



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

NÁZEV

TEXTOVÁ ČÁST

PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

TEXTOVÁ ČÁST

1. Identifikační údaje

1.1 Údaje

Název záměru: VP Opatovice

Místo stavby: Opatovice

Katastrální území: Opatovice u Hranic [711543]

Parcelní číslo: 95/1

1.2 Údaje o stavebníkovi

Investor: Obec Opatovice

IČO: 00301655

1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Zpracovatel dokumentace: MODAV projekt s.r.o.

Vypracoval: Bc. Lada Musialová

IČO: 191 96 059

Sídlo: Dolní Tošanovice 66, 739 53 Dolní Tošanovice

E-mail: info@modav.cz

2. Seznam vstupních podkladů

Požadavky investora

Katastrální mapa a ortomapa

Existence správců sítí

Geodetické zaměření

3. Záměr a území

a) Rozsah řešeného území

Dotčená lokalita se nachází ve střední části obce Opatovice, v blízkosti budovy základní školy, dětského hřiště a kostela sv. Mořice. Řešená lokalita je momentálně nezastavěna, terén je svažité.

b) Údaje o ochraně území

Dle platného územního plánu je záměr v souladu.

c) Údaje o odtokových poměrech

Záměrem stavby vzniknou zpevněné a vegetační plochy, které vyžadují řešení hospodaření se srážkovými vodami. Odvodnění chodníkových těles bude řešeno vypádováním do okolních travnatých ploch, kde bude umožněno přirozené vsakování.

Hlavní velká zpevněná plocha bude odvodněna prostřednictvím vpusti umístěné ve střední části této plochy. Srážková voda zachycená touto vpustí bude svedena do akumulární nádrže určené pro retenci a další využití.

Srážkové vody ze zastřešení polyfunkčního objektu, včetně vegetační střechy, budou odváděny střešními svody. Vegetační střecha bude primárně zadržovat srážkovou vodu ve svém retenčním souvrství; pouze přebytečné množství, které není schopna pojmout, bude odvedeno do akumulární nádrže. Tím je zajištěno efektivní hospodaření se srážkovými vodami a maximální využití retenční schopnosti vegetační střechy.

Akumulovaná voda bude v období sucha využívána pro závlahu vegetační střechy a přilehlých ploch, čímž se sníží potřeba odběru pitné vody alepší se mikroklimatická funkce objektu.

Bezpečnostní přepad z akumulární nádrže bude řešen buď napojením na jednotnou kanalizaci, nebo odvedením do vhodného vsakovacího prvku, v závislosti na výsledném projednání s dotčenými orgány a technických možnostech území.

d) Záměr

V rámci projektu veřejného prostranství v Opatovicích vznikne nová rekreační oblast určená pro obyvatele obce. Návrh tvoří elipsoidní hlavní zpevněná plocha, na níž je umístěn objekt kiosku sloužící k prodeji občerstvení, se zázeminím a podiem. Objekt je zastřešen plochou střechou s extenzivní zelení. Východní fasáda podia je navržena jako promítací plocha, na kterou navazuje amfiteátr určený pro venkovní projekce a kulturní akce.

Kolem amfiteátru vede pěší komunikace směřující k workoutovému hřišti. Hlavní zpevněná plocha je napojena na stávající veřejnou komunikaci prostřednictvím chodníku ze zámkové dlažby, který zároveň zajišťuje propojení se stávajícím objektem veřejného WC.

Součástí návrhu jsou dva stávající stromy a také nová výsadba dřevin. Konkrétní druhy budou specifikovány v následující etapě projektu.

e) Stávající zeleň

V řešeném území se nachází dva vzrostlé stromy - třešeň a bříza. Tato zeleň nebude záměrem narušena a návrh s touto zelení pracuje.

f) Přístupnost

Veřejné prostranství bude přístupné ze stávající veřejné komunikace na severovýchodní straně pozemku.

g) Geologické poměry v území

Území je tvořeno kvartérními deluviálními (svahovými) sedimenty různé zrnitosti, které jsou místy překryty tenkou vrstvou navážky. Podloží tvoří převážně jíly, jíly s příměsí štěrku a písčito-jílovité štěrky, lokálně se vyskytují i přepravené sprašové hlíny, které jsou na změnu vlhkosti citlivé.

Vrty potvrdily následující stratigrafii:

- 0,0–0,3 / 0,8 m – ornice a navážka (nevhodné k zakládání)
- cca 0,3–1,1/1,3 m – pevné jíly F6 CI
- 1,1–2,5 m – jíly písčito-štěrkovité F2 CG
- (JV-2) 2,2–4,2 m – přepravené sprašové hlíny F6 CI (problematické, citlivé na vodu)
- od 2,5–5,0 m – štěrky jílovité G4 GM, místy vlhké až mokré

Z geotechnického hlediska byly identifikovány čtyři základní typy zemin (GT1–GT4) s rozdílnými parametry únosnosti. Nejproblematictější jsou sprašové hlíny (GT3), které při navlhčení ztrácejí únosnost a mohou vykazovat objemové změny.

Závěr pro zakládání

Základové poměry jsou nehomogenní, místy zhoršené výskytem sprašových zemin. Pro stavbu se doporučuje ztužená základová konstrukce a zařazení stavby do 2. geotechnické kategorie.

h) Hydrogeologické poměry

Hladina podzemní vody nebyla vrty zastižena. Na základě místních podmínek se její výskyt předpokládá až v hloubce cca 6,5 m pod terénem. Proudění podzemní vody probíhá směrem k severozápadu.

Vrstvy jílu a spraší vykazují velmi nízkou propustnost ($k \approx 10^{-9}$ m/s). Významně propustné jsou až hlubší štěrkové vrstvy ($k \approx 10^{-4}$ až 10^{-5} m/s).

i) Vsakovací poměry a hospodaření s dešťovou vodou

Na lokalitě byla provedena vsakovací zkouška ve vrtu JV-1. Voda se vsakovala pouze do hlubších štěrkových vrstev, zatímco jíly a sprašové hlíny vykazují prakticky nulovou propustnost.

Závěry z průzkumu:

- Vsakování dešťových vod se nedoporučuje.
- V severozápadní části pozemku se nacházejí mocné nepropustné jíly, které vsak neumožní.
- Případné vsakování by vedlo k zvýšení vlhkosti v podloží a mohlo by negativně ovlivnit sprašové vrstvy (GT3) a tím i stabilitu základů.
- Voda by se přirozeně pohybovala směrem k objektu, což je nežádoucí.

Doporučené řešení:

- Akumulační nádrž na dešťové vody
- Regulovaný odtok do kanalizace nebo využití na zálivku
- Nádrž dimenzovat na 4hodinový déšť
- Zajistit pravidelné vyprazdňování retenčního objemu

ANALYTICKÁ ČÁST

PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

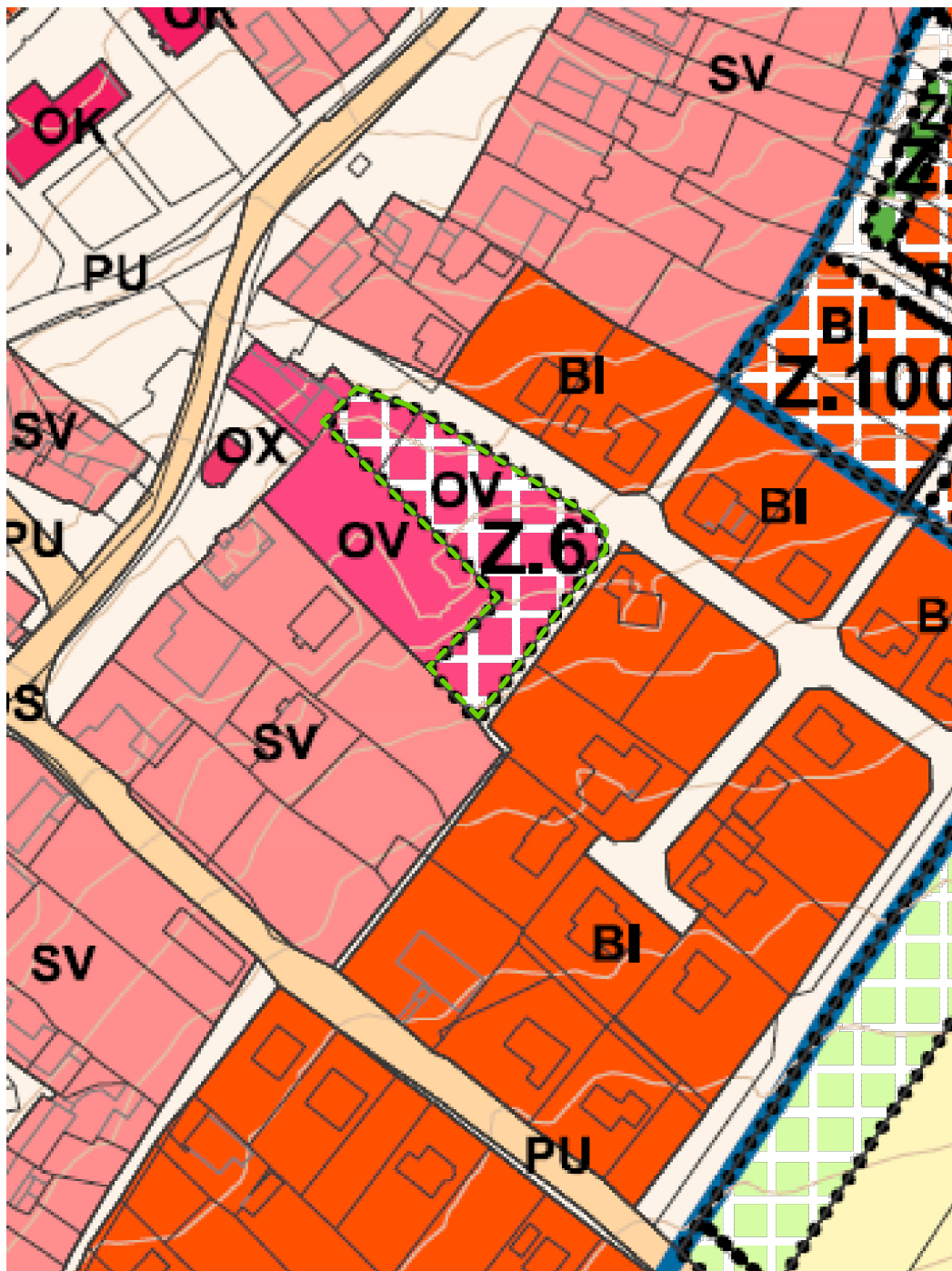
Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

ANALYTICKÁ ČÁST



OV-OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

- **Zatřídění dle zák. členění území**-Plochy zastavěné, zastavitelná č. **Z.5, Z.6**

Hlavní využití: Občanské vybavení

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím
- veřejná prostranství-zeleň str. 20/35Územní plán Opatovice 02/2025
- informační zařízení

Podmíněně přípustné využití

- bydlení (služební byt) jako součást stavby občanského vybavení

Nepřípustné využití

-činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

- plochy č. **Z.5, Z.6** - výškové uspořádání navrhovaných staveb bude respektovat výškovou hladinu stávajících budov, na které je navazováno

Záměr je v souladu s platným územním plánem obce Opatovice.

PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, BC. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Územní plán navrhovaný

Veřejné prostranství Opatovice

SWOT analýza

S

Silné stránky

- Rozsáhlá a dobře využitelná parcela
- Přímá návaznost na dětské a sportovní hřiště
- Klidná lokalita s převahou rezidenční zástavby
- Dobrá dostupnost a přehlednost území
- Architektonicky neutrální okolní zástavba umožňující flexibilní návrh
- Otevřený charakter území s potenciálem pro veřejný prostor

W

Slabé stránky

- Svažitě terénní podmínky komplikující návrh i realizaci
- Vedení stávajících inženýrských sítí omezující využití pozemku
- Přítomnost vzrostlé zeleně
- Existence drobných staveb (objekt WC) s omezenou využitelností
- Nedostatečně definovaný veřejný prostor
- Absence jasné urbanistické struktury v bezprostředním okolí

O

Příležitosti

- Vytvoření kvalitního veřejného prostoru pro obyvatele obce
- Propojení se stávajícím sportovním a rekreačním areálem
- Využití svažitého terénu pro zajímavé architektonické řešení (terasování, výhledy)
- Možnost doplnění chybějící funkce (např. komunitní zázemí, „malé náměstí“)
- Rozvoj rekreační a volnočasové infrastruktury
- Vysoká variabilita využití díky velikosti parcely
- Potenciál pro vytvoření identitotvorného místa v obci

T

Hrozby

- Náročnější technické řešení kvůli sklonu terénu (zvýšení nákladů)
- Komplikace při přeložkách nebo ochraně inženýrských sítí
- Riziko narušení stávajícího klidového charakteru lokality
- Omezení výškové regulace a hmotového řešení stavby
- Možné konflikty s okolní zástavbou (měřítka, provoz)
- Klimatické vlivy (odtok vody ze svahu, přehřívání ploch)



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

SWOT analýza



PROJEKT
MODAV projekt s.r.o.
 DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
 ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR
OBEC OPATOVICE
 Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT
VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE
 Architektonická studie
 Fotografie stávajícího stavu

NÁVRHOVÁ ČÁST

PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

NÁVRHOVÁ ČÁST



PROJEKT
MODAV projekt s.r.o.

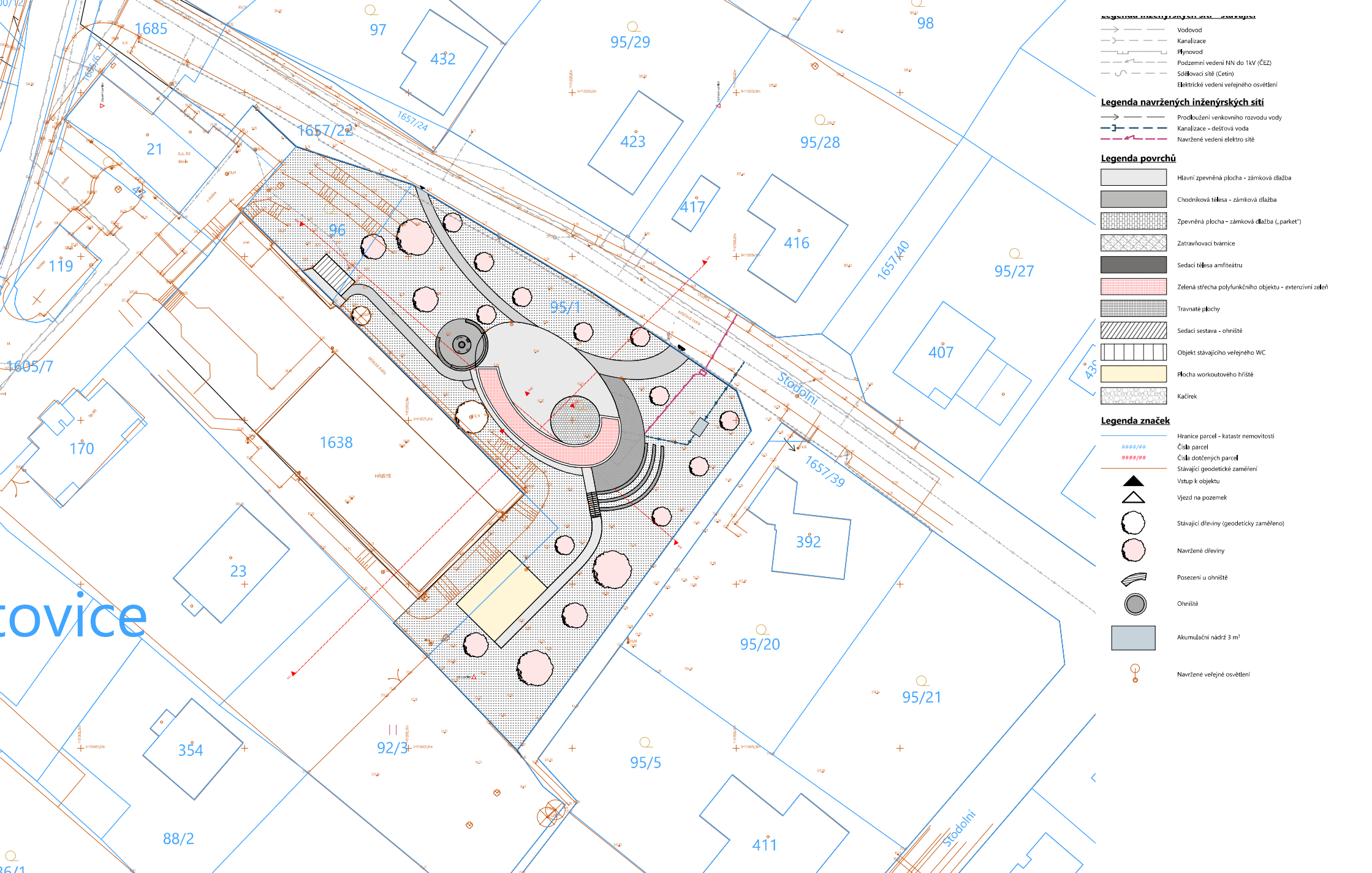
DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR
OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT
VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

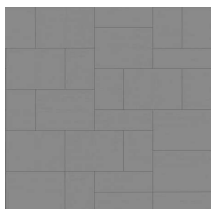
Architektonická studie
Situace ortofoto 1:1000





A) Zámková dlažba

- materiál použit na chodníkové tělesa i zpevněnou plochu u pódia
- světlý odstín
- šíře chodníkových těles 1,5 m
- spád chodníkových těles 2 %



B) Zámková dlažba

- materiál použit na hlavní zpevněnou plochu
- světlý odstín



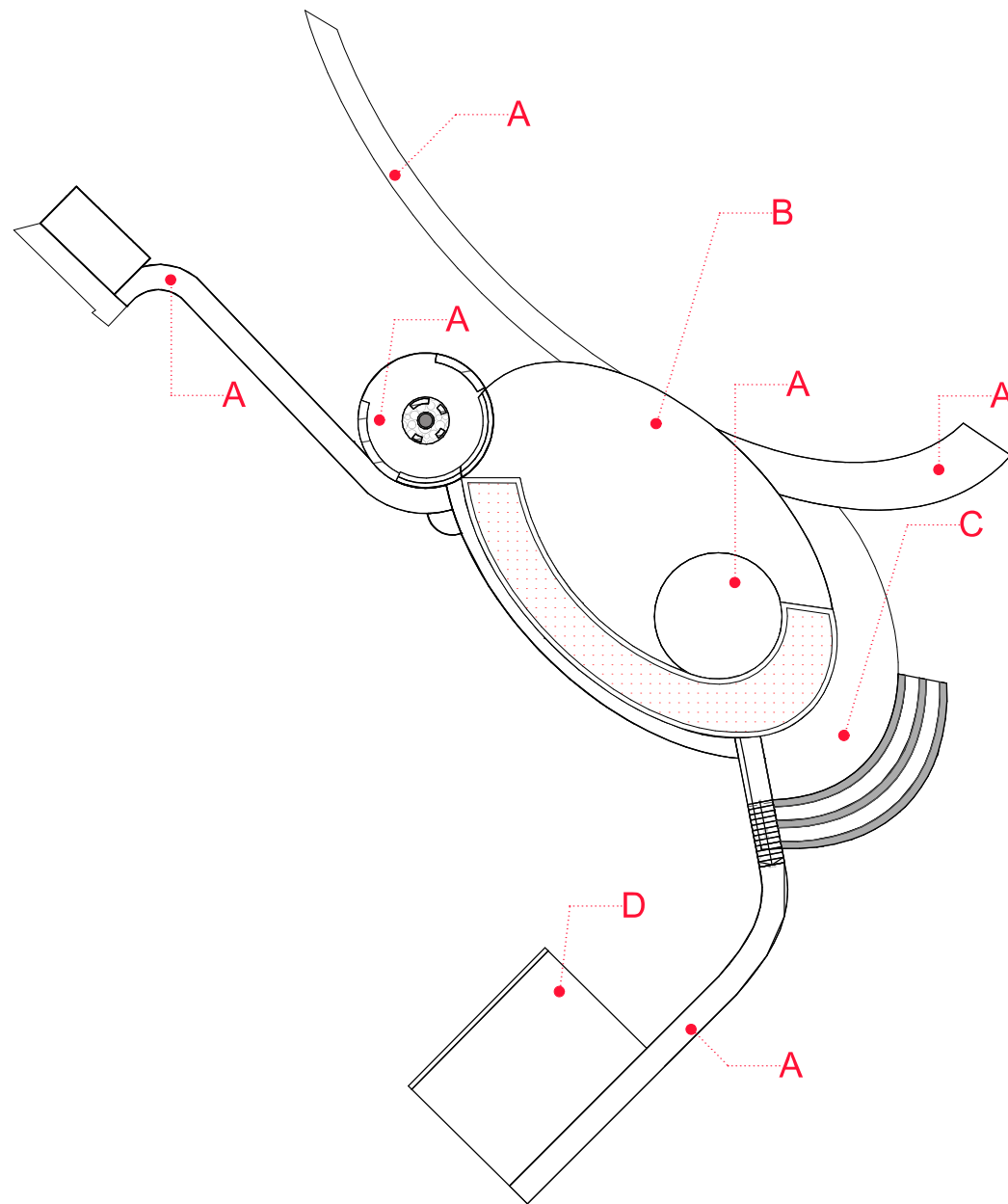
C) Zatravnovací tvárnice

- materiál použit na plochu vedoucí k amfiteátru
- šíře 4,5 m



D) Pryžová litá plocha

- povrch z lité pryže na workoutové hřiště
- odstín: šedá
- 8,2 x 11,5 m

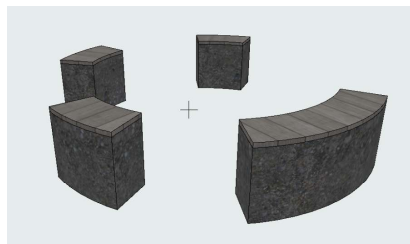




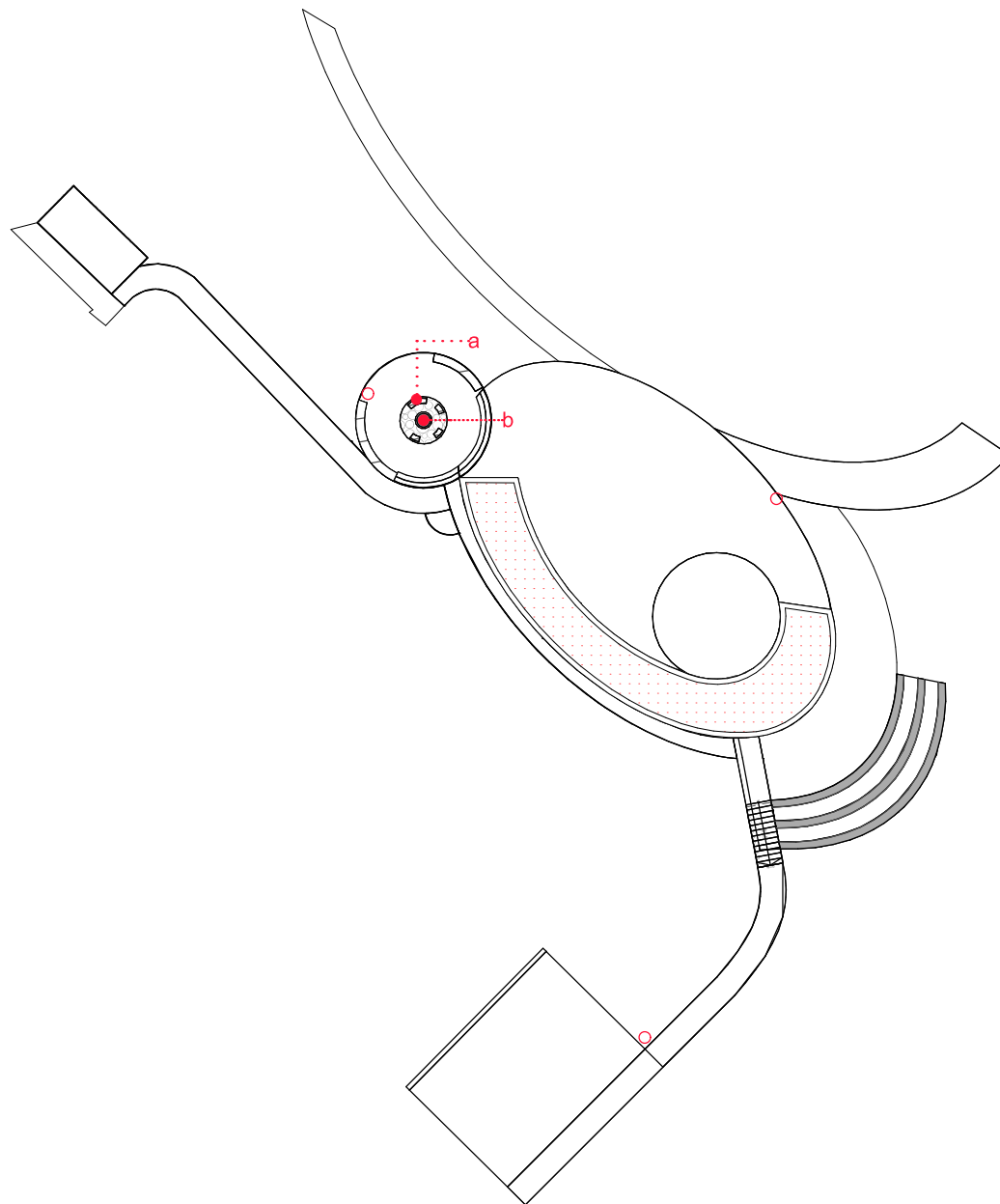
- O) Odpadkový koš
- venkovní koš s horní stříškou
 - kotveno do patky
 - odstín kovových částí antracit
 - pokryto dřevěnými latěmi
 - objem 50 l
 - 3 ks



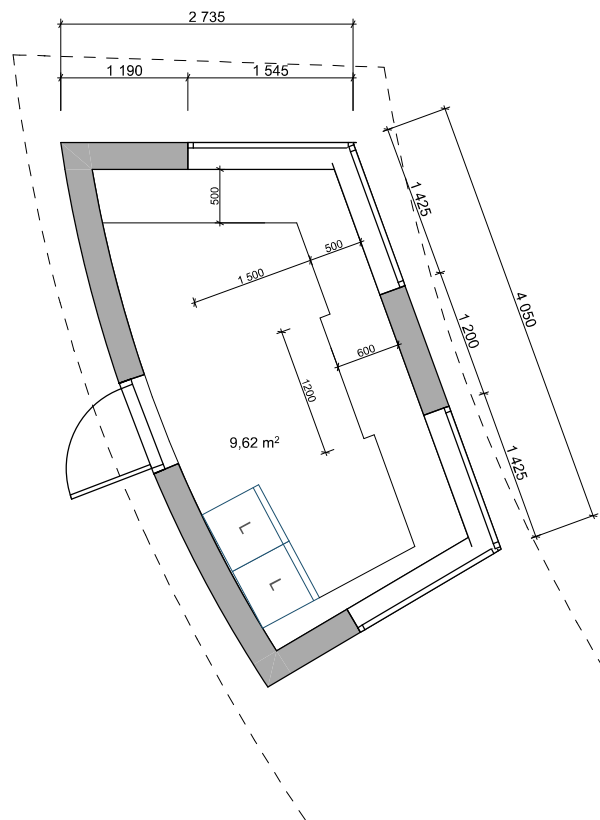
- a) Zahradní ohniště
- materiál beton + kovový rošt
 - průměr 800 mm
 - výška 500 mm



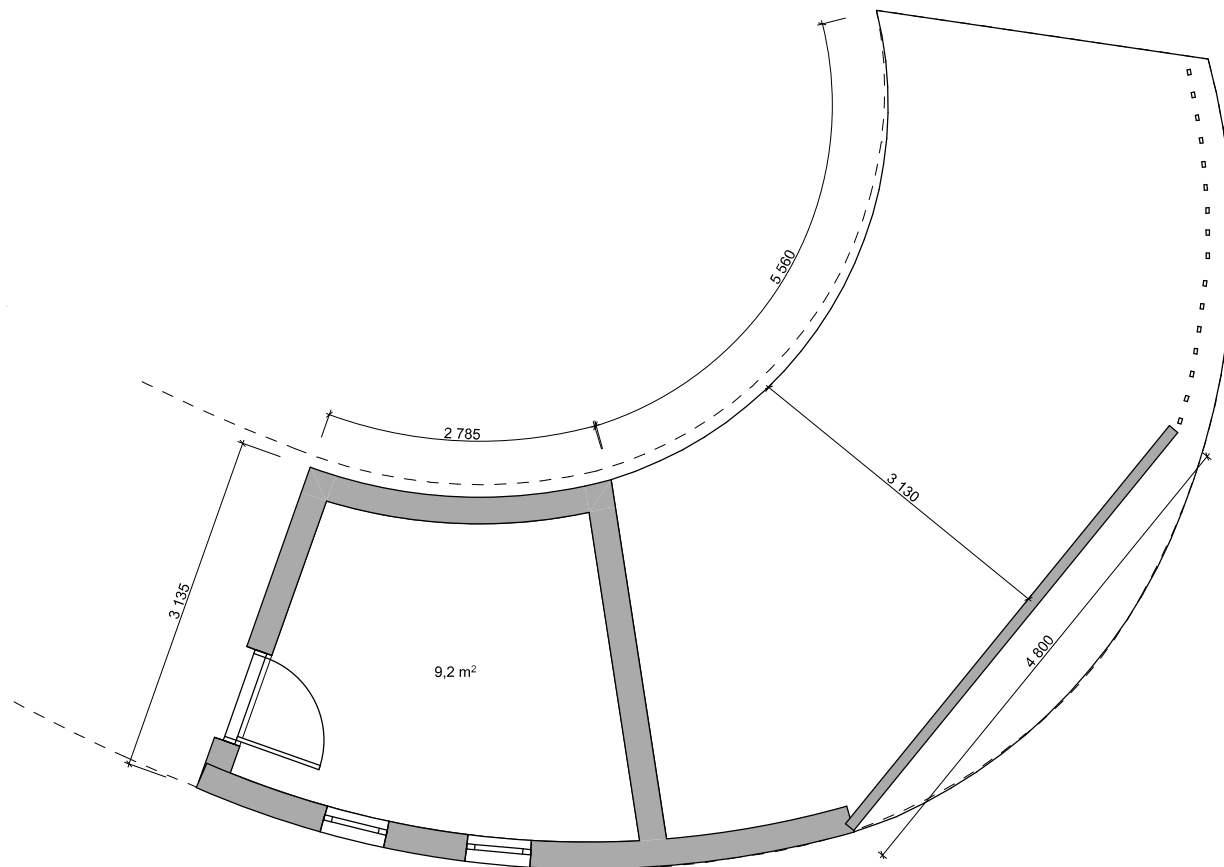
- b) Betonové posezení k ohništi
- materiál beton s ocelovou výztuží, sedadlo borovicové dřevo
 - výška 460 mm
 - celkem 6 ks



Půdorys - kiosek



Půdorys - zázemí s pódiem



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

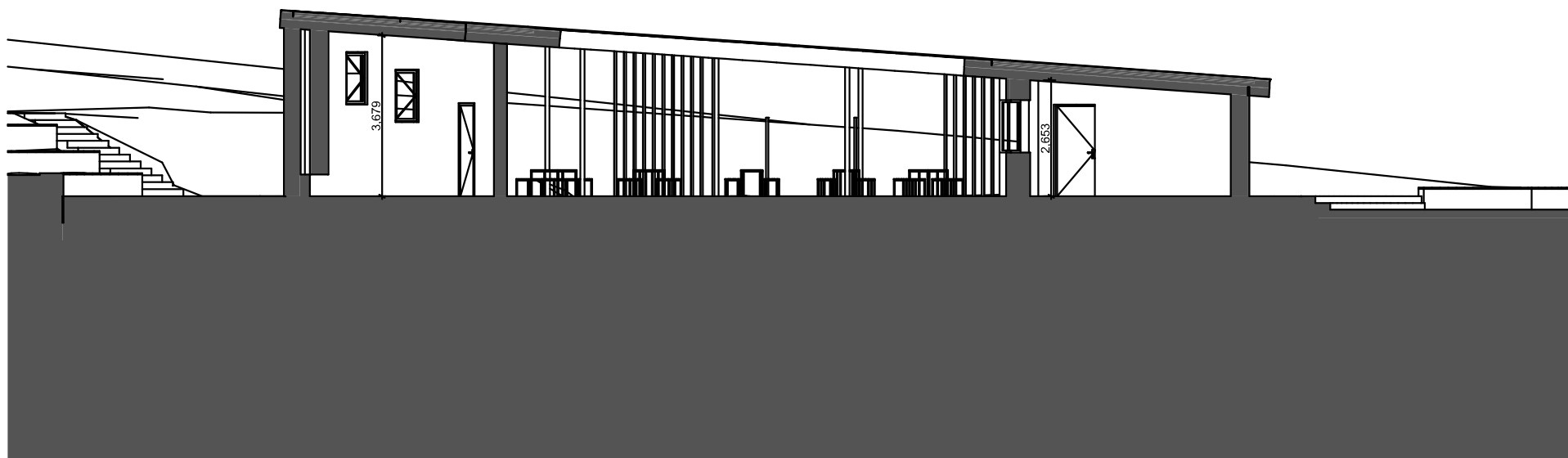
Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Půdorys 1.NP



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

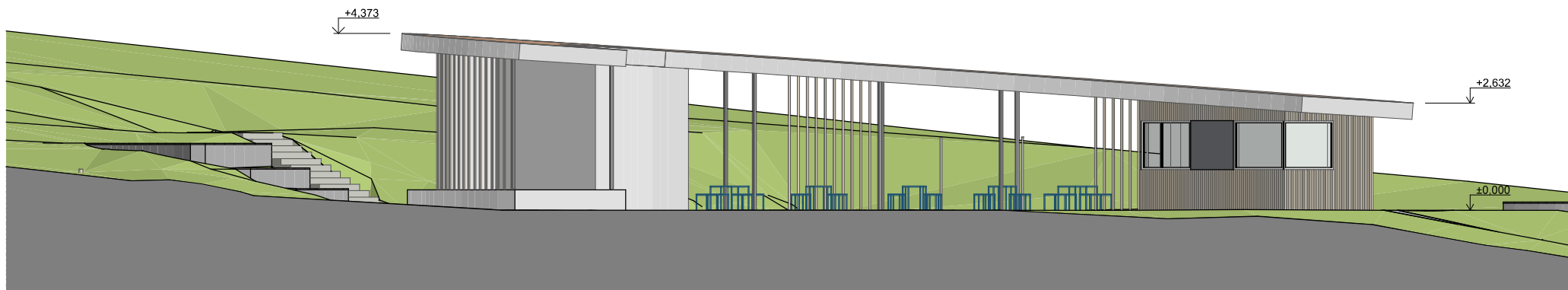
Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

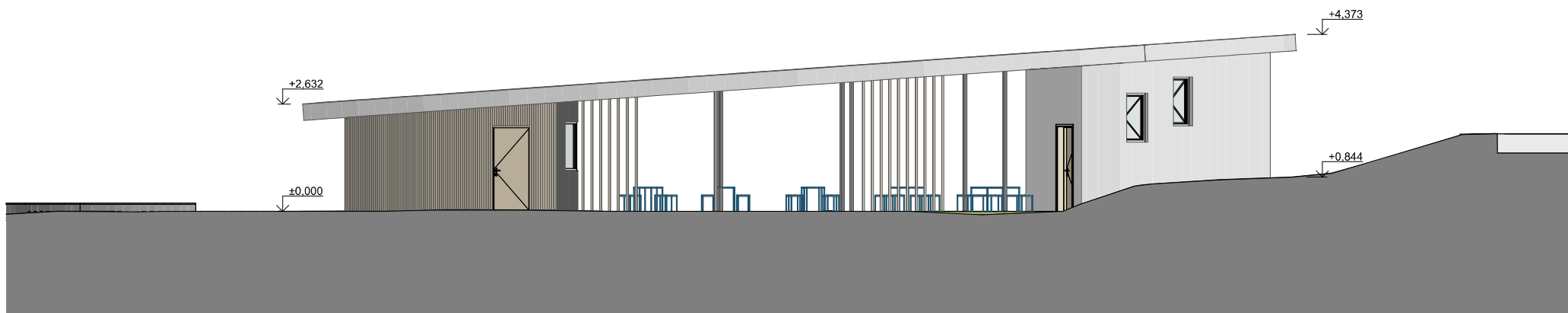
Řez



P01

Pohled jihozápadní

1:100



P04

Pohled severovýchodní

1:100



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

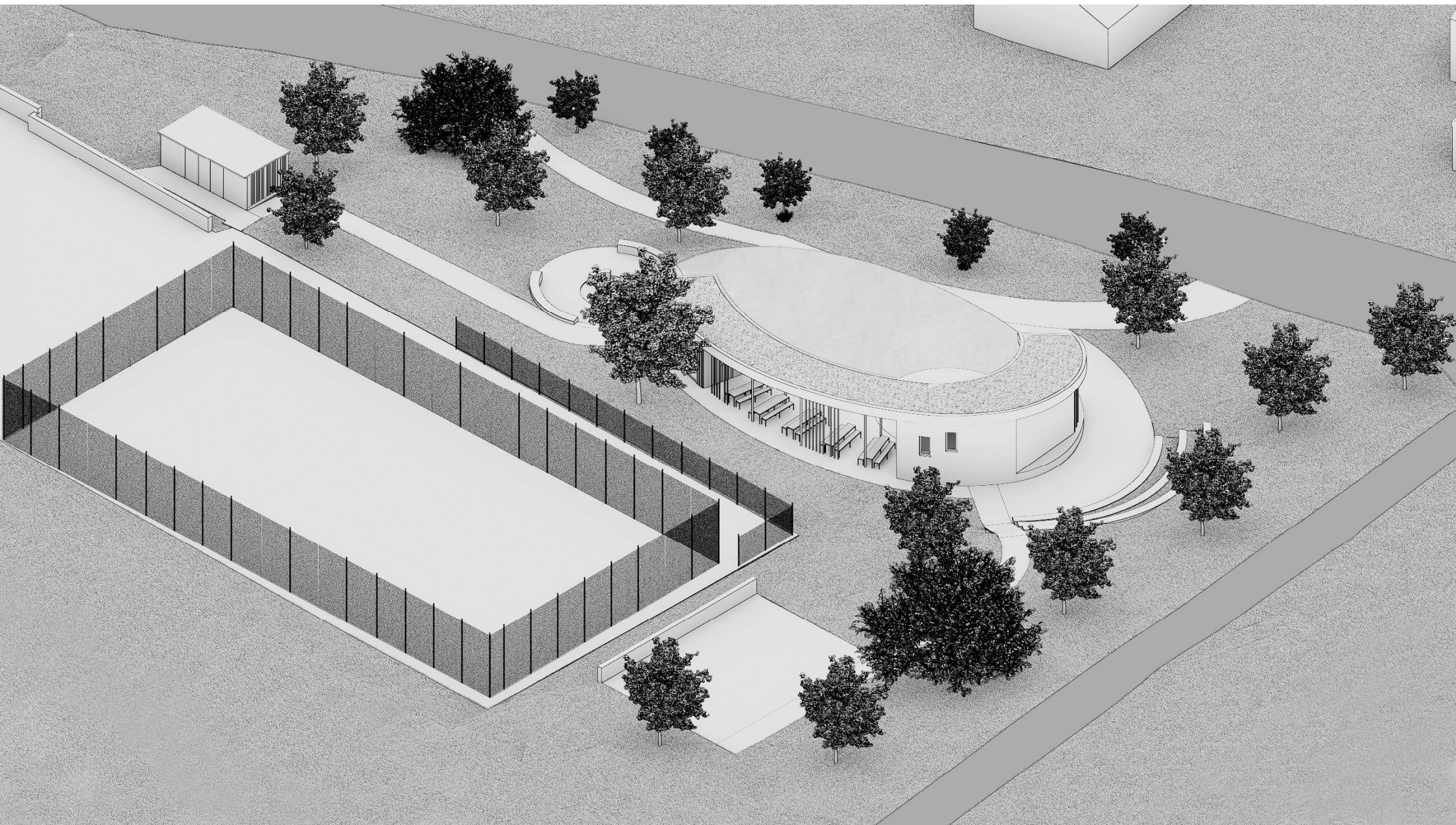
Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace axonometrie



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace axonometrie



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace axonometrie



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace



PROJEKT

MODAV projekt s.r.o.

DOLNÍ TOŠANOVICE 66, 739 53
ING. DAVID GRYGAR, Bc. LADA MUSIALOVÁ

INVESTOR

OBEC OPATOVICE

Hlavní 170, 753 56 Opatovice

PROJEKT

VEŘEJNÝ PROSTOR OPATOVICE

Architektonická studie

Vizualizace