ÚZEMNÍ STUDIE - ZTV ŘÍKY

BRUMOV-BYLNICE
katastrální území Brumov, katastrální území Bylnice

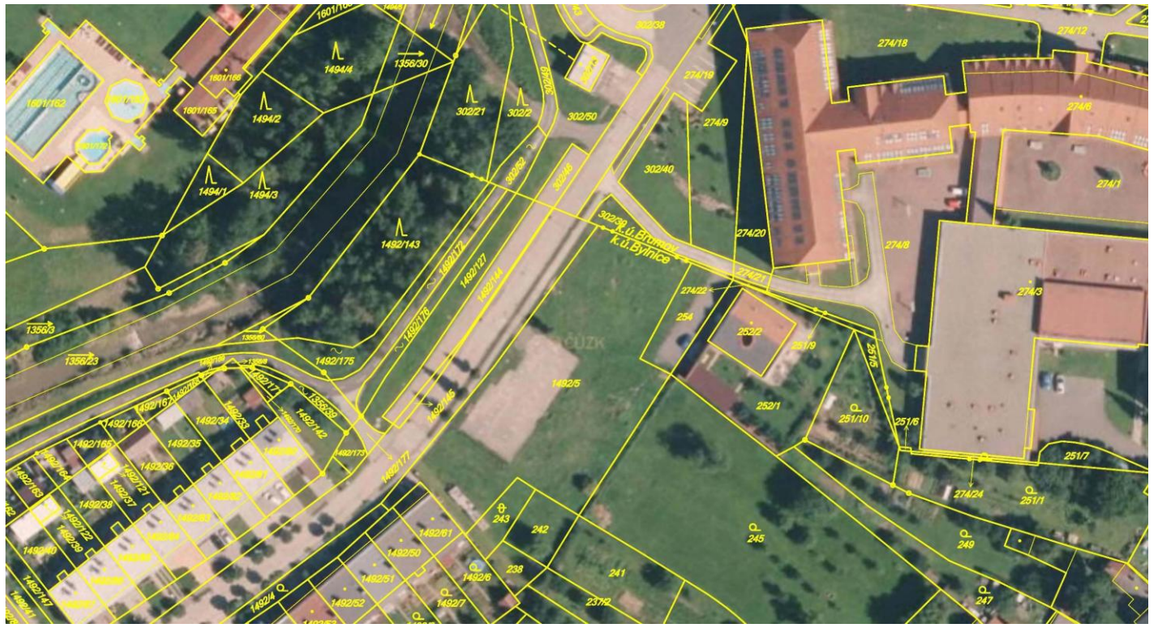
Objednatel: **MĚSTO BRUMOV-BYLNICE**,
H. Synkové 942, 763 31 Brumov-Bylnice
Oficiální stránky města: http://www.brumov-bylnice.cz
E-mail: radnice@brumov-bylnice.cz
IČ : 00283819

Zhotovitel: **Ing. arch. Petr Z Á M E Č N Í K**,
autorizovaný architekt, typ autorizace A
ADRESA: Pod Hájem 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY
IČ 658 25 713, číslo autorizace 02568 ČKA
tel.: 603 709 611
e-mail : arch.pz@seznam.cz

CHARAKTERISTIKA SOUČASNÉHO ÚZEMÍ:

Nově navržená "lokalita U Říky" vznikla z iniciativy a snahy Města Brumov-Bylnice, co nejlépe využít urbanizované území města, využít proluku v zastavěné části města mezi areálem základní školy, začínající řadovou zástavbou rodinných domů v ulici Říky a zahradami rodinných domů táhnoucí se od zástavby ulice Svárov. Území nebylo optimálně využíváno, tvořila jej jakási zbytková plocha zeleně, která se částečně používala jako příležitostné sportoviště (viz obr. 1, obr. 2).

OBR. 1, PŮVODNÍ STAV ÚZEMÍ, PARC.Č.1492/ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BYLNICE



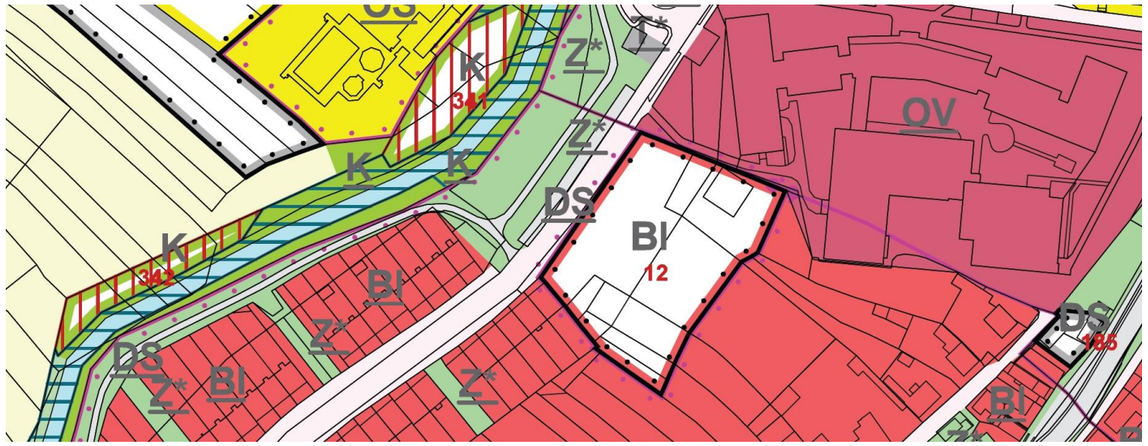
OBR.2 PŮVODNÍ STAV ÚZEMÍ, PARC.Č.1492/ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BYLNICE

Podle platného územního plánu se jedná o plochu č. 12 s rozlohou 0,61 ha.

BI – Plochy bydlení – bydlení individuální

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné, ID 2-27, 29, 31-35, 37–40, 46, 361-366
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy bydlení
Kód dle podrobnějšího členění území	BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Hlavní využití	Bydlení individuální
Přípustné využití	občanská vybavenost; dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; veřejná prostranství a zeleň; protihluková opatření; rekreace; chovatelství a pěstitelství; služby neovlivňující svými negativními vlastnostmi kvalitu bydlení.

TAB. 1



OBR.3 KOPIE Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRUMOV-BYLNICE

Město Brumov-Bylnice urbanizací území naplňuje požadavek hospodárného využívání zastavěného území. Realizací budoucí výstavby rodinných domů zvýší hustotu osídlení v lokalitě, která patří z hlediska kvality bydlení v rodinných domech k velmi atraktivním a to zvláště z těchto důvodů:

1. rovinatost stavebního pozemku
2. urbanistické a provozní vazby k současné struktuře města - občanská vybavenost ve velmi dobré dostupnosti - základní škola, sportovní areál, obchodní vybavenost, kultura,
3. výhodná poloha vůči turistickým, cyklistickým a vycházkovým trasám
4. poloha vůči světovým stranám - orientace hlavních místností ve směru V-Z a J, výhled do zahrad, protilehlá strana ulice bude bez trvale zástavby
5. snadné napojení na současný dopravní systém města včetně příjezdu k cyklostezce
6. klidná část města - pouze v době letních měsíců může mezi negativní stránky patřit zvýšený hluk z nedalekého městského koupaliště a zvýšený provoz po dobu otevíracích hodin areálu
7. urbanistické i architektonické řešení domů směřuje k vytvoření optimálního prostředí pro bydlení, jak po stránce využití vnitřního prostoru, tak soukromí v polouzavřené části zahrady
8. způsob současné zástavby

OBR.3 FOTO Z REALIZOVANÉ ČÁSTI ZTV ŘÍKY, BRUMOV-BYLNICE

OBR.4 FOTO Z REALIZOVANÉ ČÁSTI ZTV ŘÍKY, BRUMOV-BYLNICE

ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ÚZEMÍ:

Nově navržená lokalita Říky je určena pro realizaci následujícího záměru:

1. výstavba 4 rodinných domů na pozemcích Města Brumov-Bylnice s připojením ke stávající komunikaci ulice Říky, včetně připojení na nově vybudované přípojky sítí technického vybavení

2. nová obslužná komunikace zpřístupní dvorní části nových domů a současně zajistí přístup k soukromým pozemkům majitelům zahrad, které jsou tak připraveny k realizaci stavebního záměru výstavby dalších rodinných domů

Lokalita patří mezi zajímavá místa pro budoucí zástavbu rodinných domů. Jedná se momentálně o další lokalitu, kterou Město Brumov-Bylnice nabídne budoucím stavebníkům. Má ovšem svá omezení, proto jsou stanoveny regulativy, které zajistí, aby navržený způsob zástavby byl do daných podmínek co nejvhodnější a zajistil optimální využití všech naplánovaných parcel k rovnocennému kvalitnímu bydlení. Mezi výhody navržené lokality patří bezesporu snadná pěší dostupnost k občanské vybavenosti, zvláště pro mladé rodiny bude důležitá bezprostřední blízkost mateřské školky, základní školy, zdravotní středisko, sportovní zázemí - koupaliště, stadion, bazén, sportovní hala, snadno dostupné obchody, zájmové aktivity - cykloturistika, turistika.

ORGANIZACE PLOCH PRO ZÁSTAVBU:

Obecně platí, že urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb musí odpovídat a reagovat na stávající charakter okolní zástavby, který u rodinných domů v ulici Říky představuje typ řadového domu s rovnými plochými střechami. Navržená zástavba pokračuje v podobném trendu a nově bude definována – stavební čárou, hmotou a členěním objektů rodinných domů, podlažností, způsobem zastřešení (rovnými střechami), doporučeným materiálovým a barevným řešením jednotlivých fasád, což představuje podobu veřejného zájmu, který je třeba prosazovat, jak vyplývá z ustanovení § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Zástavba rodinnými domy nesmí být v rozporu s ustanovením, §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona

Nová zástavba je navržena tak, aby vzniklo prostředí atraktivní a zajímavé. Efektivní organizací území, uspořádáním jednotlivých domů a účelným rozparcelováním ploch se dává příležitost stavebníkům, kteří mohou realizovat své představy o bydlení v rodinném domu.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE:

Okraje dnešních měst jsou postupně zaplavovány jakousi velmi řídkou zástavbou, která se nekompromisně rozlévá do okolní krajiny. Volných míst ubývá a nová osídlení zabírají stále rozsáhlejší plochy. Jedním ze způsobů, jak lépe využít území přímo v urbanizované části města, je zahušťování současné městské struktury. Poslední dobou se začíná prosazovat komplexnější pohled a domy se posuzují i podle dalších kritérií jako např. jak je dům napojen na strukturu města, jak je napojen na veřejnou dopravu, jak je šetrný k životnímu prostředí atd.

Snaha o lepší využitelnost pozemku vedla k volbě úsporného typu zástavby v podobě **4 řetězových domů**, tedy jakési podoby řadových domů ovšem s tím rozdílem, že domy nepřiléhají k sobě těsně obytnou částí, ale vždy se střídá navazující obytná část domu a sousední garáž (přístřešek). Přitom obytná část domu má výšku dvou podlaží a část garáží pouze jedno podlaží. Tím vzniká charakteristická rytmická řada, střídající nižší a vyšší podlaží. Vzájemné optické provázání obou hmot zajistí pokračující portál nad vstupem do domu. Mezi sousedními domy vznikne dilatační spára tzn. , že domy nebudou stavebně vzájemně provázané. Rovněž bude muset být splněno požárně bezpečnostní řešení navazujícího štítu podle příslušných předpisů.

Výhodou řetězových domů bude pocit většího prostoru, možnost větší plochy zahrady, lepšího pocitu soukromí, který typické řadové domy spíše postrádají. Soukromá část zahrady bude orientována na jihovýchod až jih. Směrem k místní komunikaci Říky bude otočená obslužná část domů s garážemi a hlavním vstupem. Zděným oplocením na hranici pozemků se dosáhne okamžitého efektu částečného optické i hlukové odclonění od sousedního pozemku. Každá zahrada má navíc i samostatný přístup nebo může mít i příjezd ze zadní obslužné komunikace z jihovýchodu, což vlastníci nemovitostí ocení zvláště při údržbě zahrady. Parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku v garážích a přilehlé odstavné ploše.

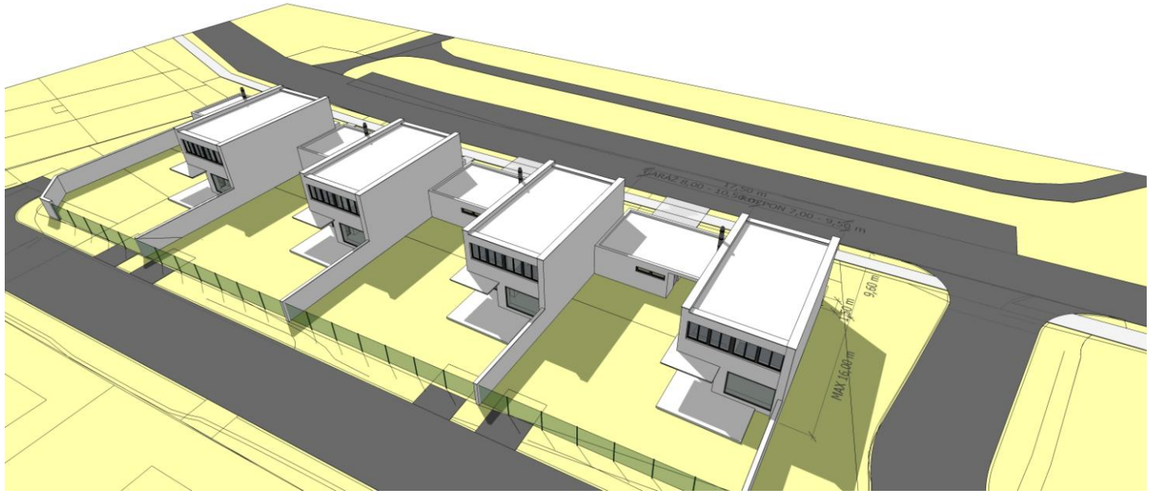
Šířka parcely **17,5 m,** hloubka okolo **24 m**.

FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULAČNÍ ZÁSADY:

Uliční čára bude totožná se stavební čárou ve vzdálenosti **9,60 m** od okraje obrubníku vozovky. Tím bude dána poloha jednostranné zástavby tvořená hlavní hmotou **4 rodinných domů** umístěných na stavební čáře, nižší část garáží se vstupním portálem bude předsazena o **1,5 m** před stavební čáru. Hloubka jednotlivých staveb je omezena s ohledem na zastínění sousedního pozemku na max. **16 m.**

OBR.5 SCHÉMA UMÍSTĚNÍ RODINNÉHO DOMU NA PARCELE

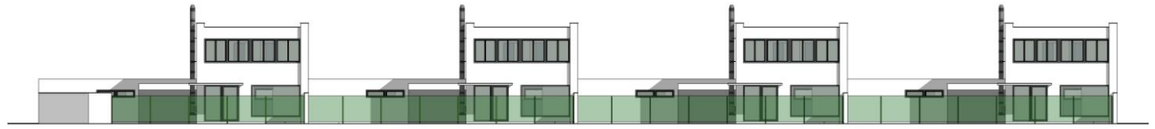
Na pozemku stavebníka bude umožněno parkování až pro **3 vozidla**, z nichž minimálně jedno stání bude kryté (garáž nebo přístřešek). Pozemek směrem k vozovce doplní přístupový chodník k hlavnímu vstupu a zpevněná plocha nájezdu před garáží, která poslouží i k dočasnému odstavení vozidel.



OBR.6 SCHÉMA UMÍSTĚNÍ RODINNÉHO DOMU NA PARCELE - POHLED OD VÝCHODU

Řetězový rodinný dům může být postavený v šířce od 7,00 do 9,50 m. (viz varianta 1 a varianta 2, kde jsou uvedeny ukázky možných půdorysných řešeních) Hloubka hlavní hmoty domu bude omezena, délkou 16,00 m, aby se nezhoršily podmínky zastínění sousedních pozemků. Dále bude zachována základní tvarová koncepce domu, tzn. výstavba dvoupatrového domu s rovnou střechou a s řetězovou návazností zástavby ve tvaru písmene L.

OBR.7 ULIČNÍ FASÁDY



OBR.8 DVORNÍ FASÁDY

ZPŮSOB ZÁSTAVBY, ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ, VELIKOST A TVAR POZEMKŮ:

Ulice Říky, v níž se budoucí plánovaná zástavba nachází, je charakterizována převážně dvoupodlažní zástavbou řadových rodinných domů, obdélníkového půdorysu, orientovaných kratší stranou do ulice, se zastřešením rovnými střechami. Návrh regulativů tyto prostorové podmínky respektuje a promítá je do zásadních architektonických znaků nových budov v bezprostředně souvisejícím území. Stavebníci dostanou možnost individuálního řešení svých domů, podřídí se pokud možno alespoň kompozici uliční fasády s tím, že bude brán zřetel na stavebníkem zvolenou šířku obytné části a tomuto záměru pak může podřídit rozmístění otvorů. Výraz domů by měl zachovávat styl moderní funkcionalistické architektury a následující tvarové a barevné řešení fasád:

1. Dům bude dvoupodlažní, nepodsklepený, s plochou střechou. Vstup bude mírně zapuštěn a nadkrytý portálem, který pak bude přecházet v hmotu přístřešku nebo garáže. Vstup do domu bude z úrovně 1.NP, které bude sníženo na úroveň ulice. Doporučuje se tradiční uspořádání, aby společenská část domu, do které bude zaústěno schodiště vedoucí do patra, vytvořilo spojitý prostor tvořený obývacím pokojem a jídelnou s kuchyňským koutem, doplněný „venkovním pokojem“ orientovaným do zahrady. Klidová zóna v patře by pak v nejčastější modulové situaci sestává ze tří ložnic se zázemím (koupelna, samostatné WC).

2. Garáž pro minimálně jeden automobil, lépe 2 automobily, bude součástí samostatného jednopodlažního objektu, těsně přiléhajícímu pak k sousednímu rodinnému domu.

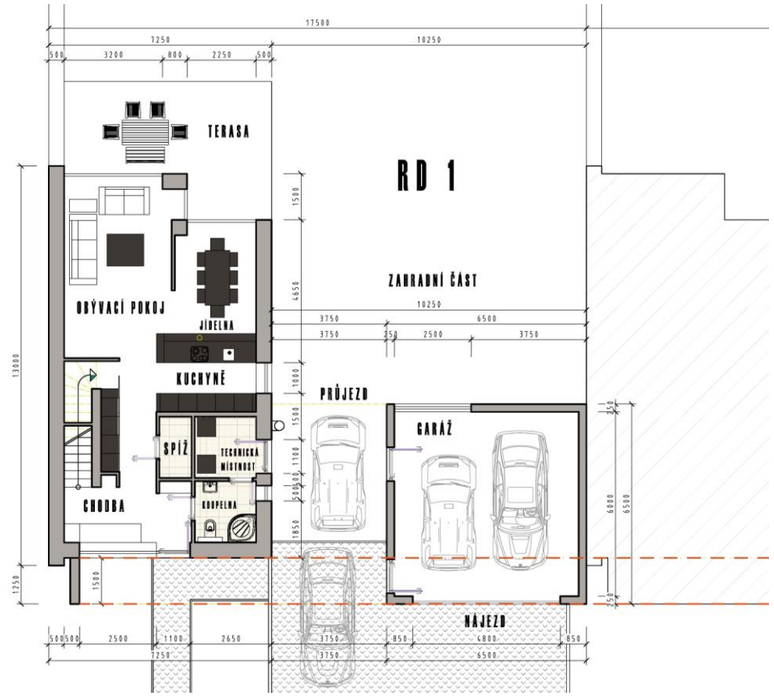
3. Tvarově střídmý objekt kombinuje bílou (světle šedou) omítku, do které se zařezávají okna navozující souvislý horizontální pás oken po vzoru moderní funkcionalistické architektury. Barva oken bude kontrastní vůči fasádám, rámy oken a křídel budou v odstínu tmavě šedé antracitové (RAL 7016). Garážová vrata sekční v přirozené barvě hliníku (RAL 9007).

4. Terénní schodiště a chodníčky jsou doporučujeme z litého kartáčovaného betonu, případě z přírodní (šedé) betonové dlažby jednoduchého tvaru (čtverec, obdélník).

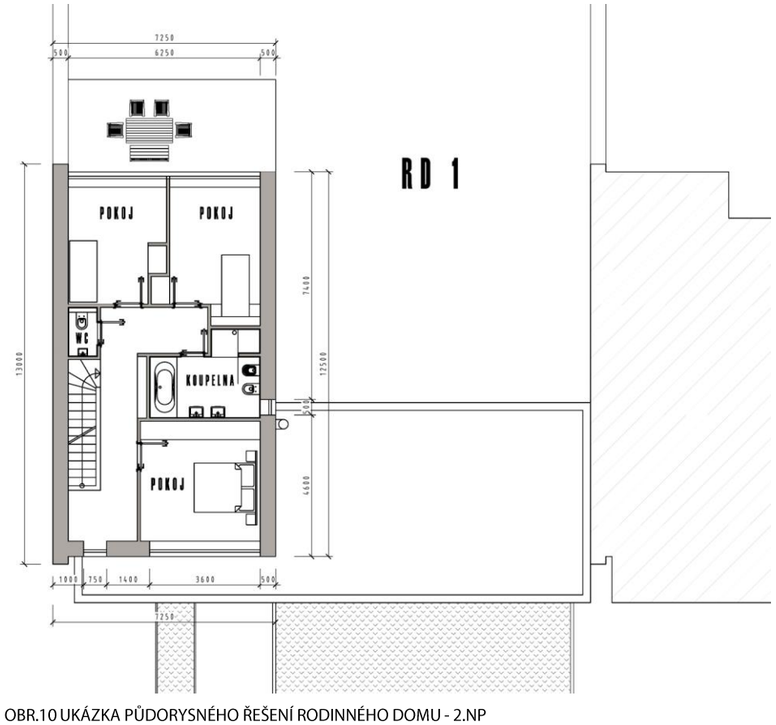
5. Část pozemku, která přímo navazuje na zpevněnou plochu a veřejnou komunikaci směrem ke koupališti se nebude plotit. Oplocení bude provedeno až mezi pozemky v zahradní části, mezi domy, a to zděné, neprůhledné výšky cca 2,0 m, od obslužné komunikace oplocení výšky 1,8 m na hranicích pozemků zhotoveno z transparentního drátěného pletiva, kovových sloupků (systémové řešení). Vše v jednotném stylu a barevnosti.

UKÁZKY PŮDORYSNÉHO ŘEŠENÍ:

VARIANTA 1:



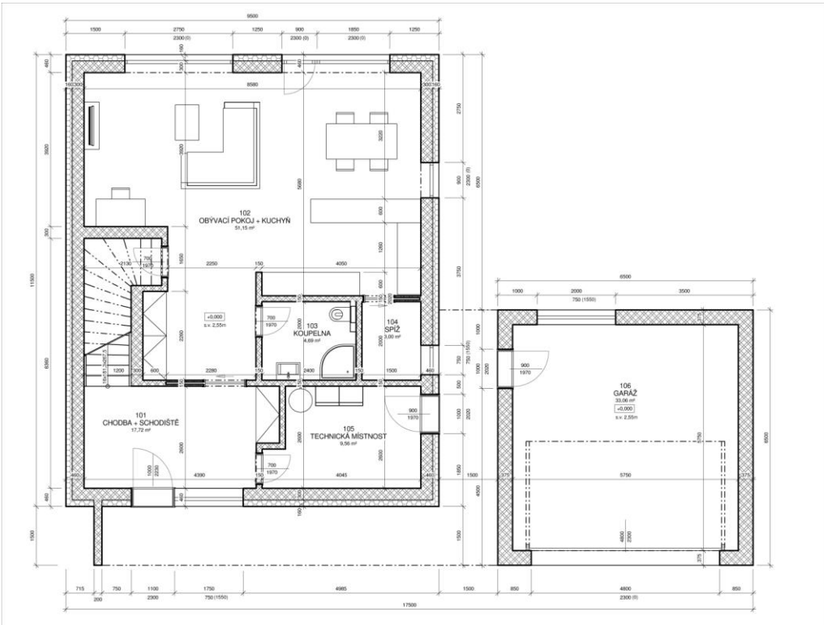
OBR.9 UKÁZKA PŮDORYSNÉHO ŘEŠENÍ RODIINNÉHO DOMU - 1.NP



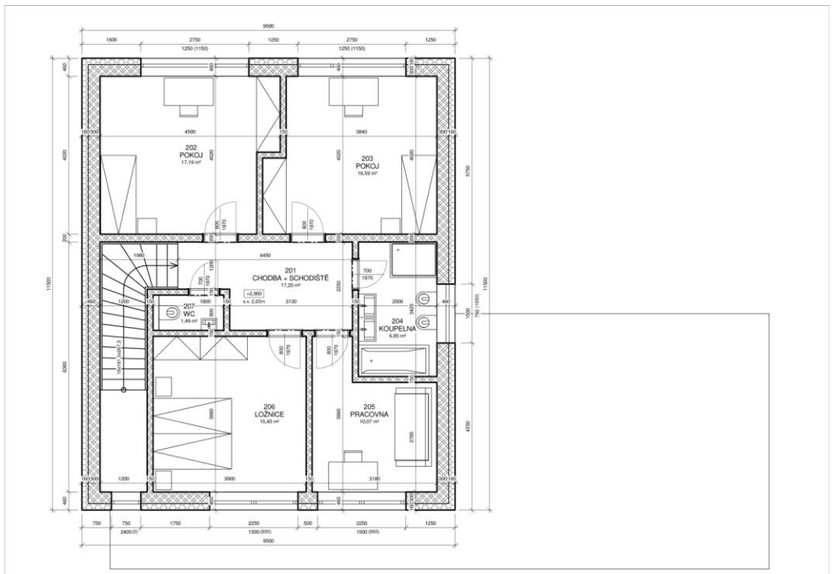
OBR.10 UKÁZKA PŮDORYSNÉHO ŘEŠENÍ RODINNÉHO DOMU - 2.NP

OBR.11-14 UKÁZKA ARCHITEKTONICKÉ VIZUALIZACE DOMU Z VARIANTY Č.1

VARIANTA 2:

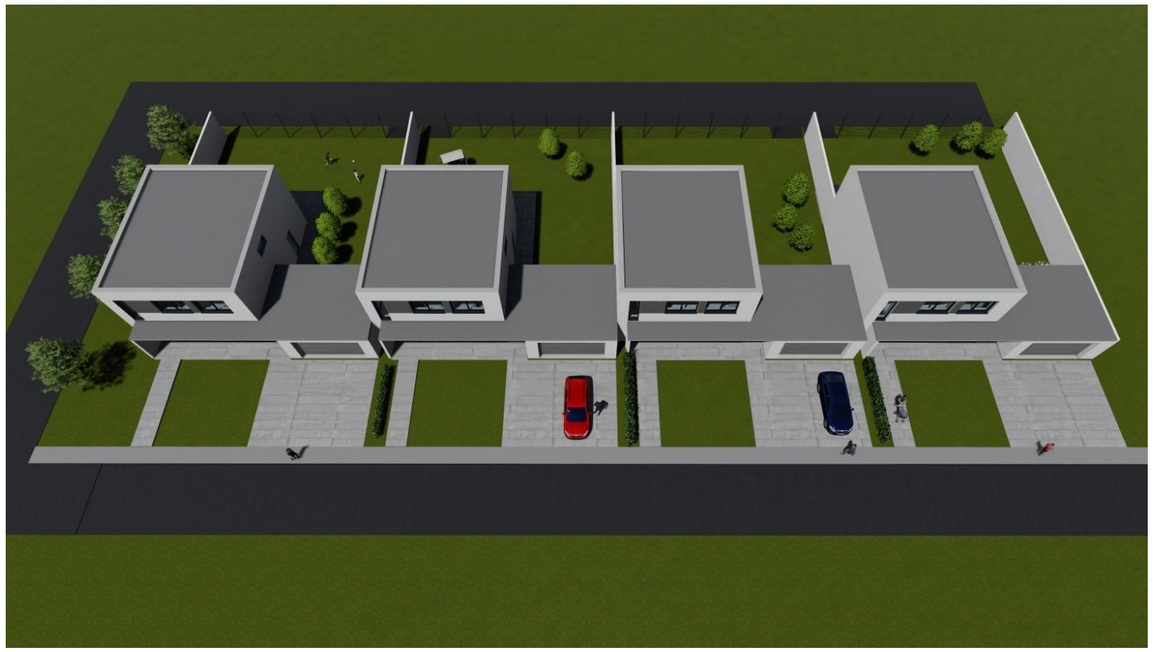


OBR.15 UKÁZKA PŮDORYSNÉHO ŘEŠENÍ RODINNÉHO DOMU 1.NP



OBR.16 UKÁZKA PŮDORYSNÉHO ŘEŠENÍ RODINNÉHO DOMU 2.NP

OBR.17-18 UKÁZKA ARCHITEKTONICKÉ VIZUALIZACE DOMU Z VARIANTY Č.2



OBR.19-22 UKÁZKA ARCHITEKTONICKÉ VIZUALIZACE DOMU Z VARIANTY Č.2

SITUACE VÝCHOZÍ

ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

KOORDINAČNÍ SITUACE - PODKLAD Z PROJEKTU ZTV ŘÍKY BRUMOV-BYLNICE

LEGENDA:

- HRANICE KATASTRU
- 1492/5 — PARCELNÍ ČÍSLO
- HRANICE STAVBY
- HRANICE STAVBY DOČASNÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA
- NAVRŽENÉ HRANICE PARCEL (OBECNÍ)
- 1-4 — PŘEDPOKLÁDANÁ ŘADOVÁ ZÁSTAVBA (OBECNÍ POZEMKY)
- PŘEDPOKLAD DĚLĚNÍ PARCEL
- 5-7 — PŘEDPOKLÁDANÉ IZOLOVANÉ DOMY (SOUKROMÉ POZEMKY)

IO 001 - PŘÍPRAVA ÚZEMÍ

- VEGETAČNÍ ÚPRAVY
- TERÉNNÍ ÚPRAVY

IO 101 - KOMUNIKACE

- KOMUNIKACE - NOVÁ
- KOMUNIKACE - ROZŠÍŘENÍ
- SJEZDY - ŠTĚRKODRŤ
- STÁVAJÍCÍ SJEZD K RD
- PŘEJEZD PŘES CHODNÍK / SJEZDY
- CHODNÍKY - STÁVAJÍCÍ OPRAVA

F A3

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT , POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY , ČIŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713

E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 708 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/01

SITUACE

ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

NÁVRH REGULATIVŮ

LEGENDA:

vstup

vjezd

Stavební čára určující polohu hlavní dvoupodlažní hmoty stavby rodinného domu

Stavební čára určující polohu předsazené garáže, markýzy nad vstupem

F A3

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT . POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY . ČIŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713

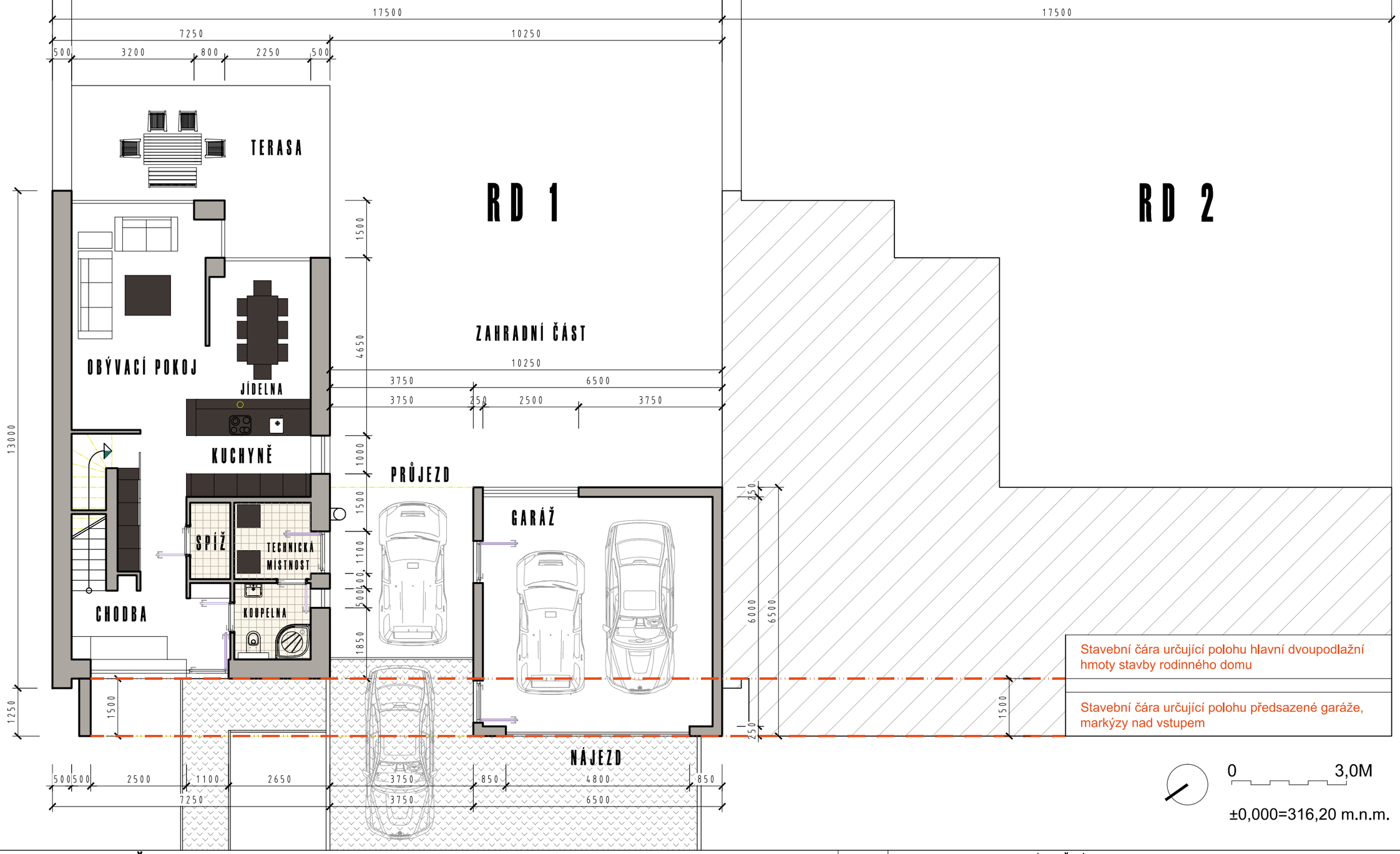
E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 709 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/02

PŮDORYS 1.NP

ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

NÁVRH REGULATIVŮ



F A3

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT . POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY . ČIŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713

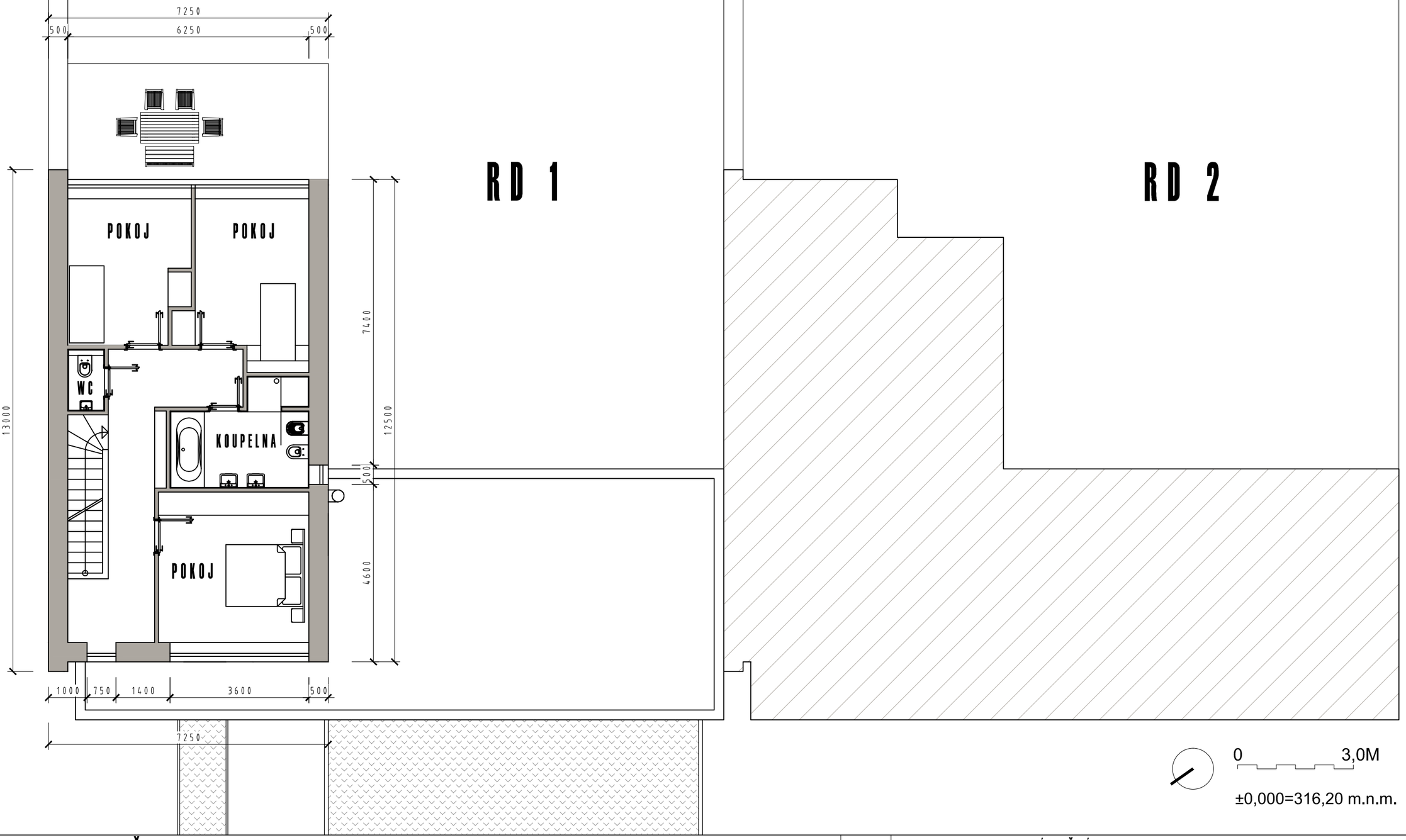
E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 709 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/03

PŮDORYS 2.NP

ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

NÁVRH REGULATIVŮ



F A3

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

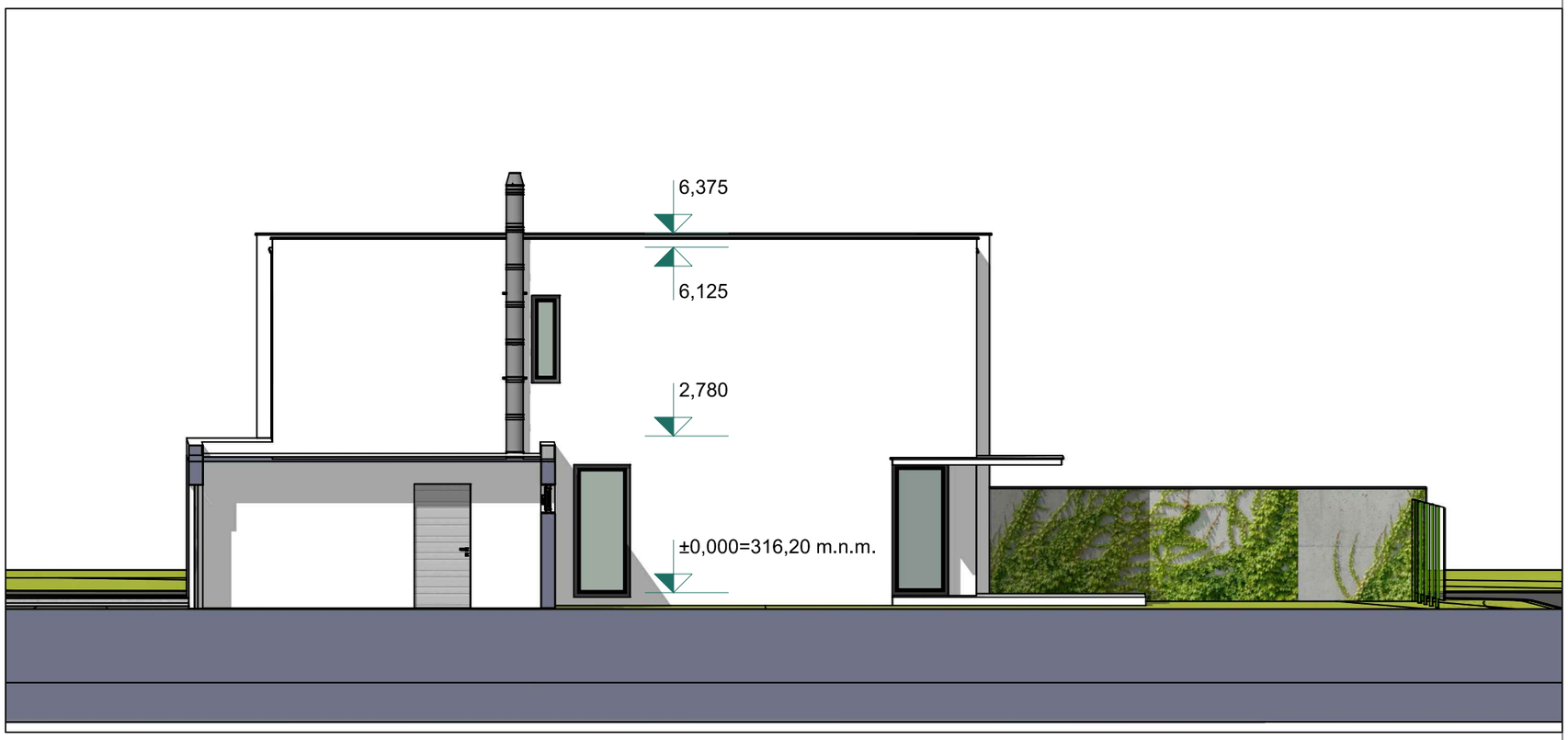
ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT . POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY . ČIŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713
E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 708 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/04

ŘEZ A POHLED

ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

NÁVRH REGULATIVŮ



0 3,0M

±0,000=316,20 m.n.m.

F A3

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT . POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY . ČIŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713

E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 709 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/05

POHLEDY

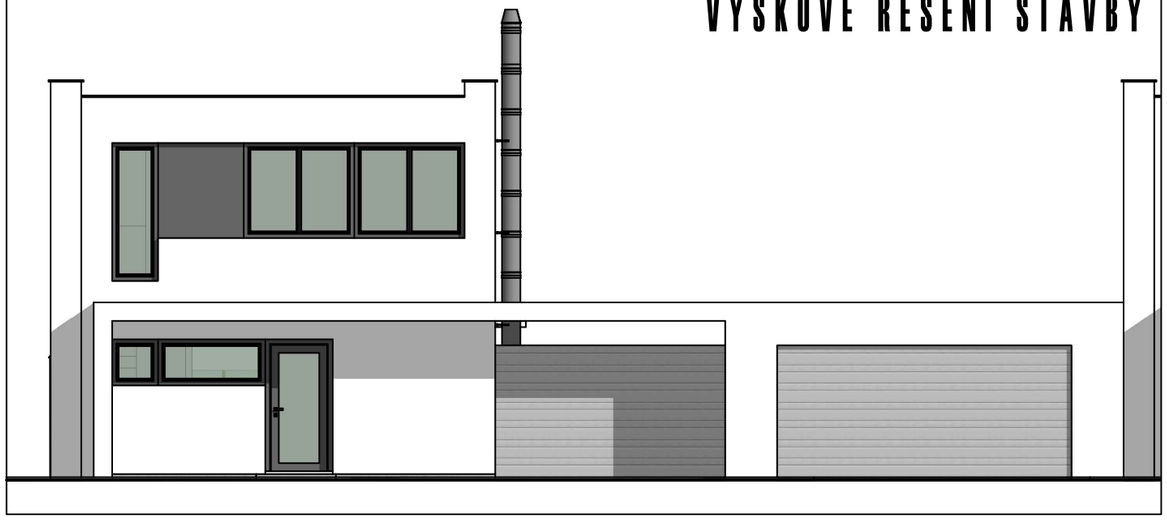
ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

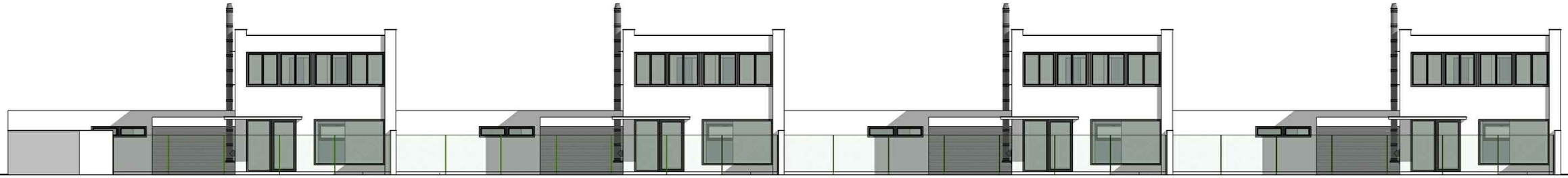
NÁVRH REGULATIVŮ

POHLED ULIČNÍ

ZAHRADY

VÝŠKOVÉ ŘEŠENÍ STAVBY





POHLED DVORNÍ

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT , POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY , ČÍŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713

E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 708 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/06

VIZUALIZACE

ZTV ŘÍKY-BRUMOV-BYLNICE

NÁVRH REGULATIVŮ

F A3

POŘIZOVATEL: MĚSTO BRUMOV-BYLNICE

H.SYNKOVÉ 942, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice

ING.ARCH. PETR ZÁMEČNÍK
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT . POD HÁJEM 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY . ČIŠ.AUTORIZACE:02 568,IČ:658 25 713
E-MAIL: arch.pz@seznam.cz, tel.:603 709 611

DATUM: ÚNOR 2018 MĚŘÍTKO: 1:100 ČÍSLO VÝKRESU: 02/2018/07

datum: leden 2019

Ing. arch. Petr Z Á M E Č N Í K
autorizovaný architekt, typ autorizace A
ADRESA: Pod Hájem 342, 766 01 VALAŠSKÉ KLOBOUKY
IČ 658 25 713, číslo autorizace 02568 ČKA
tel.: 603 709 611
e-mail : arch.pz@seznam.cz