

Územní studie zastavitelné plochy **Z12** Jeníkovice

Zadavatel:
Obec Jeníkovice

Pořizovatel:
Magistrát města Hradec Králové,
odbor hlavního architekta

Zpracovatel:
ŘEZANINA&BARTOŇ, s.r.o.
Jeníkovice 11, 503 46 Třebechovice pod Orebem
Ing. arch. et Ing. Dušan Řezanina
Ing. arch. Barbora Vitvarová



01	A.1 Hlavní cíle řešení, A.2 Zhodnocení vztahu k ÚPD	
02	ÚZEMNÍ PLÁN	
03	A.3 Soulad se zadáním ÚP	
04	A.4 Vymezení řešeného území	
05	A.5 Širší vztahy a vazby na okolí	
06	ŠIRŠÍ VZTAHY - doprava, funkce	
07	A.6 Urbanistická koncepce	
08	A.7 Návrh řešení dopr. a tech. infrastruktury	
09	A.8 Regulační prvky	
10	A.9 Regulační prvky - příklady	
11	ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÝ NÁVRH VČETNĚ REGULACÍ	1:1000
12	KOORDINAČNÍ SITUACE - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:1000
13	ULIČNÍ PROFIL	1:100
14	Vhodné příklady	

A.1 Hlavní cíle řešení

A.2 Zhodnocení vztahu k územně plánovací dokumentaci (ÚPD) obce

Cílem ÚS je vytvoření urbanisticky i architektonicky zajímavé lokality bydlení. Tato lokalita na okraji obce je navržena tak, aby nově vzniklá zástavba a infrastruktura nenarušovala vesnický ráz obce Jeníkovice a aby zůstala zachována možnost budoucího rozšiřování obce. **Cílem je stanovit parcelaci a budoucí veřejná prostranství a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby.**

Dle územního plánu je řešené území popsáno jako návrhová zastavitelná plocha Z12 navazující na jižní okraj zastavěného území s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské. Výměra 54 680 m². Dopravní napojení možné ze silnice III/2992 a stávající místní komunikace; zásobování vodou napojením na obecní vodovod; odkanalizování pomocí individuální likvidace odpadních vod; zásobování elektrickou energií napojením na místní rozvod nízkého napětí elektrické energie.

ÚP stanovuje výškovou regulaci hladiny zástavby a intenzitu využití stavebních pozemků. V území Z12 je stanovena podmínka pro rozhodování - prověření změn využití územní studií s požadavkem na harmonické zapojení zástavby řešené lokality do okolní zástavby a krajiny.

Požadavky vyplývající z Územního plánu obce Jeníkovice:

Plochy smíšené obytné - venkovské SV:

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro bydlení - rodinné domy
- komplexy hospodářských usedlostí - domy a statky venkovského typu

Přípustné využití:

- plochy veřejných prostranství
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby ubytovacích zařízení
- stavby občanského vybavení
- stavby pro podnikání - nerušící výroba a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb v okolí a nesníží kvalitu prostředí a nadměrně nezvýší dopravní zátěž v území
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím (např. stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělskou velkovýrobu, velkoobchod, dopravní podniky, rozsáhlá obchodní zařízení (supermarkety) s nároky na pravidelnou dopravní obsluhu)

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby - max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- rozmezí pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách vně zastavěného území 1000 m² - 2500 m²
- intenzita využití stavebních pozemků - max. 30%
- respektovat strukturu a venkovský charakter stávající zástavby

Z hlediska koncepce dopravní infrastruktury a z důvodu ochrany veřejného zdraví je pro zastavitelné plochy stanovena podmínka, že v chráněném venkovním prostoru staveb obytné zástavby nesmí dojít k překročení hygienických limitů hluku v denní ani v noční době

Územní plán

LEGENDA:

- hranice řešeného území - hranice obce
- hranice navazujících katastrálních území
- zastavěné území k 31.5. 2018
- zastavitelné plochy
- plochy změn v krajině

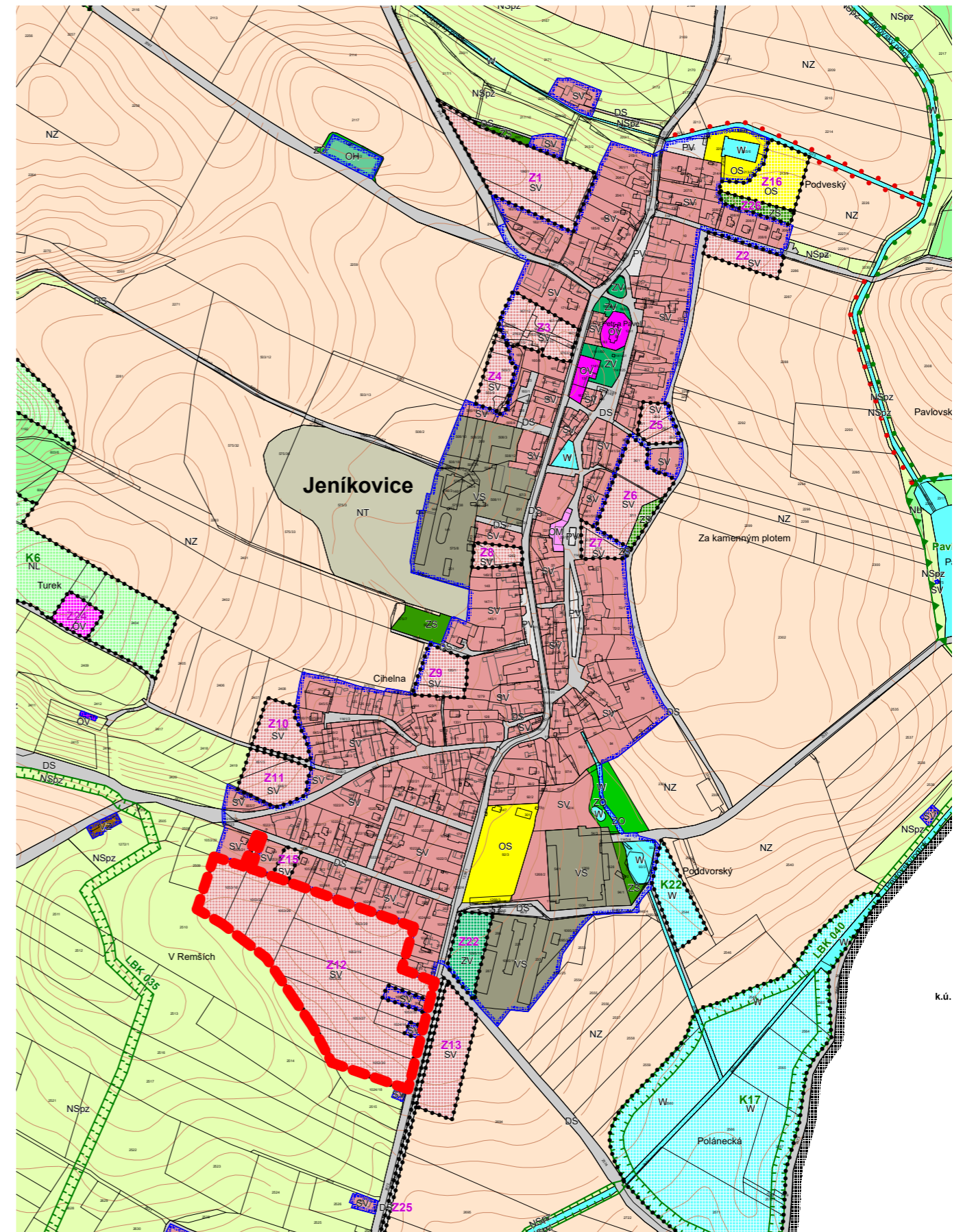
Plochy s rozdílným způsobem využití

plochy stabilizované	plochy změn	
RX		plochy rekreace se specifickým využitím
OV	OV	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM		plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	OS	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH		plochy občanského vybavení - hřiškovy
SV	SV	plochy smíšené obytné - venkovské
DS	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční
TI		plochy technické infrastruktury
VD		plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ		plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
VS		plochy smíšené výrobní
PV		plochy veřejných prostranství
ZV	ZV	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
ZS	ZS	plochy zeleně soukromé a vyhrazené
ZO		plochy zeleně ochranné a izolační
W	W	plochy vodní a vodohospodářské
NZ		plochy zemědělské
NL	NL	plochy lesní
NP	NP	plochy přírodní
NSpz		plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské
NT		plochy těžby nerostů - nezastavitelné

Územní systém ekologické stability

- lokální biocentrum
- lokální biokoridor
- regionální biocentrum
- regionální biokoridor
- interakční prvek

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



A.3 Soulad se zadáním ÚP

Soulad s hlavním využitím území:

V řešené lokalitě Z12 je navrženo celkem 36 rodinných domů na 36ti parcelách. Území je rozděleno na prostor soukromý (rodinné domy s pozemkem) a prostor veřejný (komunikace a společná veřejná zeleň). Průjezdná komunikace, podél které jsou domy řazeny, bude dopravně napojena na stávající silnici III/2992, která prochází obcí a zajišťuje napojení na Třebechovice pod Orebem. Dále bude napojena na stávající místní komunikaci. Nová komunikace bude navržena tak, aby byl možný další rozvoj jižním směrem v budoucnosti.

Soulad s hlavními závaznými regulativy:

- rozmezí pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách vně zastavěného území 1000 m² - 2500 m²

V řešené lokalitě jsou navrženy pozemky o velikosti 1033 m² až 1515 m². Tato podmínka je tedy splněna.

- intenzita využití stavebních pozemků - max. 30%

Bilance ploch pro nejmenší navržený pozemek:

Plocha pozemku: 1033 m²

Předpokládaná zastavěná plocha RD : 8,5 x 14 m = 119 m²

Předpokládané minimální množství zpevněných ploch: 36 m²

Celkem se předpokládá zastavěnost kolem 155 m², 30% z 1033 je 309,9 m²

Tato podmínka je splněna s dostatečnou rezervou pro nejmenší pozemek, pro ostatní pozemky je tedy také splněna.

všeobecné podmínky:

- výšková hladina zástavby - max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

- respektovat strukturu a venkovský charakter stávající zástavby

ÚS zavádí regulativy, které požadují řazení domů štitem kolmo na komunikaci. Toto uspořádání vychází z historie venkovského stavitelství a je vidět i na větší části původních domů v obci. Takto umístěné domy podporují stávající vesnický charakter obce. Každý dům bude mít předepsanou sedlovou střechu o sklonu 38° až 45° s kolmou orientací hřebene na ulici.

Nově navržená komunikace kopíruje stávající tvar pozemku 2510 a zrcadlí tak stávající místní komunikaci severně od řešeného území, díky tomu nově navržené území zapadá do urbanistické struktury obce. ÚS se co nejvíce vyhýbá návrhu kolmých ulic a ortogonálního řazení domů do bloků, aby zůstal zachován venkovský charakter obce.

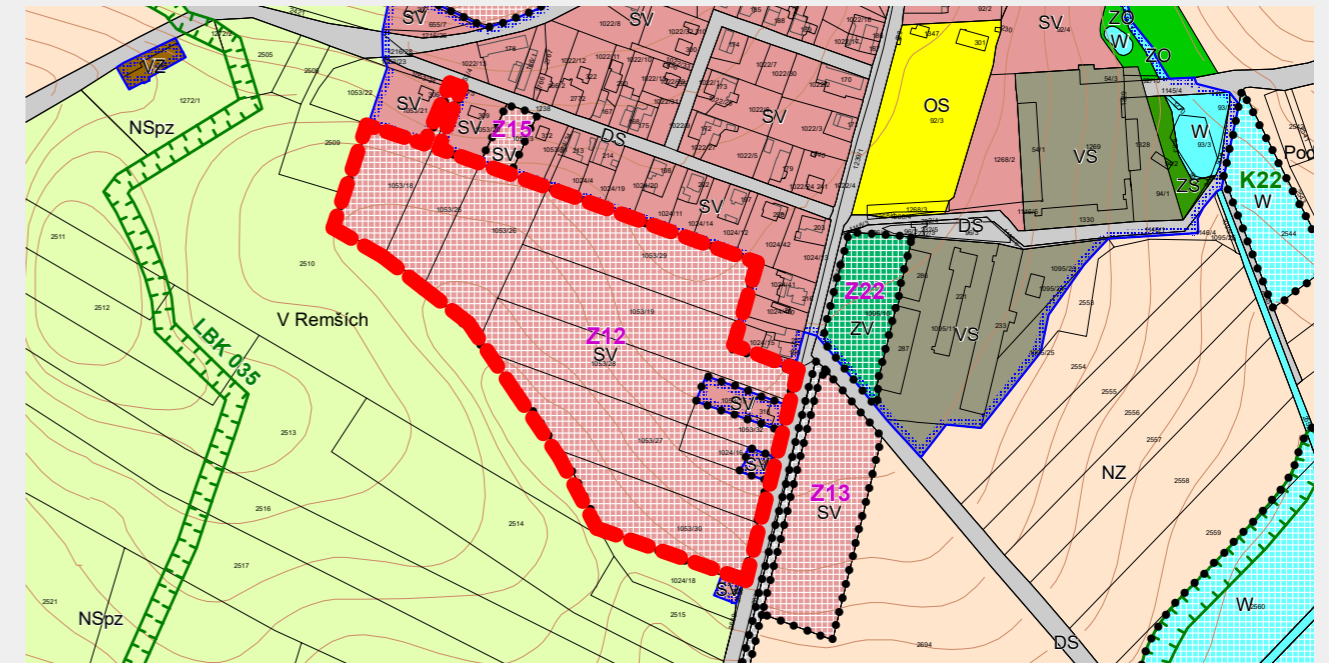
Návrh počítá i se vznikem veřejného prostranství, které umožní umístění nádob na sběr a třídění odpadu a vznikne tak i místo pro setkávání sousedů a hry dětí.

Další podmínky regulace jsou popsány v kapitole A.8 Regulační prvky.

A.4 Vymezení řešeného území

Lokalita řešená Územní studií se nachází v jižní části zastavěného okraje obce Jeníkovice. Celková výměra lokality dle ÚP činí 54 680 m².

Území je z velké části vymezeno stávajícími parcelami s rodinnými domy a přirozeně tak doplňuje rozvolněnou zástavbu podél silnice směrem na jih. Ze severní strany navazuje na místní komunikaci a z východní strany navazuje na silnici III/2992 směřující do Třebechovic. Z jižní strany je území otevřené do pole s výhledem do krajiny. Lokalita svojí polohou přirozeně navazuje a doplňuje stávající individuální zástavbu obce.

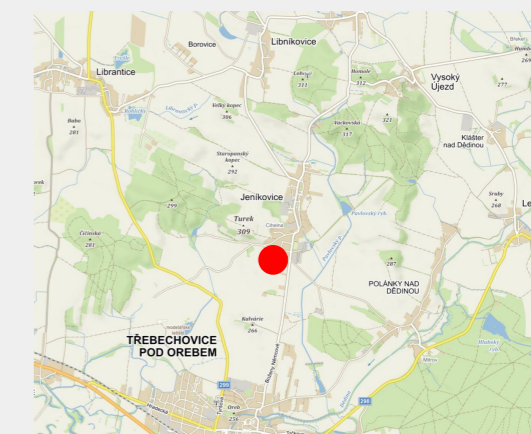
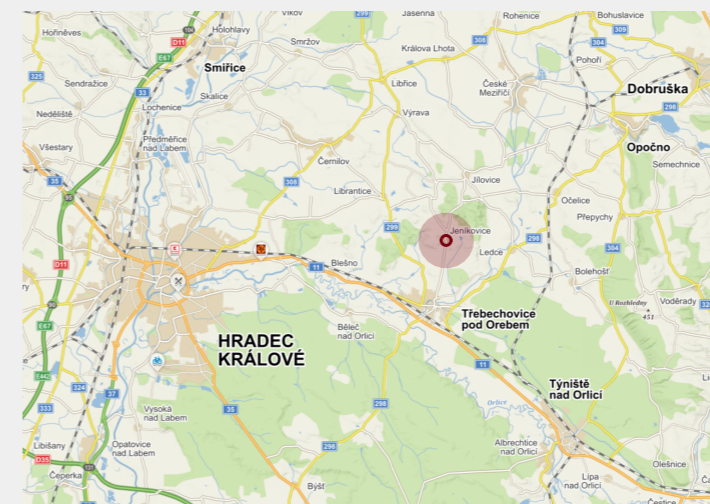


A.5 Širší vztahy a vazby na okolí

Obec Jeníkovice se nachází v Královéhradeckém kraji východně od Hradce Králové, 3,5 km severně od Třebechovic pod Orebem. Obec je dostupná pouze automobilem nebo autobusovou dopravou, není napojena na železnici. Z centra Hradce Králové jde o cca 16km jízdy. Nejbližší zastávka autobusu se od řešené lokality nachází cca 330 m (5 minut chůze).

V centrální historické části návsi se nachází kostel se zvonící, poblíž najdeme budovu obecního úřadu s mateřskou školou, poštou a knihovnou. Do centrální části se lze z řešené lokality dostat po chodníku podél hlavní silnice (cca 1,1km). Směrem na jih od kostela se nachází hospoda s dětským hřištěm. Dále na jih, poblíž řešené lokality, je fotbalové a dětské hřiště, kde se konají akce pořádané obcí.

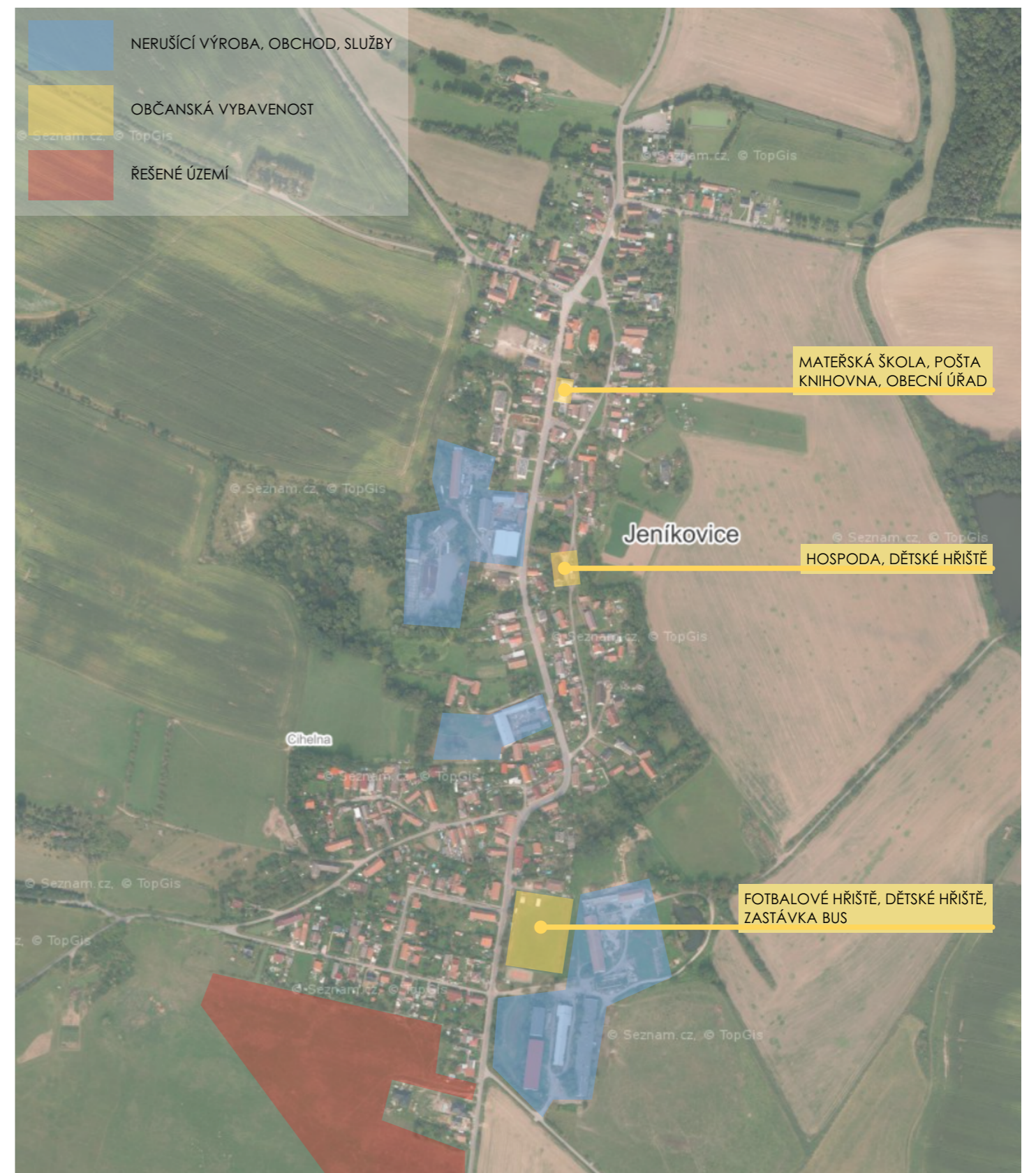
Historicky je obec připomínána již v roce 1385. Dominantou obce je barokní kostel sv. Petra a Pavla. Na prostranství před ním rostou dvě památné lípy. V minulosti byla obec proslulá cihlářskou výrobou. Kromě již zmíněného kostela sv. Petra a Pavla můžete v obci vidět hned několik dalších památných objektů. V roce 2012 byla kompletně zrekonstruovaná evangelická zvonička, zachovalo se i několik roubených staveb a křížků.



Širší vztahy - doprava



Širší vztahy - funkce



A.6 Urbanistická koncepce

Do vytváření urbanistického konceptu zasáhlo několik faktorů. Jedním z nich je existence pozemků s rodinnými domy, které je nutné respektovat a začlenit do nově vzniklého konceptu. Poloha stávajících RD také omezuje možnosti napojení na stávající komunikace. V neposlední řadě návrh ovlivnil tvar stávajících pozemků, na kterých se bude nová výstavba realizovat. Z hlediska maximálního využití území byla navržena šířka veřejného prostoru 8m, což je požadovaná minimální šířka nově vzniklého veřejného prostoru. Pomocí regulativů, jako je výška plotu a stavební čára, je pak tento uliční prostor opticky zvětšen. Díky těmto faktorům vznikl návrh na umístění 36 parcel pro rodinné domy.

Studie se svým návrhem snaží navázat na tradiční venkovskou architekturu a urbanismus, kdy štíty domů směřují kolmo na komunikaci, mají sedlové střechy a ulice nejsou ortogonální. K udržení celkového rázu okolní zástavby je v ÚP stanovena výšková hladina navrhovaných objektů, která je v ÚS dále upřesněna. Všechny budovy budou zastřešeny sedlovou střechou s předepsaným sklonem a směrem hlavního hřebene stavby. Tyto a další podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v kapitole Regulační prvky.

Pro zlepšení prostupnosti území pro pěší bude využit obecní pozemek 1024/34, kudy povede stezka pro pěší.

Provoz v ulici je smíšený (režim obytné zóny). Cílem je maximální zklidnění řešeného území, které umožňuje hru dětí v ulici či sousedská setkávání. Automobilová doprava je zklidněná urbanisticko-architektonickými prvky a není oddělena žádnými prostředky od prostoru pro chodce. Uliční profil je 8 m a povrch je zpevněný v šíři 4 metry. Z jedné strany je zelený trávnickový pruh v šíři 2,5 m, ve kterém budou umístěna parkovací stání pro návštěvy a vjezdy na pozemky. Z druhé strany bude zelený pruh šíře 1,5 m. Voda ze zpevněné pojezdové plochy bude svedena do dešťové kanalizace. Jednotlivé vjezdy na pozemky si mohou majitelé umístit dle jejich vůle, pouze s ohledem na parkovací stání pro návštěvy, či lampy veřejného osvětlení. Umístění vjezdů zakreslené v územní studii není závazné, jen doporučené. Další prvky regulace sjezdu jsou uvedeny v kapitole Regulační prvky.

BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT:

Bilance ploch:	celková plocha řešeného území	50 454,82 m²
	plocha parcel pro RD	43 072,4 m²
	plocha veřejného prostranství	7 382,4 m²
	z toho celková plocha pro komunikaci	3 045 m²
	plocha veřejného prostranství bez plochy komunikace	4 337 m²
	na každé 2 ha plochy pro bydlení musí být 1 000 m ² veřejného prostranství	
	mimo pozemních komunikací - 43 072,4 m ² bydlení = musíme mít alespoň 2 153 m ² v.p. - splněno	

Bilance objektů:	celkový počet navrhovaných domů	36
-------------------------	--	-----------

A.7 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Nově navržená komunikace zajišťující napojení rodinných domů, bude funkční skupiny D, podskupiny D1 - komunikace se smíšeným provozem (obytná zóna). Návrhová rychlost 20km/hod. Jedná se o komunikace, které mají sloužit pouze jako přístupové k novým RD. Komunikace je nakolmo napojena na silnici III/2992 a na druhém konci je kolmo napojena na stávající místní komunikaci. Na obou vjezdech do lokality bude zřízen zpomalovací práh z důvodu zvýšení bezpečnosti. V návrhu nevzniká žádná slepá komunikace, zlepší se tím přístupnost zástavby a není nutné vytvářet obratiště.

Doprava v klidu

Výpočet dle ČSN 73 6110

stupeň automobilizace	1:2,5
Součinitel stupně automobilizace k_a	1
charakter území	C - obce do 5000 obyvatel - bez redukce

ODSTAVNÁ STÁNÍ

odstavná stání pro RD budou na pozemcích RD

PARKOVACÍ STÁNÍ

druh stavby	obytné okrsky
účelová jednotka	obyvatel
počet obyvatel na 1RD	4
počet RD	36
účelová jednotka celkem	144
počet účelových jednotek na jedno stání	20
základní počet parkovacích stání	7,2

celkový počet stání

$$N = O_0 * k_a + P_0 * k_a * k_p$$

$$N = 0 + 7,2 * 1,0 * 1,0$$

$$N = 7,2 = 8 \text{ stání}$$

V lokalitě bude umístěno minimálně 8 stání pro návštěvy, včetně jednoho bezbariérového stání.

Uliční prostor (veřejné prostranství) bude mít šířku 8m - komunikace bude mít 4 m, zatravněný pás po jedné straně bude mít 2,5 m, zde budou umístěna parkovací stání pro návštěvy. Zbýlý pás šířky 1,5 m bude také ozeleněný. Voda ze zpevněné vozovky bude svedena do dešťové kanalizace.

Technická infrastruktura:

Stávající technická infrastruktura, na kterou je možné napojení lokality, je graficky znázorněna ve výkresové části. Sítě budou v lokalitě umístěny dle ČSN 73 6055 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení).

Doporučené řešení sítí technické infrastruktury:

Elektro

Domy budou napojeny na rozvod elektřiny, elektroměr a pojistková skříň budou ve sloupku na hranici pozemku. Napojení bude provedeno kabelem NN vedeným z trafostanice.

Vodovod

Domy budou napojeny na vodovodní řad vedený ve veřejném prostranství. Vodovodní přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou za hranicí pozemku.

Kanalizace

Obec Jeníkovice nemá splaškovou kanalizaci, proto je nutné, aby všechny nově vzniklé stavby byly vybaveny domovními čistítkami odpadních vod. Vzhledem k morfologii terénu je nutné v lokalitě zřídit systém tlakové kanalizace s přečerpáním. Veškeré dešťové vody a případné přepady z domovních ČOV budou svedeny gravitačně do této tlakové stanice.

Plyn

Plyn není v lokalitě uvažován.

Veřejné osvětlení

V území bude osvětlení zastoupeno sloupy s LED svítidly. Napojení na veřejné osvětlení obce bude provedeno ze stávajícího sloupu a do dalšího se opět zasmyčkuje.

Zakreslení stávajících sítí a návrh vedení nových sítí je na samostatném výkrese.

A.8 Regulační prvky

Funkční regulace

- dle ÚP Plochy smíšené obytné - venkovské - SV (viz kapitola A.2)

Prostorová regulace odůvodnění:

Prostorová regulace vychází z tradičního uspořádání budov na pozemku na vesnici napříč historií. Klasické venkovské stavení je obdélného půdorysu a je nejčastěji postaveno průčelím k návsi nebo cestě. Na parcele je posazeno excentricky při kraji, aby před jeho delší stranou, kde byl vstup, vznikl prostor pro dvůr a pozemek je tak dobře využitelný v celé své ploše. Osazení domu tak odráží důležitost snadného spojení s dvorem a dalšími budovami na pozemku, dnes je to spojení člověka s přírodou. Čtvercový půdorys nemá v historii vesnic žádného předchůdce a proto je nevhodným půdorysným tvarem novostavby na vesnici. Aby zůstaly zachovány hodnoty vesnického prostoru vycházející z historie, měly by domy na vesnici být navrhovány jako obdélníkové se sedlovou střechou, osazené u kraje pozemku s ohledem na zákonné odstupové vzdálenosti. Takto zůstane zachován vesnický krajinný ráz, kterého si na mnoha místech ceníme a dělá naši krajinu hodnotnou. Z těchto důvodů navrhuje následující regulativy:

Uliční čára

Určuje hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím a vymezuje tak základní uliční prostor. Uliční prostor je zde navržen v šířkové dimenzi 8 m (4 m vozovka, 2,5 m pás zeleně s vjezdy a parkovacím stáním, 1,5 m pás s vjezdy)

Pojmy:

Hlavní objekt = budova, ve které se nachází byt

Stavební čára

Smyslem zavedení regulativu stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby, a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím.

a) Stavební čára otevřená

- . průčelí domu musí tuto hranici sledovat, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně a platí pro hlavní objekty, nikoliv například pro garáže či dílny
- . její hranice je stanovena ve vzdálenosti 4 m od uliční čáry a opticky tak zvětšuje uliční prostor

b) Stavební čára volná

- . jejíž zástavba smí libovolně ustupovat do hloubky pozemku, hranice však nesmí být zastavěna ve své délce souvisle a úplně a platí pro vedlejší objekty (například garáže a další stavby související s bydlením)
- . její hranice je stanovena ve vzdálenosti 7 m od uliční čáry (bude tak umožněno parkování na vlastním pozemku kolmo k uliční čáře).

Prvky před stavební čarou:

stavební čáru mohou překročit:

- základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m,
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 0,3 m,
- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční,
- oplocení

Zastavěná plocha

Územním plánem je stanovena maximální intenzita využití stavebních pozemků a to je 30% plochy parcely. V územní studii je vymezena hranice, kterou hlavní objekt nesmí přesáhnout.

Proporce objektu

Jak již bylo řečeno výše, vhodné jsou obdélníkové objekty. Poměr stran musí být alespoň 1:1,5 nebo víc.

Výšková hladina zástavby

Hladina zastavění je územním plánem stanovena na max. dvě nadzemní podlaží a podkroví. Územní studii je regulativ zpřesněn. Domy musí mít jen jedno nadzemní podlaží, s případnou nadezdívkou obytného podkroví. Celková maximální výška hřebene je stanovena na 9 m nad ±0,000.

Způsob zastřešení

S ohledem na charakter zástavby jsou na hlavních objektech přípustné sedlové střechy o sklonu minimálně 38° a maximálně 45°. Nepřípustné jsou veškeré valbové, polovalbové, stanové a ploché střechy. Přístavky (např. garáže) budou mít rovné střechy či pultové o mírném sklonu do maximálně 7° (přístavky nesmí hmotově konkurovat hlavním stavbám).

Průčelí k veřejným prostranstvím

Lodžie nebo balkony orientované do veřejného prostranství nejsou přípustné a nejsou přípustné vstupní dveře či vrata ve štítovém průčelí.

Materiály, barevnost

Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (střešní krytina - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční cihlově červená; beton; režné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použití ostrých a pronikavých barev neodpovídajících zemité škále (např. modrá, višňově červená apod.) a lesknoucích se barevných nátěrů a lesklých střešních krytin.

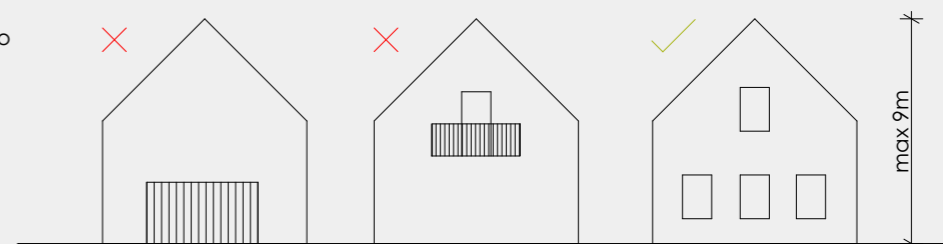
Oplocení

Oplocení směrem k veřejným prostranstvím smí mít maximální výšku 1,5 m a musí být pohledově propustné - dřevěné laťové či plaňkové ploty s podezdívkou nebo bez. Důvodem je, aby vznikl uliční prostor příjemný pro pobyt a ne pouze neosobní silniční koridor obestavěný neprůhlednými zdmi. Na ostatních hranicích pozemku je možné umístit oplocení do výše 2 m. Na přechod do volné krajiny je vhodné opticky se neuplatňující drátěné pletivo. Příklady vhodného a nevhodného oplocení jsou součástí následující přílohy.

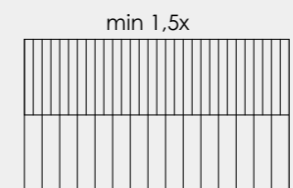
Sjezdy

Sjezdy si umístí každý majitel pozemku dle svého uvážení, zakreslené sjezdy jsou pouze doporučeny. Maximální šíře sjezdu je stanovena na 4 m. V některých místech je umístění sjezdu omezeno z důvodu umístění parkovacích stání či stromů. Sjezdy budou zpevněné, materiálem bude například skládaná betonová pojižděná dlažba.

příklady vhodného a nevhodného průčelí:



proporce objektu:



Veřejné osvětlení

Nové lampy veřejného osvětlení by měly svítit teplým světlem, které napodobuje světlo sodíkových výbojek a je šetrnější k životnímu prostředí i komfortnější pro lidi.

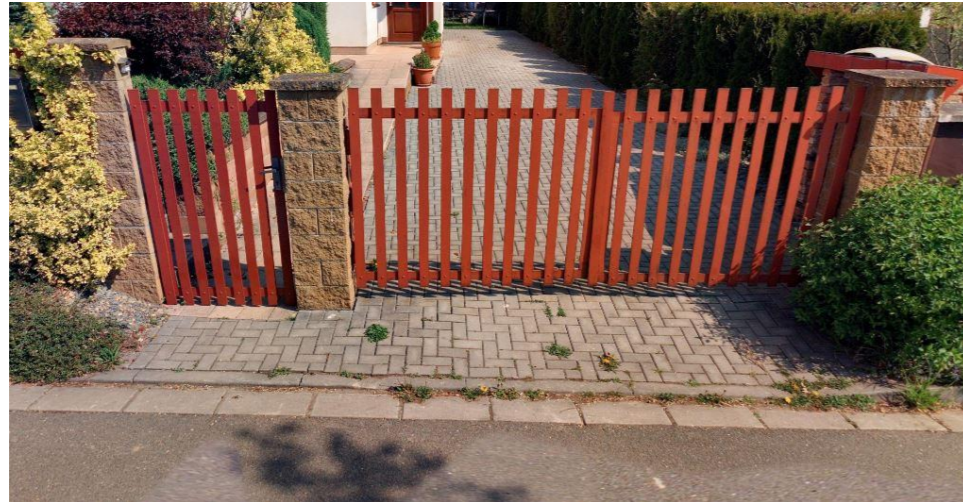
Teplota světla by neměla přesáhnout 3000K. Světlo musí vyzařovat pouze dolů.



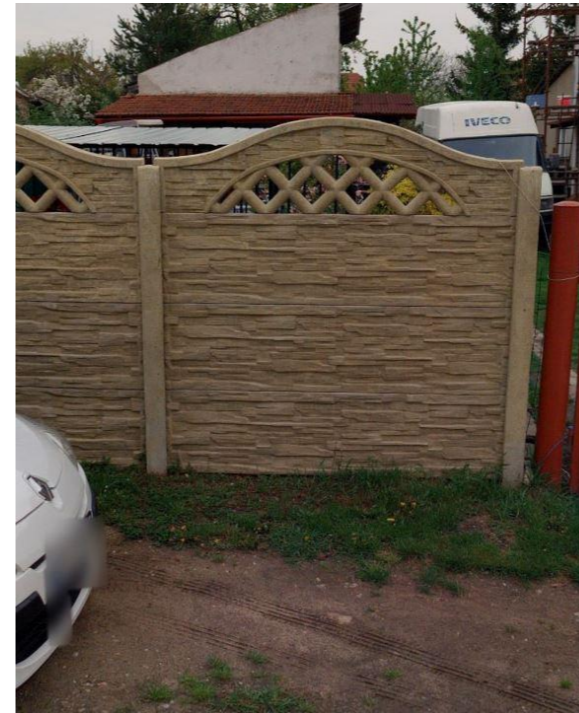
příklad vhodného svítidla

A.8 Regulační prvky

Příklad vhodné úpravy sjezdu na pozemek



Příklady nevhodného řešení plotů



Příklady vhodného řešení plotů





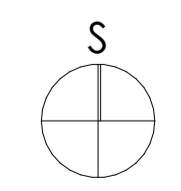
V Remších

NOVÉ PARCELY	
Č.	Plocha (m2)
01	1 098,39
02	1 174,27
03	1 368,06
04	1 391,67
05	1 233,50
06	1 392,70
07	1 410,31
08	1 154,83
09	1 213,04
10	1 217,92
11	1 200,56
12	1 199,88
13	1 310,01
14	1 307,31
15	1 126,06
16	1 208,15
17	1 173,00
18	1 054,89
19	1 075,82
20	1 033,78
21	1 044,93
22	1 106,10
23	1 235,47
24	1 515,36
25	1 448,78
26	1 103,32
27	1 091,65
28	1 083,32
29	1 266,84
30	1 169,86
31	1 060,08
32	1 080,10
33	1 075,46
34	1 092,03
35	1 095,54
36	1 268,70
43 081,69 m ²	

LEGENDA

- RODINNÉ DOMY - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ
- VJEZDY - PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ
- PARCELY PRO RD
- VEŘEJNÁ ZELENĚ
- PLOCHA KOMUNIKACE
- STEZKA PRO PĚŠÍ
- PARKOVACÍ STÁNÍ
- NOVÉ STROMY
- KRESBA KN
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- DĚLENÍ PARCEL
- HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTORU
- LAMPA VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

- ULIČNÍ ČÁRA**
- hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ**
- průčelí domu musí tuto hranici sledovat, nesmí být však zastavěna v celé své délce souvisle a úplně a platí pro hlavní objekty
- její hranice je stanovena ve vzdálenosti 4 m od uliční čáry
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ**
- zástavba smí libovolně ustupovat do hloubky pozemku, hranice nesmí být zastavěna úplně a souvisle, platí pro vedlejší objekty
- její hranice je stanovena ve vzdálenosti 7 m od uliční čáry
- ZÁVAZNÁ ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ HMOTY OBJEKTU**
kolmo na stavební/uliční čáru
- HRANICE ZASTAVITELNÉHO PROSTORU**
- platí pro stavbu obsahující byt, tato stavba nesmí hranici překročit
- je nutno dodržet požadavek ÚP - nesmí být překročena intenzita využití pozemku 30%



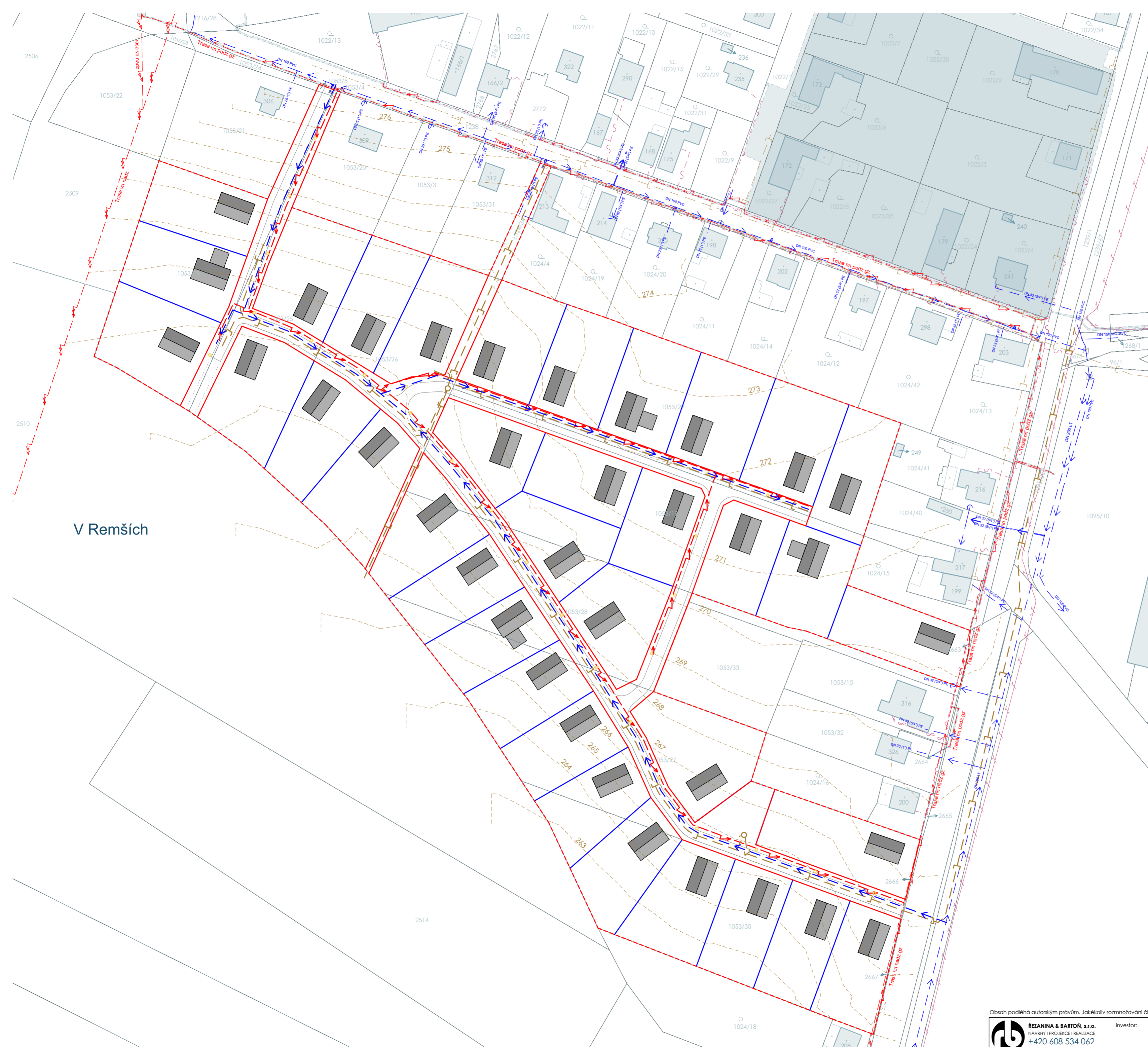
Obsah podléhá autorským právům. Jakékoliv rozmnožování či vytváření kopií bez vědomí autora je zakázáno.

ŘEZANINA & BARTOŇ, s.r.o.
NÁVRHY I PROJEKCE I REALIZACE
+420 608 534 062
WWW.RABARCH.CZ

investor: -

autor návrhu: Ing. arch. Barbara Vítvarová
Ing. arch. eř Ing. Dušan Řezanina
datum: 06.04.2023 měřítko 1:1000

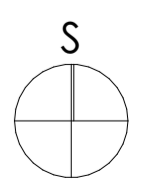
JENÍKOVICE
ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÝ
NÁVRH VČETNĚ REGULACE



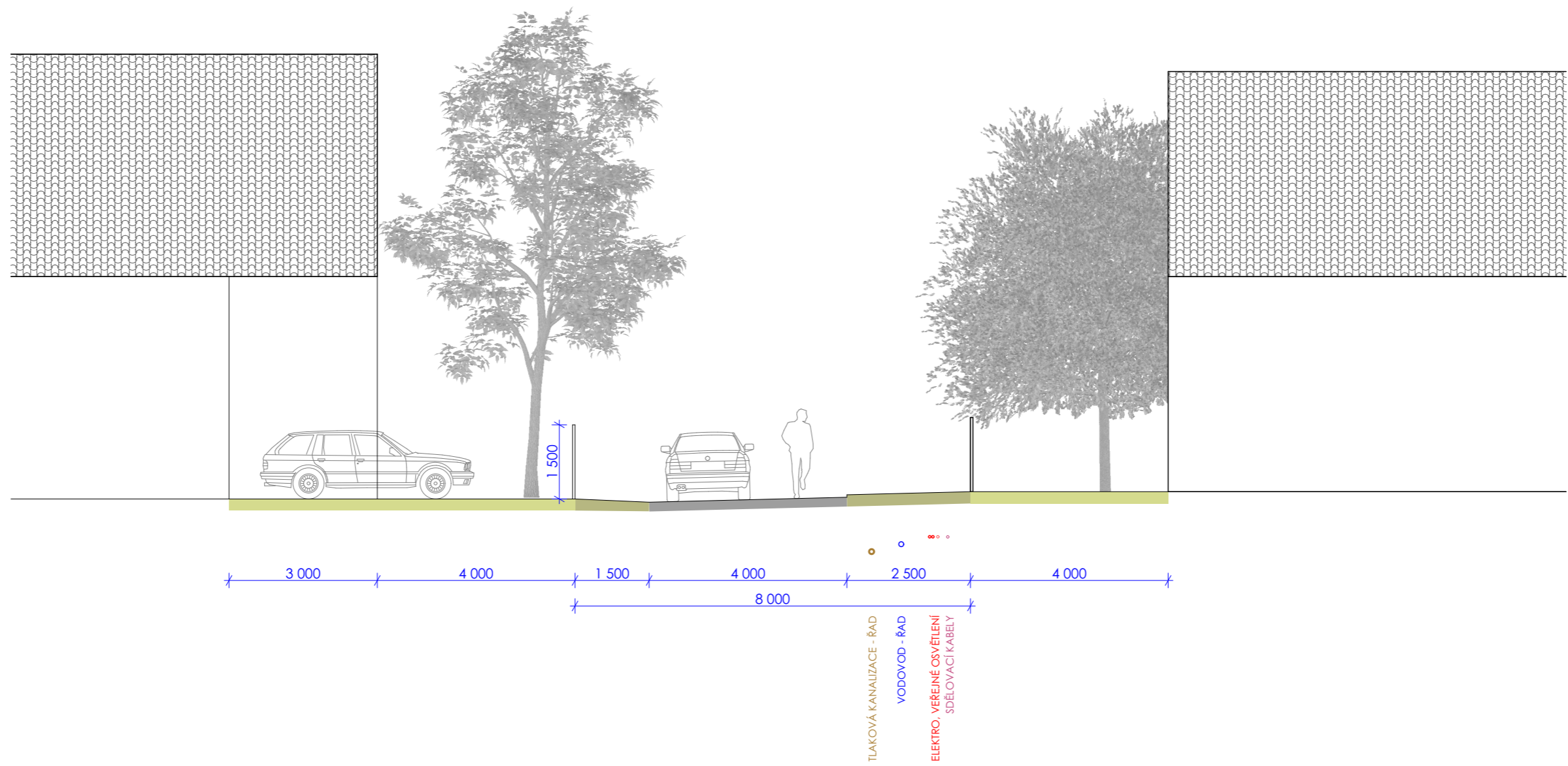
V Remšich

- KRESBA KATASTRÁLNÍ MAPY**
- VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**
- DĚLENÍ PARCEL**
- ULIČNÍ ČÁRA**
- hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím
- IZOLOVANÉ RODINNÉ DOMY**
možné umístění
- VRSTEVNICE (po 1m)**
- LEGENDA STÁVAJÍCÍCH SÍTÍ:**
- ELEKTRICKÉ VEDENÍ - VYSOKÉ NAPĚTÍ
 - ELEKTRICKÉ VEDENÍ - NÍZKÉ NAPĚTÍ
 - TELEKOMUNICAČNÍ SÍŤ
zaměřený průběh metalického kabelu
 - TELEKOMUNICAČNÍ SÍŤ
zaměřený průběh optického kabelu
 - VEDENÍ PLYNOVODU
STL
 - VEDENÍ VODOVODU
 - KANALIZACE
- LEGENDA NAVRŽENÝCH SÍTÍ:**
- VODOVOD
 - ELEKTRICKÉ VEDENÍ - NÍZKÉ NAPĚTÍ
 - KANALIZACE
 - SLOUPY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

Obsah podléhá autorským právům. Jakékoliv rozmnožování či vytváření kopií bez vědomí autora je zakázáno.



Uliční profil



Vhodné příklady



foto: Green Village (<https://greenvillage.cz/#gal-gallery-top-4>)

- + Vhodné proporce objektu, sklon střechy, okna v průčelí.
- + Dům s garáží umístěný na okraj pozemku umožní maximální využití zahrady.
- Nevhodný je vstup v průčelí.



foto: vizualizace RD, ŘEZANINA&BARTOŇ, s.r.o.

- + požadavek na velký dům - rozděleno do více menších domů, aby byly zachovány proporce vesnického domu