

# KÁMEN - STAVEBNÍ PARCELY - 2005



## I. REGULATIVY ZÁSTAVBY

Dokumentace pro územní řízení

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška  
Letohradská 3/369  
170 00 Praha 7



Datum : září 2005

Investor :

Obec KÁMEN  
Kámen 2  
394 13 Kámen

5

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce :	<b>KÁMEN - STAVEBNÍ PARCELY - 2005 I. REGULATIVY ZÁSTAVBY</b>
Stupeň :	Dokumentace pro územní řízení
Místo :	Obec Kámen , k.ú. Kámen u Pacova
Investor :	Obec KÁMEN IČO : 248371 394 13 Kámen
Zpracovatel části I - Regulativy zástavby : ( Dokumentace pro územní řízení )	Ing. arch. Milič Maryška IČ : 16125703 , č. autorizace : 00401 Letohradská 3 , 170 00 Praha 7
Zpracovatel projektové dokumentace : ( Dokumentace ZTV pro územní řízení )	Projekt plus, s.r.o. IČO : 25929313 Dobrovského 2366 , 580 01 Havlíčkův Brod
Datum	Září 2005

## OBSAH

### textová část

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE
5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘADÁNÍ

### grafická část

**R1** REGULATIVY ZÁSTAVBY - SITUACE 1 : 1 000

## 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ KONCEPCE

Cílem dokumentace pro územní řízení pro novou obytnou zónu 11 rodinných domů je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj zástavby v sídle Kámen. Zpracování dokumentace pro územní řízení, včetně stanovení regulativů zástavby pro další stupeň projektových prací, umožní najít optimální způsob řešení jednotného rázu zástavby v celé dané lokalitě jak po stránce zapojení nové části obce do jejího urbanistického obrazu, tak i po stránce optimalizace ekonomických nákladů na zainvestování území.

Hlavním cílem stanovených regulačních zásad je proto nejen harmonické zapojení nové výstavby do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu obce, ale i jeho obohacení o nové urbanistické a architektonické kvality. Poloha lokality poskytuje potenciál kvalitního bydlení na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí a nekoncepční výstavba v dané lokalitě by mohla tyto hodnoty místa do značné míry promrhat.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území leží na východním okraji sídla Kámen a přímo navazuje na současně zastavěné území obce.

Řešené území je přehledně vyznačeno v grafické části na výkresu R1 - „Regulativy zástavby - situace“. Území určené pro zástavbu rodinnými domy zahrnuje původní pozemky p.č. 218/1, 218/4, 218/7, 218/9, 218/10 a 218/13, k.ú. Kámen u Pacova.

## 3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita leží na východním okraji sídla Kámen, které se nachází v mírně vyvýšené poloze vůči okolní krajině, nejbližší okolí sídla obklopují pole, louky a vodní plochy rybníků. Dominantou sídla Kámen a celého blízkého okolí je stejnojmenný hrad Kámen, situovaný v centrální části obce na západním ostrohu výchozu žulové skály. V okolí hradu je vyhlášeno ochranné pásmo hradu Kámen, které zahrnuje i řešenou lokalitu.

Území lokality je proto v pohledově exponované poloze, zdejší zástavba se bude uplatňovat v dálkových pohledech jako součást panorámatu obce nejen z jeho území na příjezdu do obce od Pelhřimova a od Dobré Vody, ale i z okolních kopců (např. z Vysoké Lhoty, ležící na návrší na protilehlé straně údolní nivy Novodvorského potoka). Z těchto důvodů je nezbytně nutné věnovat mimořádnou pozornost urbanistické kompozici zástavby a i architektonickému ztvárnění jednotlivých staveb.

Řešená lokalita na východní okraji zástavby se ale v panoramatických pohledech neuplatní společně s dominantou hradu Kámen (např. jako podnož) tak, jak je tomu na západním okraji zástavby sídla Kámen.

#### 4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce a uspořádání zástavby vychází z konceptu Územního plánu obce ( dále ÚPO ) Kámen, kde je celé řešené území vymezeno jako území zastavitelné pro funkci BV - „Bydlení venkovského typu“ (bydlení, podnikání). Vymezení zastavitelného území v ÚPO umožní rozšiřování obytné zástavby severním směrem od řešené lokality v prodloužení místní komunikace a do budoucna (ve výhledu) po naplnění v ÚPO stanovených rozvojových ploch i směrem východním.

Řešené území bude vzhledem k požadavkům obce (investora) určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech s možností využití i pro živnosti nebo podnikatelské aktivity pouze v kombinaci s dominantní funkcí bydlení.

Návrh parcelace počítá s výstavbou celkem 11 rodinných domů a s prostorem veřejných obslužných komunikací. Minimální velikost parcely pro jeden dům je stanovena v konceptu Územního plánu obce Kámen na 750 m<sup>2</sup>. Tento požadavek je v dokumentaci splněn.

Jednotlivé parcely jsou označeny ve výkresové části číslicemi 1 až 11 a mají rozlohu :

- č. 1 - 947,4 m<sup>2</sup>
- č. 2 - 960,1 m<sup>2</sup>
- č. 3 - 757,2 m<sup>2</sup>
- č. 4 - 778,4 m<sup>2</sup>
- č. 5 - 777,6 m<sup>2</sup>
- č. 6 - 838,7 m<sup>2</sup>
- č. 7 - 818,7 m<sup>2</sup>
- č. 8 - 760,9 m<sup>2</sup>
- č. 9 - 760,4 m<sup>2</sup>
- č. 10 - 761,6 m<sup>2</sup>
- č. 11 - 766,3 m<sup>2</sup>

U řešené lokality je navrženo komunikační napojení na stávající síť místních komunikací a celé území je navrženo na zainvestování inženýrskými sítěmi (viz část II - ZTV).

Na okraji zástavby v přechodu do volné krajiny budou hlavní hmoty podélných objektů (a tím i hřebeny střech) orientovány rovnoběžně s obslužnou místní komunikací tak, aby se v dálkových pohledech uplatňovaly hladiny střech ( parcely č. 7 až 11 ).

Plošný rozsah lokality je optimální pro vytvoření obytného celku o velikosti, která je pro komfortní bydlení v rodinných domech v obci Kámen ideální. Nový obytný celek, který uspokojuje v podstatě všechny požadavky na vysokou kvalitu bydlení v rodinných domech, musí být postaven podle koncepčního urbanistického návrhu. Veřejný prostor (komunikace) je nedílnou součástí obytného celku, jeho vytvoření proto musí být věnována velká péče včetně kvalitního výběru materiálů na jeho povrch.

## 5. REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro danou lokalitu se pro další stupeň projektových prací ( pro stavební řízení pro jednotlivé rodinné domy ) stanovují regulativy funkčního a prostorového uspořádání zástavby.

### A FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

(1) Řešené území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech.

(2) Přípustné je využití pro živnosti nebo podnikatelské aktivity ze sféry drobných služeb a maloobchodu, cestovního ruchu apod. pouze v kombinaci s dominantní funkcí bydlení, bez nároků na zvýšenou dopravní obsluhu (oproti dominantní funkci bydlení) a bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, dílny, garáže, parkoviště apod.). Chov domácího zvířectva je přípustný rovněž pouze bez nároků na plochu vně objektu (hospodářské objekty, chlívků, apod. jsou nepřipustné).

(3) Nepřípustné je využití pro činnosti, které mohou mít negativní vliv na sousední obydlí (hluk, exhalace, zápach, negativní estetické aspekty apod.). Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb (např. truhlárny, zámečnické dílny, opravny automobilů, karosárny, apod.) umístěné přímo v objektu rodinného domu (např. v garáži).

(4) Parkování a odstavení vozidel je přípustné pouze v garážích v rámci objektu, tzn. v garážích, které jsou součástí hlavního objektu, popřípadě na vlastním pozemku.

### B POZEMKY PRO RODINNÉ DOMY

#### (1) Velikost parcely a její zastavěná plocha

Minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům je 750 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha všech staveb na pozemku včetně zpevněných ploch a bazénů nesmí přesáhnout 35% plochy pozemku.

#### (2) Počet staveb na pozemku

Na každém pozemku je přípustná výstavba pouze jediného hlavního objektu, izolovaného rodinného domu (dále RD). Samostatně stojící drobné stavby (např. skleníky, altány, apod.) jsou přípustné na půdoryse maximálně 5 m<sup>2</sup> s maximální výškou 3 m nad průměrnou niveletou terénu.

#### (3) Oplocení pozemků

Oplocení pozemků musí být průhledné. Výška oplocení musí být 1,4 m až 1,6 m, oplocení musí být provedeno jako výplňové s podezdívkou o maximální výšce 0,5 m a se zděnými sloupky, výplně budou dřevěné nebo kovové s vyloučením použití pletiva. Na vzájemných hranicích pozemků rodinných domů jsou přípustné živé ploty.

#### **(4) Umístění a orientace staveb na pozemcích**

Na výkresu R1 - „Regulativy zástavby - situace“ je graficky vyznačena doporučená oloha jednotlivých objektů. Optimální poloha je vždy při severní hranici parcely (3m od ranice sousedního pozemku), což znamená zahradu na jižní straně.

Na okraji (hraně) zástavby v přechodu do volné krajiny bude hlavní hmota objektu (a tím hřeben střechy) vždy orientována rovnoběžně s obslužnou místní komunikací. Jedná se o arcely č. 7 až 11 podél východní strany nové komunikace.

V návaznosti na stávající zástavbu (uvnitř zastavěného území) na parcelách č. 2 až 6 může být hlavní hmota objektu (a tím i hřeben střechy) orientován kolmo k obslužné místní komunikaci. Objekt na parcele č. 1 může být orientován libovolně.

### **C PROSTOROVÁ REGULACE STAVEB**

#### **(1) Počet podlaží**

V řešené lokalitě jsou přípustné pouze izolované rodinné domy (dále RD) o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím.

#### **(2) Stavební čára**

Stanovuje se na 3 m. Určuje závaznou polohu průniku obvodových konstrukcí stavby s terénem. Jedná se o odstup průčelí objektu (jeho obvodové konstrukce) od hranice pozemku, která je totožná s uliční čárou a je shodný pro všechny objekty v dané ulici.

Pro objekt na parcele č. 1 v postranní ulici není stavební čára stanovena.

#### **(3) Výška objektů**

Maximální výška objektů bude 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy (přesahovat smí pouze specifické části staveb, např. komíny, antény, apod.).

Výška korunní římsy bude maximálně 5 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy objektu. Úroveň podlahy přízemí (1. NP) bude maximálně 1,2 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu zastavěné plochy objektu.

#### **(4) Půdorys, hmota objektů**

Hlavní hmota všech objektů (rodinných domů) bude mít půdorys ve tvaru obdélníka s poměrem stran minimálně 2 : 3. Boční křídla (půdorys tvaru „L“) jsou přípustná, ale musí od linie hlavního průčelí objektu, umístěného ve stavební čáře, ustupovat minimálně o 1,5 m.

Na průčelích hlavní hmoty objektu jsou přípustné pouze části vystupující z linie průčelí (architektonické články rizality, přesahy střech, balkony, apod.) maximálně o 1 m maximálním celkovém plošném rozsahu 20% plochy celého průčelí, bez započtení plochy střechy.

Štíty domů musí být v ploše průčelí přízemí, ustupující plocha štítu (lodžie - po vzoru paty) v podkrovním prostoru se nepřipouští.

#### **(5) Střecha, krytina**

RD budou mít sedlové střechy se sklonem 35°- 45° bez plné valby, polovalba se připouští. Hřeben střechy bude vždy rovnoběžný s delší stranou. Ve štítech bude mít střecha minimální přesah.

Pro osvětlení podkroví budou sloužit okna ve štítech domů nebo prvky v rovině střechy (např. střešní okna, ateliérová okna, apod.) Víkyně se nepřipouští.

Střechy budou opatřeny krytinou ze střešní kusové pálené krytiny, eventuálně betonových šek (bez posypu) v červené až červenohnědé barvě v nelesklé úpravě.

#### **(6) Povrch obvodových konstrukcí, omítky**

Všechny objekty budou mít svislé obvodové konstrukce zděné a omítané. Omítky budou špenné, doporučují se hladké. Výjimečně se připouští zdivo neomítané z lomového kamene.

Dřevěné výplně se připouští. Přípustné jsou i dřevěné lehké doplňkové obvodové konstrukce (např. v souvislosti s prosvětlením prostorů, zimní zahrady, apod.).

Sokl bude omítaný hrubou omítkou, neomítaný z lomového kamene se připouští.

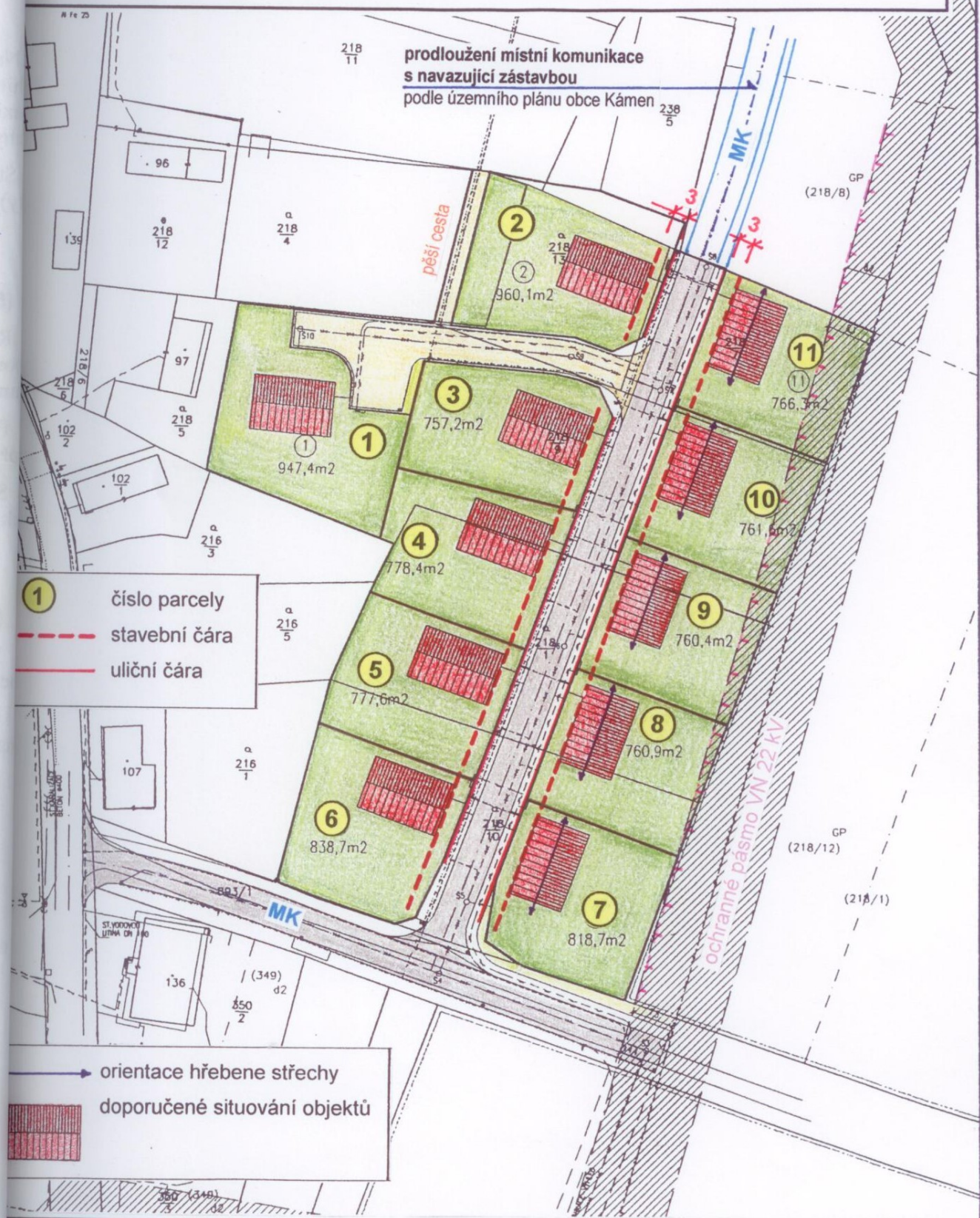
#### **(7) Výplně otvorů – okna**

Okna budou obdélníková na výšku (poměr šířky a výšky cca 2 : 3. Segmentová nadpraží se nepřipouští. Okna budou členěná.

#### **(8) Barevnost fasád**

Fasády budou provedeny v přírodních odstínech.

# KÁMEN - STAVEBNÍ PARCELY - 2005



investor : Obec Kámen  
pracovatel : Ing.arch. Milič Maryška

datum : září 2005  
měřítko : 1 : 1 000

## KÁMEN - STAVEBNÍ PARCELY - 2005

REGULATIVY ZÁSTAVBY - SITUACE

stupeň : Projekt pro územní řízení

