

# LOKALITA „Na Zrnětín“

OBEC LUBNÁ

[LNZ] LOKALITA „Na Zrnětín“

[SD] STUDIE

BOOKLET 200202

00 ZADÁNÍ PRACÍ

Námětová urbanistická studie lokality Lubná „Na Zrnětín“. Studie prověří lokalitu z několika hledisek a klade si za cíl nalézt řešení, které bude příjemným a hodnotným místem pro život všech obyvatel.

INDEX

02-03 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

04 ANALÝZA ÚZEMNÍHO PLÁNU

05 ZÁKLADNÍ PRINCIPY NÁVRHU

06 SITUACE - OBEC LUBNÁ

07 REFERENCE

08-14 REFERENCE ZÁSTAVBA

15-20 SCHÉMATA

21 ANALÝZA RYCHLOSTI AUT

22 SKICI

22 KONCEPT

27 SITUACE - NÁVRH + KALKULACE

28 SITUACE - POLOMĚRY OTÁČENÍ

29 SCHÉMA - PARCELY

30 REFERENCE - ŠÍŘKA KOMUNIKACE

31 ROZVINUTÝ ŘEZ - KOMUNIKACE

32-35 OSLUNĚNÍ POZEMKU

36 NÁMĚT - VEŘEJNÁ ZELEŇ

37 AXONOMETRIE - PANORAMA

38-46 VIZUALIZACE

47 NÁMĚT PRO REGULAČNÍ PLÁN

48 NÁMĚT - ARCHITEKTURA VESNICE

Ing. arch. František Košnar

Ing. arch. Vít Kalvoda

## ÚVOD

*(velikost, poloha, terén, výhled, lesy, oslunění, dobrá dostupnost obchodu, zastávky)*

Vymezené území pro stavbu nových rodinných domů má rozlohu 18 702 m<sup>2</sup>. Nachází se na severozápadním okraji obce směrem na obec Zrnětín. Odtud tedy pracovní název této lokality „Na Zrnětín“. Předcházející zástavba tímto směrem vychází v podstatě z centra obce a přestože řešené území bude severozápadním směrem vytvářet nový okraj obce, není odtud nikam daleko. V příjemné docházkové vzdálenosti do 500m je obchod, dětské hřiště, zastávka autobusu a letní areál. Pěšky nebo na kole je dobře dostupná veškerá další občanská vybavenost v obci. Určitě tedy nebude nutné při každé cestě z domu použít automobil.

Pozemek se mírně svažuje jihovýchodním směrem. Z jihu navazuje na stávající zástavbu, z východu sousedí se silnicí III/35910 a zalesněnou strání, ze severu jsou pole a na západní straně pruh pole a dále pruh lesa ve stráni. Celé území je velice dobře osluněno. Pouze ráno a večer mohou být některé části částečně zastíněny přilehlými zalesněnými stráněmi. Z celého pozemku je krásný výhled jižním směrem na obec a krajinu Vysočiny s mnoha údolími, do které je obec zasazena.

## REFERENCE ZÁSTAVBY

*(ukázka kladů a záporů na blízkých lokalitách)*

Na příkladech několika vybraných území z Lubné a jejího blízkého okolí se snažíme ukázat jednotlivé zástavby, které byly postaveny v nedávné době, jsou v realizaci či jsou v plánu v blízké budoucnosti. Snahou je ukázat jejich silné stránky, ale také negativa či problémy, a vzít si z toho ponaučení. Jedná se především o přístupnost území, velikost parcel, přítomnost veřejného prostoru a jeho umístění, strukturu zástavby, dimenze komunikací a regulativa výstavby.

## KONCEPT

*(návrh vycházející z tradičních hodnot vesnice, který reflektuje potřeby současného člověka)*

Uvažovaný koncept výstavby vychází ze všech vstupních podmínek (přírodních, situačních, sociálních, ...) a přistupuje k nim s pokorou. Návrh vychází z tradičních hodnot vesnice na jedné straně a reflektuje potřeby současného člověka na straně druhé. Snahou je vytvořit novou část obce, která nabídne svým novým rezidentům jimi požadovaný komfort, dostatečné soukromí, pocit domova a také společný prostor pro setkávání sousedů v různém věku. Pocit bezpečí, že děti si klidně mohou hrát mimo vlastní zahradu a nesrazí je rychle jedoucí auto.

V návrhu je 12 parcel, které jsou po obvodu řešeného území a uprostřed je společný veřejný prostor. Do lokality jsou 2 vjezdy pro bezproblémovou dopravní obslužnost.

## NAPOJENÍ NA OKOLÍ

*(stávající zástavba, nový sjezd, možné pokračování, ulička)*

Ze stávající zástavby je I. vjezd do lokality. Komunikace plynule navazuje na stávající slepou ulici a mírně se po pár metrech začne uhýbat doprava. Z hlavní silnice III/35910 bude nově zřízen II. vjezd do lokality. Toto řešení umožní rozložení dopravní zátěže z nové a již zrealizované zástavby na 2 komunikace a také alternativní výjezd z území v případě nějaké havárie či poruchy.

Na západní straně nová zástavba navazuje na uliční čáru stávajících domů. V severní části území se počítá s možným výhledovým pokračováním zástavby. Domy na parcelách na východní straně území budou v dostatečné vzdálenosti od silnice a od lesa tak, aby nebyli zastíněny. Mezi posledním stávajícím domem a první novou parcelou na západní straně bude ulička pro pěší či projetí na kole. To odstraní jinak skoro 300 m dlouhou bariéru, která by zde vznikla při pohybu z území západním směrem do volné krajiny.

## PARCELY

*(% z celku, počet, velikost, tvar, napojení na komunikaci)*

Celková plocha parcel je 13 860 m<sup>2</sup>. To je 74 % z plochy celého území. Návrh počítá s 12 parcely, průměrná plocha je tedy 1150 m<sup>2</sup>. Průměrný rozměr je cca 42 x 27 m. Většina parcel má téměř obdélníkový tvar. Domy budou napojeny kolmo na komunikaci, tedy nejkratším možným způsobem. Plocha mezi hranicí pozemku (plotem) a komunikací je přibližně 3-4 metry široká a slouží především pro vedení inženýrských sítí a parkování návštěv či další automobil.

## REGULAČNÍ PLÁN

*(dle ÚP, uliční čára, tvary střech, barvy fasád, ploty, odstupy od hranic parcel, materiály)*

To, jak bude ve finále tato nová zástavba vypadat, může velice významnou měrou ovlivnit **regulační plán**. Ten by se měl v základu opírat o územní plán a dále, relativně přesně, definovat možnosti pro jednotlivé stavebníky. Veřejným prostranstvím, komunikacím a plochám zeleně asi netřeba se věnovat v regulačním plánu, ty by měly být skvěle pojednány v projektové dokumentaci, kterou si obec jako investor bude připomínkovat. Je však třeba stanovit určité mantinely pro stavebníky, aby výstavba měla řád a zástavba jako taková působila příjemným dojmem.

Námětů, co by regulační plán mohl nebo měl obsahovat, je mnoho. V úvahu stojí za to vzít uliční čáru, odstup staveb od hranic pozemků, typy střech a jejich sklon a barvu, barvu fasád, použité materiály, maximální výšku plotu a jeho provedení atd.

## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Celková bilance návrhu (viz. graf)

Celková plocha území 18702 m<sup>2</sup>

z toho:	plocha parcel	13860 m <sup>2</sup>
	komunikace	1158 m <sup>2</sup>
	veřejný prostor	1313 m <sup>2</sup>
	odstup od silnice	771 m <sup>2</sup>
	zelený pruh u pole	367 m <sup>2</sup>
	ulička	116 m <sup>2</sup>
	zpevněné plochy	533 m <sup>2</sup>
	ostatní plochy	584 m <sup>2</sup>

Parcela	Pozice	Tvar	Přibližné rozměry	Plocha v m <sup>2</sup>
1			41 x 27 m	1120 m <sup>2</sup>
2			43 x 27 m	1190 m <sup>2</sup>
3			44 x 29 m	1290 m <sup>2</sup>
4			44 x 29 m	1290 m <sup>2</sup>
5			44 x 31 m	1350 m <sup>2</sup>
6			39 x 26 m	1020 m <sup>2</sup>
7			39 x 24 m	960 m <sup>2</sup>
8			40 x 27 m	1090 m <sup>2</sup>
9			40 x 26 m	1070 m <sup>2</sup>
10			42 x 26 m	1100 m <sup>2</sup>
11			48 x 28 m	1480 m <sup>2</sup>
12			39 x 26 m	900 m <sup>2</sup>

## DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

*(nepřímé komunikace, po vrstevnicích, rychlost, nové napojení, šířka komunikací - šetří se místo ale dle norem, parkování)*

Nový vjezd do území z hlavní silnice je veden mezi parcelami téměř na konci lokality tak, aby nikde nevznikaly slepé ulice. Mezi 2 kapacitními vjezdy do území se komunikace rozděluje na 2 menší, které obepínají veřejný prostor uprostřed a zároveň tak v těsné blízkosti obsluhují všechny parcely. Toto řešení eliminuje slepé ulice či dlouhé příjezdové cesty k jednotlivým nemovitostem. Zároveň vytváří „kruhový objezd“, který umožní otáčení i nákladních vozů bez potřeby couvání. Tyto komunikace šířky 3 a 3,5 m ušetří velké množství zpevněných ploch a tím i značné finanční náklady a kapacitně je toto řešení naprosto dostačující. Vjezdy do území jsou šířky 5,2 m a délka obousměrných komunikací, které mají šířku jednosměrných, je menší než 100 m a tak je toto řešení v souladu s platnými normami.

Návrh se snaží vytvářet co nejkratší rovné úseky a přirozeně tak regulovat vysokou rychlost automobilů, která je zde nežádoucí. Protože tato komunikace bude sloužit pouze pro rezidenty, jednou z možností je také realizovat zde obytnou zónu. Zároveň jsou komunikace vedeny tak, aby co nejlépe využily přirozené konfigurace terénu a nebyla zde přebytná stoupání a klesání.

Nové napojení na hlavní komunikaci je navrženo nejvhodnějším způsobem a to na kolmo. Toto napojení využívá stávající proluky v aleji stromů, která je hned u silnice. Nové komunikaci jako takové bude muset ustoupit pouze jeden stávající strom. Nicméně z důvodu požadovaných rozhledových poměrů a těsné blízkosti stromů u silnice bude nejspíše nutné pokácet několik dalších stromů. Jejich počet bude záležet také na tom, zda na hlavní silnici bude stále rychlost 90 km/h nebo se posune značka obce před vjezd do navrhované zástavby a na hlavní silnici bude maximální možná povolená rychlost 50km/h.

Parkování rezidentů v této lokalitě bude řešeno na vlastních pozemcích (garáž, kryté stání). Před každým rodinným domem bude mezi hranicí pozemku a komunikací vyhrazeno parkovací místo pro návštěvy či další automobil. Nebude tedy možné, a především nebude třeba, parkovat na komunikaci a bránit tak v průjezdu.

## VEŘEJNÝ PROSTOR

*(% z celku, výměra dle zákona, co se tam bude odehrávat, že to je i pro starší zástavbu)*

Vyhláška č. 501/2006 Sb. §7 stanovuje, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². To v tomto případě dělá nejméně 935 m². Navržená plocha veřejného prostranství má výměru 1313 m². To je přibližně 7 % z celkové plochy území.

Díky těsné blízkosti stávající zástavby bude veřejný prostor sloužit

nejen pro novou zástavbu, ale i pro tu stávající. V podstatě se jedná o klasickou venkovskou návěs, na které bude chybět pouze vodní prvek - potok nebo rybníček, protože vodu by sem bylo přirozeně velice těžké dostat. Tento prostor bude sloužit především pro setkávání sousedů a tím pádem vytváření zdravé pospolitosti a dobrých sousedských vztahů.

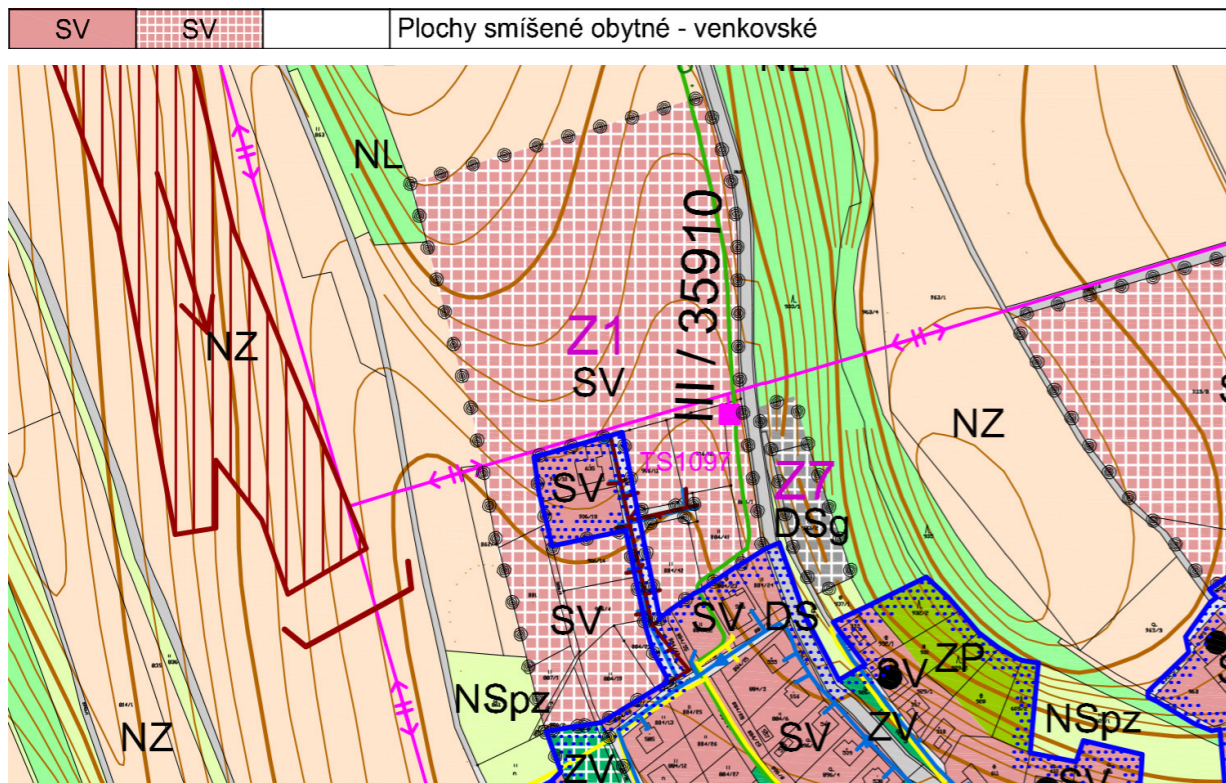
Návěs poskytne ideální prostor pro společné akce sousedů v průběhu celého roku – grilování, čarodějnice, vánoční strom atd. Především se zde budou odehrávat každodenní rozhovory sousedů, třeba na lavičce pod stromy. Dětem toto místo poskytne ideální prostor pro každodenní hraní si s kamarády – sousedy. Budou zde mimo domov, ale pod dohledem ze všech domů okolo.

## ZELEŇ

*(stromy ve veřejném prostoru - aby nestínily parcelám, stromy u silnice - i nové, pangety, odvodnění)*

Zeleň ve veřejném prostoru je velice důležitá věc, musí však být správně navržena, aby zbytečně nezpůsobovala nebezpečné situace (např. malé rozhledy pro jedoucí auta). Na návsi by mělo být vysazeno několik vzrostlých listnatých stromů, které budou v létě vytvářet příjemný stín a zároveň v zimě, kdy je opadané listí a slunce nízko, nebudou stínit jednotlivým domům. Mohl by zde mít i jeden jehličnan, který by byl v zimě společný vánoční strom. Realizovat by se mohla i výsadba keřů a kvetoucích rostlin v rozumné míře, která by umocnila optickou pohodu. V neposlední řadě zde musí být i volný travnatý plácek pro různé sportovní aktivity.

Mezi stávající hlavní silnicí a parcelami vznikne zhruba 5 metrů široký zelený pás. V případě nové výsadby stromů u hlavní silnice zde bude dostatek místa na její realizaci. Na severní straně území je vymezen 3 m široký pás, který bude sloužit jako protipovodňové opatření při příválových deštích pro zabránění vodní eroze z polí nad plánovanou zástavbou. Jeho přesná podoba bude navržena v další fázi projektu. Plochy mezi hranicemi pozemků a komunikacemi budou sloužit především inženýrským sítím a parkování, nicméně i zde mohou být, kromě travnatých porostů, nízké keřové porosty.



## 2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

### Základní principy rozvoje obce Lubná:

- posilovat ekostabilizační funkci krajinného zázemí obce, vytvářet předpoklady pro uchování tradičního krajinného rázu; hledat citlivé formy hospodářského a rekreačního využívání území (vč. volné krajiny), které jsou v souladu s uchováním přírodních a kulturně-historických hodnot;
- v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně a přírodně-rekreačního potenciálu obce jako nedílné součásti kvalitního obytného prostředí;
- vytvářet předpoklady pro udržení vysoké identifikace obyvatel s obcí a další upevnění společenských vazeb (i s využitím místní kulturně-spolkové základny);

## 3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

- vhodnou formou usměrnit základní architektonické aspekty rozvoje obce: Novostavby realizované na volných pozemcích v okrajových částech obce a v navazujících rozvojových plochách budou svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu a důležité pohledové osy v území (viz podmínky prostorového uspořádání v kap. 6 ÚP); Totéž platí i u přestaveb objektů ve stávající zástavbě;

## 3.2 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné (v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti) a zeleně izolační (zejména po obvodu výrobních areálů - podmínky stanoveny v kap. 3.3 a 3.4);

## 3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z1	SV	<div>Středně velká lokalita na SZ okraji Lubné (západně od silnice na Změtín), která bezprostředně navazuje na severní okraj stávající nové výstavby a je jejím logickým pokračováním;</div> <div>- do plochy z obou stran (SZ, V) částečně zasahuje ochranné pásmo 50 m od hranice PUPFL;</div> <div>- erozně problematická lokalita, nutno vyřešit odvod dešťových vod;</div> <div>- výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkrovní;</div> <div>- vzhledem k poloze při vjezdu do obce je při hmotovém řešení nezbytné zohlednit vliv na panorama;</div>	Lubná
----	----	---	-------

# ANALÝZA ÚZEMNÍHO PLÁNU



Územní plán by měl být doplněn regulačním plánem se závaznými stanovisky, který by doplnil a nebo upravil kritéria pro stavbu rodinných domů. **Regulační plán** neslouží k omezení kreativity stavebníků, ale slouží k jejich ochraně a ochraně území. Jeho pořízení zaručuje vznik hodnotného území a přímo vylučuje postavení staveb, které architektonicky a esteticky zástavbu ruší. Územní plán by měl být doplněn o hlediska architektury vesnice. Jejich nespécifikace může vést k tvůrčímu výkladu. Především novodobá zástavba mnohdy nerespektuje architekturu vesnice a podléhá nehodnotným trendům.

## 6.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### Plochy smíšené obytné - venkovské - SV

#### hlavní využití:

- bydlení a další funkce (obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti), které jsou slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru

#### přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky staveb zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo domácích zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, popř. se stavbami pro odstavování zemědělské techniky potřebné pro samozásobení
- pozemky staveb rodinné rekreace
- pozemky staveb občanské vybavenosti s převážně místním rozsahem působnosti
- pozemky agroturistických zařízení (tzn. stavby veřejného ubytování charakteru penzionu a stavby pro bydlení majitelů nebo správců, s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami)
- veřejná prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami, veřejnou zelení, dětskými hřišti - vše lokálního významu, sloužící především pro danou lokalitu
- pozemky soukromé zeleně, zahrady s hospodářskými stavbami sloužícími převážně pro samozásobení
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

#### podmíněně přípustné využití:

- pozemky výroby a služeb (charakteru drobná a řemeslná výroba a výrobní a nevýrobní služby), pozemky pro zemědělství (charakteru zemědělské malovýroby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- pozemky staveb pro maloobchodní prodej za podmínky rozsahu do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- pozemky staveb pro ubytování max. typu penzionu
- řadové garáže přípustné pouze v lokalitě proti ploše P5 (max. 7 stání)

#### nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

#### podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, a to zejména:
  - umístěním na pozemku
  - sklonem a tvarem střechy
  - orientací hřebene střechy
- doplňkové stavby musí být svým objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- podlažnost: přízemí + příp. podkrovní, max. výška stavby 8,5 m od upraveného terénu k hřebenu střechy, se sklonem střechy 20 - 45°
- zastavěnost pozemku (stavby + zpevněné plochy) u nové zástavby max. s koeficientem 0,30
- odlišné objemové řešení je možné pouze při přestavbách již stávajících staveb, které těmto požadavkům neodpovídají na základě dříve vydaných stavebních povolení a za podmínky, že se nebudou negativně uplatňovat v průhledech a dálkových pohledech
- v rozvojových plochách a při dělení pozemků ve stávající zástavbě nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 600 m<sup>2</sup>

## VESNICKÝ CHARAKTER / ARCHITEKTURA VESNICE

*Vesnice si svojí podobu utvářely v čase a to reakcí na přírodní podmínky a potřeby obyvatel. Pohledem zpátky lze na příkladech jádrových oblastí vesnic vysledovat znaky, které jsou pro vytvoření vesnického charakteru podstatné. V posledních dekádách velmi často dochází k nerespektování principu osídlování vesnice a vznikají sídliště, chcete-li satelitní městečka, která nevytváří předpoklady pro rozvoj hodnot území a upevnění společenských vazeb.*



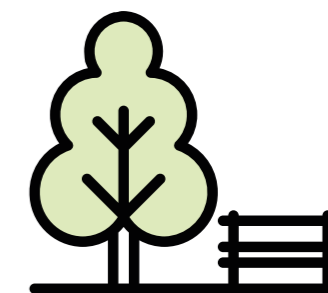
## REAKCE HLAVNÍ KOMUNIKACE NA MORFOLOGII TERÉNU

*Morfologie terénu je neměnná a přímo definuje nejideálnější trajektorii hlavní komunikace tak, aby nedocházelo ke zbytečnému vytváření převýšení. Zároveň s sebou nese i snazší řešení při odvodu dešťových vod. Zakřivení hlavní komunikace dle morfologie terénu v této lokalitě má i tu výhodu, že zvyšuje bezpečnost díky nižší rychlosti projíždějících automobilů.*

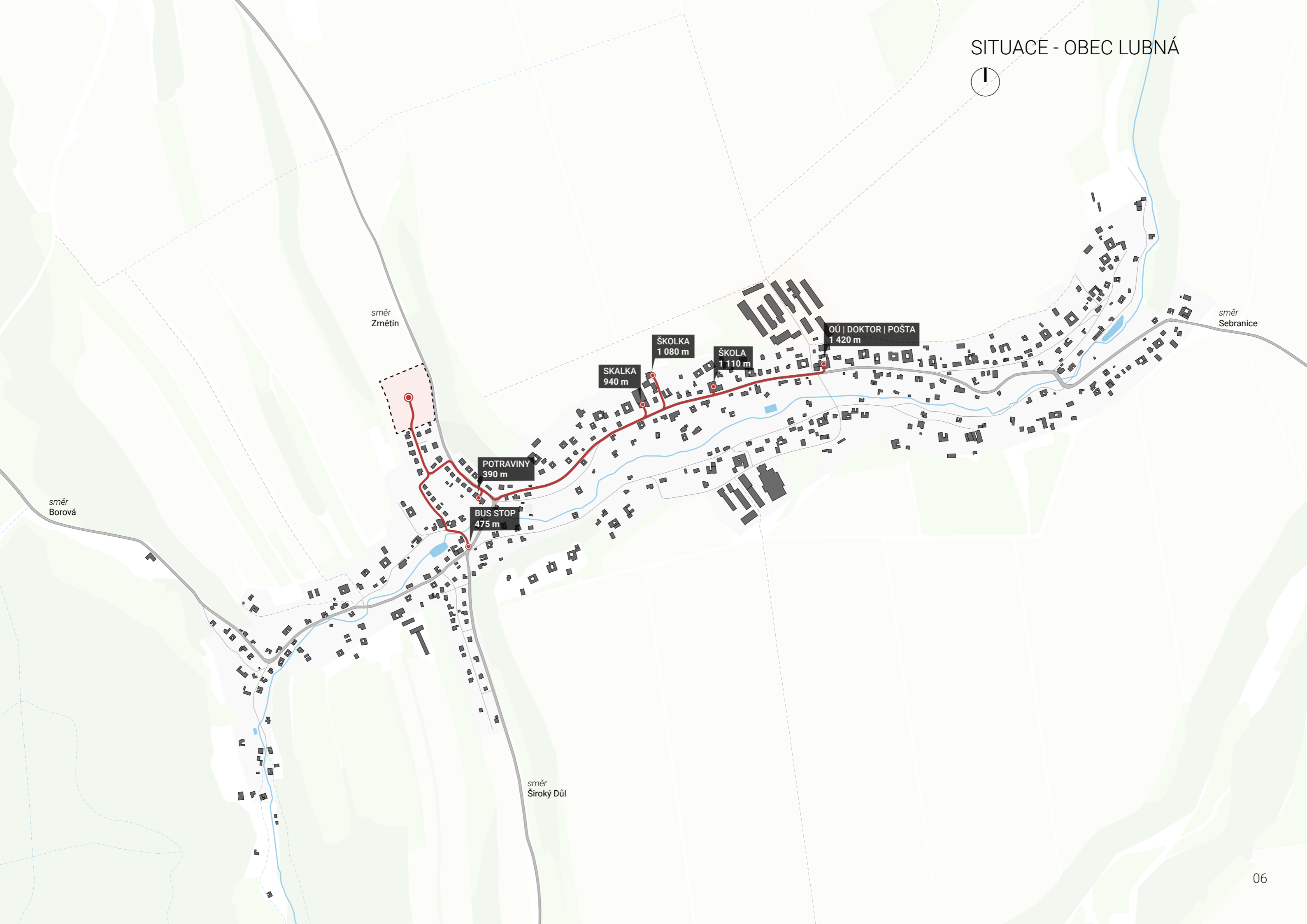


## VEŘEJNÁ ZELEŇ

*V zájmovém území navrhujeme pro tento účel vyčlenit 7% plochy. Důsledkem vyčlenění této plochy je také dlouhodobé zajištění hodnoty území. Zeleň zároveň jasně definuje charakter území a vtiskává tomuto nově vzniklému celku genia loci místa. Tento bod návrhu je o to důležitější, protože v současné době se v celém zastavěném pásu nenacházejí vzrostlé stromy, které by v území definovali měřítko a byly známkou paměti vývoje lokality.*



# SITUACE - OBEC LUBNÁ





## REFERENCE

### DEFINICE VEŘEJNÉHO PROSTORU

- ZELEŇ
- PROSTOR PRO VZROSTLÉ STROMY

### ROZDÍLNÉ POVRCHOVÉ MATERIÁLY

- HLAVNÍ KOMUNIKACE - ASFALT
- OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE - DLAŽBA

### MINIMALIZOVANÁ ŠÍŘKA KOMUNIKACE

### REGULAČNÍ PLÁN

- ARCHETYPÁLNÍ TVAR DOMŮ
- STEJNÁ PALETA MATERIÁLŮ
- ODSUP OD ULIČNÍ ČÁRY
- VÝŠKA HŘEBENE

*V lokalitě Zrnětín se dá předpokládat solitérní zástavba namísto spojené zástavby na uliční čáře.*



REFERENCE ZÁSTAVBA  
LITOMYŠL | SMĚR ČESKÁ TŘEBOVÁ



Litomyšl



chybí veřejný prostor

pouze 1 vjezd do území

žádná regulace výstavby RD

velice malé parcely (i kolem 500 m<sup>2</sup>) vedoucí  
k následnému nesystematickému skupování  
a slučování parcel ze strany obyvatel



1:1 000



## REFERENCE ZÁSTAVBA

### POLIČKA | LOKALITA BEZRUČOVA



vhodně vybraná lokalita pro výstavbu individuálního bydlení

výborná pěší dostupnost základní občanské vybavenosti

mnoho vjezdů do území



několik parcel výrazně pod 1000 m<sup>2</sup>

chybí veřejný prostor

masivně použita tzv. **kobercová zástavba**

chybí jakákoliv regulativa pro výstavbu RD

nevhodně zvolená uliční síť (přímé linie)




# REFERENCE ZÁSTAVBA

DOLNÍ ÚJEZD | U TROJICE

## LEGENDA


 veřejný prostor

 parcely kolem 1000 m<sup>2</sup>

rozdílný povrchový materiál vnitřní komunikace

dostupost do centra obce a občanské vybavenosti

2 vjezdy do území

 definovaný **veřejný prostor** nevytváří princip návsi a nevyužívá svého potenciálu být hlavním prvkem lokality, byl mu pouze vyčleněn prostor ve velikosti závazných přepisů



## REFERENCE ZÁSTAVBA LUBNÁ | SMĚREM NA ŠIROKÝ DŮL

Realizováno obcí okolo roku 2000.



ideální mírný JZ svah  
krásný výhled do krajiny  
několik vjezdů do zástavby  
parcely v průměru 1000 m<sup>2</sup>



chybí veřejný prostor  
nevhodná šířka komunikace  
(na 1 auto moc, na 2 málo)

3 parcely stále nezastavěny  
(nákup parcel nebyl ze strany obce podmíněn  
stavbou do určité doby)



## REFERENCE ZÁSTAVBA

OSÍK | STUDIE PLÁNOVANÉ VÝSTAVBY

01/2020 ZMĚNA, VÝRAZNĚ K HORŠÍMU,  
více viz stránky obce Osík

### LEGENDA

veřejný prostor



parcely nad 1000 m<sup>2</sup>

snaha o zakřivení komunikace

vymezení veřejného prostoru

těsná vzdálenost centra obce a veškeré občanské vybavenosti

2 vjezdy do území



veřejný prostor nevytváří náves

2 nefunkční slepé asfaltové plochy

z přírodních podmínek v blízkosti pouze pole, chybí vztažný bod typu les, morfologie terénu, území bude velmi složitě získávat svoji identitu



## REFERENCE ZÁSTAVBA SEBRANICE | SIBIŘ (NA SJEZDOVCE)

Lokalita o stejném počtu parcel.



parcely v průměru 1000 m<sup>2</sup>

zakřivení komunikace dle terénu

nebyl třeba zábor orné půdy

výhled na obec



chybí veřejný prostor

pouze 1 vjezd do území

problematická příjezdová komunikace  
(sklon 15%, v zimě velice náročná údržba,  
nevhodná šířka)

většina parcel v příkrém navíc severním  
svahu



REFERENCE ZÁSTAVBA  
SEBRANICE | KALIŠTĚ

Na počet obyvatel srovnatelná lokalita jako  
Lubná "Na Zrnětín"

LEGENDA  
veřejný prostor

malá návěs uprostřed této části obce  
(5 lip, památník, pozn. stezka, vývěska,  
lavička, bedna na obědy, kontejner na sklo)

místní komunikace šířky 3m

komunikace zakřivená dle přírodních  
podmínek

3 vjezdy do lokality - rozdílné pozice, směry,  
sklony, návětrnostní podmínky atd.

velká pěší vzdálenost do centra obce  
(1,5 km)



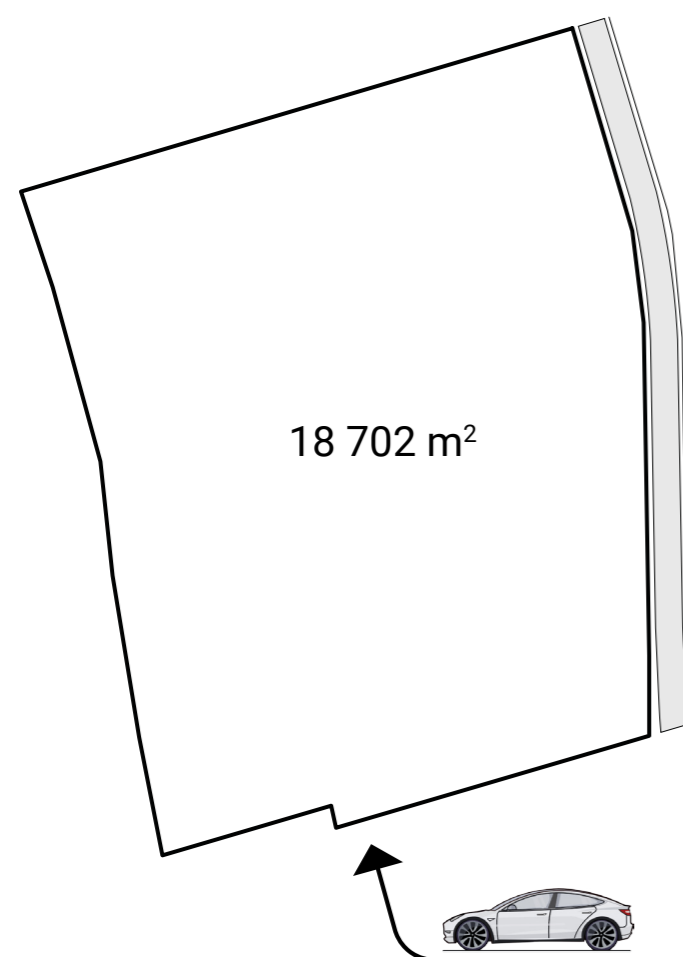
# SCHÉMATA

K O N C E P T U Á L N Í

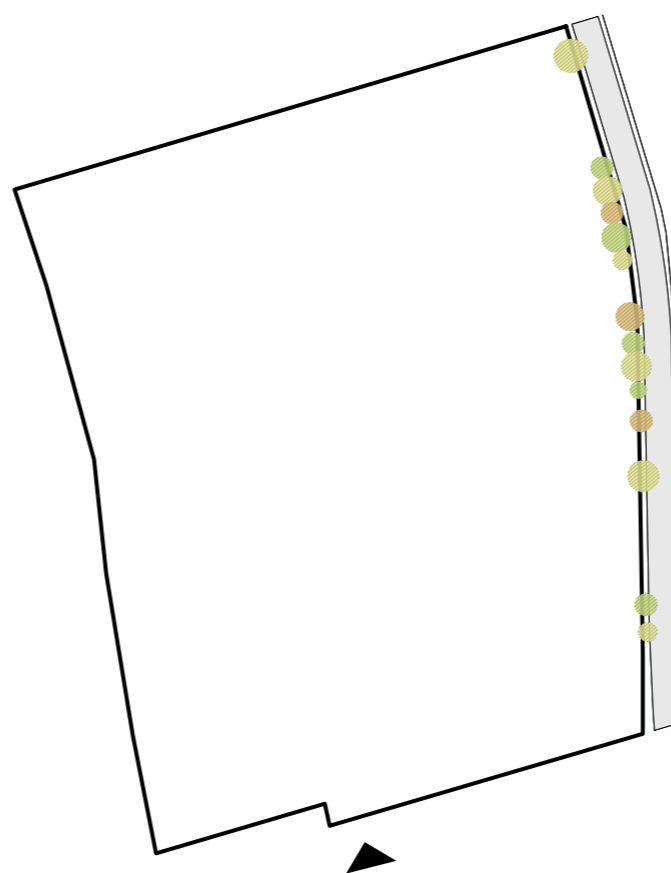
## SCHÉMATA



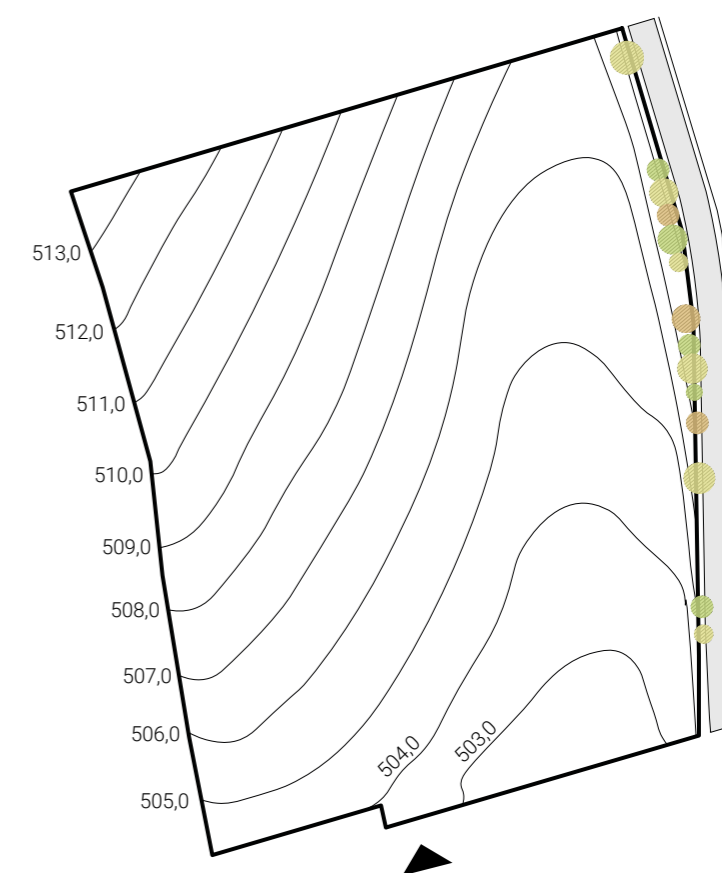
**HRANICE POZEMKU**  
ROZLOHA  
PŘÍSTUPOVÁ KOMUNIKACE



**STROMY**  
PODÉL KOMUNIKACE 14 STROMŮ  
dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny



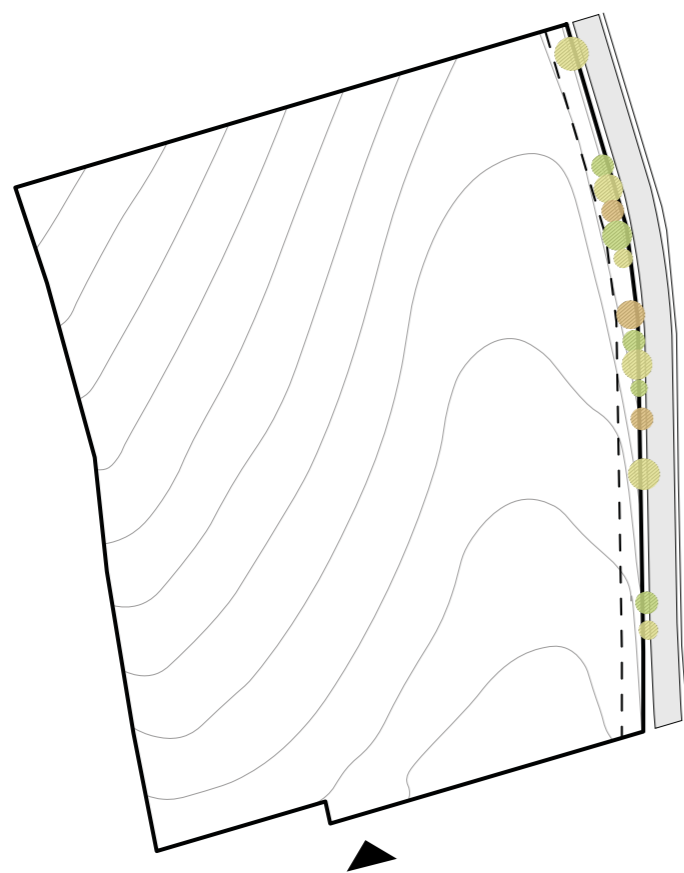
**VRSTEVNICE**  
PŘEVÝŠENÍ POZEMKU 11 m



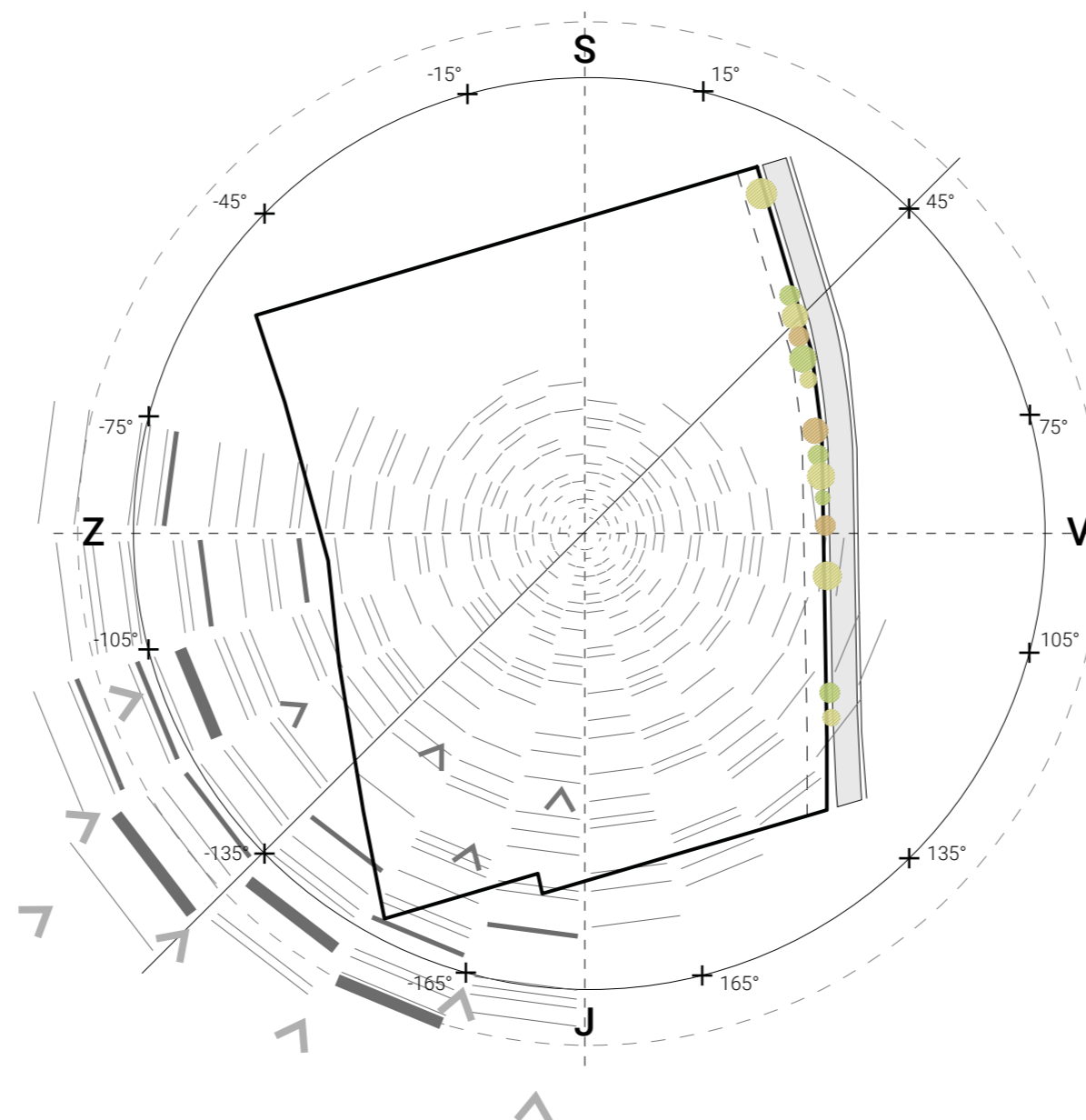
# SCHÉMATA



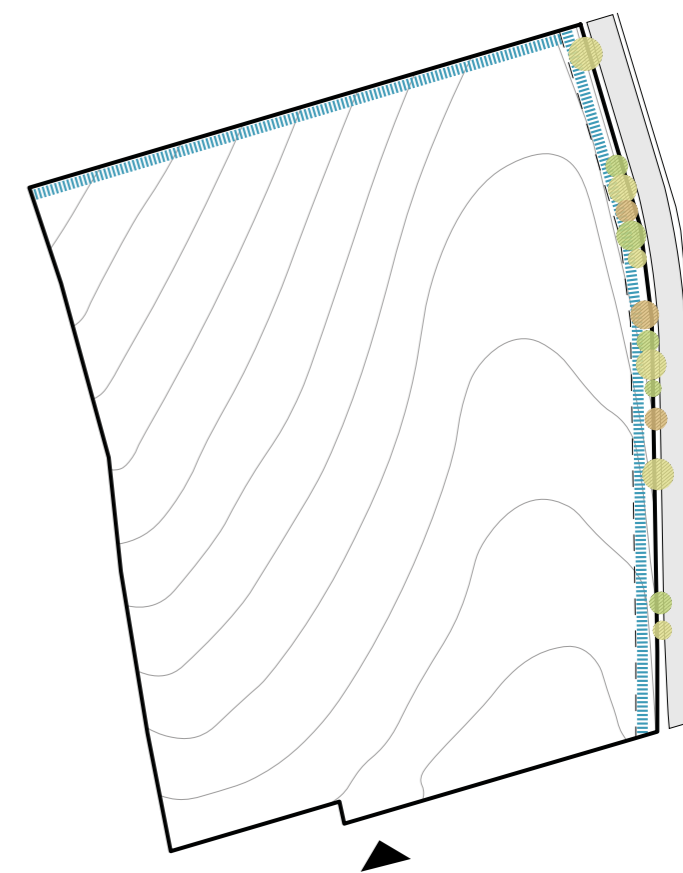
**ODSTUP OD SILNICE**  
 OBECNÍ ČÁST - 790 m<sup>2</sup>  
 Odstup od silnice cca 5 m



**PŘEVAŽUJÍCÍ SMĚR VĚTRU**  
 ZÁPADNÍ A JIHOZÁPADNÍ SMĚR



**ODVODNĚNÍ POZEMKU**  
 PODÉL STÁVAJÍCÍ SILNICE



## SCHÉMATA



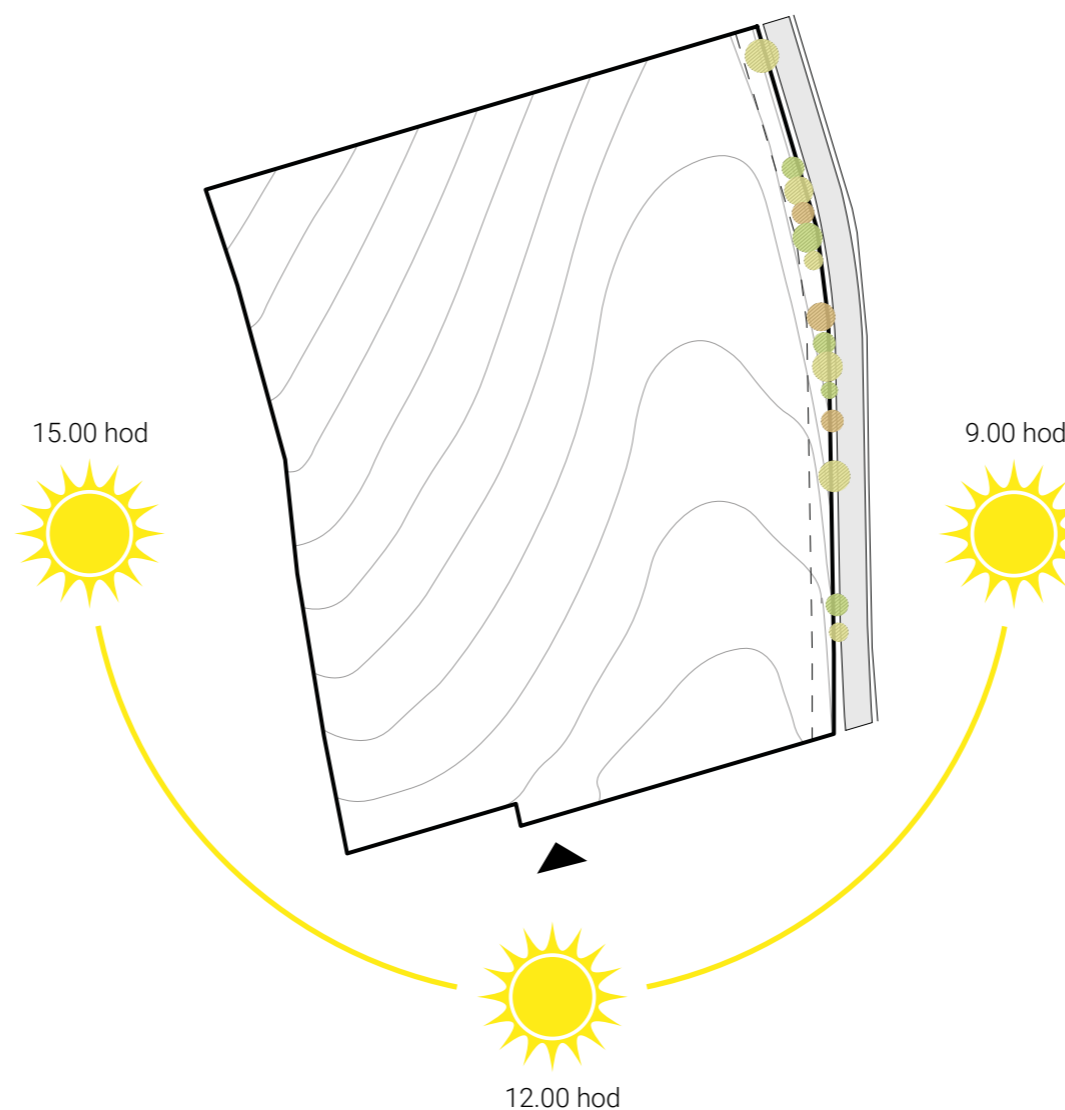
### IDEÁLNÍ KOMUNIKACE

NÁSLEDOVÁNÍ MORFOLOGIE TERÉNU  
DRUHÝ VJEZD - OBSLUŽNOST, IZS,  
PROHRNOVAČ, POPELÁŘI



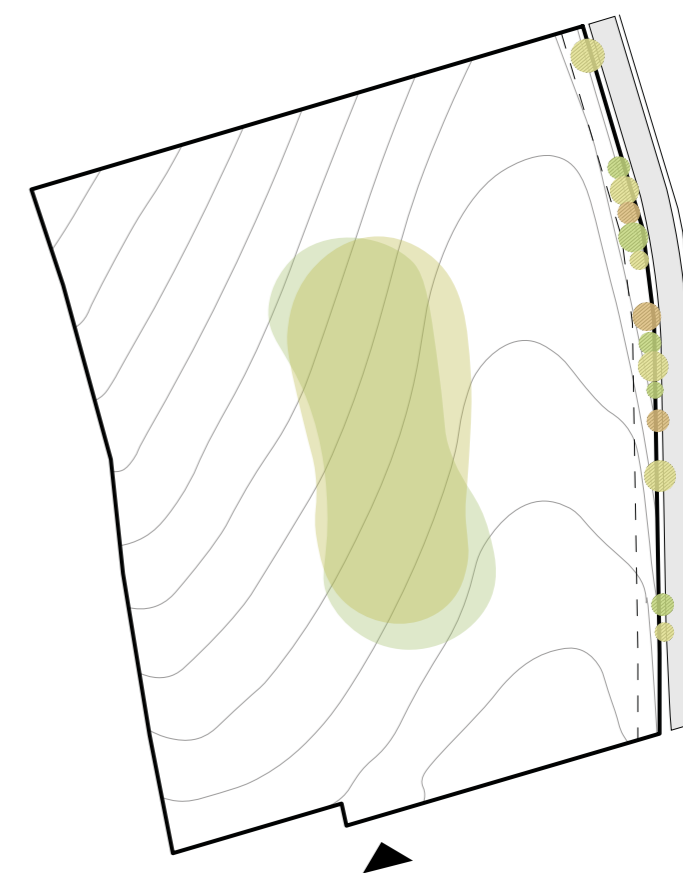
### OSLUNĚNÍ POZEMKU

DIAGRAM  
OSLUNĚNÍ VELMI DOBRÉ



### VEŘEJNÁ ZELEŇ

PROSTOR PRO SPOL. AKCE LOKALITY  
ZASAZENÍ STROMŮ



### VÝZNAM STROMU

+

SOCIÁLNĚ - PSYCHOLOGICKÝ  
POSKYTUJE STÍN A LÁME VÍTR  
ZADRŽUJE VODU V PŮDĚ  
ČLENÍ A OHRANIČUJE PROSTOR  
SNIŽUJE TEPLotu VZDUCHU  
SNIŽUJE PRAŠNOST  
ZVÝŠUJE VLHKOST VZDUCHU  
ESTETICKÝ

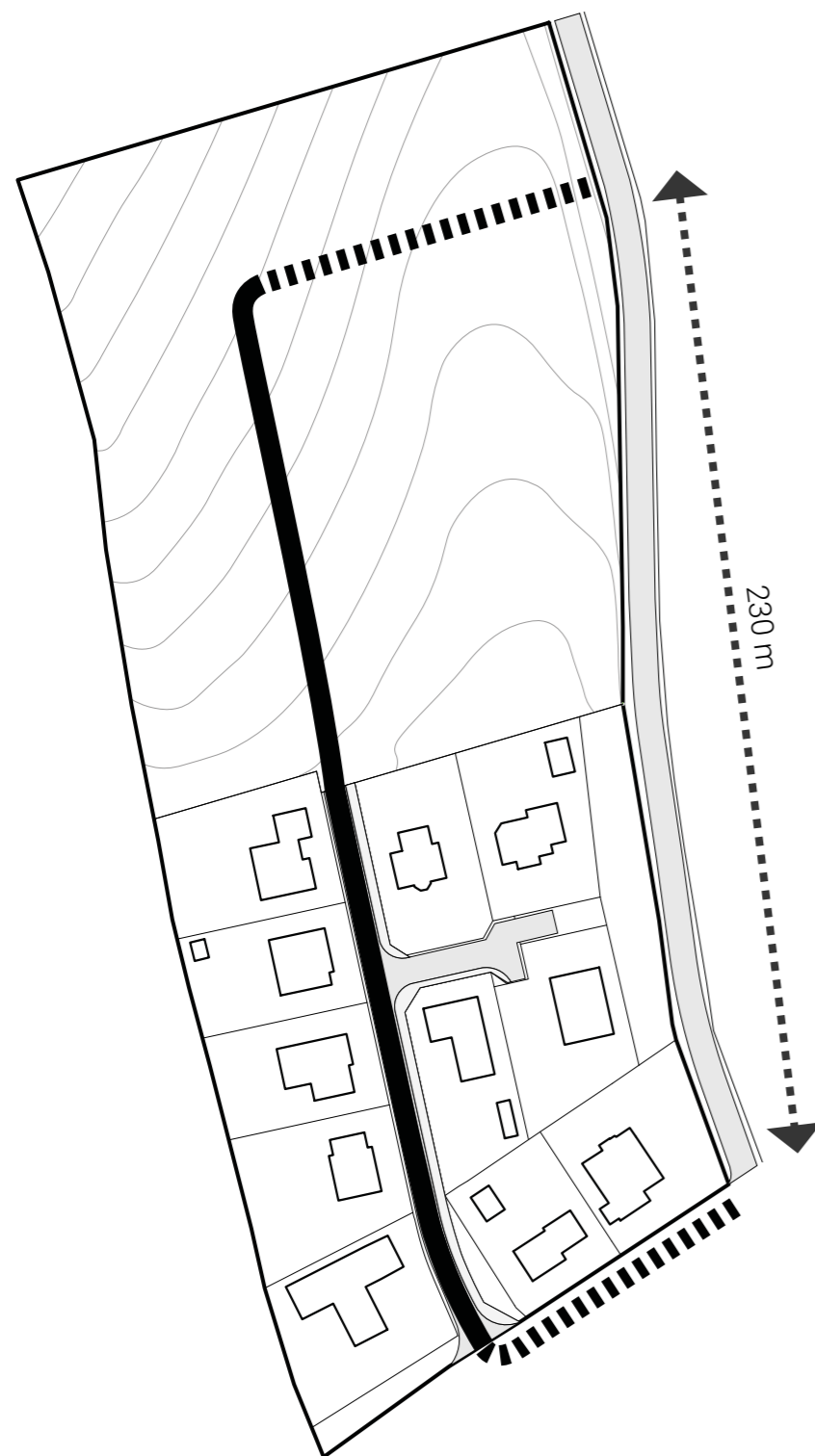
-

ANO, BUDE PADAT LISTÍ  
VEDENÍ SÍTÍ

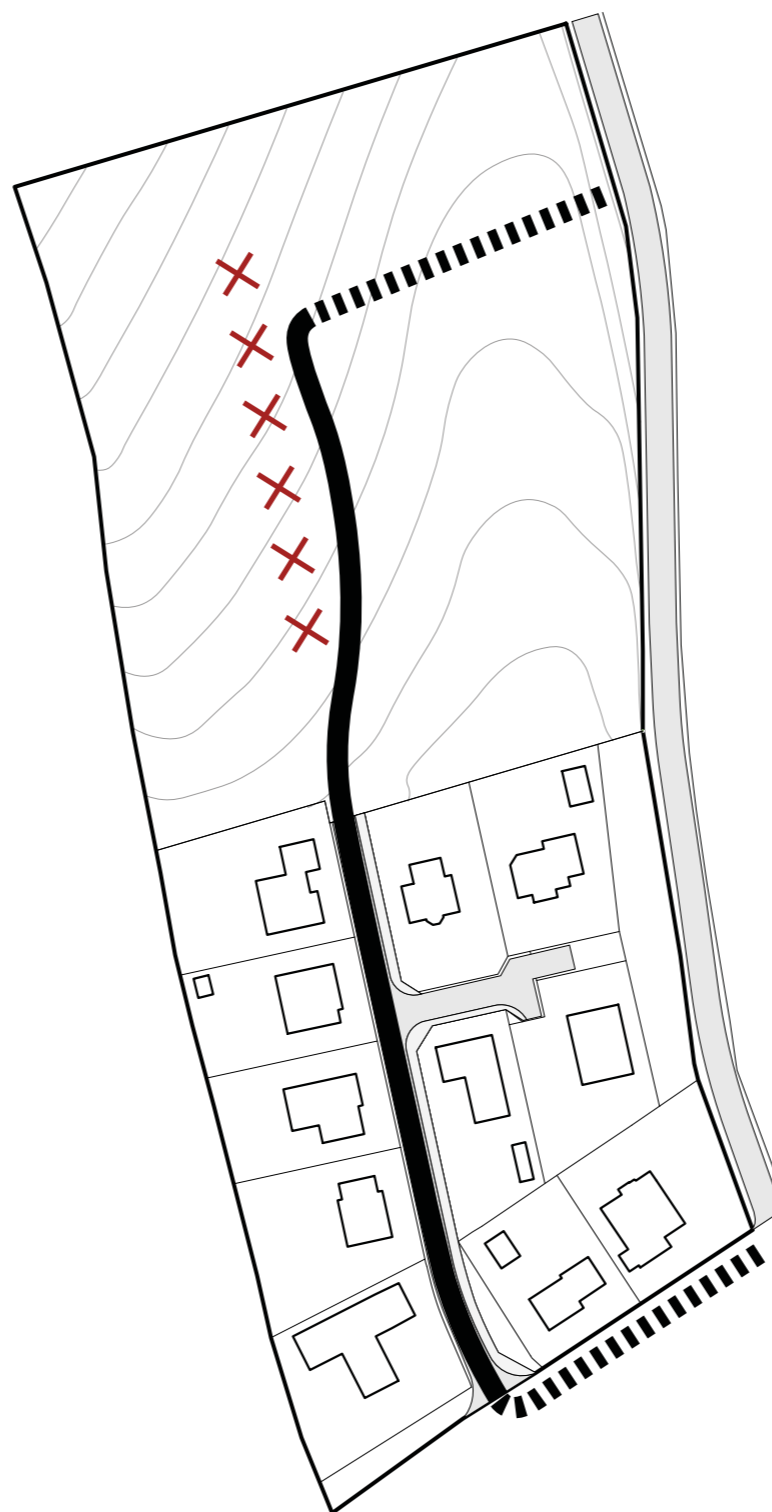
## SCHÉMATA



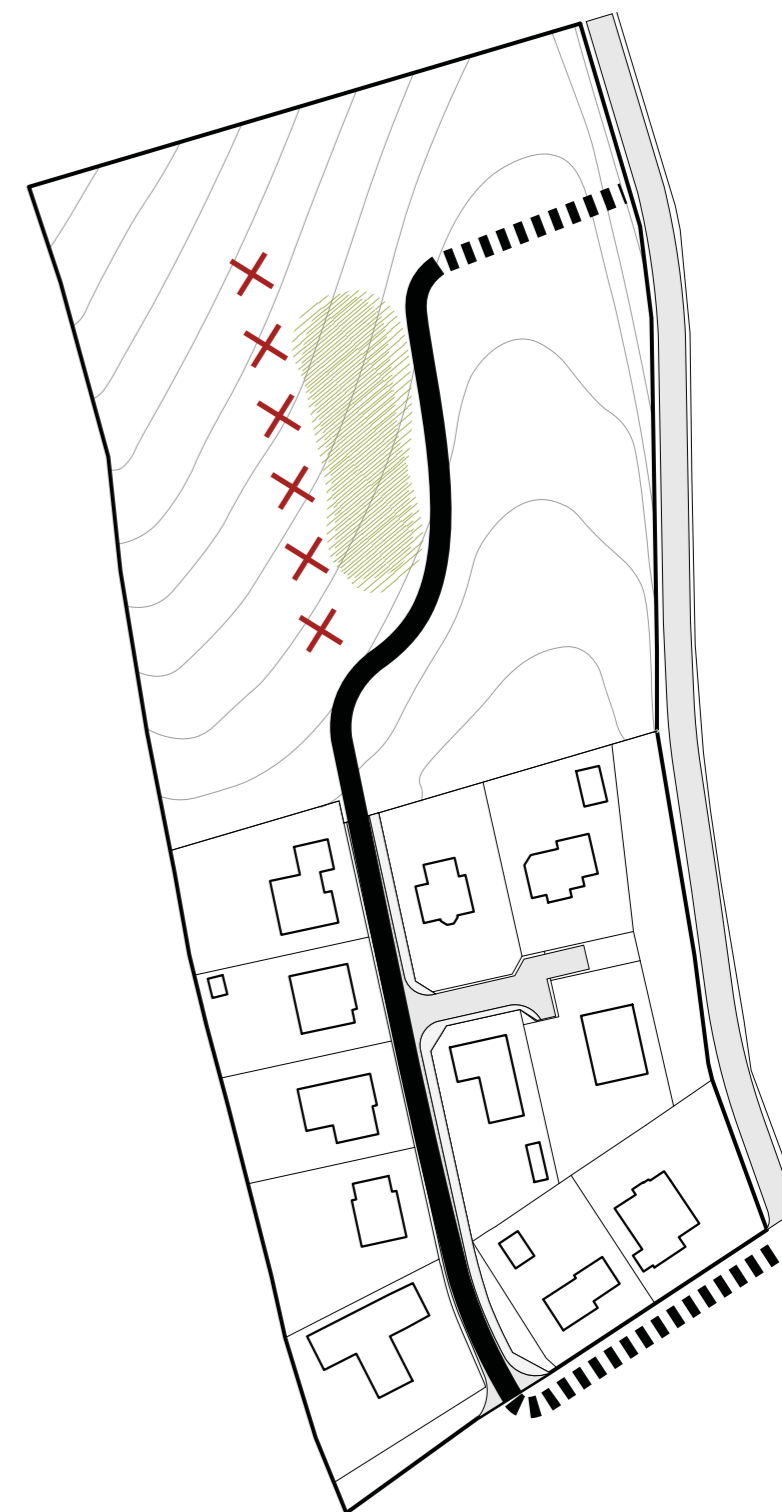
PŘÍMÁ LINIE  
MIMO MĚŘÍTKO



ZAKŘIVENÁ LINIE  
VYMEZENÍ PŘEDZAHŘÁDKY - REGULACE

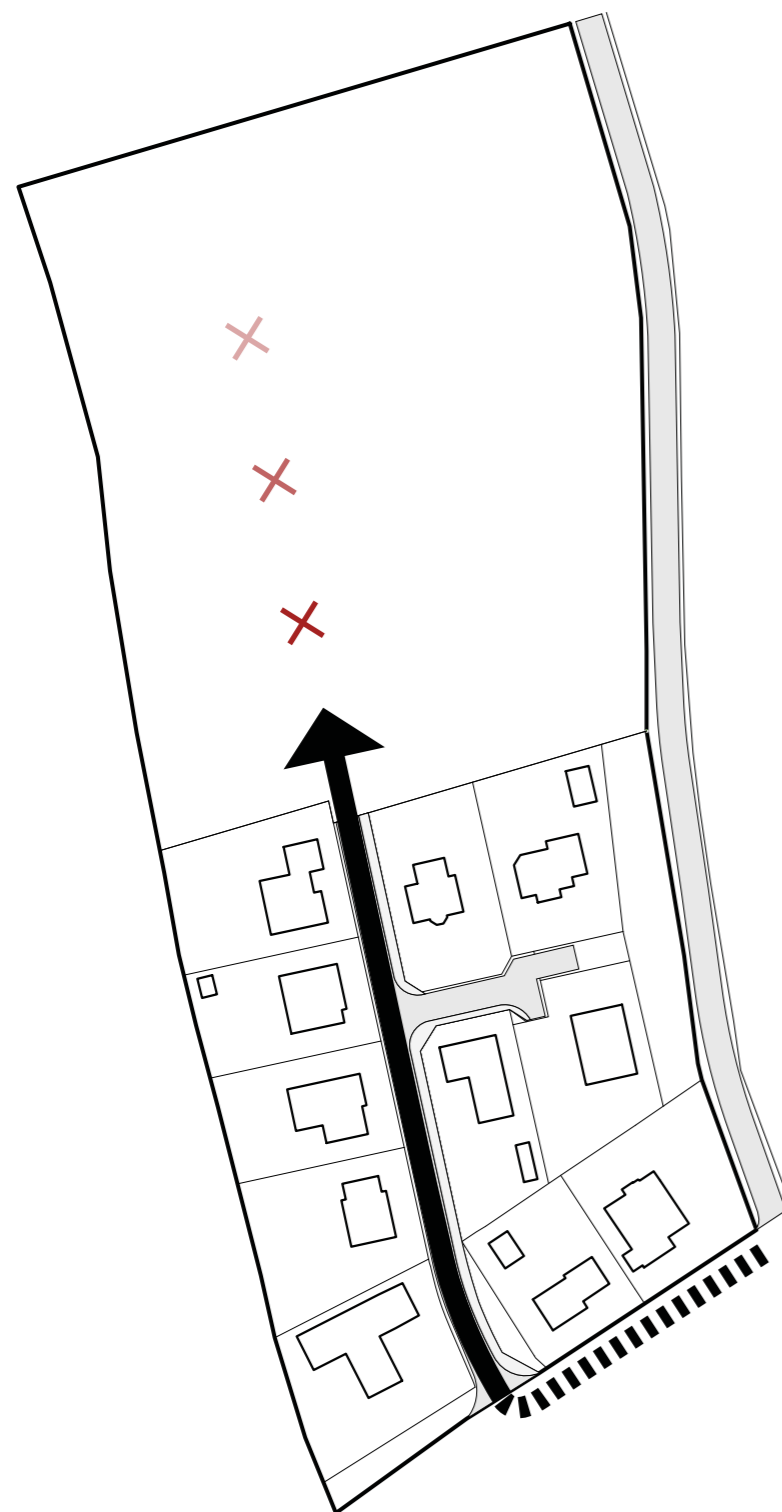


ZAKŘIVENÁ LINIE  
DEFINICE VEŘEJNÉHO PROSTORU

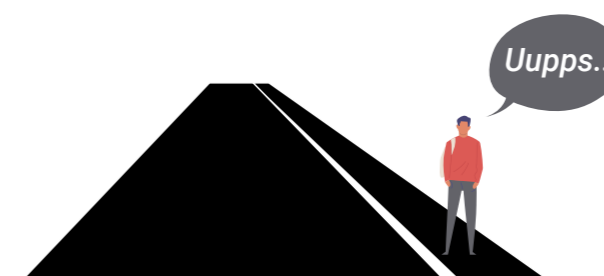




PROSTOROVÉ NÁROŽÍ  
CO BUDE POUTAT POZORNOST ?



ALTERNATIVA A  
DLOUHÁ PŘÍMÁ LINIE



ALTERNATIVA B  
PLOT | BRÁNA

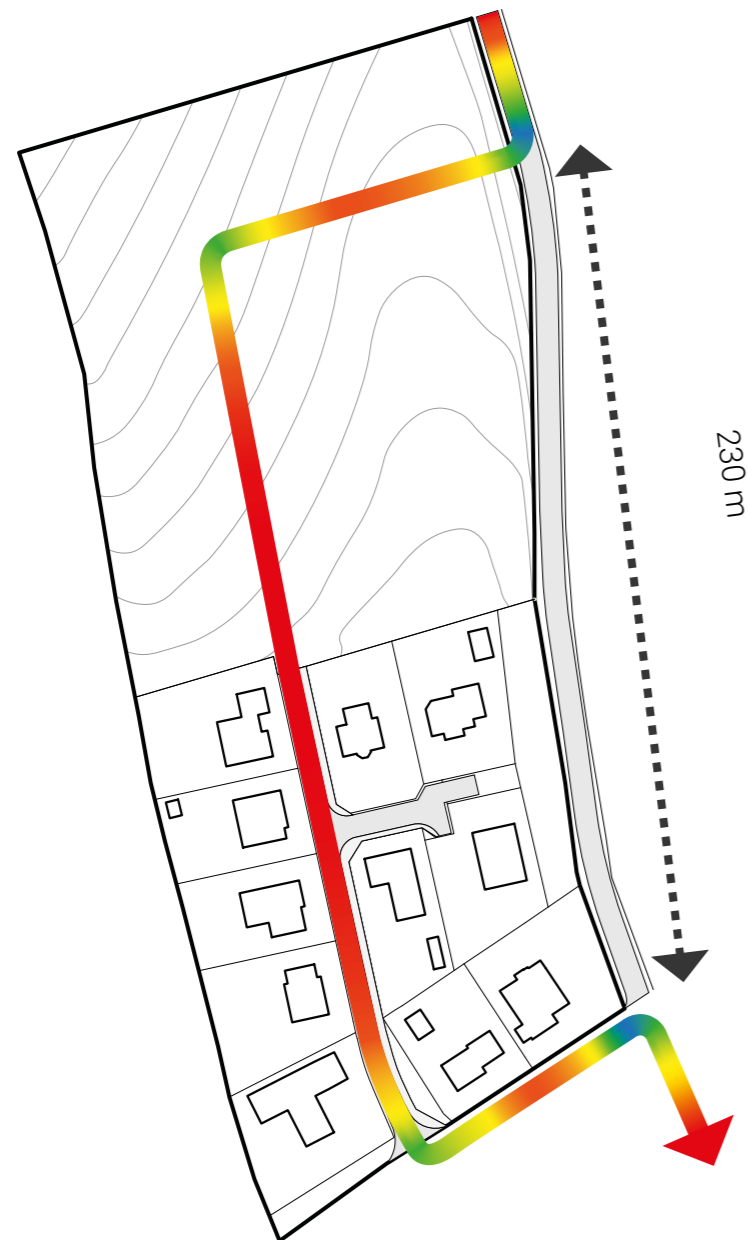


ALTERNATIVA C  
ZELEŇ | STROM



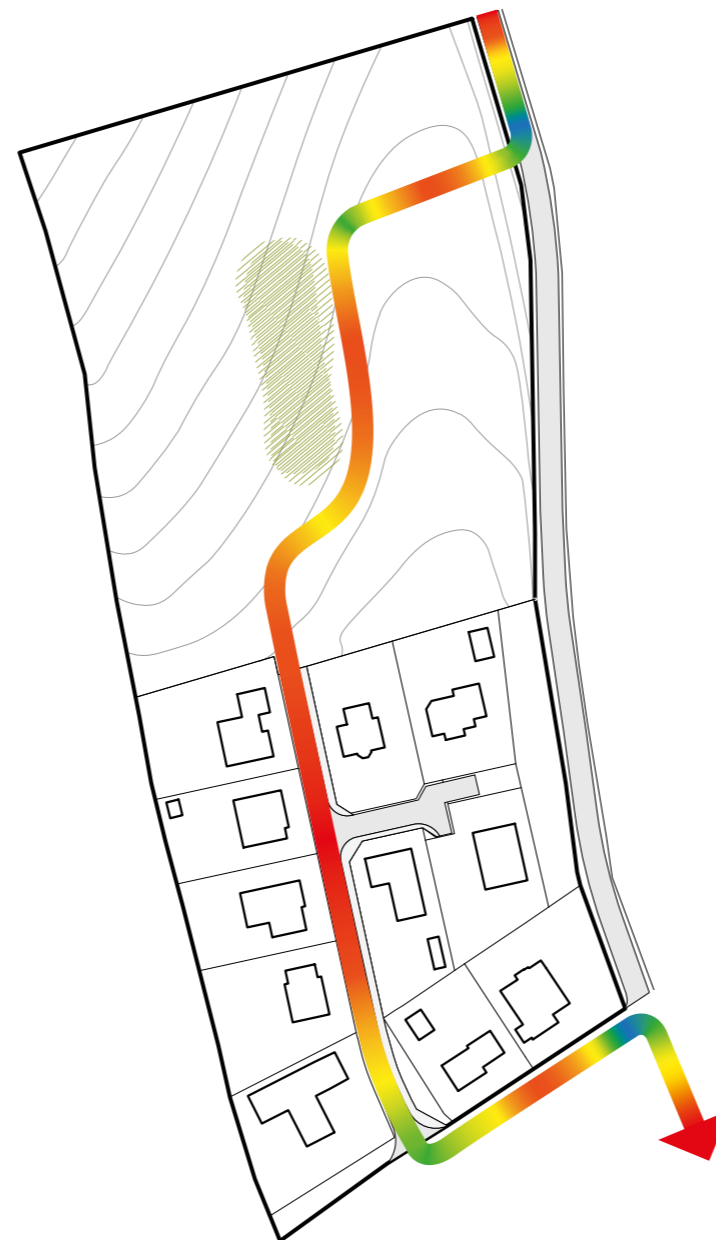
## VARIANTA A PŘÍMÁ LINIE HLAVNÍ KOMUNIKACE

- POTENCIÁL NEPŘIMĚŘENĚ VYSOKÉ RYCHLOSTI



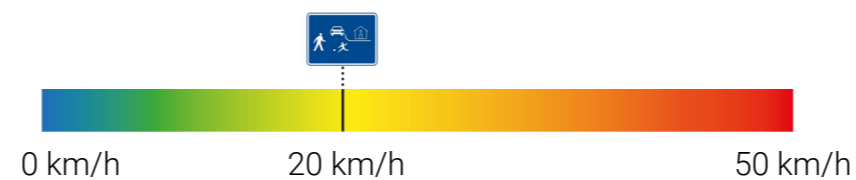
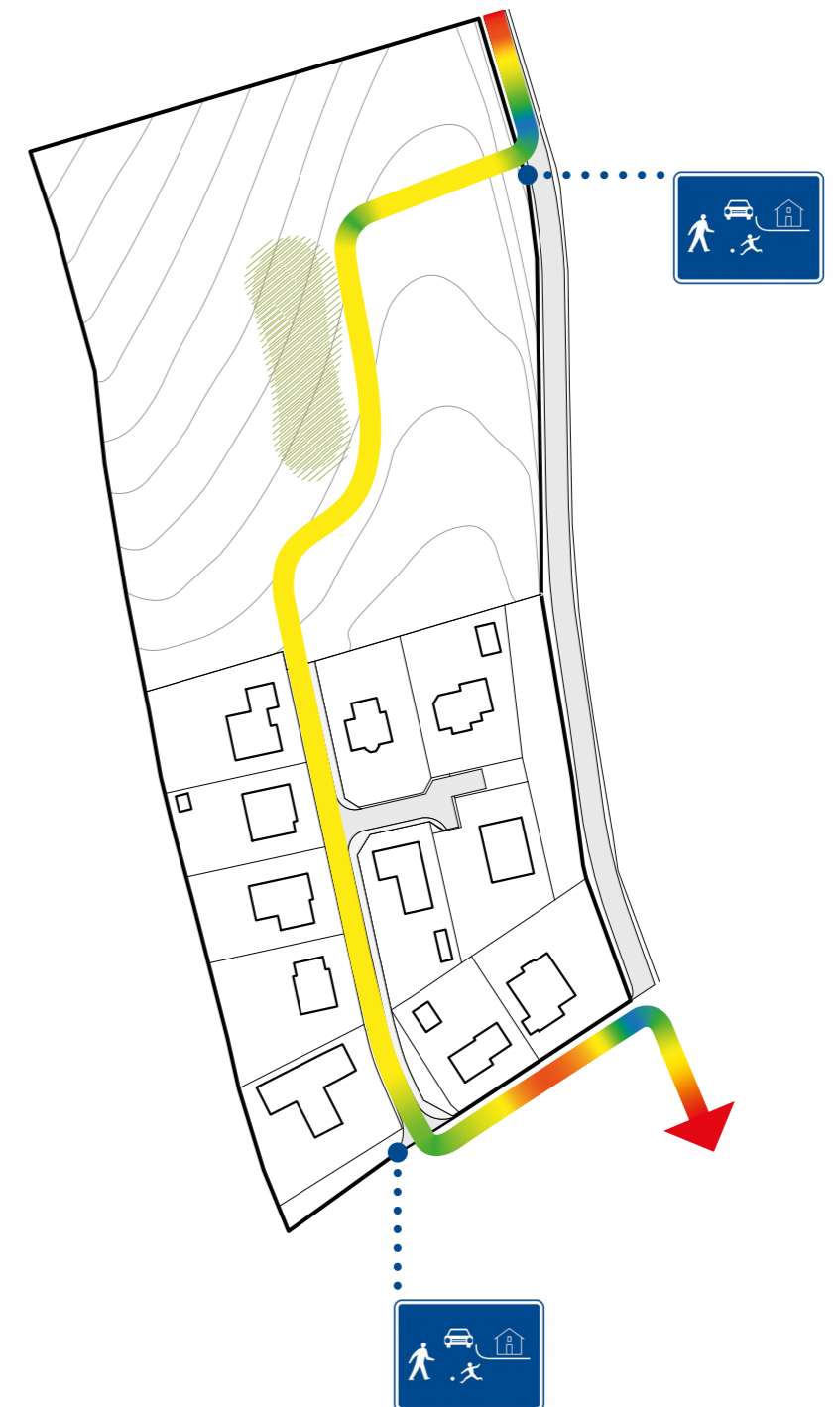
## VARIANTA B ZAKŘIVENÁ LINIE HLAVNÍ KOMUNIKACE

- + PŘÍROZENĚ SNÍŽENÁ RYCHLOST
- + VYUŽITÍ MORFOLOGIE TERÉNU  
(MINIMALIZACE ZMĚNY VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ)



## VARIANTA B - IDEALIZOVANÁ ZAKŘIVENÁ LINIE HLAVNÍ KOMUNIKACE

- + SNÍŽENÁ RYCHLOST ZAKŘIVENÍM
- + OBYTNÁ ZÓNA



# SKICI

K O N C E P T

## SKICA 1

maximalizace prodejní plochy  
 problémové obratiště - absence druhého vjezdu  
 principiálně špatné řešení - kobercová zástavba  
 nepřerušená dlouhá přímá linie - ŠPATNĚ  
 "satelitní městečko" namísto návsi



počet parcel: 12  
 druhý příjezd: **NE**  
 veřejný prostor: **0 m<sup>2</sup>**  
 prostor parcel: ca 16 070 m<sup>2</sup>  
 zpevněná plocha: ca 1 840 m<sup>2</sup>  
 (d. 230 m, š. 8 m)

## SKICA 2

maximalizace prodejní plochy  
 problémové obratiště  
 principiálně špatné řešení - kobercová zástavba  
 nepřerušená dlouhá přímá linie - ŠPATNĚ  
 "satelitní městečko" namísto návsi



počet parcel: 14  
 druhý příjezd: **NE**  
 veřejný prostor: **0 m<sup>2</sup>**  
 prostor parcel: ca 15 830 m<sup>2</sup>  
 zpevněná plocha: ca 2 080 m<sup>2</sup>  
 (d. 260 m, š. 8 m)

## SKICA 3

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
 problémové obratiště  
 nepřerušená dlouhá přímá linie - ŠPATNĚ



počet parcel: 11  
 druhý příjezd: ANO  
 veřejný prostor: ca 2 210 m<sup>2</sup>  
 prostor parcel: ca 13 620 m<sup>2</sup>  
 zpevněná plocha: ca 2 080 m<sup>2</sup>  
 (d. 260 m, š. 8 m)

## SKICA 4

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
zakřivená linie hlavní komunikace ✓  
příjezdová komunikace v prostoru vegetace



počet parcel: 12  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 1 770 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 14 230 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 1 910 m<sup>2</sup>  
(d. 230 m, š. 8 m  
+ d. 25 m, š. 3 m)

## SKICA 5

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
zakřivená linie hlavní komunikace ✓  
nový vjezd příliš blízko stávajícímu vjezdu  
nevhodné umístění druhého vjezdu do lokality  
problémové obratiště



počet parcel: 12  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 1 770 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 14 230 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 1 910 m<sup>2</sup>  
(d. 230 m, š. 8 m  
+ d. 25 m, š. 3 m)

## SKICA 6

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
zakřivená linie hlavní komunikace ✓  
problémové nárožní místo !  
příjezdová komunikace v prostoru vegetace  
úzké parcely na Z straně + terénní převýšení



počet parcel: 13  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 1 560 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 14 380 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 1 970 m<sup>2</sup>  
(d. 235 m, š. 8 m  
+ d. 30 m, š. 3 m)

## SKICA 7

vymezení polo/veřejného prostoru  
zakřivená linie hlavní komunikace  
vznik solitérní parcely  
příjezdová komunikace v prostoru vegetace

✓

✓

!



počet parcel: 12  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 2 620 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 13 130 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 2 160 m<sup>2</sup>  
(d. 240 m, š. 8 m  
+ d. 80 m, š. 3 m)

## SKICA 8

vymezení polo/veřejného prostoru  
absence druhého vjezdu  
nepřerušená dlouhá přímá linie - ŠPATNĚ  
nepřiměřené množství asfaltové komunikace

✓

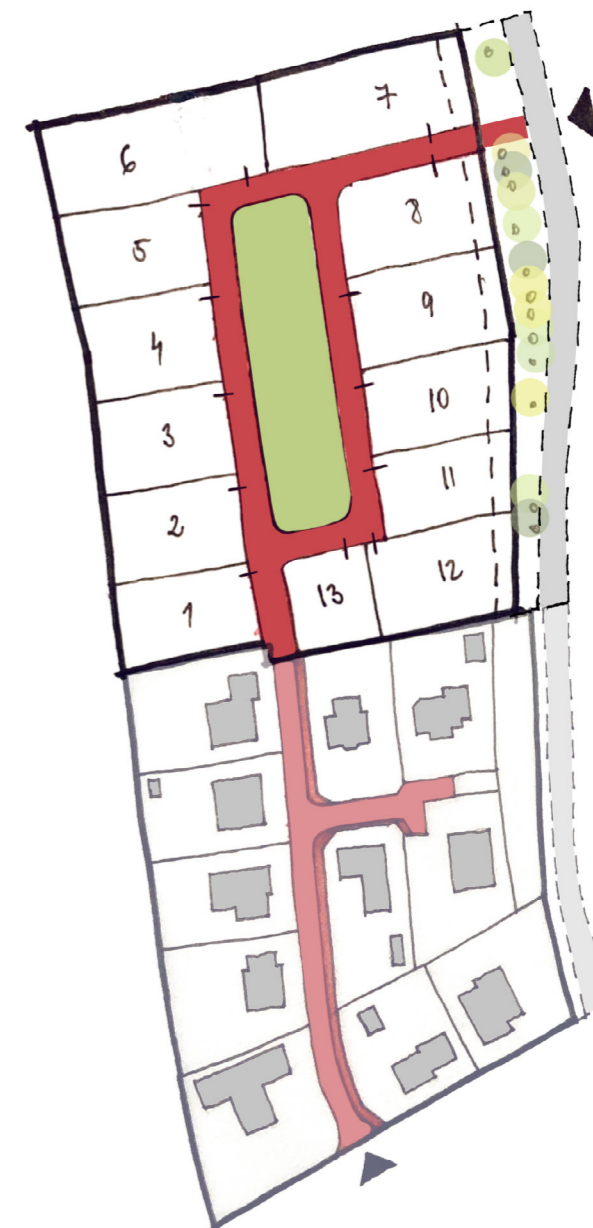


počet parcel: 12  
druhý příjezd: **NE**  
veřejný prostor: ca 1 480 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 14 030 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 2 400 m<sup>2</sup>  
(d. 300 m, š. 8 m)

## SKICA 9

vymezení polo/veřejného prostoru  
nepřerušená dlouhá přímá linie - ŠPATNĚ  
nepřiměřené množství asfaltové komunikace  
úzké parcely na Z straně + terénní převýšení

✓



počet parcel: 13  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 1 870 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 13 360 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 2 680 m<sup>2</sup>  
(d. 335 m, š. 8 m)

## SKICA 10

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
zakřivená linie hlavní komunikace ✓  
příjezdová komunikace v prostoru vegetace  
úzké parcely na Z straně + terénní převýšení



počet parcel: 14  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 2 000 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 13 780 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 2140 m<sup>2</sup>  
(d. 235 m, š. 8 m  
+ d. 85 m, š. 3 m)

## SKICA 11

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
rozdílnost povrchů komunikace ✓  
zakřivenost - vesnický charakter ✓  
hlavní komunikace reaguje na terén ✓  
nepřerušená dlouhá přímá linie  
úzké parcely na Z straně + terénní převýšení



počet parcel: 14  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 1 860 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 14 550 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 1 500 m<sup>2</sup>  
(d. 190 m, š. 6 m  
+ d. 120 m, š. 3 m)

## SKICA 12

vymezení polo/veřejného prostoru ✓  
rozdílnost povrchů komunikace ✓  
zakřivenost - vesnický charakter ✓  
zakřivená linie hlavní komunikace ✓  
regulací vymezená zeleň před zástavbou ✓  
hlavní komunikace REAGUJE na morfologii terénu ✓



počet parcel: 12  
druhý příjezd: ANO  
veřejný prostor: ca 2 250 m<sup>2</sup>  
prostor parcel: ca 13 780 m<sup>2</sup>  
zpevněná plocha: ca 1 880 m<sup>2</sup>  
(d. 185 m, š. 6 m  
+ d. 110 m, š. 3 m + 11x40 m<sup>2</sup>)

SITUACE - NÁVRH + KALKULACE

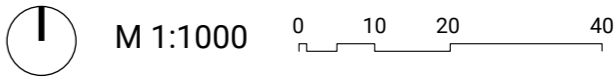
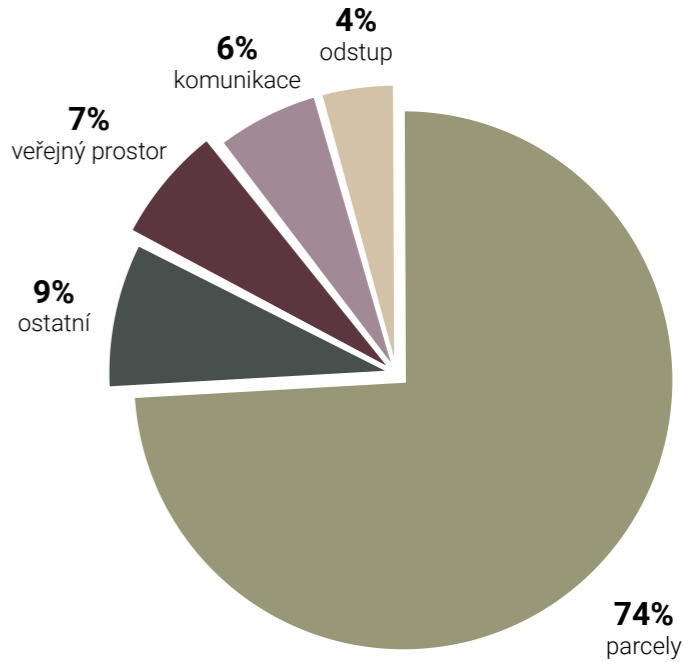


LEGENDA

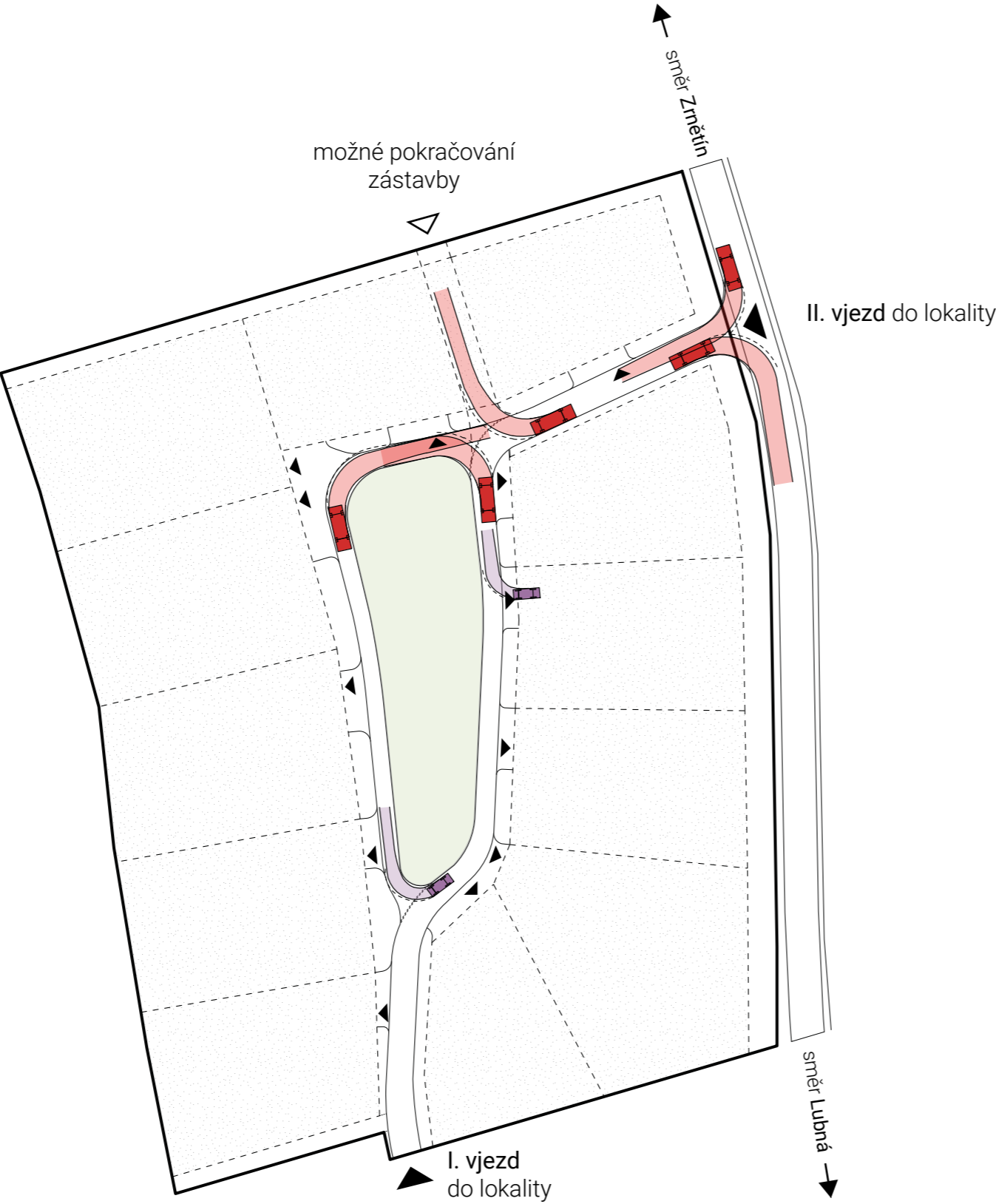
- ASFALTOVÁ KOMUNIKACE
- KOMUNIKACE S POVRCHEM DLAŽBY / ASFALT
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE / DLAŽBA
- CHODNÍK - BETONOVÁ DLAŽBA

KALKULACE PLOCH

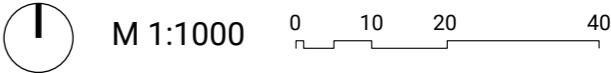
Celková plocha území:	18702 m <sup>2</sup>
z toho:	
plocha parcel	13860 m <sup>2</sup>
ostatní plochy (odvodnění, ulička, ..)	1600 m <sup>2</sup>
veřejný prostor	1313 m <sup>2</sup>
komunikace	1158 m <sup>2</sup>
odstup od silnice	771 m <sup>2</sup>

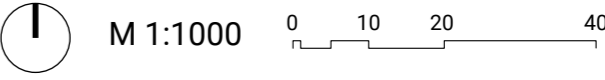
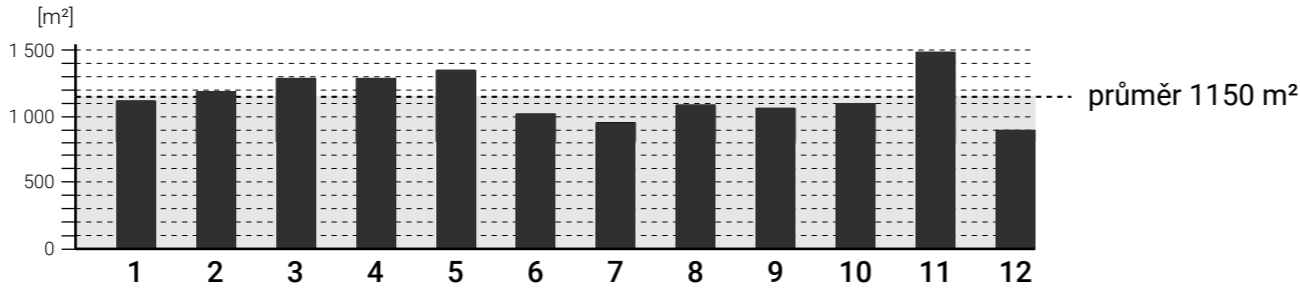
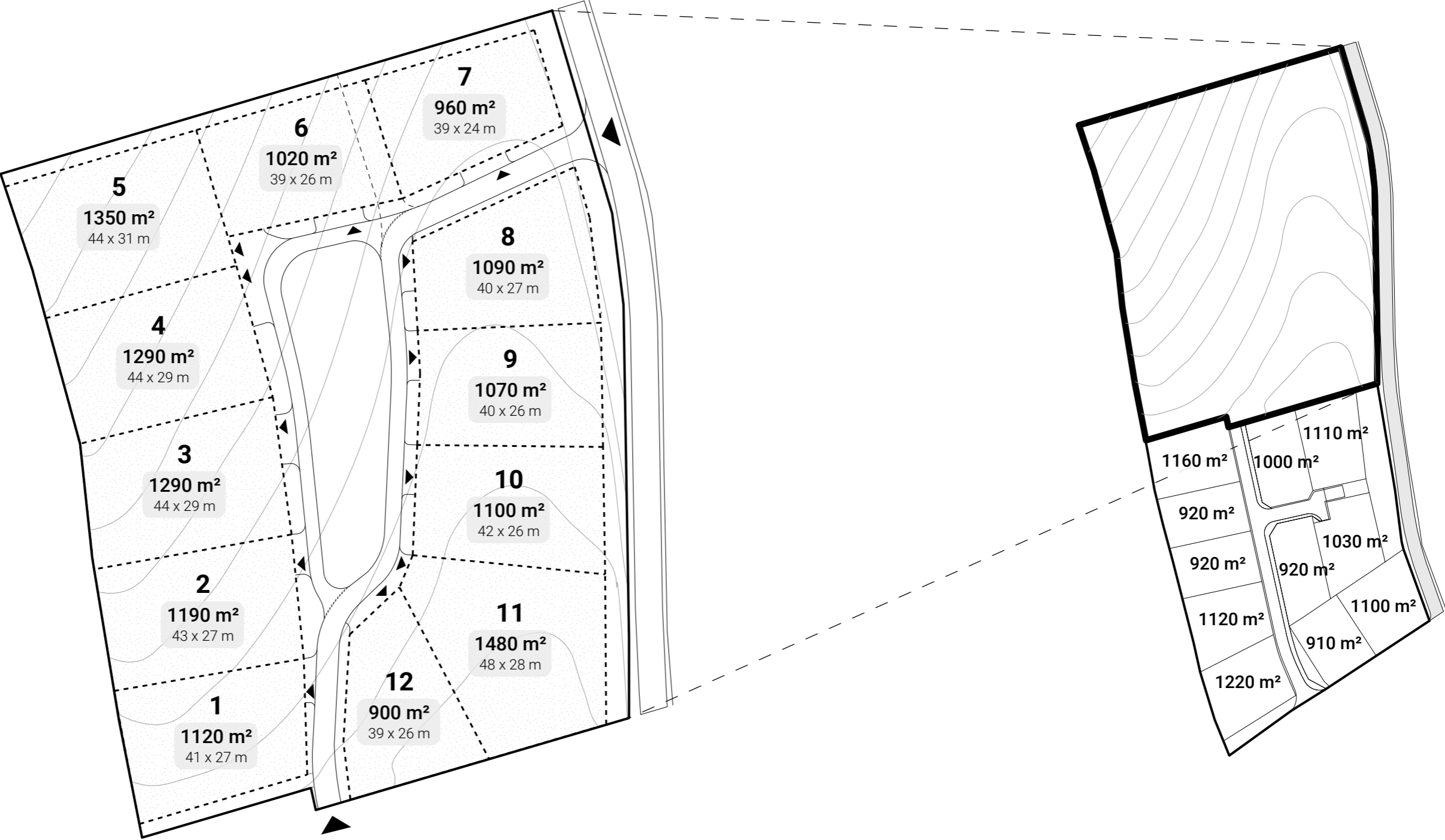


SITUACE - POLOMĚRY OTÁČENÍ

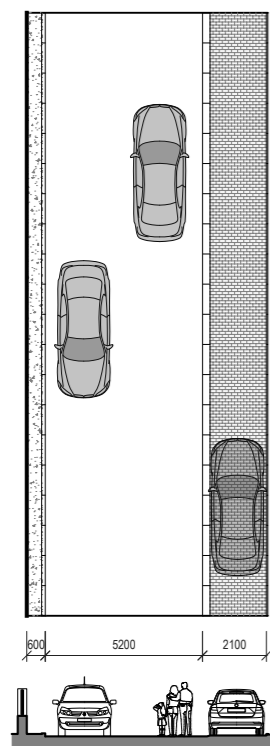


- LEGENDA
- POPELÁŘSKÉ AUTO - délka 8 m
  - OSOBNÍ AUTOMOBIL - délka 5 m



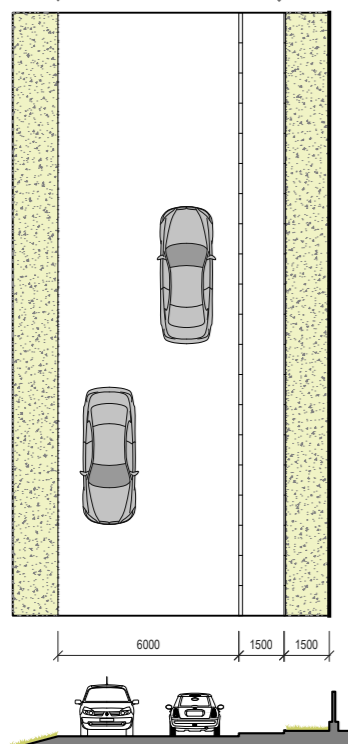


# 1 STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA

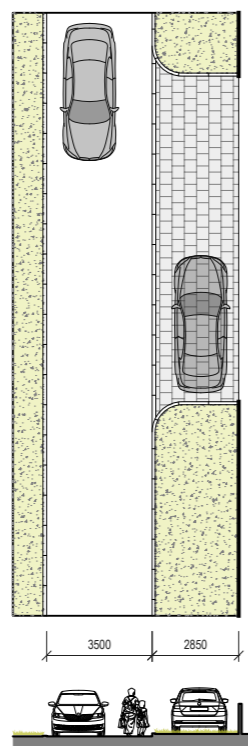


VS.

LUBNÁ VELKÁ STRANA  
mezi OÚ a ZŠ

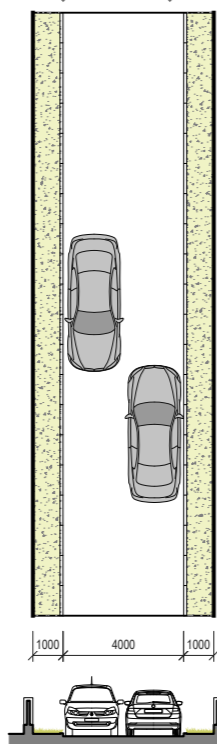


# 2 NOVÁ ZÁSTAVBA hlavní komunikace

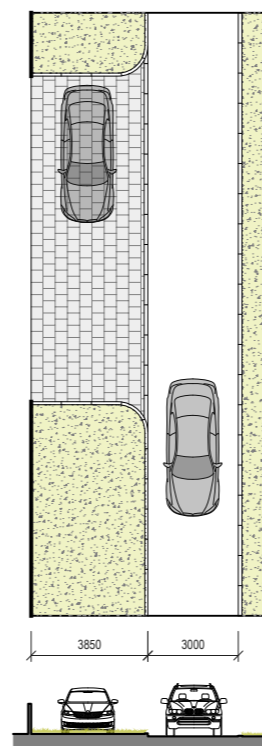


VS.

LUBNÁ ZÁSTAVBA NA ŠD

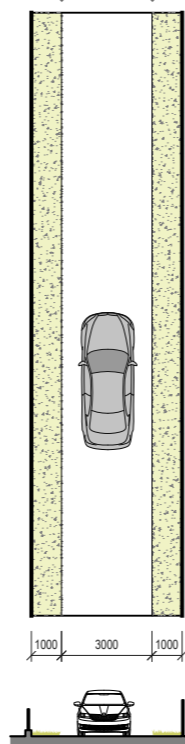


# 3 NOVÁ ZÁSTAVBA vedlejší komunikace

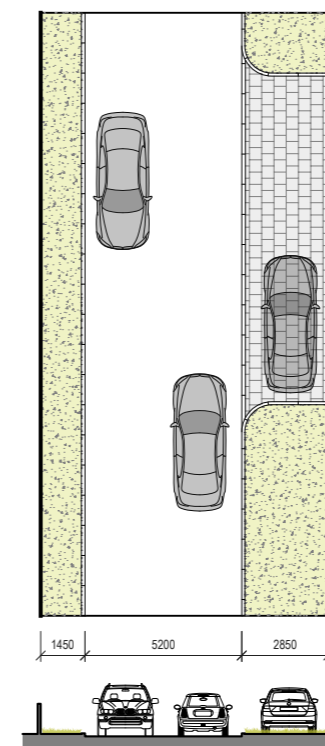


VS.

LUBNÁ MALÁ STRANA  
komunikace při č.p. 137

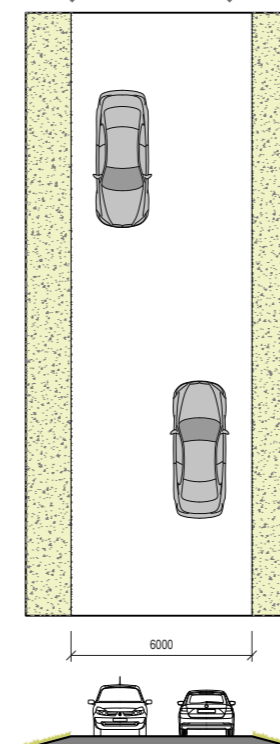


# 4 NOVÁ ZÁSTAVBA hlavní komunikace - II. vjezd



VS.

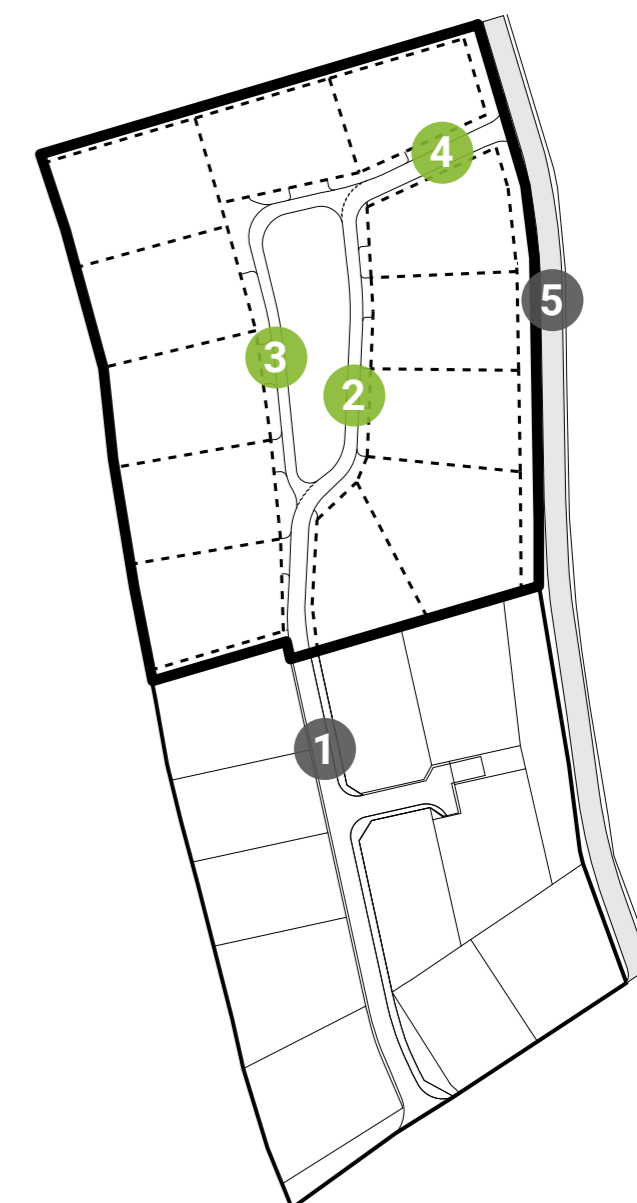
# 5 LUBNÁ SMĚR ZRNĚTÍN



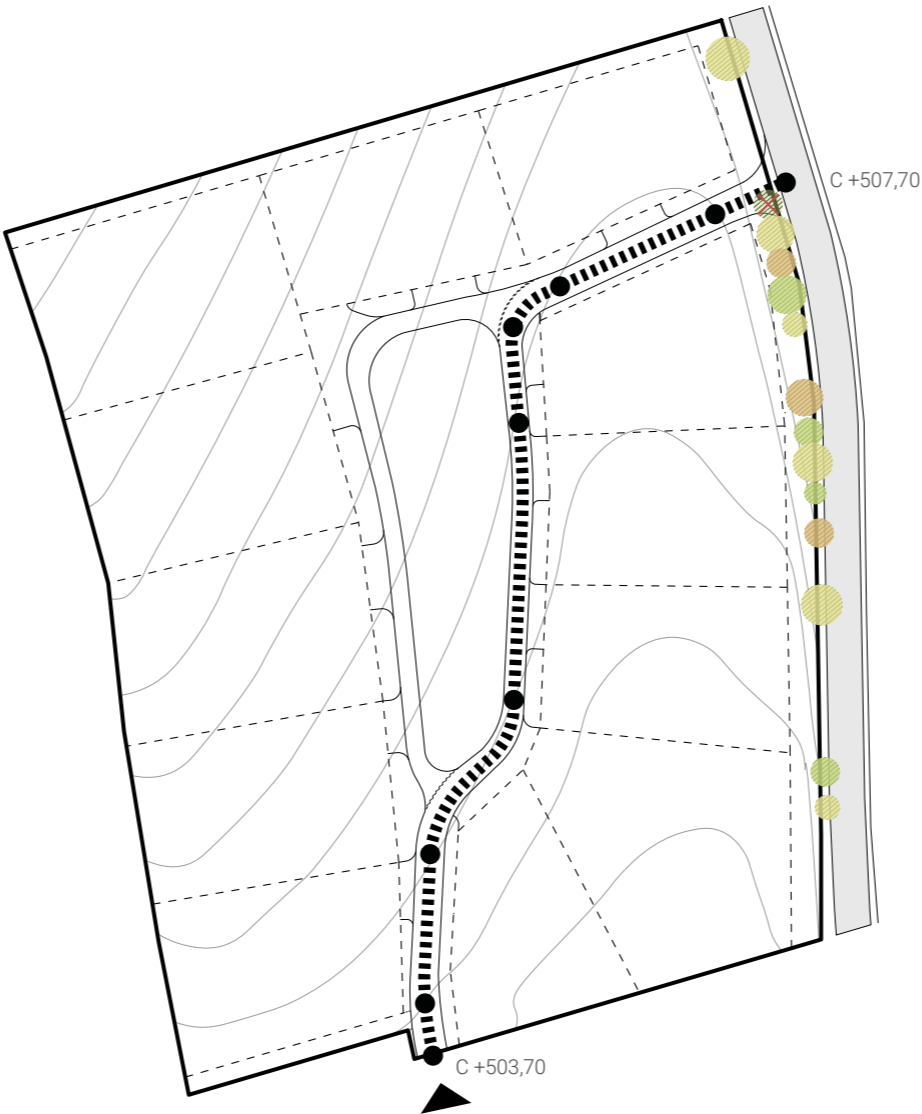
## REFERENCE - ŠÍŘKA KOMUNIKACE

Z přiložených referencí lze snadno vysledovat jaká šířka komunikace je v dané situaci dostačující.

V návrhu bylo snahou zbytečně nevytvářet naddimenzované šířky komunikací a zpevněné plochy.

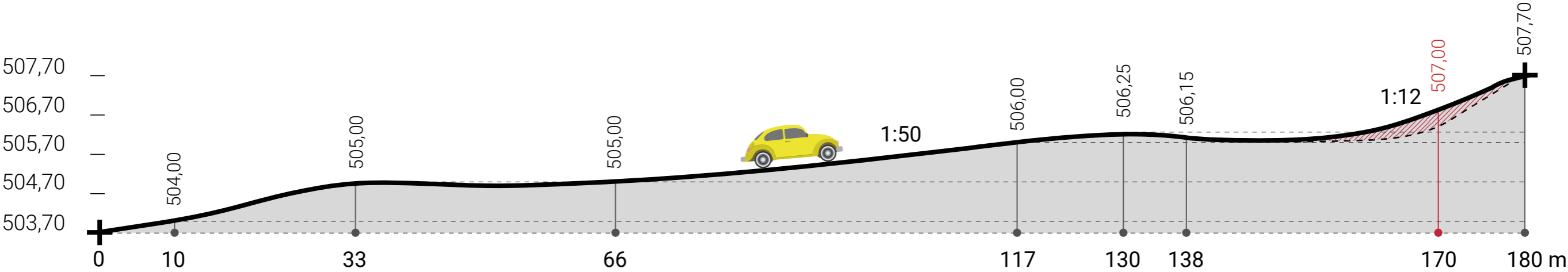


ROZVINUTÝ ŘEZ - KOMUNIKACE  
VÝŠKOVÝ PROFIL HLAVNÍ KOMUNIKACE.



DÉLKA	180 m
PŘEVÝŠENÍ	4 m
STOUPÁNÍ	4,4 m
KLESÁNÍ	0,4 m
PRŮMĚRNÝ SKLON	1:45
NEJVĚTŠÍ SKLON	1:12

- NOVÝ TERÉN
- - - PŮVODNÍ TERÉN
- ▨ NOVÁ ZEMINA



OSLUNĚNÍ POZEMKU  
21. BŘEZEN

9.00



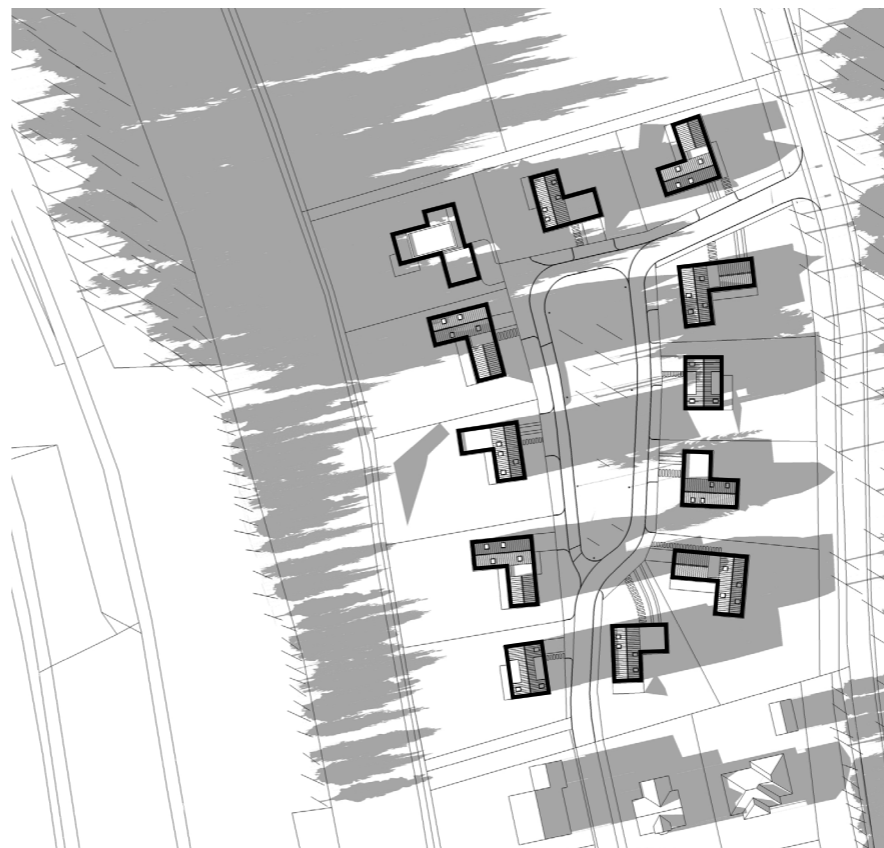
12.00



15.00



17.00



OSLUNĚNÍ POZEMKU  
21. ČERVEN

9.00



12.00



15.00



18.00



OSLUNĚNÍ POZEMKU  
21. ZÁŘÍ

9.00



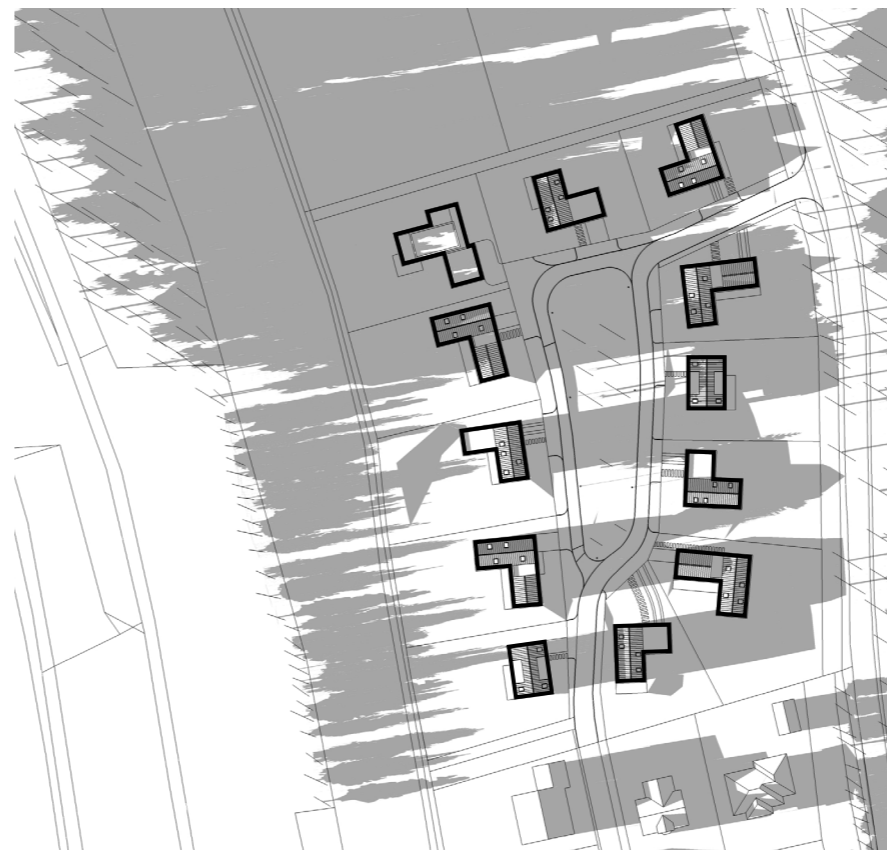
12.00



15.00

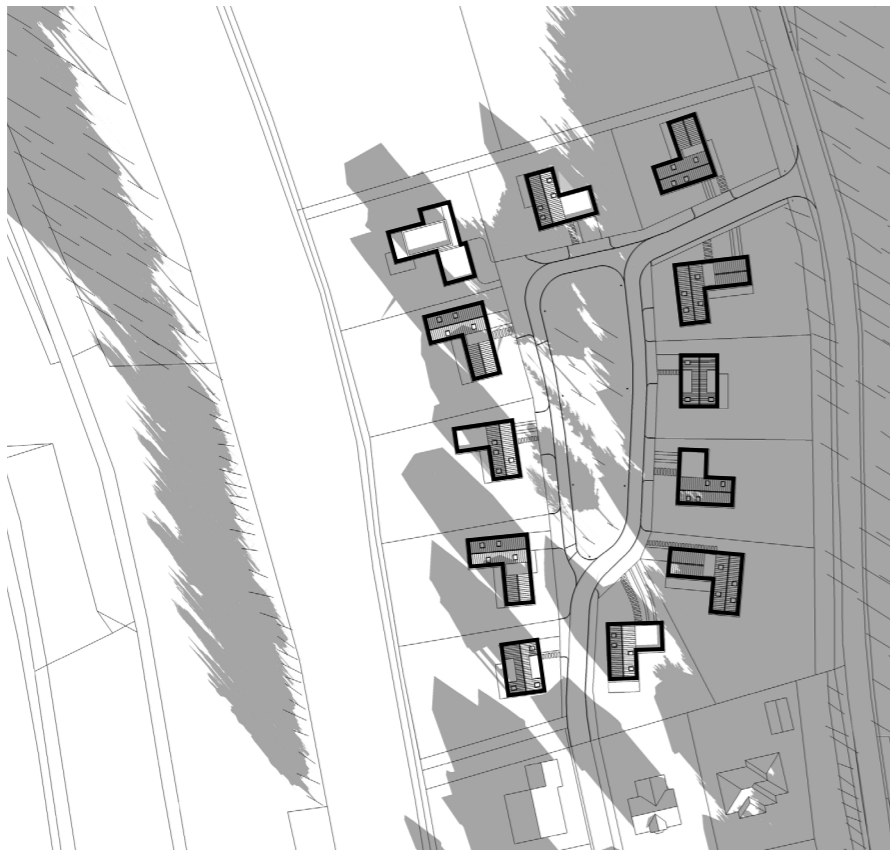


17.00

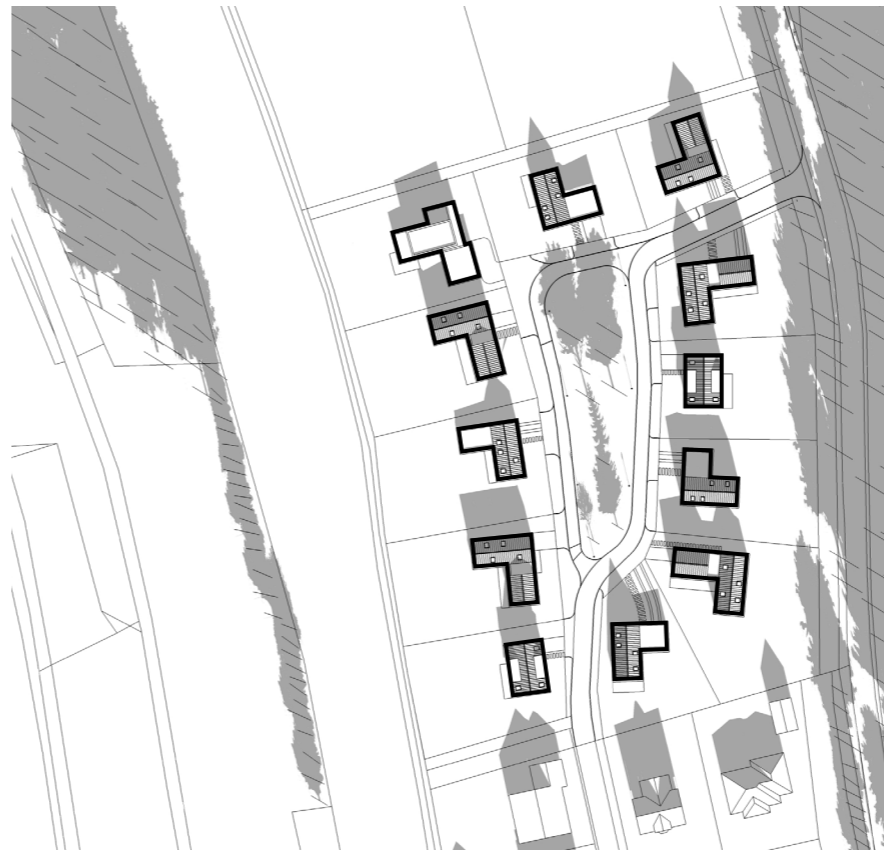


OSLUNĚNÍ POZEMKU  
21. PROSINEC

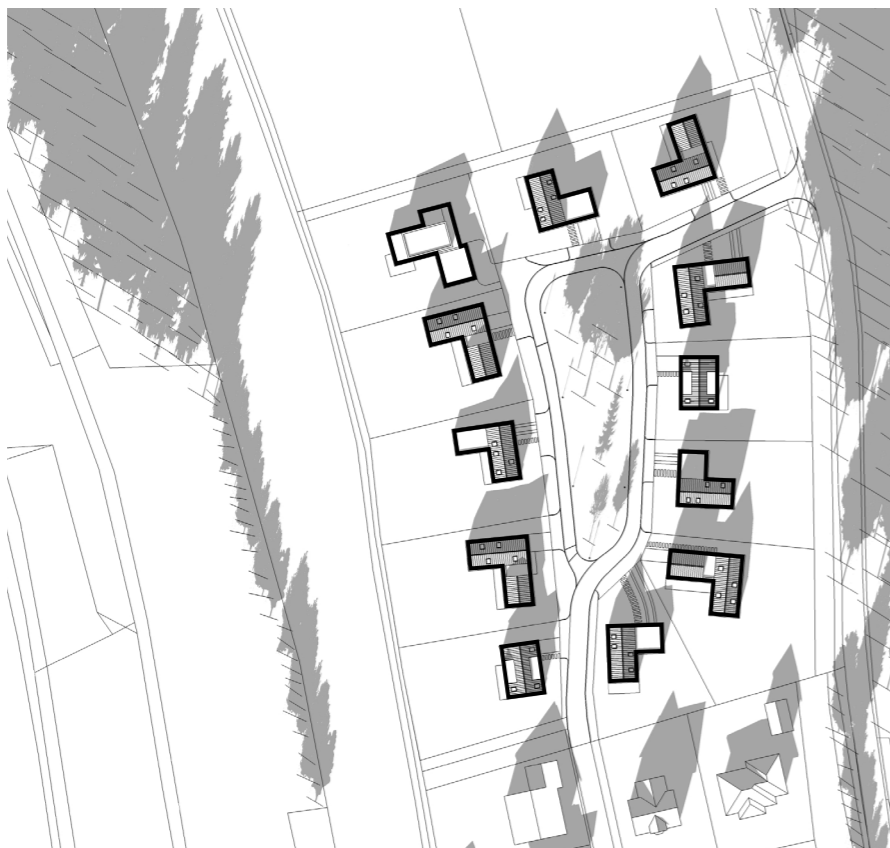
9.00



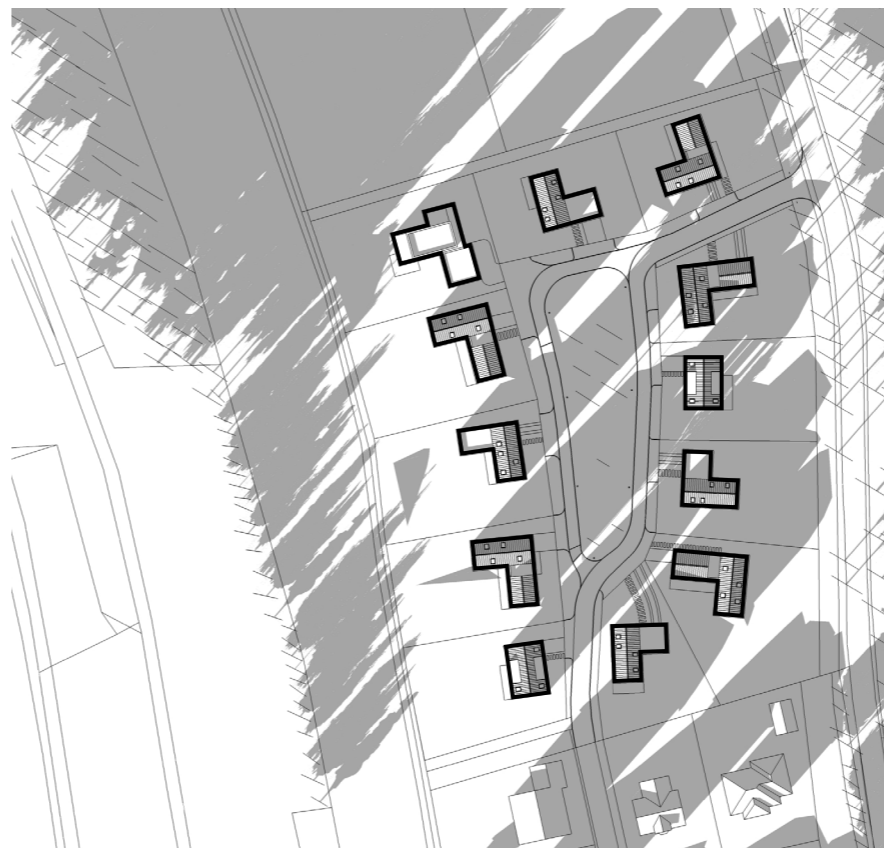
11.00



13.00



15.00



# NÁMĚT - VEŘEJNÁ ZELENĚ

Vytvořením veřejné zeleně v centrální části lokality vzniká ideální místo pro setkání obyvatel při nejrůznějších typech událostí a nebo jen posezení pod stromem ve stínu s přáteli.

Nabízí se i další prvky které by tento prostor mohly doplnit jako: společné místo pro popelice, tříděný odpad, prostor pro děti atd. *Nutné dořešit v samostatné navazující námětové studii.*



STROMY

posezení ve stínu  
požadavek na vzrostlé stromy  
generační setkání



VÁNOČNÍ STROM

zasazení jehličnatého stromu  
rozsvícení vánočního stromu



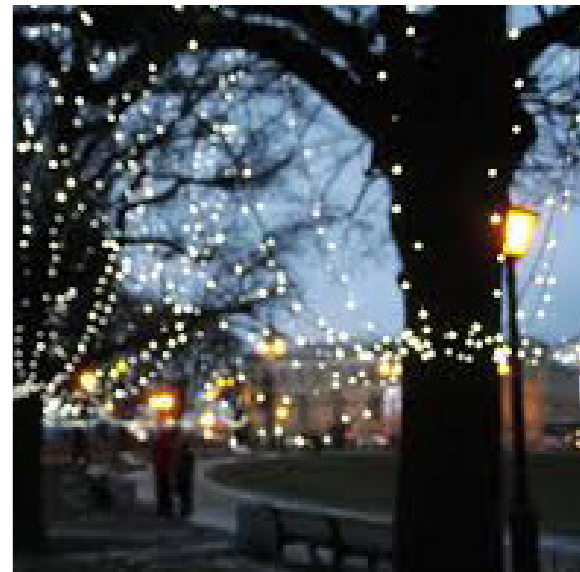
STAVĚNÍ MÁJKY

společná akce lokality  
tradice



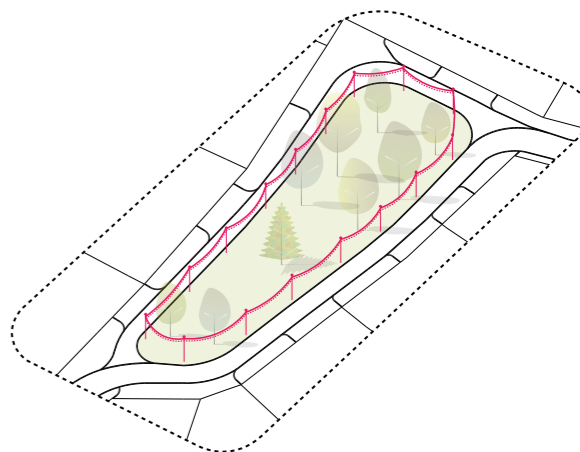
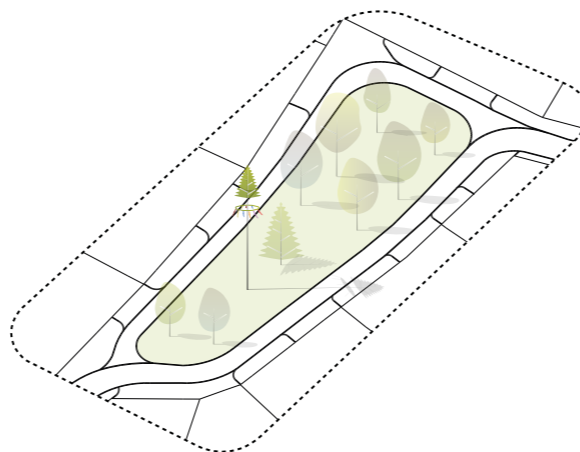
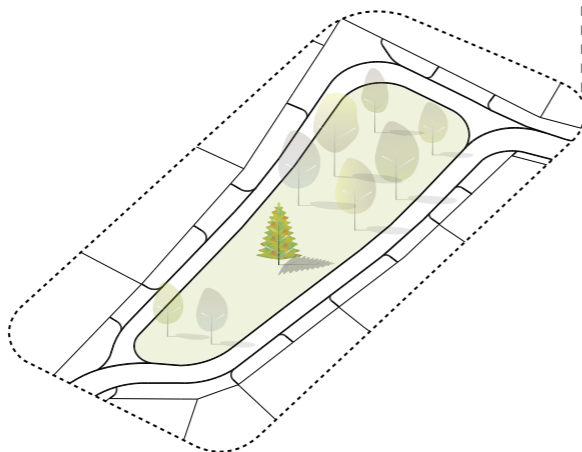
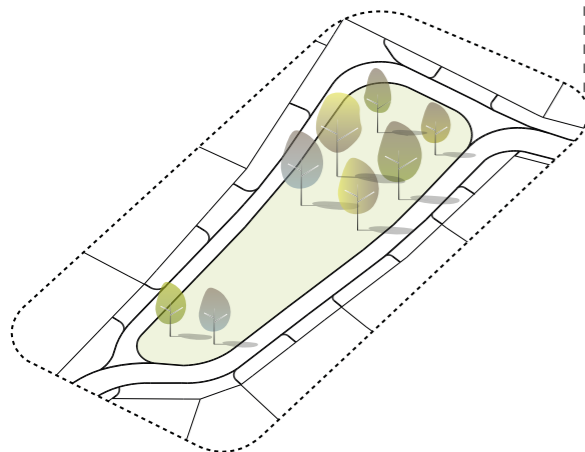
GRILOVÁNÍ

společné akce lokality  
ohniště (gril)



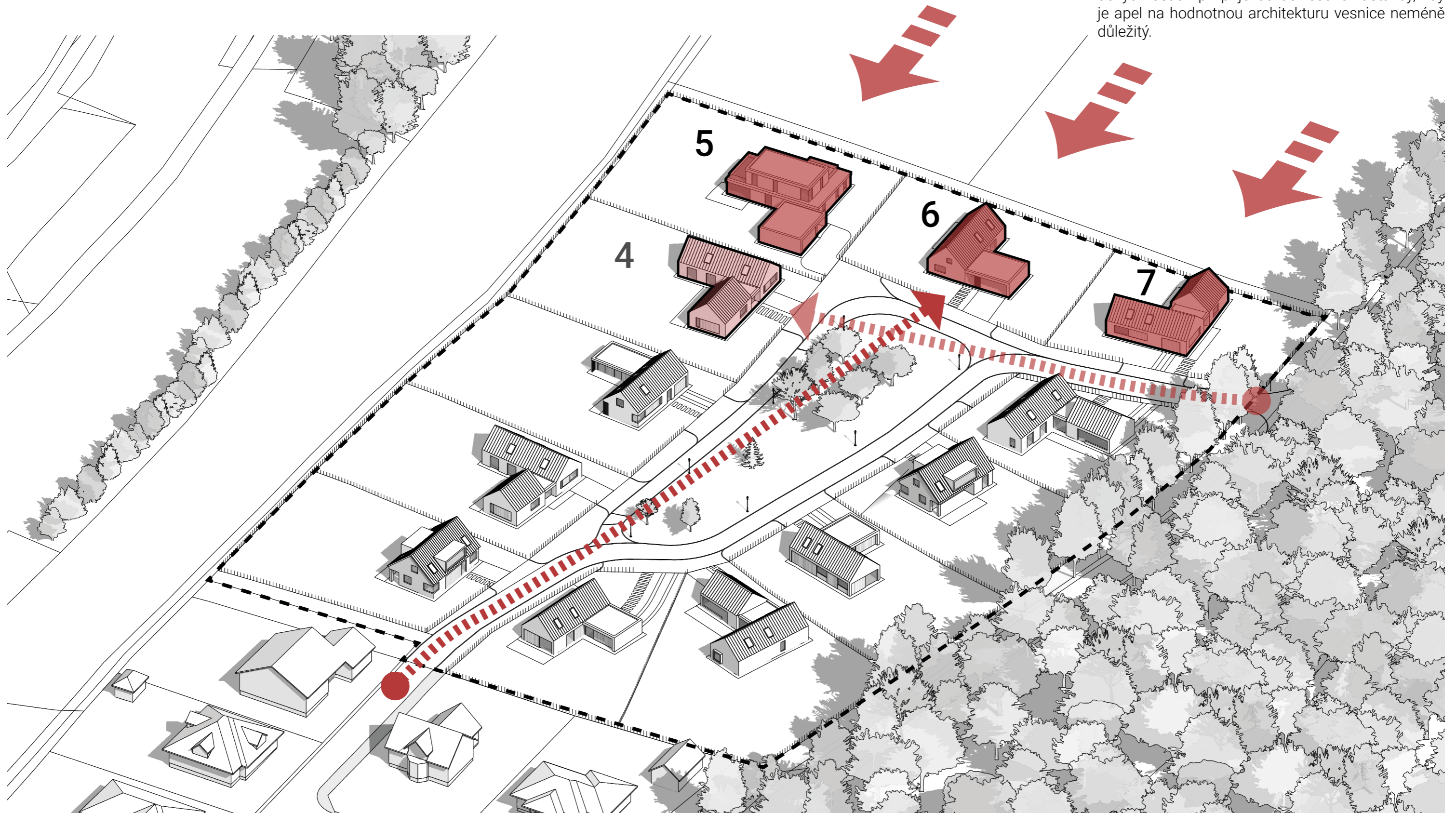
SVĚTELNÝ ŘETĚZ

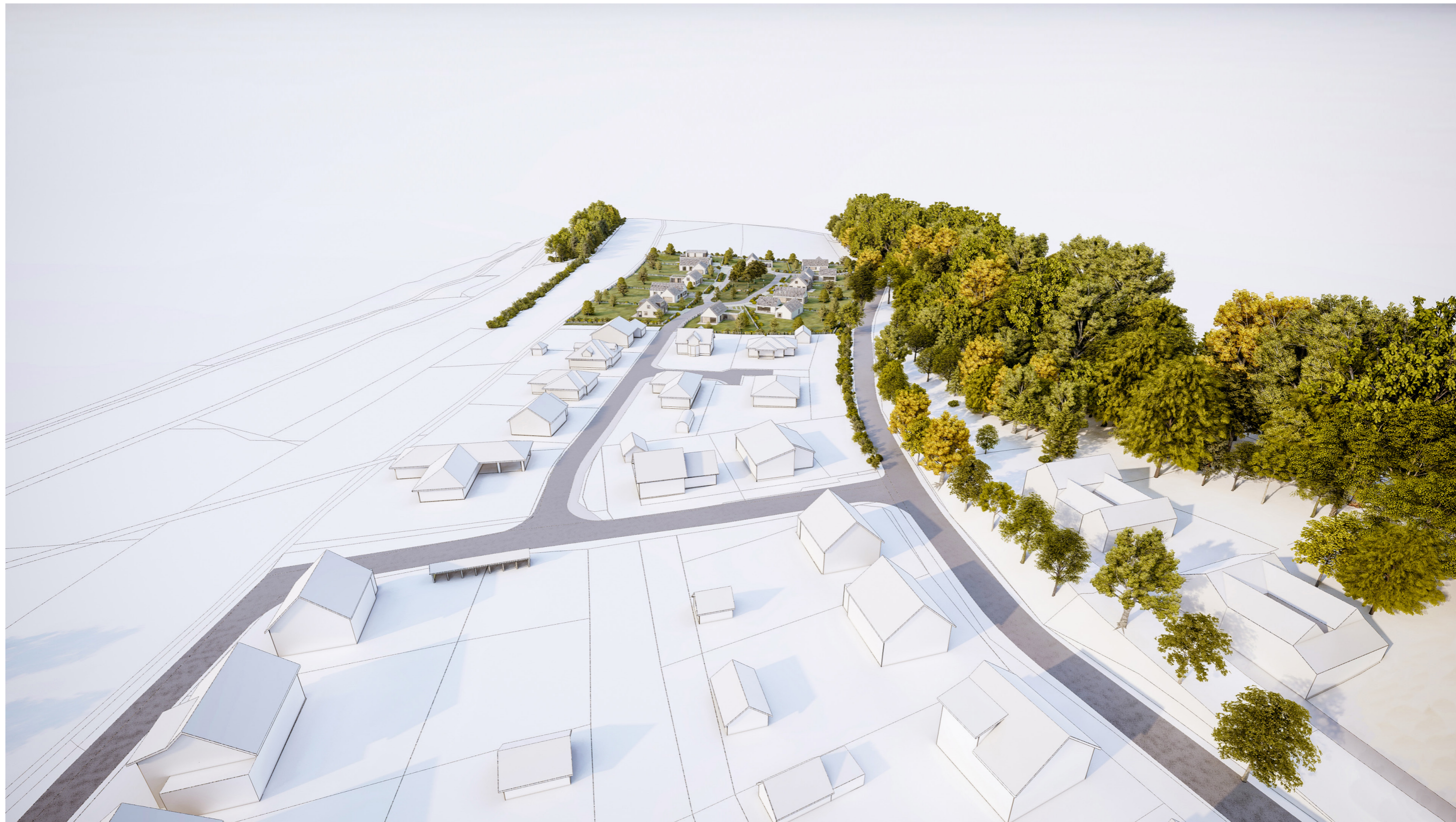
využití pouličních lamp  
natažení světelného řetězu - Vánoce



## AXONOMETRIE - PANORAMA

Pro celkové panorama jsou důležité především domy postavené na parcelách č. 5, 6, 7. Právě tyto domy budou prezentovat zástavbu do okolí nejvýrazněji, proto je zde kladena na stavebníky velká **prosba, aby svoji stavbu pečlivě zvážili**. Zároveň domy na parcelách č. 4 a č. 6 jsou na pohledových osách při příjezdu do řešené zástavby, kdy je apel na hodnotnou architekturu vesnice neméně důležitý.





# VIZUALIZACE

PTAČÍ PERSPEKTIVA





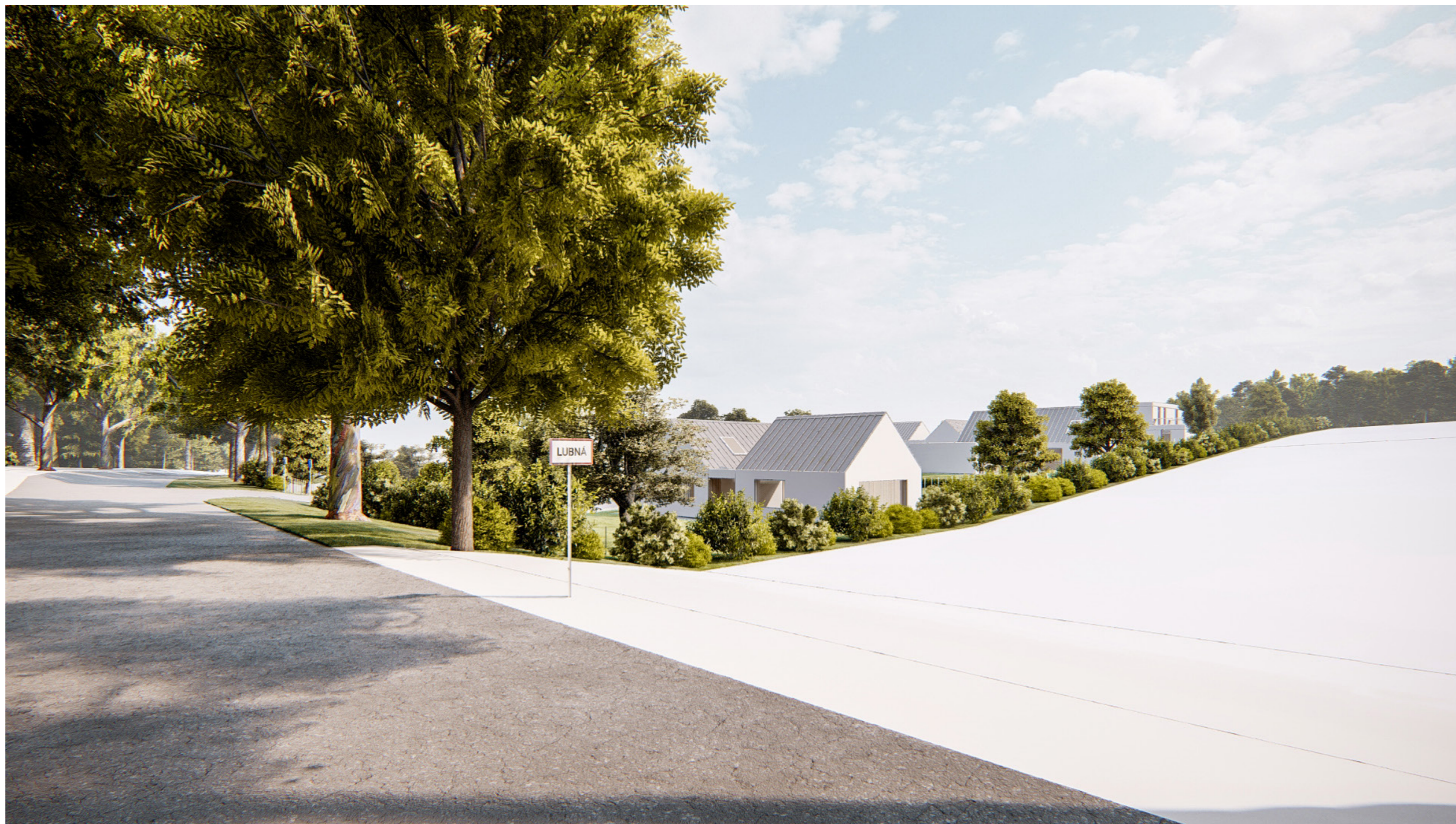
# VIZUALIZACE

PTAČÍ PERSPEKTIVA



## VIZUALIZACE

POSUN ZNAČKY "LUBNÁ" SMĚREM K OBCI ZRNĚTÍN



# VIZUALIZACE

II. VJEZD DO LOKALITY - OBYTNÁ ZÓNA









## NÁMĚT PRO REGULAČNÍ PLÁN

### OPLOCENÍ

Každé místo má svá specifika a požadavky na oplocení pozemku. Tato lokalita vyžaduje především transparentnost.



**GABIONOVÝ PLOT | NEŽÁDOUCÍ**



**BETONOVÝ PLOT | NEŽÁDOUCÍ**



**TRANSPARENTNÍ DŘEVĚNÝ PLOT**



**VS.**

*BEZ PLOTU | nebo živý plot*



## CO NENÍ ARCHITEKTURA VESNICE

TVAROSLOVÍ



TVAROSLOVÍ



TVAROSLOVÍ



BAREVNOST



## CO JE (NEBO MŮŽE BÝT) ARCHITEKTURA VESNICE



## NÁMĚT - ARCHITEKTURA VESNICE

Prakticky celá lokalita má stejný jmenovatel a to je převýšení v příčném směru pozemku, které může být až cca 2 m. To vyžaduje zamyšlení, jak s tím nejlépe naložit a ideálně využít.

**Většinou platí, že těžší počáteční podmínky znamenají lepší výsledek, protože je potřeba na začátku investovat čas a energii pro vyřešení daného problému, namísto bezmyšlenkovité řešení, což je většinou sázka na katalog, nutno říct, že v sázce je hodně. Pro většinovou část populace je stavba rodinného domu životní investicí a to si zaslouží velmi dobré zvážení.**

Samotné tvarosloví a architektura domů na vesnici je další kapitolou. Dnes velmi rozšířené typické "bungalovy" (ně každá jednopodlažní stavba je bungalov, a ně každý bungalov je jednopodlažní, nehledě na použití materiálu aby se o bungalovu dalo vůbec mluvit), které zahltily české vesnice a prostředí, rozhodně nejsou odpovědí na tuto otázku. I soudobé rodinné domy s plochou střechou (může být i vegetační) dokážou nalézt adekvátní odpověď ve své formě a vhodně zástavbu doplnit. Bungalovy s valbovou střechou tuto schopnost nemají.





# LOKALITA „Na Zrnětín“

OBEC LUBNÁ