

Územní studie Skalka

Manuál – Regulace a doporučení

duben 2021

Územní studie Skalka

Manuál – Regulace a doporučení

duben 2021

Tento dokument má pouze informativní charakter. Všechny regulace a doporučení se řídí platně vydanou Územní studií Skalka, Česká Kamenice. Fotografie uvdené v manuálu jsou pouze ilustrativní a nemusí ve všech ohledech splňovat předepsané regulace stanovené Územní studií nebo Územním plánem.



MAPA POZEMKŮ

A13	číslo pozemku
949 m ²	plocha pozemku
142 m ²	plocha pro nadzemní stavby

prodejní pozemek (okamžitě zastavitelný)

C03	číslo pozemku
764 m ²	plocha pozemku
115 m ²	plocha pro nadzemní stavby

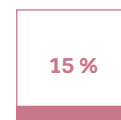
prodejní pozemek (zastavitelný v 2. fázi)

Velikost pozemku určuje velikost domu. Územní plán města Česka Kamenice (ÚP) stanovuje, že plocha všech nadzemních staveb (dům, carport*, přístřešek, altán, sklad atd.) nesmí přesáhnout 15 % plochy pozemku – dle ÚP § 54 b) *nejvyšší možný procentní podíl zastavěné plochy pozemku (stanovena v § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch*.

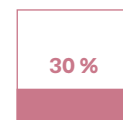
VELIKOST POZEMKU

Dále omezuje zastavitelnou plochu (všechny zpevněné povrchy i nadzemní stavby) na 30 % – dle Územního plánu § 54 a) *nejvyšší možný procentní podíl zastavěné plochy pozemku (stanovena v § 2 odst. 7 stavebního zákona) a všech dalších zpevněných ploch na pozemku (pojízděné komunikace, chodníky apod.) z celkové plochy pozemku*.

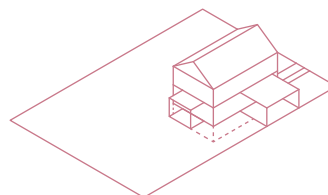
Velikost pozemků sahá od malých pozemků o ploše 700 m², na kterých je třeba počítat s omezeními z hlediska zastavěnosti (plochou úsporné domy), až po více jak 1000 m², na kterých lze realizovat i relativně velký dvoupodlažní dům nebo úsporný jednopodlažní dům.



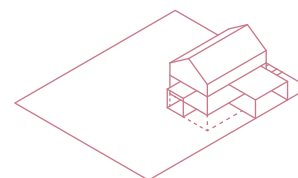
nadzemní stavby



zastavitelná plocha



RD 5+1
900 m² / 135 m²
144 m² (90 m²)
pro 2 auta (30 m²)
12 m²



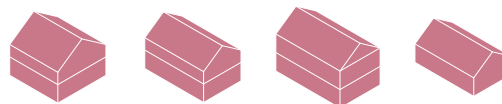
RD 3+1
750 m² / 112,5 m²
112 m² (90 m²)
pro 2 auta (30 m²)
12 m²

pozemek / plocha nadz. staveb
užitná plocha (zast. plocha)
krytá stání
terasa se střechou

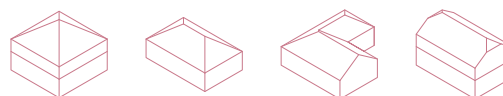
TVAR DOMU

- jednoduchá forma
- sedlová střecha
- štít na kratší straně

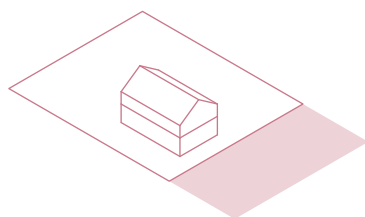
ANO



NE

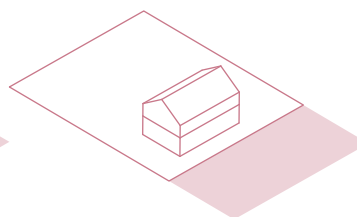


ORIENTACE DOMU



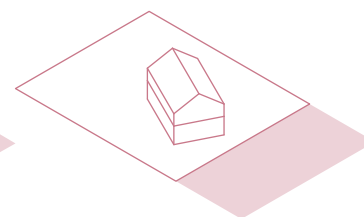
ANO

dům je orientován kolmo – štítem k ulici
(charakteristika okolní zástavby)



POKUD JE UVEDENO

v uvedených případech je dům
umístěn podélně k ulici



NE

jiná orientace domu
není umožněna

POZEMEK A VÝŠKA OPLOCENÍ

- odstup domu od sousedních pozemků min. 3,5 m, vedlejší stavby (garáž, sklad, pergola) min. 2 m
- předzahrádka je plocha před čelní fasádou, její hloubka je 3-7 m, dotváří charakter ulice
- zahrada je zbylá okolní plocha domu
- plot k ulici nebo na kraji obce (do volné krajiny), max. výška 1,2 m, mezi pozemky max. 2 m



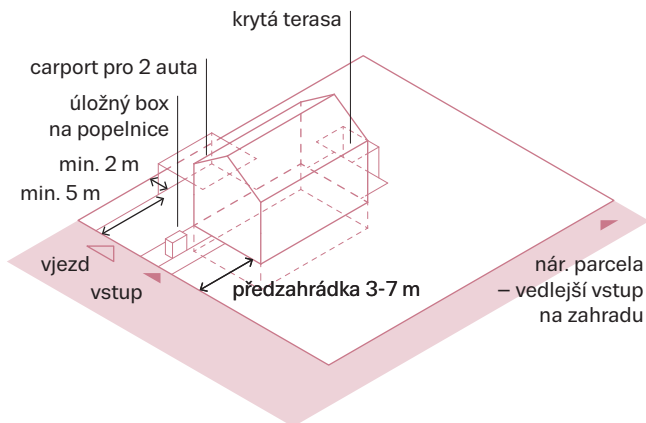
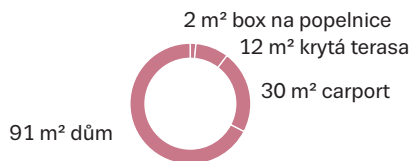
*carport – přístřešek pro auto

**VARIANTA 1 /
POZEMEK 900 M²**

- carport min. 2 m od hranice pozemku
- před carportem návštěvní stání (5 m)
- oddělený vstup do domu a vjezd pro auta
- u nárožních parcel z vedlejší ulice doporučený pěší vstup na zahradu
- dům je možné podsklepit a nezastavovat zahradu

135 m²
(15 %)

nadzemní stavby

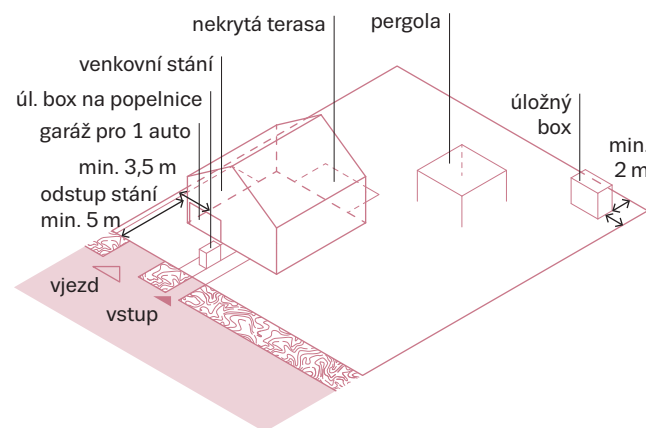
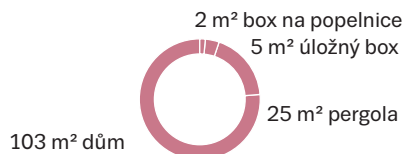


**VARIANTA 2 /
POZEMEK 900 M²**

- dům 3,5 m od hranice pozemku
- venkovní stání odstup min. 5 m od ulice pro návštěvní stání
- oddělený vstup do domu a vjezd pro auta
- garáž součást domu
- venkovní stání a nekrytá terasa se nepočítají do plochy nadzemních staveb
- pergola a zahradní stavby se počítají do plochy nadzemních staveb

135 m²
(15 %)

nadzemní stavby

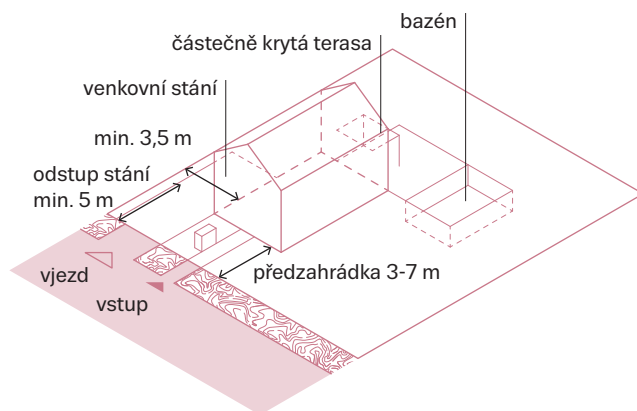
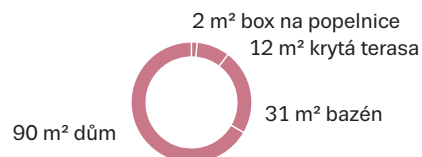


**VARIANTA 3 /
POZEMEK 900 M²**

- dům 3,5 m od hranice pozemku
- venkovní stání odstup min. 5 m od ulice pro návštěvní stání
- oddělený vstup do domu a vjezd pro auta
- venkovní stání a nekrytá část terasy se nepočítají do zastavěné plochy
- zahradní stavby i např. bazén se počítají do zastavěné plochy

135 m²
(15 %)

nadzemní stavby

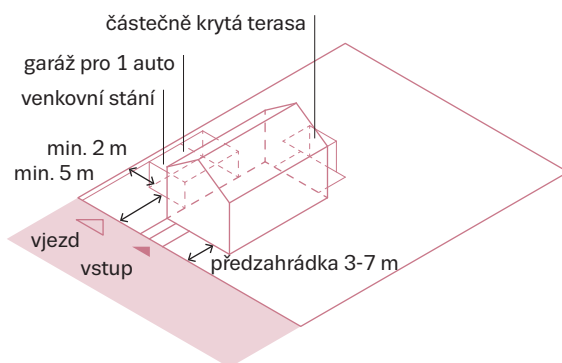
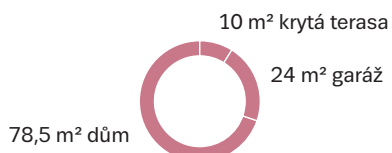


**VARIANTA 4 /
POZEMEK 750 M²**

- garáž min. 2 m od hranice pozemku
- před garáží návštěvní stání (5 m)
- oddělený vstup do domu a vjezd pro auta
- venkovní stání a nezastřešená část terasy se nepočítá do plochy nadzemních staveb
- garáž a krytá část terasy se počítá do plochy nadzemních staveb

112,5 m²
(15 %)

nadzemní stavby



VARIANTA 5 / POZEMEK 750 M²

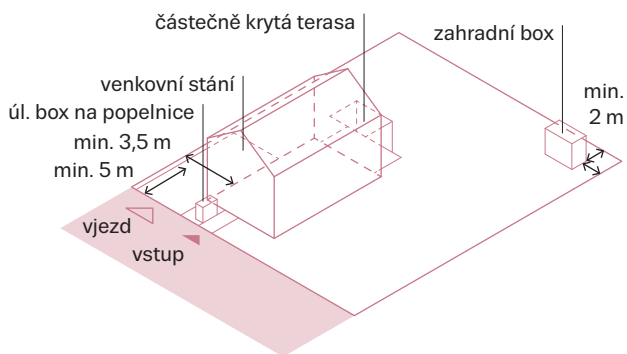
- garáž/carport min. 2 m od hranice pozemku
- před carportem návštěvnické stání (5 m)
- oddělený vstup do domu a vjezd pro auta
- u nárožních parcel z vedlejší ulice doporučený pěší vstup na zahradu
- dům je možné podsklepit a nezastavovat zahradu

112,5 m²
(15%)

nadzemní stavby

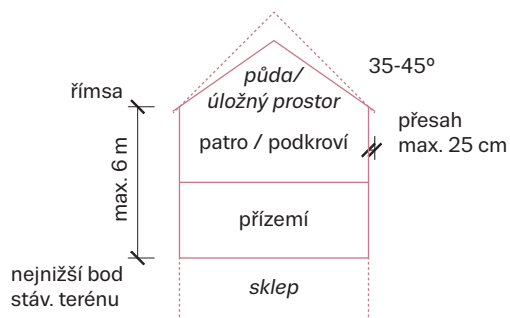
90 m² dům

2 m² box na popelnice
8,5 m² zahradní box
12 m² krytá terasa



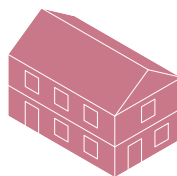
REGULACE

- maximálně 2 plnohodnotná podlaží + půda (neslouží k pobytu)
- dům může mít sklep
- sklon střechy 35-45°
- výška římsy od nejnižšího bodu stávajícího terénu je max. 6 m

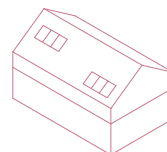


OKNA A STŘECHA

- doporučeno umístění oken pouze do stěn
- užití střešních oken je přípustné, doporučujeme však dát přednost podkroví s plnohodnotnou výškou a okny ve stěnách
- není dovoleno užití vikýřů, podkroví je možné provést s dostatečnou výškou a prosvětlit okny ve stěnách, popř. střešním oknem



ANO



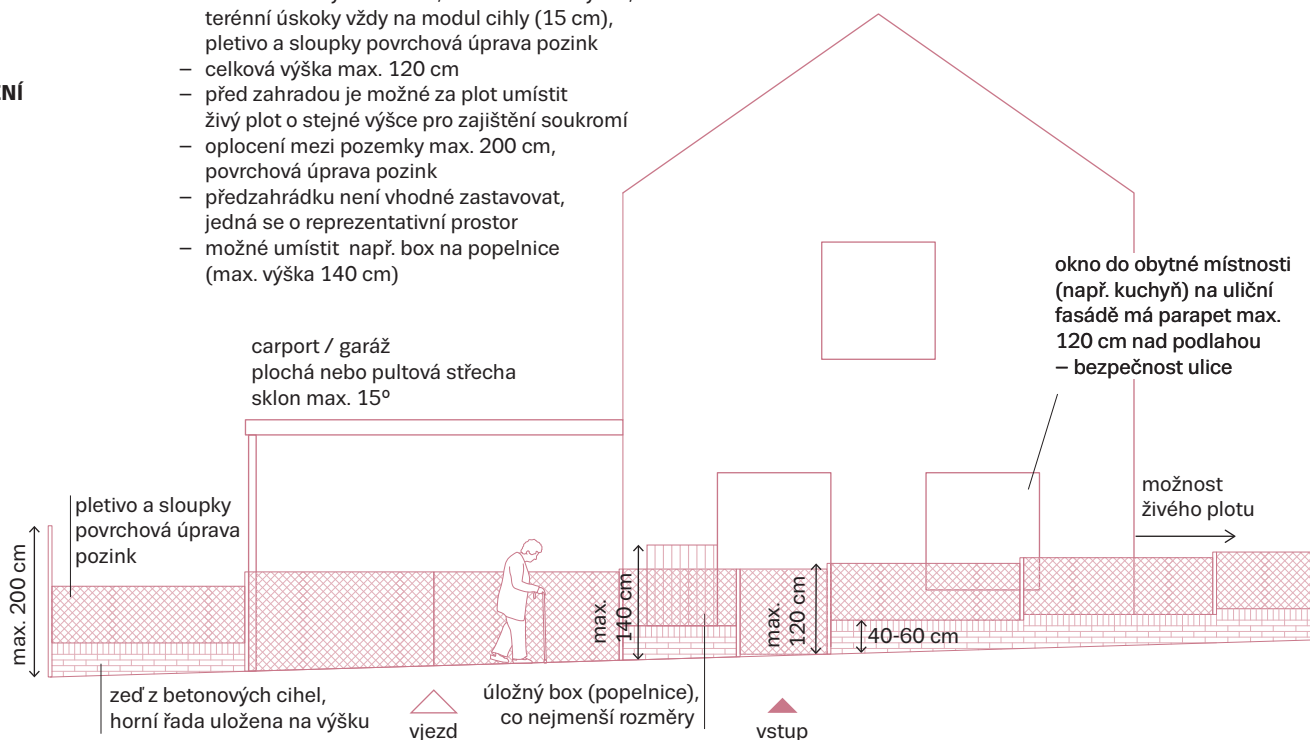
přípustné



NE

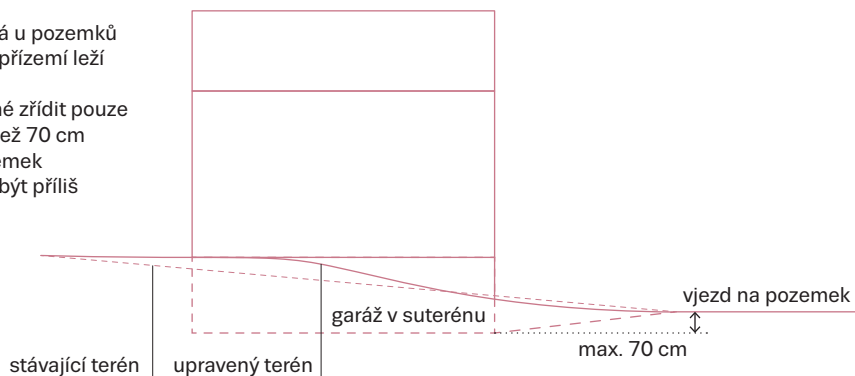
OPLOCENÍ VSTUP

- jednotné oplocení k hlavní ulici: betonové cihly 40-60 cm, horní řada na výšku, terénní úskoky vždy na modul cihly (15 cm), pletivo a sloupky povrchová úprava pozink
- celková výška max. 120 cm
- před zahradou je možné za plot umístit živý plot o stejné výšce pro zajištění soukromí
- oplocení mezi pozemky max. 200 cm, povrchová úprava pozink
- předzahradku není vhodné zastavovat, jedná se o reprezentativní prostor
- možné umístit např. box na popelnice (max. výška 140 cm)

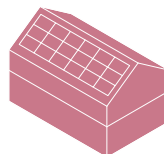


GARÁŽ V SUTERÉNU

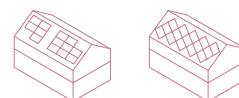
- garáž v suterénu je vhodná u pozemků s větším převýšením, kde přízemí leží nad úrovní vozovky
- vjezd do suterénu je možné zřídit pouze pokud suterén není níže než 70 cm pod úrovní vjezdu na pozemek
- terénní úpravy by neměly být příliš výrazné, bez opěrných zdí



- užití solárních panelů není povinné
- doporučeno užít integrovaných panelů
- solární panely musí být orientované rovnoběžně s hřebenem, nejlépe po celé ploše střechy
- mezi panely nesmí být mezery a nesmí uskakovat

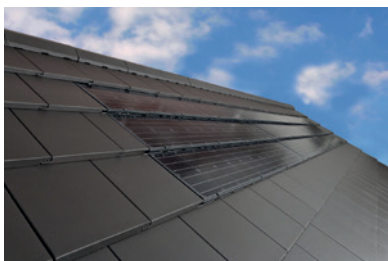


ANO



NE

SOLÁRNÍ PANELE



Doporučení pro úpravu předzahrádek:

- materiálové řešení zpevněného povrchu řešeno v návaznosti na ostatní povrchy v území
- svádění dešťové vody ze zpevněných povrchů do vegetačních ploch předzahrádky
- výsadba menšího listnatého stromu, solitérních keřů. Podmínkou dostatečná vzdálenost od uličního stromořadí
- živý plot max. výška 1,5 metru, doporučené druhy: habr, buk, ptačí zob apod.
- výsadba letniček, cibulovin, dvouletek, trvalek, popínavých rostlin, keřů, případný výsev extensivního trávniku

Není vhodné:

- zpevněný povrch v celé ploše předzahrádky
- výsadba jehličnatých stromů
- výsadba rostlinných druhů nevhodných pro místní podmínky
- umístění menších objektů v předzahrádce mimo box na popelnice
- volně stojící popelnice viditelné z ulice

PŘEDZAHŘÁDKA



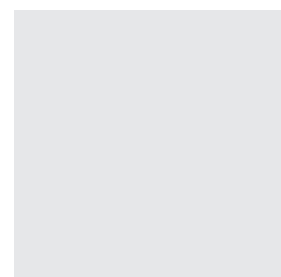
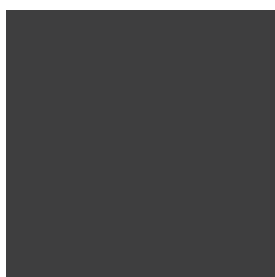
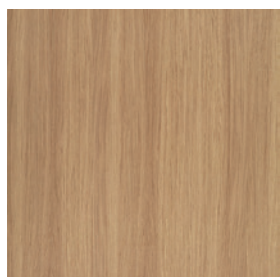
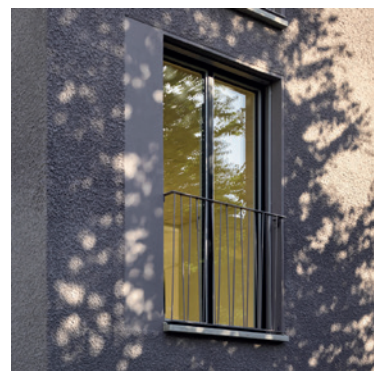
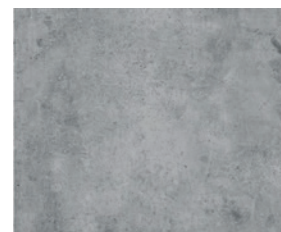
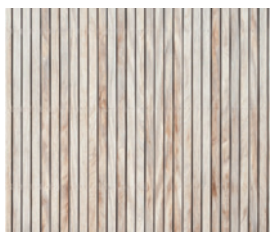
STÍNĚNÍ

- už při návrhu je potřeba myslet na řešení stínění, které je pak součástí designu domu
- vhodné řešení jsou např. podomítkové nebo zapuštěné žaluzie, posuvné elementy, které jsou součástí fasády
- stínění oken markýzami nebo dodatečně montovanými systémy stínění nejsou vhodné
- stínění terasy doporučujeme provést dostatečně velké (min. 1,8 × 2,5 m), aby byla použitelná
- barva stínících prvků sladěna např. s rámem okna nebo fasádou



MATERIÁLY

- dům je proveden v jednom materiálu (min. 80 % fasády)
- hlavní materiál může být
 - omítka v jemném barevném odstínu nebo bílá (není vhodná světlivě bílá)
 - dřevo v přirozených odstínech
 - beton
- ostatní prvky je vhodné sladit (např. kovový carport, rám okna, okap atd. v jedné barvě)
- v případě užití dřevěných prvků (např. rám okna, pergola), je vhodné je zachovat v přirozeném odstínu
- není vhodné užívat historizující prvky (dělené okno, klasicizující sloupy atp.)
- na doplňkové konstrukce (garáž, carport, okna, žaluzie atd.) není vhodné užívat výrazné barvy a lesklé materiály



RCNKSX

Adresa ateliéru:

RCNKSX s.r.o.
U Lužického semináře 26
118 00 Praha – Malá Strana

Sídlo:

RCNKSX s.r.o.
Na Perníkářce 775/26
160 00 Praha 6 – Dejvice

IČO: 26454351
DIČ: CZ 26454351

Bankovní spojení:

č. ú.: 230 135 6317 / 2010
banka: FIO BANKA
IBAN: CZ6520100000002301356317
SWIFT: FIOBCZPPXXX

Kontakt:

rcnksk@rcnksk.com
+420 605 875 464
dat. sch.: 78tm45q

rcnksk.com
fb.com/rcnkskarch/
instagr.am/rcnksk.arch/

Územní studie Skalka / Manuál – Regulace a doporučení

Architekti:

MgA. Jan Říčný
+420 608 132 567
autorizace ČKA: 4606

MgA. Filip Kosek
+420 777 030 425

Vypracovali:

MgA. Filip Kosek
MgA. Jan Říčný
Ing. arch. Petr Müller

Spolupráce:

SYMBIO STUDIO, krajinářská architektura

symbio studio s.r.o.
Malinovského náměstí 603/4
602 00 Brno

IČO: 08643211

Vít Křepinský, doprava

PRINKOM spol. s.r.o.
Za Zrcadlem 149
251 01 Babice

Projekt:

Územní studie Skalka
Manuál – Regulace a doporučení

Místo:

Skalka
Mánesova
407 21 Česká Kamenice

Stupeň:

Územní studie

Klient:

Město Česká Kamenice

Kontakt:

starosta@ceska-kamenice.cz
+420 412 151 533
+420 721 080 865

Sídlo:

Náměstí Míru 219
407 21 Česká Kamenice

