

# B Y T O V Ý D Ů M R A K V I C E

ulice Dvorní\_varianta II

OBJEMOVÁ STUDIE

04 / 2019

investor - obec Rakvice

autor návrhu - Ing. arch. Barbora Páralová

## SEZNAM VÝKRESŮ

- 01 FOTODOKUMENTACE A POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU
- 02 REFERENČNÍ PŘÍKLADY
- 03 PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- 04 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 05 SITUACE\_var A
- 06 SITUACE\_var B
- 07 PŮDORYS 1NP\_var A
- 08 PŮDORYS 1NP\_var B
- 09 PŮDORYS 2NP
- 10 PERSPEKTIVA
- 11 PERSPEKTIVA
- 12 PERSPEKTIVY

ortofotomapa



pohled od severozápadu



pohled od jihozápadu



pohled od východu



#### POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází při severním okraji obce Rakvice.

Pozemek je obklopen zástavbou řadových a volně stojících rodinných domů při ulicích Dvorní, Vinařská, Horní a Svislá. U jihozápadní hranice pozemku se nachází vinné sklepy přístupné z ulice Dvorní. V těsné blízkosti severovýchodní hranice parcely se nachází hřbitov, za jehož zdmi se již rozprostírá volná krajina polí a vinic.

V současné době je pozemek nevyužíván. Pozemek má přibližně čtvercový tvar o rozměrech cca 44x40m, rovinatý, vyvýšený oproti přelehlé komunikaci v ulici Dvorní o cca 1m.

Plocha pozemku je 1666m<sup>2</sup>.

Celý pozemek je zatravněn, bez vzrostlých stromů. V současné době je pozemek neoplocený a je tak volně přístupný veřejnosti.

Při severní hranici parcely se nachází původní hospodářská zděná budova obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 15x9m. Jedná se o jednopodlažní budovu s plnými štítovými zdmi, boční fasáda tvořena pouze pilíři, objekt je tak otevřený, bez vnitřních příček, zastřešen sedlovou střechou s keramickou střešní krytinou.

Docházková vzdálenost z pozemku do centra obce ke kostelu sv. Jana Křtitele na náměstí je přibližně 300m. Zastávka autobusu je vzdálená cca 150m.

I přesto, že se pozemek nachází u okraje obce, jedná se o hustě zastavěnou oblast.

#### ZADÁNÍ INVESTORA

Zadáním investora (zástupců obce Rakvice) je objemová studie a posouzení vhodnosti výstavby bytového domu na výše popsané parcele č. 1/11. Dle požadavku investora bude bytový dům primárně sloužit pro bydlení seniorů. Nebude se však jednat o domov důchodců, dům s pečovatelskou službou nebo zdravotnické zařízení. Bude se jednat o bytový dům s malometrážními byty s budoucím možným využitím pro mladé rodiny či jednotlivce.

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>	Ing. arch. Barbora Páralová tel +420 775 272 680 @ b.paralova@outlook.cz	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	
investor - obec Rakvice	strana	
FOTODOKUMENTACE A POPIS STÁV. STAVU	01	

REFERENČNÍ PŘÍKLADY BYDLENÍ



pavlačový polyfunkční dům, Vídeň



pavlačový bytový dům, Vídeň



pavlačový bytový dům s pobytovou zelenou střechou, Vídeň

REFERENČNÍ PŘÍKLADY ZAHRADY



úprava zpevněných a nezpevněných ploch v parku/zahradě



vnitroblok - společný poloveřejný prostor, Vídeň



pobytová zelená střecha bytového domu, Vídeň

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680
investor - obec Rakvice		@ b.paralova@outlook.cz
REFERENČNÍ PŘÍKLADY		strana
		02

Řešené území - parcela při ulici Dvorní se nachází při severním okraji obce Rakvice a je obklopena zástavbou řadových a volně stojících rodinných domů. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně hustě zastavěnou oblast, snese dané území kompaktní zástavbu jedním blokem bytového domu. Forma bytového domu vychází ze stávající zástavby rodinných domů, které vytváří uliční čáru v ulici Dvorní a to jak na severozápadní, tak na severovýchodní hranici pozemku a na tyto pozice uličních čar půdorysně navazuje. Bytový dům je od těchto stávajících objektů oddělen komunikací šířky 3,5m, která zajišťuje přístup k jednotlivým bytům a do samotného vnitrobloku. Jedná se o jednoduchý dvoupodlažní kvádrový objekt s plochou střechou, půdorysně tvaru hokejky o délkách ramen cca 38 a 27m.

Bytový dům je navržen jako pavlačový, se severovýchodní a severozápadní orientací pavlačí do vnitrobloku. Každý z bytů má krytý vstup přímo z exteriéru (do bytů v 1np se vstupuje z vnitrobloku, na úrovni přilehlého upraveného terénu, byty ve 2np jsou přístupné po vnitřním schodišti umístěném v koutě styku obou ramen objektu, se vstupy přímo z pavlače). Společné prostory domu jako jsou chodby jsou tak minimalizovány. Byty ve 2np jsou opatřeny společnou prostornou pobytovou pavlačí, byty v 1np mají malou zahrádku směrem do ulice Dvorní a vlastní prostor před vstupem do bytu na úrovni terénu orientovaný do vnitrobloku. Dalším prostorem, který je možné užívat obyvateli domu je zelená pobytová střecha objektu, která je přístupná po společném schodišti z 1np i 2np.

V domě je uvažováno s cca 17ti byty s dispozicemi 1kk, 2kk a 3kk (skladbu a počet bytů je možné upravit). Dle zadání investora je většina bytů uvažována jako malometrážní (dispozičně 1kk), primárně určeny pro seniory. Při plné obsazenosti bytů se bude počet rezidentů pohybovat kolem 27.

Polouzavřený vnitroblok má intimnější charakter, slouží obyvatelům bytového domu a je pojat jako zahrada s parkovou úpravou se zpevněnými i nezpevněnými plochami, cestami, terasami a zatravněnou plochou. Park je osázen stromy a květinovými záhony, vybaven mobiliářem jako jsou lavičky, odpadkové koše a venkovní osvětlení.

Při severní hranici pozemku - ve vnitrobloku se nachází původní hospodářská zděná budova - stodola obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 15x9m, která bude rekonstruována se zachováním původního hmotového i materiálového tvarosloví a nově využívána pro obyvatele bytového domu. Objekt bude směrem na jih otevřený, bude sloužit ke společenským akcím, pro odpočinek či setkávání. Stodola bude obsahovat také skladovací prostory pro zahradní nářadí, zázemí a bude zde možné parkovat jízdní kola. V blízkosti stodoly může být také zřízeno veřejné ohniště.

Parkování automobilů je uvažováno na přilehlé parcele č. 27/2, variantně na řešeném území- na parcele č. 1/1 částečně pod bytovým domem. Konkrétní způsob, místo a přesná potřeba počtu parkovacích míst bude stanovena v dalším stupni dokumentace. Kvůli stísněným podmínkám na předmětné parcele je možné splnit potřebu parkovacích míst také zakladačovými stánými, která jsou plošně úspornější.

Další možnou variantou zástavby na předmětné parcele při zachování stejného půdorysného tvaru objektu je zástavba dvoupodlažními řadovými rodinnými domy, jejichž počet by mohl být cca 6, při zástavbě volně stojícími rodinnými domy by byl jejich počet 2 - 3.

Při návrhu zástavby na předmětné parcele a návrhu parkování pro daný objekt bytového domu je nutné respektovat stávající polohu vinných sklepů, které se nachází u jihozápadní hranice pozemku. Jejich přesná velikost a rozsah v podzemí nejsou přesně známy.

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680 @ b.paralova@outlook.cz
investor - obec Rakvice		strana
PRŮVODNÍ ZPRÁVA		03

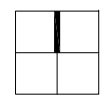


**MÍSTO STAVBY**

Rakvice okres Břeclav  
 parcelní číslo 1/1  
 výměra 1666m<sup>2</sup>

**LEGENDA**

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY URČENÉ K REKONSTRUKCI
- STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ OBJEKTY
- KATASTR NEMOVITOSTÍ
- VSTUPY DO OBJEKTŮ
- STÁVAJÍCÍ / NOVÉ STROMY

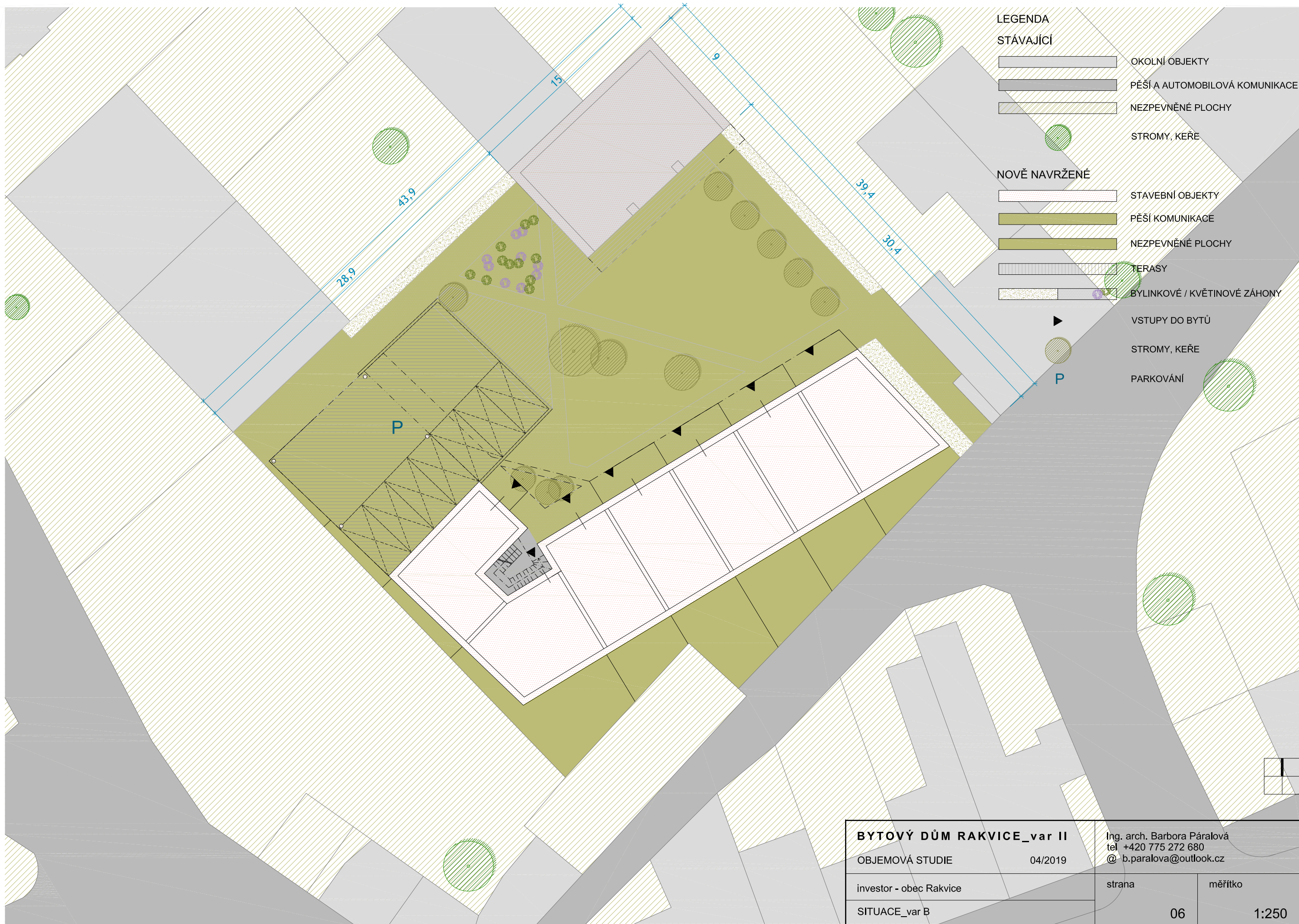


<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová tel +420 775 272 680 @ b.paralova@outlook.cz	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	strana	měřítko
investor - obec Rakvice		04	1:500
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ			



- LEGENDA**
- STÁVAJÍCÍ**
- OKOLNÍ OBJEKTY
  - PĚŠÍ A AUTOMOBILOVÁ KOMUNIKACE
  - NEZPEVNĚNÉ PLOCHY
  - STROMY, KEŘE
- NOVĚ NAVRŽENÉ**
- STAVEBNÍ OBJEKTY
  - PĚŠÍ KOMUNIKACE
  - NEZPEVNĚNÉ PLOCHY
  - TERASY
  - BYLINKOVÉ / KVĚTINOVÉ ZÁHONY
  - VSTUPY DO BYTŮ
  - STROMY, KEŘE
  - PARKOVÁNÍ

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel. +420 775 272 680	
		@ b.paralova@outlook.cz	
investor - obec Rakvice	strana	měřítko	
SITUACE_var A	05	1:250	



- LEGENDA**
- STÁVAJÍCÍ**
- OKOLNÍ OBJEKTY
  - PĚŠÍ A AUTOMOBILOVÁ KOMUNIKACE
  - NEZPEVNĚNÉ PLOCHY
  - STROMY, KEŘE
- NOVĚ NAVRŽENÉ**
- STAVEBNÍ OBJEKTY
  - PĚŠÍ KOMUNIKACE
  - NEZPEVNĚNÉ PLOCHY
  - TERASY
  - BYLINKOVÉ / KVĚTINOVÉ ZÁHONY
  - VSTUPY DO BYTŮ
  - STROMY, KEŘE
  - PARKOVÁNÍ

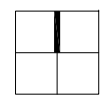
<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel. +420 775 272 680	
		@ b.paralova@outlook.cz	
investor - obec Rakvice	strana	měřítko	
SITUACE_var B	06	1:250	



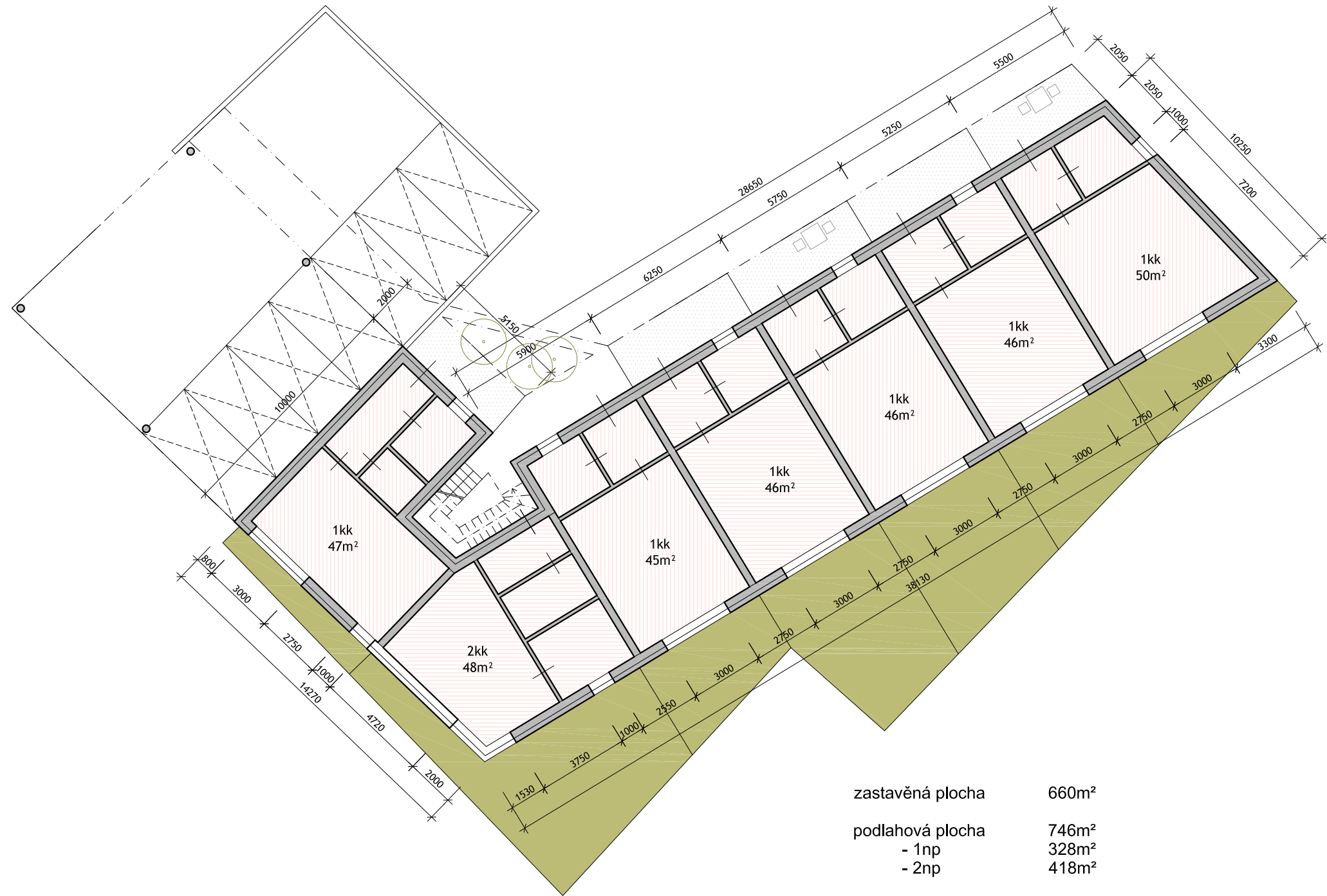


zastavěná plocha	660m <sup>2</sup>
podlahová plocha	848m <sup>2</sup>
- 1np	430m <sup>2</sup>
- 2np	418m <sup>2</sup>
počet bytů	17
- 1np	8
- 2np	9
obestavěný prostor	3960m <sup>3</sup>
- 1np	1980 <sup>3</sup>
- 2np	1980m <sup>3</sup>

var II A - parkování na parcele č. 27/2



<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680	
investor - obec Rakvice		strana	měřítko
PŮDORYS 1NP_var A		07	1:200



zastavěná plocha 660m<sup>2</sup>

podlahová plocha 746m<sup>2</sup>  
 - 1np 328m<sup>2</sup>  
 - 2np 418m<sup>2</sup>

počet bytů 16  
 - 1np 7  
 - 2np 9

obestavěný prostor 3540m<sup>3</sup>  
 - 1np 1560<sup>3</sup>  
 - 2np 1980m<sup>3</sup>

var II B - parkování na parcele č. 1/1



<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680	
investor - obec Rakvice		strana	měřítko
PŮDORYS 1NP_var B		08	1:200



<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680	
investor - obec Rakvice		strana	měřítko
PŮDORYS 2NP		09	1:200



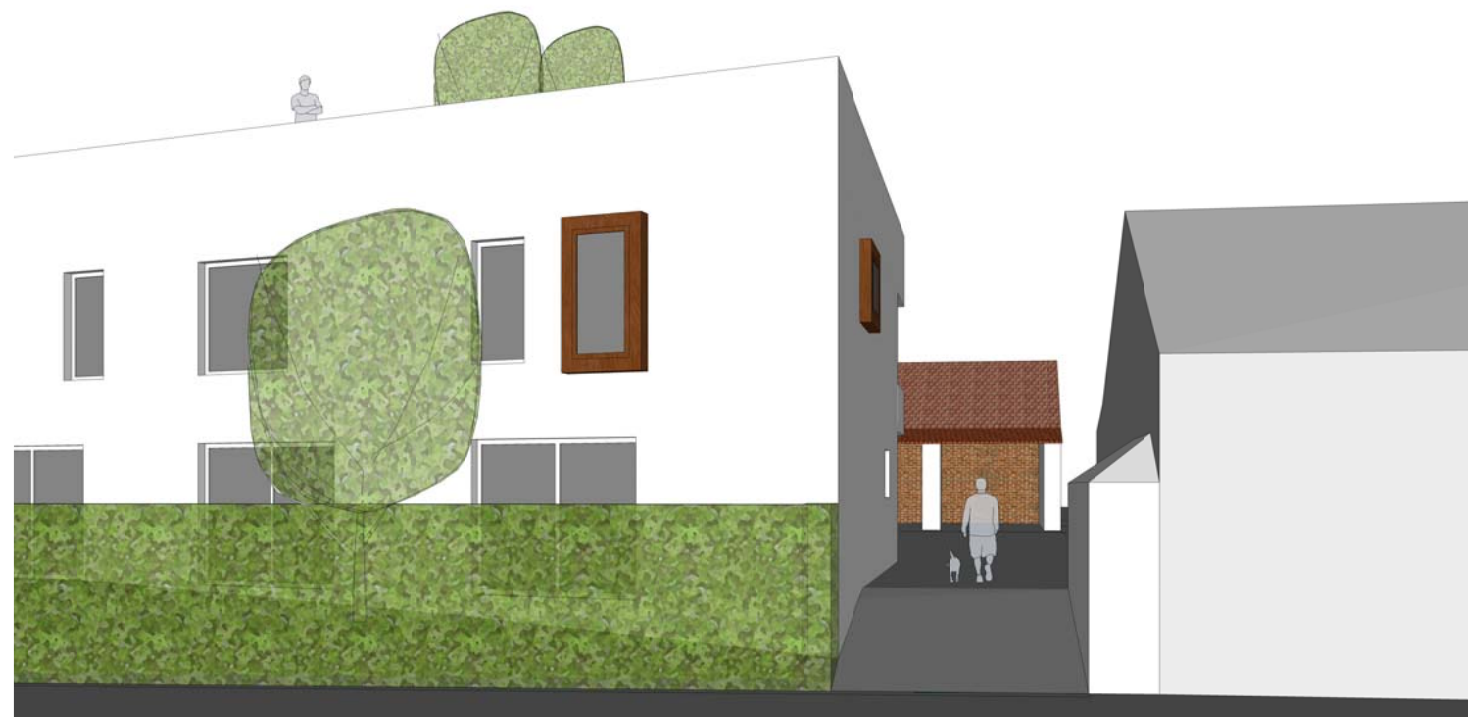
pohled od severovýchodu z ulice Dvorní

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová	
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680	
investor - obec Rakvice		@ b.paralova@outlook.cz	
PERSPEKTIVA		strana	
		10	



pohled od jihozápadu z ulice Dvorní

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová tel +420 775 272 680 @ b.paralova@outlook.cz
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	
investor - obec Rakvice		strana
PERSPEKTIVA		11



pohled od jihovýchodu z ulice Dvorní



pohled od severozápadu z ulice Dvorní

<b>BYTOVÝ DŮM RAKVICE_var II</b>		Ing. arch. Barbora Páralová
OBJEMOVÁ STUDIE	04/2019	tel +420 775 272 680
investor - obec Rakvice		@ b.paralova@outlook.cz
PERSPEKTIVY		strana
		12