



GRIMM Architekti

urbanistická studie

obsah

analytická část

zadání ke zpracování studie	5
vymezení území	6
stabilní katastr	7
potenciály a limity území a jejich vyhodnocení	8
širší vztahy	9
stávající stav	10

návrhová část

návrh	12
návrh - zakreslení stávajících sítí	13
3d model - celková situace	14
urbanistické řešení	15
architektonické řešení	16
schéma bytů	17
3d model - celková situace	18
3d model - objekt A	19
3d model - objekt B1 + B2	20
3d model - uliční pohled	21
3d model - uliční pohled	22

identifikační údaje

údaje o stavbě

akce	Nájemní bydlení v Bohdalově
místo	Bohdalov
katastrální území	Bohdalov (606081)
pozemky	parc. č.: 2060/01, 2061/1, st. 136, st. 9/1, 3/5
stupeň	urbanistická - objemová studie
datum	březen 2026

údaje o zadavateli

zadavatel	Městys Bohdalov Bohdalov 250, 59213 Bohdalov
kontaktní osoba	Ing. Arnošt Juda starosta městyse tel.: +420 732 181 920 e-mail: starosta@bohdalov.cz

údaje o zpracovateli

zpracovatel/autor	GRIMM Architekti s.r.o. nám. Republiky 286/22, 591 01 Žďár nad Sázavou IČ: 096 88 897 tel.: +420 608 294 441 e-mail: info@grimmarch.cz web: www.grimmarch.cz
zastoupen	Ing. arch. Rudolf Grimm jednatel společnosti
tým	Ing. arch. Rudolf Grimm MgA. Martina Doležalová

analytická část

zadání ke zpracování studie

Požadavek na zpracování urbanistické - objemové studie nájemního bydlení v Bohdalově.

Demolice budovy starého zdravotního střediska na adrese Bohdalov č.p. 122, p. č. 136 a výstavba nové budovy / nových budov pro potřeby nájemního bydlení s využitím okolního prostoru – výstavba dalších objektů pro bydlení, samostatné menší RD, bytový dům, parkování....

Tento požadavek vznikl na základě debaty zastupitelstva o celkovém využití obecních budov.

Cílem je navrhnout urbanistickou strukturu a hmotový návrh objektů.

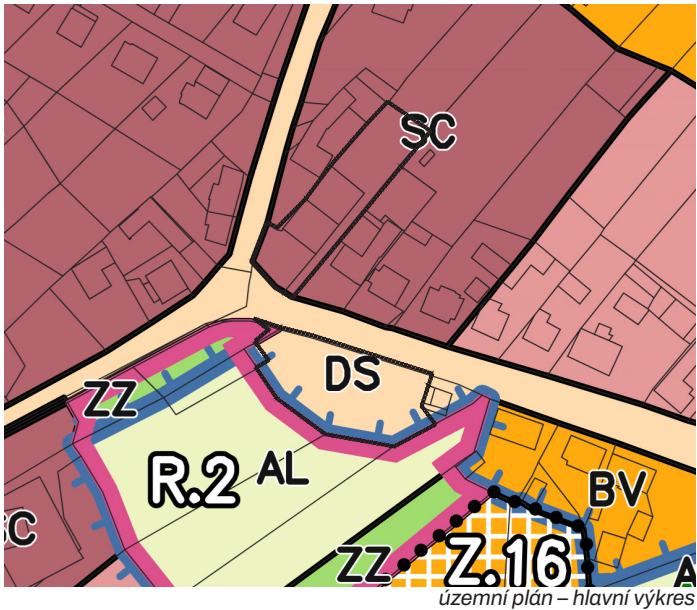
V Bohdalově 4.4.2025

Ing. Arnošt Juda

starosta městyse

vymezení území

Řešené území se nachází v městysu Bohdalov. Jedná se o plochy smíšené obytné – centrální, plochy silniční dopravy a plochy zeleně zahradní a sadové. Okolo řešeného území se nachází plochy smíšené obytné – venkovské a plochy zemědělské, které jsou rezervou občanského veřejného vybavení.



územní plán – hlavní výkres



katastrální situace – pozemky ve vlastnictví městyse Bohdalov

Plochy smíšené obytné –centrální (SC)

Hlavní využití

- víceúčelové využití širšího území centrální části jádrového sídla zahrnující zejména bydlení a služby terciálního sektoru

Přípustné využití

- pozemky, stavby a zařízení pro různé složky bydlení, občanské vybavení veřejné, pozemky, stavby a zařízení církevní nevýrobní, vzdělávací, komunikační, informační služby a jiné nevýrobní služby, volnočasové aktivity podporující spolkovou činnost, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, plocha tržiště, zeleň, vodní prvky, prvky drobné architektury

Podmíněně přípustné využití

- pozemky a stavby občanského vybavení komerčního i rozmanité živnostenské aktivity za podmínky situování v objektech odpovídajících měřítku daného prostoru a jsou bez negativního dopadu na životní prostředí a sousední pozemky; pozemky a stavby pro rekreaci případně sport za podmínky, že jsou přiměřeně vymezenému prostoru, nesnižují kvalitu ani bezpečnost daného prostředí a jsou slučitelné s charakterem jádra sídla

Nepřípustné využití

- veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání

- stabilizovaná území – akceptovat dochovanou urbanistickou strukturu širšího území centrální části jádrového sídla; udržet stávající hladinu zastavění, výrazně nezvyšovat intenzitu využití území, případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, objemovými parametry, architektonickým ztvárněním akceptovat kontext a charakter okolního zastavění, kostel sv. Vavřince s věží akceptovat jako prvořadou architektonickou dominantu širokého území
- plochy změn - nejsou vymezeny

Doprava silniční (DS)

Hlavní využití

- dopravní přístupnost a obslužnost území pozemní nekojegovou dopravou

Přípustné využití

- stavby, zařízení a pozemky silniční dopravy a vybraných místních komunikací včetně jejich funkčních součástí; čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro dopravu v klidu, účelové komunikace, stavby dopravních zařízení a vybavení terénní úpravy, protipovodňová opatření, nezbytné asanační zásahy, pozemky zeleně

Podmíněně přípustné využití

- skládky údržbového materiálu, cyklotrasy, chodníky, zálivy pro zastávky hromadné dopravy na tělese silniční komunikace, zařízení a stavby technické infrastruktury, za podmínky, že tyto činnosti nejsou z bezpečnostních a provozních důvodů vyloučeny

Nepřípustné využití

- veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti snižující bezpečnost a plynulost dopravy

Prostorové uspořádání

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Hlavní využití

- zeleň zahrad a sadů obvykle bez možnosti běžného veřejného přístupu

—

Přípustné využití

- produkční zahrady spojené s pěstováním zeleniny, květin a dalších zahradních plodin, pěstování ovocných stromů a keřů, obytné zahrady

Podmíněně přípustné využití

- zemědělská rostlinná výroba samozásobitelského charakteru, doplňková související zařízení a stavby za podmínky, že nedojde k vytěsnění hlavního způsobu využití a snížení kvality prostředí plochy, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k výraznějšímu potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy

Nepřípustné využití

veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, stavby pro bydlení i stavby ubytovacích zařízení, stavby pro rekreaci individuální i hromadnou, nadzemní stavby a zařízení výroby energie; činnosti zhoršující podmínky pro existenci vegetace

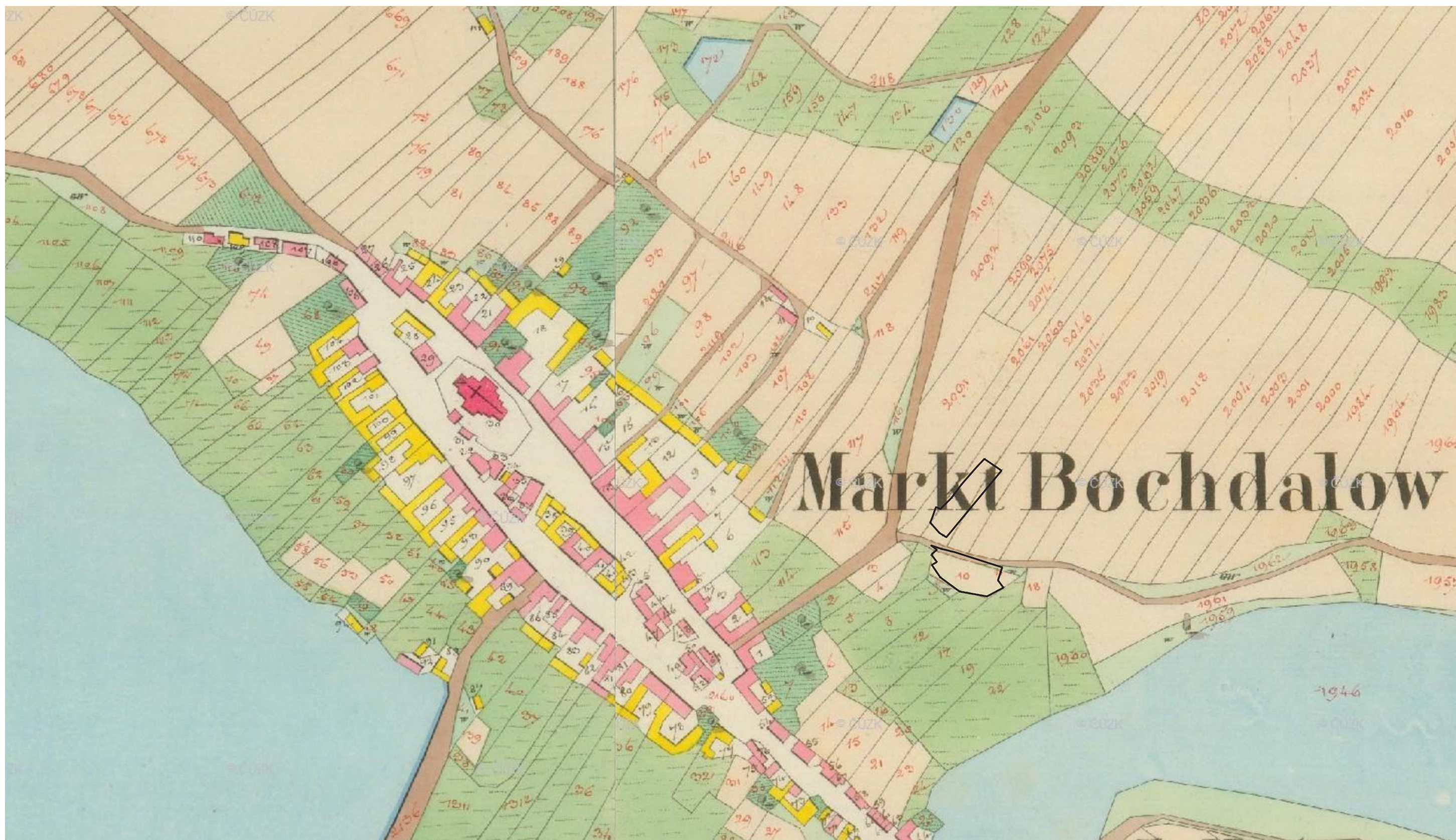
Prostorové uspořádání

- stabilizovaná území – stavby sloužící účelům zahrádkaření do výše 5 m od přilehlého terénu.
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (AL)

Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)

stabilní katastr



potenciály a limity území a jejich vyhodnocení

Potenciály území

1. Poloha v městysi

Bohdalov má charakter menšího sídla s relativně stabilní strukturou a základní občanskou vybaveností. Měřítko městysu vytváří předpoklady pro vznik nového bydlení, aniž by šlo o zásah do volné krajiny nebo izolované zástavby.

2. Okolní zástavba

Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy s téměř jednotným měřítkem a s čitelným vztahem ulice–dům–zahrada.

3. Dvojice parcel oddělených komunikací

Existence dvou samostatných pozemků umožňuje jejich rozdílné prostorové i funkční vnímání. Možnost hierarchie prostorů.

4. Úzký a protáhlý tvar horní parcely

“Limit” šířky přirozeně vede k řadové zástavbě, sekvenci menších objemů a řešení meziprostorů.

5. Rozlehlejší jižní parcela

Větší plocha umožňuje širší práci s volným prostorem a zelení. Parcela není svázána přímým tlakem okolní zástavby ze všech stran.

6. Navazující zelené plochy a krajinné zázemí

Navazující rozsáhlé zelené plochy za jižní parcelou, tvořené soukromými zahradami a krajinou směrem k Dolnomlýnskému rybníku, představují další významný potenciál území. Tato vazba dává jižní části parcely odlišný charakter než uliční fronta – klidnější, otevřenější a více krajinářský.

7. Rozdílný charakter sever–jih

Území má výrazný kontrast mezi severní částí orientovanou k ulici a jižní částí směřující do klidnějšího, zelenějšího prostředí.

8. Sociální potenciál místa

Nájemní bydlení nabízí flexibilitu pro různé skupiny obyvatel (senioři, mladé rodiny, páry). Přirozené střídání obyvatel, možnost nenuceného soužití skrze prostor, ne skrze program.

Limity území

1. Dopravní komunikace jako bariéra

Silnice mezi parcelami představuje fyzickou i vizuální bariéru a omezuje přímé propojení obou částí území.

2. Absence jasné urbanistické struktury v okolí

Zástavba v okolí je bez jednotného řádu členění, bez výrazných veřejných nebo poloveřejných prostor.

3. Různorodá kvalita okolních staveb

Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy výrazného objemu, často solitérně osazenými na pozemcích. S různorodými architektonickými detaily.

4. Úzkost severní parcely

Malá šířka parcely výrazně omezuje možné prostorové uspořádání a typy zástavby, včetně řešení parkování, obsluhy a soukromých venkovních prostor.

5. Blízkost soukromých pozemků

Navazující zahrady a pozemky v zadní části jižní parcely vytvářejí limit v podobě nutnosti respektovat soukromí a klid stávajících obyvatel.

7. Charakter městysu – citlivost na změny

Menší měřítko sídla znamená vyšší citlivost na nové zásahy, které mohou být vnímány výrazněji než ve větších městech.

8. Změna územního plánu

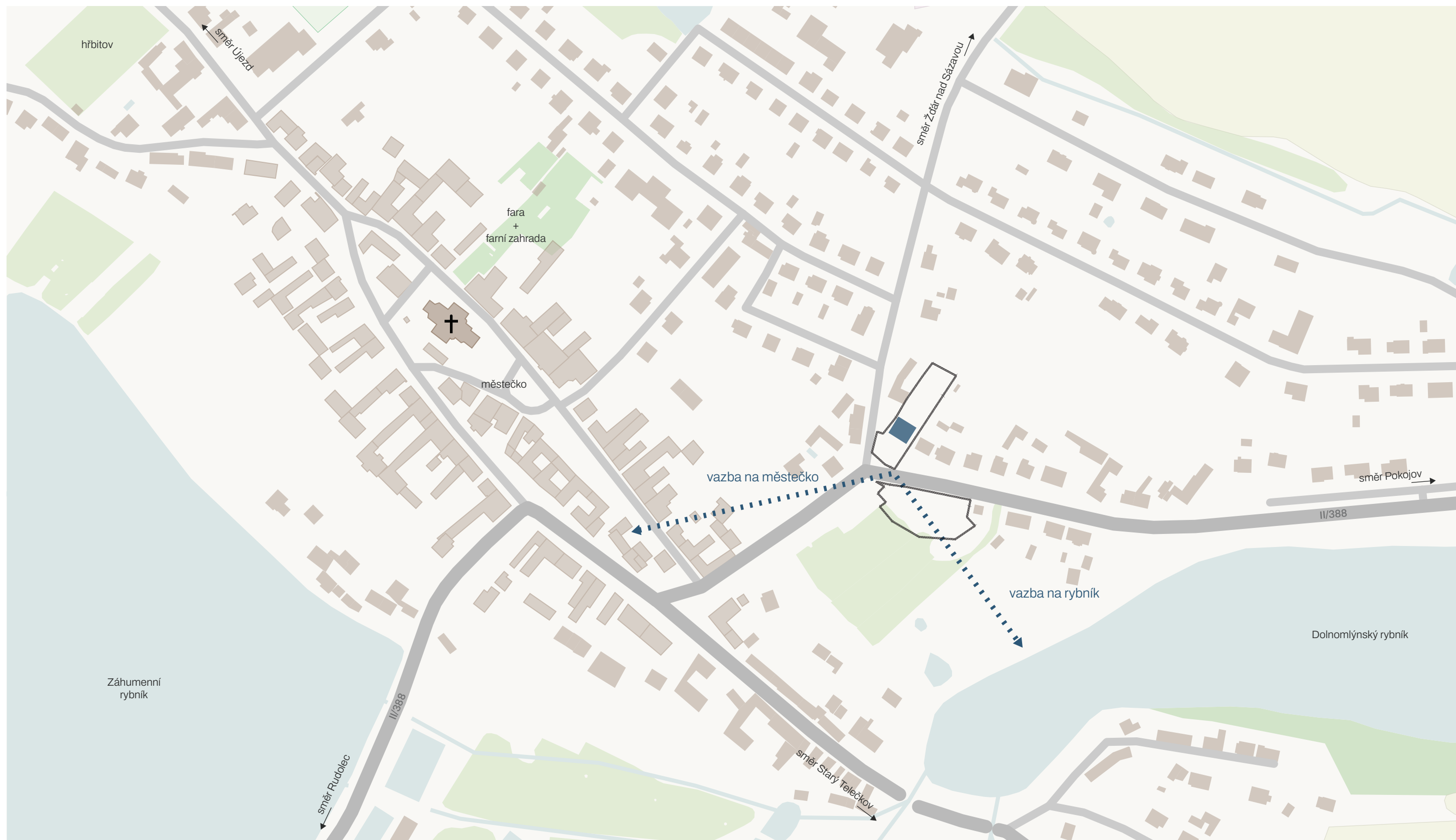
Realizace záměru vyžaduje změnu územního plánu pro jižní pozemek, který je v současnosti zařazen do plochy DS – dopravní stavby a rovněž západním cípem zasahuje do plochy ZZ - zeleň zahradní a sadová, kde není výstavba bydlení přípustná.

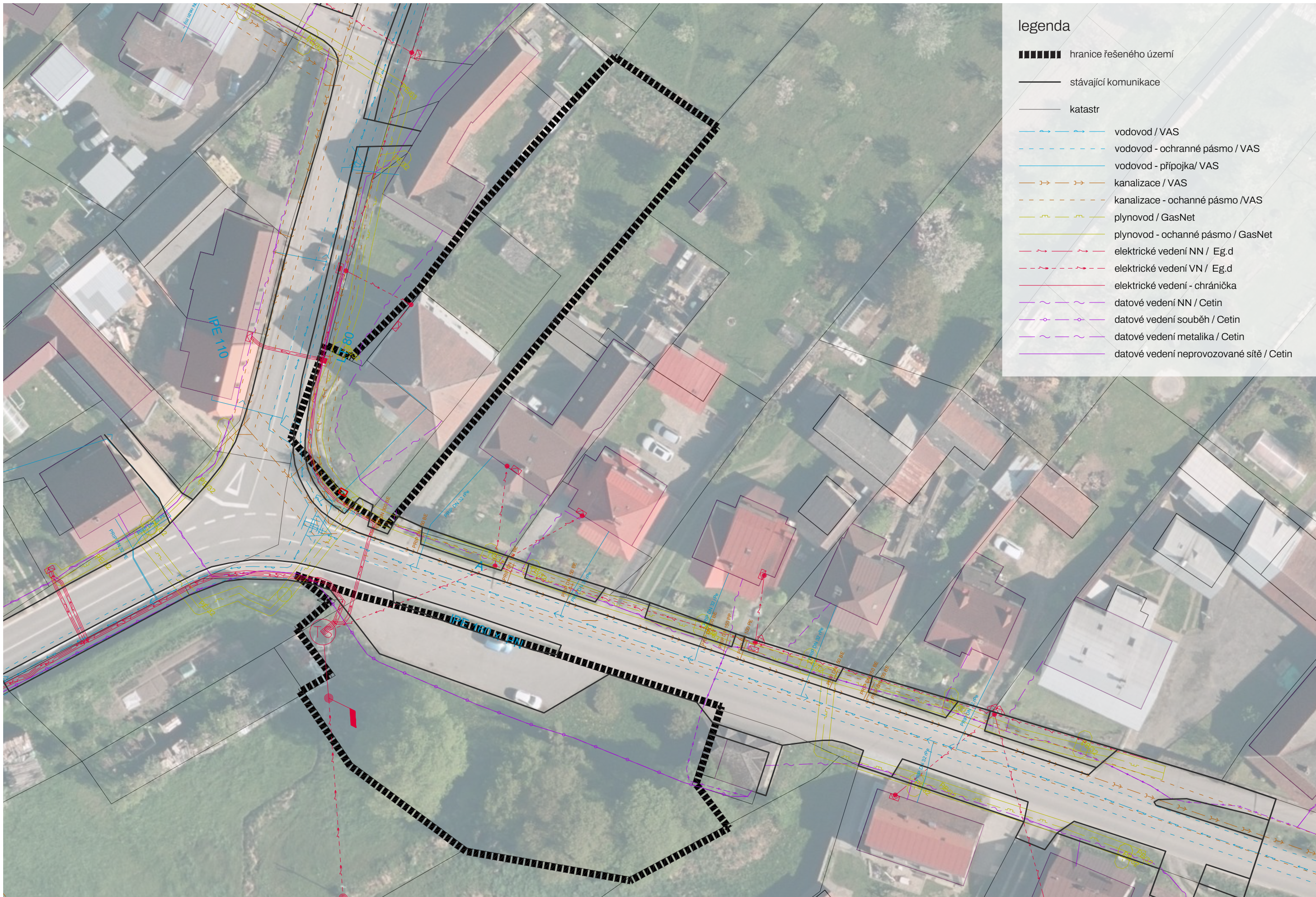
9. Přeložky stávajících sítí

Dalším bodem důležitým pro realizaci jsou přeložky stávajících sítí. V rámci severní parcely se jedná o posun vodovodní přípojky a datového vedení zasahující na jižním okraji navrhovaný objekt B1, sítěmi je dotčena i navržená příjezdová komunikace s parkovacími stáními včetně nacházející se rozvodné skříně na západní straně pozemku. Středem jižní parcely prochází datové vedení společnosti Cetin.

K výsadbě dřevin bude nutné přistupovat s ohledem na vedení sítí technické infrastruktury.

širší vztahy





legenda

- hranice řešeného území
- stávající komunikace
- katastr
- vodovod / VAS
- - - vodovod - ochranné pásmo / VAS
- vodovod - přípojka / VAS
- - - kanalizace / VAS
- - - kanalizace - ochranné pásmo / VAS
- plynovod / GasNet
- plynovod - ochranné pásmo / GasNet
- - - elektrické vedení NN / Eg.d
- - - elektrické vedení VN / Eg.d
- elektrické vedení - chránička
- datové vedení NN / Cetin
- datové vedení souběh / Cetin
- datové vedení metalika / Cetin
- datové vedení neprovozované sítě / Cetin



návrhová část





3d model - celková situace



urbanistické řešení

severní parcela - objekty B1 a B2

Charakter parcely vychází z původní lánové struktury obce. Navzdory limitujícímu protáhlému tvaru pozemku umožňuje však doplnit uliční frontu rodinných domků a zároveň, pomocí druhé „linie“ doplnit a navázat na stávající zástavbu.

Vzhledem k rohové poloze pozemku se nabízí jeho zdůraznění umístěním větší hmoty do popředí, čímž se zároveň pomyslně zakončí řada stávajících domů. Z tohoto důvodu je směrem k ulici umístěn objekt o dvou nadzemních podlažích a podkroví se zvýšenou přízdívkou. Naopak do pozadí je umístěn delší objekt avšak o jednom nadzemním podlaží s možností vložení mezonetového patra.

Oba objekty jsou propojeny komunikací s parkovacími stáními pohledově skrytými za přední dům. Tato komunikace je napojena ze západní strany parcely z důvodu bezpečného vjezdu na pozemek vzhledem k jinak blízké křižovatce.

Umístění hlavní hmoty v popředí respektuje linii - stavební čáru vedlejších objektů. Před tento objekt je umístěna zahrada se stromy opět navazující na sousední zelené předprostory.

jižní parcela - objekt A

Podobně jako předchozí navržené objekty i zde je cílem navázat na současnou strukturu zástavby. Do prostoru parcely je proto navržen jednopodlažní objekt s podkrovím se zvýšenou přízdívkou navazující na obdobně vysokou zástavbu v blízkém okolí, zároveň respektující pomyslnou hranu současné zástavby.

Z hlediska pěší prostupnosti na vedlejší autobusovou zastávku je objekt odsazen od hrany řešeného pozemku a do jeho předprostoru navržen chodník, propojující stávající pěší komunikaci na západní straně vedoucí ve směru autobusové zastávky.

Mezi nově navržený obytný dům a autobusovou zastávku je pak vložena plocha s parkovacími stáními. Zadní - jižní část parcely je pak možné využít pro návrh zahrady volně navazující na okolní zelené pozemky.



respektování stávající stavební čáry



objemové navázání na stávající zástavbu



inspirace - umístění pultového vikýře a zvýšení přízdívky podkroví

architektonické řešení

Vzhledem k venkovskému charakteru prostředí je cílem citlivě začlenit navrhované objekty do okolní zástavby. Hmotové řešení vychází z tradiční formy podélného domu se sedlovou střechou, kterou by bylo vhodné doplnit pultovými vikýři, které zároveň umožní zvětšit světlou výšku interiéru. Sedlové vikýře nejsou z hlediska architektonického řešení vhodné.

Fasáda objektu by měla být řešena ve světlých odstínech omítky s důrazem na střídme barevné pojetí bez výraznějších pastelových tónů. Jednoduchost barevného řešení podporuje harmonické začlenění domu do venkovského kontextu a umožňuje vyniknout proporcím.

Okenní výplně je možné koncipovat jako kombinace fixních a otevíravých částí. Fixní zasklení umožňuje maximální přísun denního světla včetně výhledů do okolní krajiny, zatímco otevíravé části zajišťují přirozené větrání a uživatelský komfort. Toto řešení přispívá k celkové funkční i estetické kvalitě objektu.

Cílem je spojení tradičních prvků venkovské architektury s moderním výrazem, důrazem na jednoduchost, světlo a kvalitu bydlení.



inpirace - bílé pojednání fasády v kombinaci se dřevem

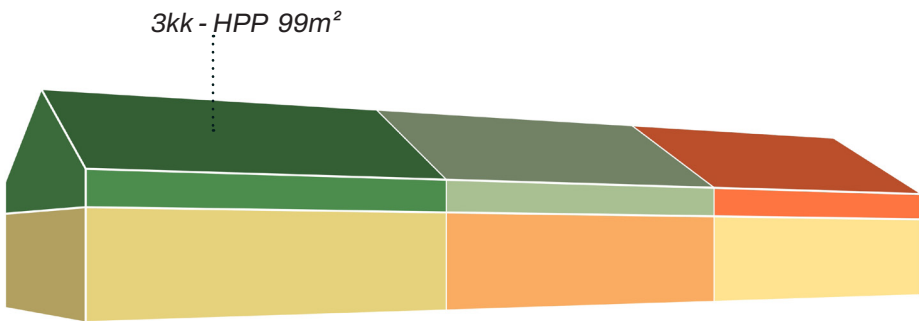
schéma bytů

A

VARIANTA HORIZONTÁLNÍ USPOŘÁDÁNÍ

objekt A - 1NP + podkroví
1NP - počet bytů: 3 x 3kk
podkroví - počet bytů: 3 x 3kk

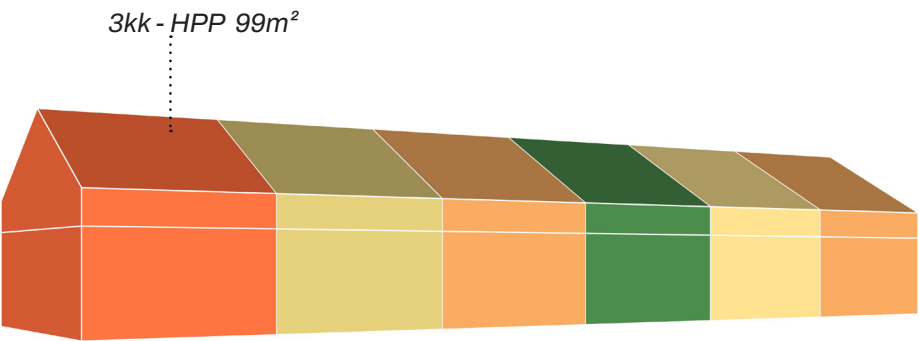
Počet bytů celkem: 6
Počet parkovacích stání: 10



VARIANTA VERTIKÁLNÍ USPOŘÁDÁNÍ

objekt A - 1NP + podkroví
1NP + podkroví - počet bytů: 6 x 3kk

Počet bytů celkem: 6
Počet parkovacích stání: 10

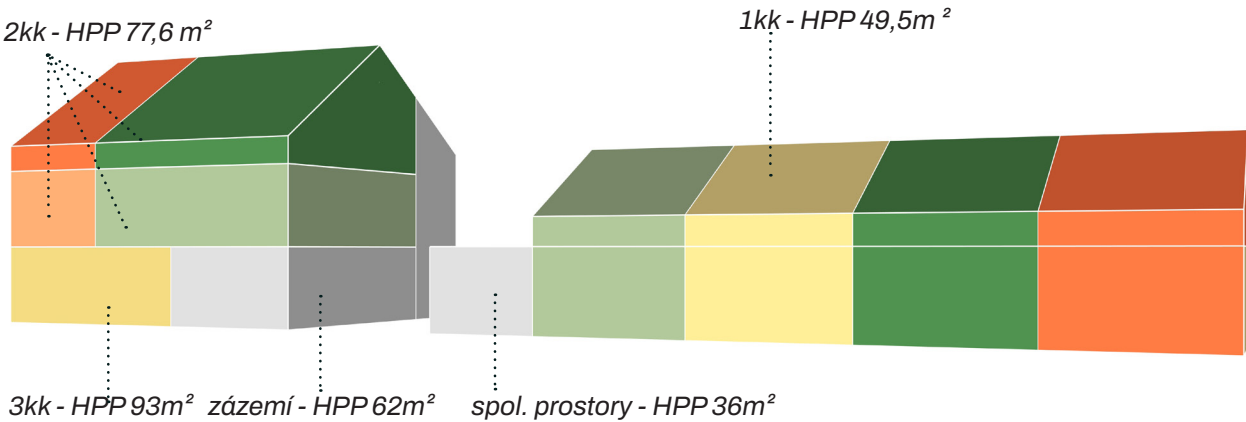


B1

objekt B1 - 2NP + podkroví
1NP - počet bytů: 1 x 3kk
2NP - počet bytů: 2 x 2kk
podkroví - počet bytů: 2 x 2kk

Počet bytů celkem: 5

Počet bytů celkem pro B1+B2: 9
Počet parkovacích stání pro B1+B2: 12



B2

objekt B2 - 1NP (+ možnost vestavby mezonetu)
1NP - počet bytů: 4 x 1kk

Počet bytů celkem: 4

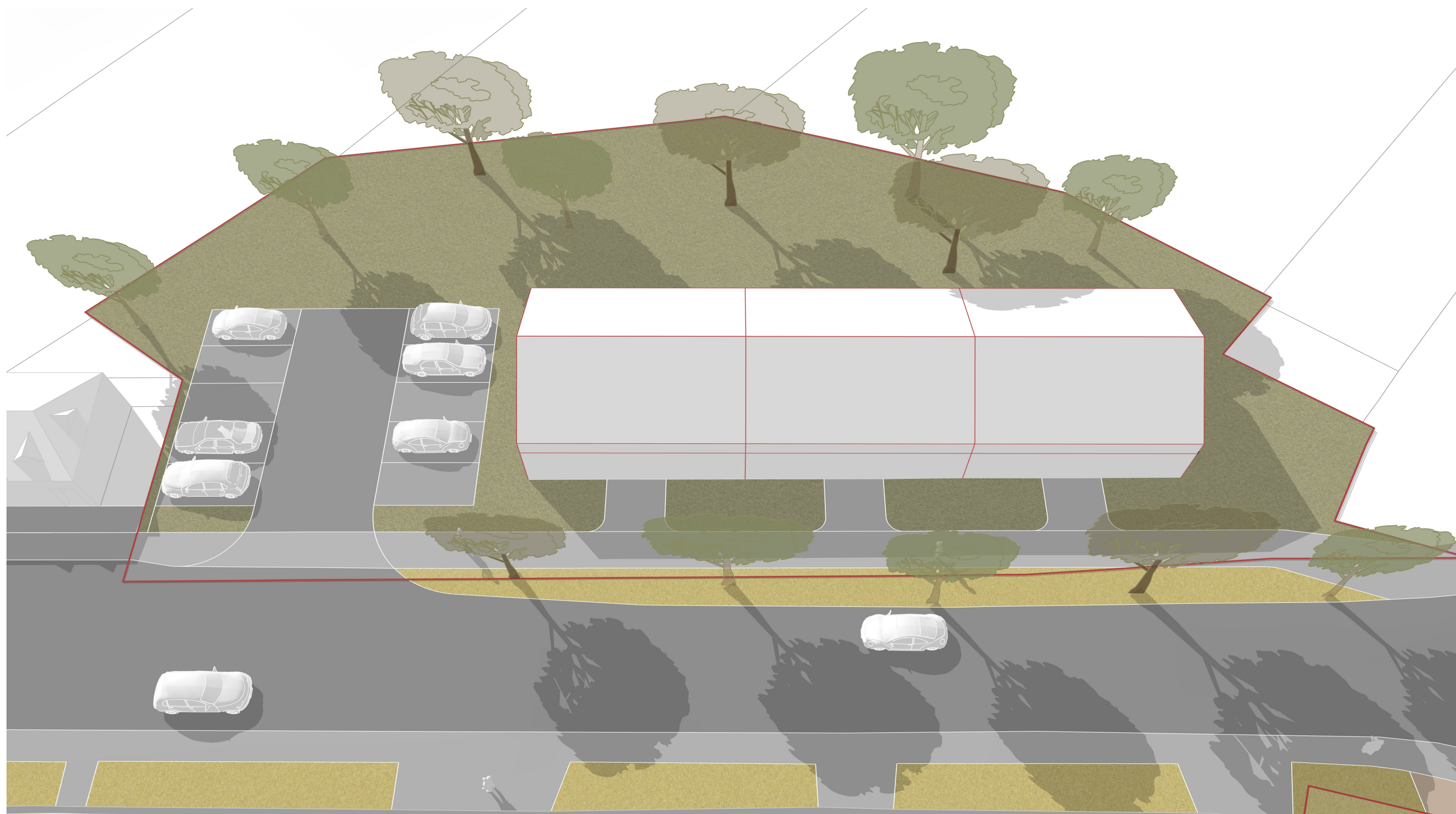
objekt	typ	HPP (m2)	ČPP (m²)	ČUP (m²)	počet jednotek	HPP celkem (m2)	procentuální zastoupení	podlažnost
A	3kk	99	84	74	6	594	46%	1np + podkroví
	2kk	77,6	66	58	4	310,4	24%	
B1	3kk	93	79	70	1	93	7%	2np + podkroví
	zázemí	62	53	47	1	62	5%	
B2	1kk	49,5	42	37	4	198	15%	1 np + možnost vložení mezonetu
	spol. prostory	36	31	27	1	36	3%	1np

Celkem	17	1293,4	100%
--------	----	--------	------

Pozn.: Rozsah podlahové plochy podkroví je pro účely studie uvažován ve 100 % jeho celkové plochy bez ohledu na výšku nadezdívky. Skutečná velikost čisté podlahové plochy je však v praxi určována v závislosti na výšce nadezdívky a sklonu střechy. Dle normativních požadavků je pro započítání plochy jako užité rozhodující minimální výška 1300 mm.

3d model - celková situace

3d model - objekt A



3d model - objekt B1 + B2



3d model - uliční pohled



3d model - uliční pohled



