koncepce dopravní obsluhy

Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se v obytné lokalitě předpokládá převážně zdrojová a cílová.

Od jihovýchodního příjezdu z ulice Lukášovská je zachována stávající jednopruhová zpevněná komunikace k domu čp. 14, která bude prodloužena k novému obratišti v místě napojení nově navržené zástavby (3 rodinné domy). Tato komunikace je navržena v režimu zklidněné Zóny 30. Podél vozovky v jihozápadní části Lukášovské ulice by bylo vhodné doplnit jednostranný chodník. Podél komunikace by měly být vhodně doplněny výhybny (po cca 100 metrech při zajištění viditelnosti k další výhybně).

U prostoru u nového obratiště budou umístěny nádoby na komunální odpad. K obratišti bude v každém místě zajištěn průjezdný prostor o šířce min. 3,5 m, který umožňuje průjezd všech vozidel, která se v území mohou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského záchranného sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům jsou přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků. Šířka veřejného prostranství ulice, jejíž součástí je pozemní komunikace s obousměrným provozem, nesmí být menší než 8 metrů (ustanovení § 22, odst. 1 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění). Navržená parcelace pozemků podél komunikace požadavek splňuje. Zpevněná příjezdová komunikace (Lukášovská ulice) je v návrhu prodloužena k nově navrženému obratišti a splňuje tak požadavek maximální vzdálenosti 50 m od rodinného domu (dle § 20 odst. 7 Vyhlášky č. 501/2006 v platném znění). Parametry komunikace z horního Lukášova k obratišti budou splňovat podmínky pro obsluhu obytné zástavby a pro zajištění trvalé údržby příjezdové komunikace k rodinným domům.

Uvnitř nové zástavby rodinných domů v ploše BP1.161 domů je navrženo obytné prostranství bez chodníků v režimu Obytné zóny. Vjezd automobilů do veřejného prostranství je předpokládám pouze výjimečně. Pozemky rodinných domů ve východní části území jsou a nadále budou dopravně napojeny přímo z Lukášovské ulice.

Jeden rodinný dům navržený v západní části na p.p.č. 253/1 a 254 bude dopravně napojen obnovenou cestou na p.p.č. 258/1. Cesta je v majetku vlastníků pozemku navrženého rodinného domu. Ke zvážení a prověření se nabízí možnost výměny pozemku 258/1 (cesta) za část pozemku p.p.č. 262 (ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou), navazující na pozemek p.p.č. 253/1.

Zpevněná příjezdová komunikace k rodinnému domu musí splňovat požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, kde je v § 20 odst. 7 uvedeno, že ke každé stavbě rodinného domu musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Dále vyhláška v § 22 odst. 1 uvádí, že: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m“.

Pro obsluhu dalších dvou stávajících domů (čp. 17 a 19) a dvou staveb využívaných pro rekreaci v údolí bude nadále sloužit stávající sjízdná údolní cesta. Územní studie připouští (a doporučuje) změnu stavby bez čp. na p.p.č. 269 na rodinný dům, obsloužený z prodloužené zpevněné jihovýchodní části Lukášovské ulice. Vzdálenost rodinného domu nepřekročí 50 m od nově navrženého zpevněného obratiště.

Rodinný dům čp. 18 je napojen stávající lesní cestou délky cca 380 metrů, vedenou přes správní území statutárního města Liberec. Navržené doplnění zástavby jednoho nebo maximálně dvou rodinných domů v severozápadní části území (u domu čp. 18) je podmíněno možností využití stávajícího napojení lesní cestou (s doporučeným doplněním výhyben a obratiště).

Napojující komunikace jsou doporučeny řešit v režimu zklidněné Zóny 30.

Všechny komunikace jsou obousměrné a neprůjezdné (slepé), za posledními domy vždy navazuje pěší cesta, napojená na komunikační síť měst Jablonec nad Nisou a Liberec.

Obsluha lesů cestami vedenými mezi jednotlivými parcelami bude zachována.

4.1.d Doprava v klidu

Odstavná stání budou umístěna na vlastních pozemcích rodinných domů, případně v garážích. Garáže nejsou požadovány ani vyloučeny (samostatné nebo integrované do hlavních staveb).

V profilu zklidněných ulic a v novém obytném prostranství v jihozápadní části území je na veřejném prostranství navrženo několik parkovacích stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel. Místa určená pro stání vozidel budou vyznačena a budou rovněž dostatečně patrná ze stavebního uspořádání.

Navržený počet a umístění parkovacích stání není závazný a lze je zpřesnit na základě konkrétních podmínek (např. polohy vjezdů, které v době zpracování územní studie nejsou známy) a potřeb.

4.1.e Nemotorová doprava (pěší a cyklistická)

Napojení rozvojové lokality BP1.161 pro nemotorovou dopravu bude zajištěno novým jednostranným chodníkem podél jižní části Lukášovské ulice (mezi napojením a nově navrženým obratištěm v rámci Zóny 30). V údolí (I. zóna) budou zachovány pěší cesty k lesu.

V rámci území jsou navrženy k obnově další cesty zajišťující prostupnost území, např. příčné propojení ve stopě cesty na p.p.č. 258/1, a znovuotevření na severu navazující pěší cesty mezi pozemkem domu čp. 17 a pozemkem zaniklého domu čp. 16 (cíp pozemku p.č. 275 ve vlastnictví města Jablonec nad Nisou je dnes uzavřený oplocením).

Dále je navrženo obnovení klikaté lesní cesty, spojující na severozápadě údolní Lukášovskou ulici s lesní cestou vedenou podél jihozápadního okraje území. Lesní cesta je na Lukášovskou ulici napojena širokým kamenným mostkem.

V centrálním prostoru rozvojové plochy je navrženo veřejné prostranství s potůčkem a pěšími vazbami na ostatní navrhované i stávající cesty a les (biokoridor).

4.1.f Hromadná doprava osob

Pro hromadnou dopravu osob je využívána autobusová doprava v trase ulic Pod vodárnou, Československé armády a silnice I/14.

Zastávka Koruna s velkou frekvencí autobusových spojů do mnoha směrů (3 linky: 104, 112, 141) je umístěna v ulici Československé armády v docházkové vzdálenosti do 550 m z centrální části rozvojové plochy BP1.161. V ulici Pod vodárnou jsou v docházkové vzdálenosti cca 500 - 600 m dostupné zastávky Družba a Internát s nízkou frekvencí spojů (linka 15 do Liberce). Obyvatelé západní části území docházejí lesní cestou na zastávku Kunratice Mšenská (2 linky 22, 29 do Liberce).

S průjezdem autobusové dopravy do zájmové lokality ani s umístěním nové zastávky se neuvažuje.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.4.2.a Řešení technické infrastruktury – základní prověření urbanistického návrhu

Koncepce technické infrastruktury nevyžaduje systémové změny. Zjednodušené zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny v grafické části e výkresu v grafické části B, příloha B.4. Studie respektuje ochranná a bezpečnostní pásma vedení a objektů technické infrastruktury podle platných právních předpisů. Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle platných předpisů. Trasy napojení budou upřesněny v územním řízení tak, aby sítě technické infrastruktury byly vedeny ve veřejných prostorech.



Schéma technické infrastruktury m 1:4 000
zdroj: Mapa ÚAP – technická infrastruktura

Stávající a navrhované/předpokládané kapacity pro vymezené území:

V současnosti jsou v území 4 stavby pro bydlení a 2 drobné samostatné stavby pro rekreaci.

I. zóna (údolí):

stávající stav: 3 domy pro bydlení a 2 drobné samostatné stavby pro rekreaci
návrh: zachování stávajících budov, z toho jednu rekreační stavbu na místě zaniklého domu čp. 16 je doporučeno změnit na rodinný dům
cílový stav: 4 domy pro bydlení a 1 samostatná stavba pro rekreaci

II. zóna (plocha BP1.161):

stávající stav: nezastavěno
návrh: varianta A: 3 nové rodinné domy
varianta B: 2 nové rodinné domy

III. zóna (stabilizovaná severozápadní část území):

stávající stav: 1 rodinný dům
návrh: přípustná je výstavba max. 1 dalšího rodinného domu
cílový stav: max. 2 rodinné domy

Celkem ve vymezeném území:

stávající stav: 4 rodinné domy a 2 drobné samostatné stavby pro rekreaci (6 napojených nemovitostí)
cílový stav: varianta A: max. 9 rodinných domů a 1 stávající samostatná stavba pro rekreaci (max. 10 napoj. nemovitostí)
varianta B: max. 8 rodinných domů a 1 stávající samostatná stavba pro rekreaci (max. 9 napoj. nemovitostí)

Zásobování vodou

V řešeném území není veřejný vodovodný řad. Stávající domy jsou zásobovány vodou z vlastních studní. Nejbližší vodovod byl zjištěn v jihovýchodní části Lukášovské ulice v horním Lukášově (před odpojením údolní cesty).

Je předpokládáno, že i navržené rodinné domy budou zásobovány vodou z vlastních studní. Možnost napojení na veřejný vodovod je prověřována u správce, jímž jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.. Potřebu požární vody lze zajistit podzemními retenčními nádržemi.

Kanalizace a odvodnění

V území není vedena veřejná kanalizace.

Splaškové vody z rodinných domů budou svedeny do nepropustných bezodtokových jímek. Po prověření hydrogeologických podmínek bude rozhodnuto, jestli lze uvažovat s osazením domácích čističek se vsakováním vyčištěných vod, případně s vypouštěním do bezejmenného potoka, procházejícího údolím. Vypouštění vyčištěných do potoka je podmíněno průkazem dostatečného zavodnění (v jižní části málo pravděpodobné).

Řešené území se nachází v povodí Lužické Nisy.

Je předpokládána reálná možnost zasakování povrchových vod do podzemí, doporučuje se využít kombinovaný systém se zásakem a retenčními zařízeními (kombinace mělkých zatravněných příkopů a vsakovacích rýh s drenážním štěrkovým zásypem. Cílem je vést dešťovou vodu decentralizovaně do příkopů, kde se pročistí vsakem přes zatravněnou humózní vrstvu.

Retenční uzavřená podzemní nádrž je navržena v místě v budoucího komunitního veřejného prostranství (měla by sloužit i jako zdroj požární vody).

Na parcelách rodinných domů bude zachován (po stavbě obnoven) vegetační pokryv se stávajícími odtokovými vlastnostmi. Ze zpevněných ploch (střecha, přístupový chodník) bude srážková voda zasakována na pozemku, případně akumulována a využívána v rodinném domě a na závlahu.

Energetika

Pro zásobování energiemi je bude využita především elektrická energie.

Plynovod nebyl v nejbližším okolí zjištěn, plynofikována je východní část území, navazující na Rýnovice.

Řešeným územím prochází nadzemní vedení VN 35 kV a nadzemní vedení NN. Jejich trasa ani ochranné pásmo nejsou návrhem dotčeny.

Je předpokládáno, že kapacita elektrorozvodné sítě v bezprostředním okolí řešeného území je pro připojení navrhované zástavby dostačující. Území je v dosahu nadzemního vedení NN, z něhož jsou napojeny stávající budovy.

V prostoru navržené zástavby bude doplněno veřejné osvětlení. Kabelové rozvody VO budou připojeny k vedení NN.

Elektronické komunikace

Údolní částí Lukášovské ulice jsou vedeny sítě elektronických komunikací (SEK) společnosti CETIN a.s. Před započítáním jakýchkoliv zemních prací v ochranném pásmu zařízení, je stavebník povinen vytyčit trasu SEK na terénu dle Příslušných požadavků a dle Stavebního zákona.

V souběžné trase je vedena také a podzemní síť NN v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s. a podzemní komunikační zařízení společnosti Telco Pro Services, a.s.. Je předpokládáno, že záměr zasáhne do ochranného pásma a proto bude nezbytné objednat si vytyčení polohy podzemního komunikačního vedení nebo zařízení u Telco Pro Services a. s.

MW spoje

Trasa MW spoje, vedená jihozápadní částí území, nebude záměrem dotčena.

Odpadové hospodářství

V prostoru u navrženého obratiště v jihozápadní části území je navrženo místo/přístřešek pro umístění nádob na komunální odpad pro 4 nové rodinné domy, obnovený dům na p.p.č. 269 a stávající domy v údolí.

A.4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V území není uvažováno s umístěním samostatných ploch pro občanské vybavení. Počet obyvatel ve vymezeném území ani po dostavbě nových rodinných domů pravděpodobně nepřesáhne 30 osob, není předpoklad pro potřebu a využití občanského vybavení. Možnost umístění služeb a jiného nerušícího vybavení v rodinných domech by byla vítána.

Studie navrhuje systém veřejných prostranství zabezpečující prostupnost území pro chodce a cyklisty, včetně návazností na území sousední příměstské části horního a dolního Lukášova. V jihovýchodní části (v ploše BP1.161) je u předpokládaného prameniště navrženo komunitní veřejné prostranství.

Navržené kapacity odpovídají předpokládanému počtu obyvatel vymezeného území s určitou rezervou pro návštěvníky.

A.5 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT

Návrh uspořádání území vychází ze základních hodnot území, jimiž je především krajinný kontext malebných luk v údolí obklopeném lesními plochami, kulturní krajina s dochovanou strukturou lesní údolní lánové vsi, návaznost na cestní síť a propojení se zástavbou horního a dolního Lukášova.



	rozsah řešeného území		stávající zpevněná pozemní komunikace		hranice lesního pozemku		vodoteč
	zastavěné území		stávající nezpevněná pozemní komunikace		pásma lesního pozemku 50 m		nadzemní vedení veřejného osvětlení
	zastavitelná plocha		průchod / přístup na malebné louky		louky se zelení harmonického měřítka		nadzemní vedení VN a ochranné pásmo
	stávající zástavba		neprostupnost / oplocení pozemku města		přírodní památka Lukášov		výhled / průhled s výšečí
	architektonicky hodnotné stavby		obsluha lesa		ochranné pásmo přírodní památky 50 m		katastr nemovitostí
	výrazné prvky v území (viz textová část)		původní (dnes z části zaniklá) cesta				vrstevnice 2 m



Akce č. 1931

Objednatel:

Zhotovitel:

JABLONEC
NAD
NISOU

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
Lukášov, Jablonec nad Nisou
Statutární město Jablonec nad Nisou
Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
B.2 VÝKRES URBANISTICKÉ STRUKTURY A HODNOT
1:1 000, A2

Záměrem je zachování charakteru historické kulturní krajiny.

Struktura a objem zástavby respektuje měřítko a charakter původní zástavby.

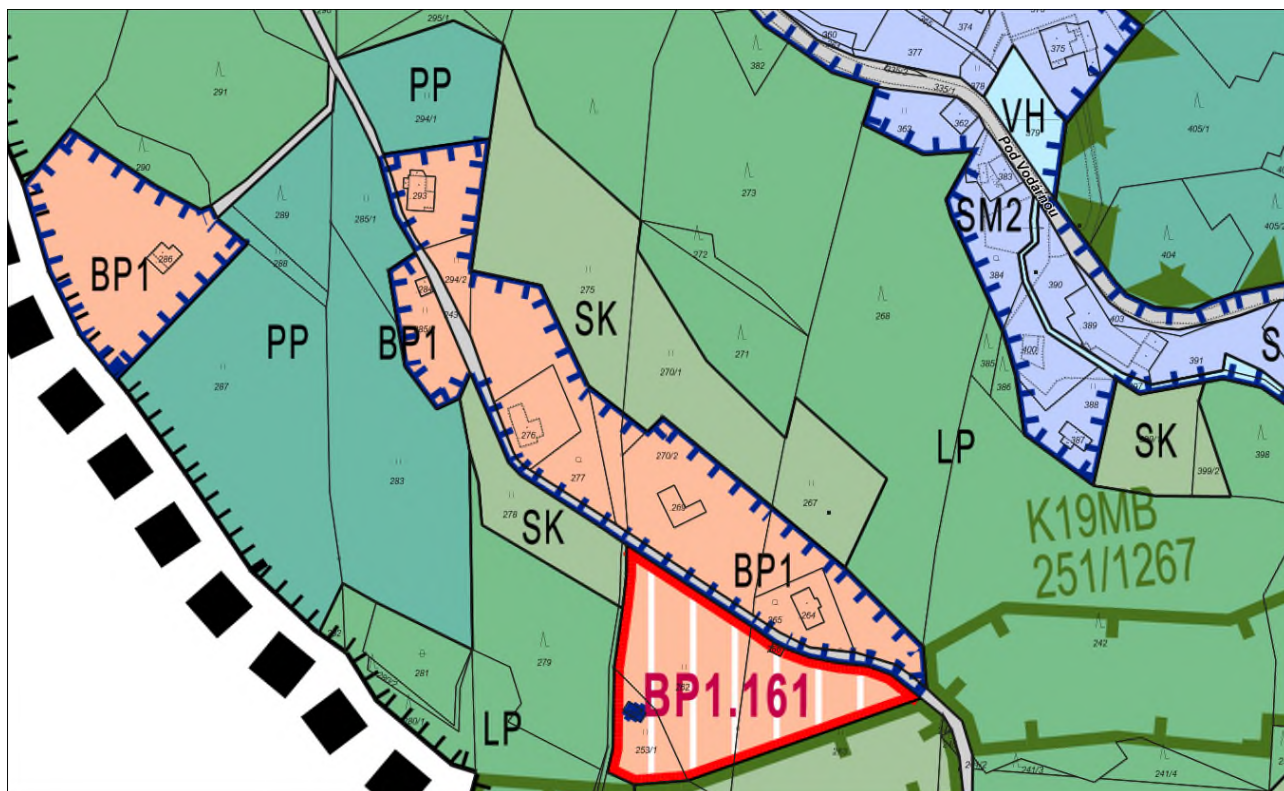
Na základě podrobné analýzy je zastavěné a zastavitelné území rozděleno do tří zón s rozdílným charakterem, vyžadující specifický přístup a regulaci plošného a prostorového uspořádání, podrobně popsáno v kapitole A.3 Podmínky pro prostorové uspořádání území.

Stávající, obnovená a doplněná cestní síť propojuje údolí s okolní zástavbou a lesními cestami.

Navržené obnovení cesty lesem severně od vymezeného území umožní propojení se severozápadní částí zastavěné plochy území a uzavře okruh okolo údolí.

Prostorové uspořádání sleduje morfologii terénu, krajinný a kulturní kontext.

A.6 SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM



Výřez z hlavního výkresu

Podmínky dle platného ÚP

V rámci řešeného území se vyskytují následující funkční plochy z Územního plánu Jablonec nad Nisou – podrobné podmínky pro využití ploch - viz. příloha č.2

„BP – plochy bydlení – příměstské“

„VK – plochy veřejných prostranství – komunikace“

„PP – plochy přírodní“

„LP – plochy lesní“

„SK – plochy smíšené krajinné“

Potenciálně zastavitelné plochy jsou pouze stabilizované plochy bydlení – příměstské BP1 a návrhová zastavitelná plocha BP1.161, pro které platí podmínky pro využití ploch dané kategorie.

Návrh uspořádání území v územní studii je plně v souladu s platným územním plánem Jablonec nad Nisou.

A.7 BILANCE PLOCH

Balance celková	z toho		varianta	varianta
	celkem	zastavěné	A	B
			zastavitelné	
Rozloha řešeného území (m ²)	67 161	19 008	6 403	6 403
(přičtena zast. plocha p.p.č. 254 uvnitř BP1.161)			40	40
			6 443	6 443
počet rodinných domů (po předpokládané obnově čp.16)		4,5	3	2
průměrná plocha/RD (m ²)		4224	2147,7	3221,5
		stav	návrh (nárůst RD)	

V zastavěné části území je osídlení velmi rozvolněné, na 1 rodinný dům pro bydlení připadá část zastavěného území o výměře 4 224 m². Budova bez čp/če na pozemku p.č. 281 o výměře 39 m² (bývalý seník nebo vejminek domu čp. 19) je pro přehlednost započtena pouze jednou polovinou.

V tabulce uvedenou bilanci stávajícího stavu zkresluje izolovaná lokalita v západní části území, kde je v ploše BP1 o výměře 5 145 m² jen jeden rodinný dům s hospodářským zázemím.

Proto byla samostatně vyhodnocena „hustota“ zástavby ve vlastním údolí:

Balance v údolí	z toho		varianta	varianta
	celkem	zastavěné	A	B
			zastavitelné	
Rozloha řešeného území (m ²)	67 161	13 863	6 403	6 403
(přičtena plocha p.p.č. 254 uvnitř BP1.161)			40	40
			6 443	6 443
počet rodinných domů (po předpokládané obnově čp.16)		4,5	3	2
průměrná plocha/RD (m ²)		3080,7	2147,7	3221,5
		stav	návrh (nárůst RD)	

Zástavba plochy BP1.161 musí navázat na výjimečný charakter území, jehož součástí je rozptýlená struktura zástavby, zasazené v krajině.

Balance zastavitelné plochy BP1.161			z toho	BP1.161	vlastnictví nezastavitelná
p.p.č.	celková výměra pozemků (m ²)		zastavěná	zastavitelná	
BP1.161	253/1	873		873	soukromé
	254	40	40		soukromé
	262	3 570		3 406	Jablonec n.N. 164
	263	5 444		2 104	soukromé 3 340
	266	20		20	soukromé
		9 947	40	6 403	3 504
cesta mezi	258/1 (není součástí plochy BP1.161)				soukromé 335

Výměra zastavitelné plochy BP1.161 činí 6 403 m². Uvnitř plochy je vložena zastavěná parcela p.č. 254 o výměře 40 m² (pravděpodobně bývalý seník).

Podél západní hranice plochy BP1.161 vedla podél meze cesta, která je dosud v katastru vyznačena.

A.8 NÁVRH PARCELACE

VARIANTA A



VARIANTA B



Ve výřezech jsou barevnými plochami vyznačeny současné vlastnické vztahy:

- soukromé pozemky zelenou barvou
- pozemky ve vlastnictví Statutárního města Jablonec nad Nisou barvou žlutou

Tabulky výměr pro obě varianty (a návrh přeparcelace) – varianty lze případně kombinovat:

VARIANTA A		Návrh parcelace			stavební poz.	veřejná prostr.
	p.p.č.	stavební pozemky (m ²)	vlastnictví (stav)		(m ²)	(m ²)
RD1	253/1	873	zastavitelná	soukromé	1 248	
	254	40	zastavěná	soukromé		
	262	335	zastavitelná	Jablonec n. N.		
		1 248	RD1			
RD2	263	1 125	RD2	soukromé	1 125	
RD3	263	739	zastavitelná	soukromé	1 155	
	262	416	zastavitelná	Jablonec n. N.		
		1 155	RD3			
	263	240	uliční prostranství	soukromé		240
	262	2 655	nezastavěno	Jablonec n. N.		2 655
	266	20	uliční prostranství	soukromé		20
celkem					3 528	2 915

VARIANTA B		Návrh parcelace			stavební poz.	veřejná prostr.
	p.p.č.	stavební pozemky (m ²)	vlastnictví (stav)		(m ²)	(m ²)
RD1	253/1	873	zastavitelná	soukromé	913	
	254	40	zastavěná	soukromé		
		913	RD1			
RD2	263	1 864	RD2	soukromé	1 864	
	263	240	uliční prostranství	soukromé		240
	262	3 406	nezastavěno	Jablonec n. N.		3 406
	266	20	uliční prostranství	soukromé		20
celkem					2 777	3 666

A.9 VYHODNOCENÍ VARIANT

Návrh zástavby zastavitelné rozvojové plochy byl plochy BP1.161 byl zpracován ve 2 variantách.

Varianta B, zahrnující dva nové rodinné domy, byla vyhodnocena jako vhodnější, po registraci územní studie se stane podkladem pro rozhodování v území.



	rozsah řešeného území		stávající zpevněná pozemní komunikace		hranice lesního pozemku		číslo a orientační výměra stavebních parcel
	zastavěné území		stávající nezpevněná pozemní komunikace		oplocení v kontaktu s veřejným prostorem		možnost vybudování vyhlídky
	zastavitelná plocha		návrh zpevněné pozemní komunikace		maximální rozsah oplocení		možnost pobytového veřejného prostoru 1
	stávající zástavba		pěší cesta		vodoteč		obratistě
	navržená parcelace		zajištění / zachování průchodu / průjezdu		katastr nemovitosti		stanoviště komunálního odpadu
	max. rozsah hlavní stavby		obnovení původní cesty		vrstevnice 2 m		možnost pobytového veřejného prostoru 2
	směr hřebenů s max. odchylkou 10°		možnost veřejného pobytového prostoru		kóty stavebních čar		možnost podélného parkování
	stavební čára nepřekročitelná		oplocení na pozemku města bránící prostupu		definiciční bod stavebních čar z katastru nem.		zachování památné lípy

Akce č. 1931

Objednatel:

Zhotovitel:

JABLONEC
NAD
NISOU

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
Lukášov, Jablonec nad Nisou
Statutární město Jablonec nad Nisou
Ing. arch. Lukáš Vacek, Ph.D.

ÚZEMNÍ STUDIE LUKÁŠOVSKÁ
B.4 VÝKRES PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB - VARIANTA B
1:1 000, A2

A.10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

A TEXTOVÁ ČÁST

Textová část územní studie má 47 stran formátu A4 (+ nečíslovanou titulní stranu - „obálku“).

B GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část územní studie má celkem 10 výkresů formátu A2:

• B.1	Výkres širších vztahů	1: 5 000	A2
• B.2	Výkres urbanistické struktury a hodnot	1: 1 000	A2
<i>B.3</i>	<i>Výkres podmínek pro umístění staveb - varianta A</i> <i>Hlavní výkres – varianta A</i>	<i>1: 1 000</i>	<i>A2</i>
• B.4	Výkres podmínek pro umístění staveb - varianta B Hlavní výkres – varianta B	1: 1 000	A2
<i>B.5</i>	<i>Schema dopravní infrastruktury – varianta A</i>	<i>1:1 000</i>	<i>A2</i>
• B.6	Schema dopravní infrastruktury – varianta B	1:1 000	A2
<i>B.7</i>	<i>Schema technické infrastruktury – varianta A</i>	<i>1:1 000</i>	<i>A2</i>
• B.8	Schema technické infrastruktury – varianta B	1:1 000	A2
<i>B.9</i>	<i>Schema návrhu a majetkoprávních vztahů – varianta A</i>	<i>1:1 000</i>	<i>A2</i>
• B.10	Schema návrhu a majetkoprávních vztahů – varianta B	1:1 000	A2

Pro rozhodování v území platí 6 zvýrazněných výkresů označených odrážkou:

B.1, B.2, B.4, B.6, B.8 a B.10

Pozn.

Výkresy, označené kurzívou a šedým pozadím, jsou pouze informativní (ověření variant).