



RODINNÉ DOMY ČAKOVIČKY

KAHAA

architektonický atelier
www.kahaa.cz

Ing. arch. Karel Hašek
Ing.arch Lucie Ostatnická
Ing. arch. Volodymyr Voievodin

Praha
06/2024

Průvodní zpráva

Uzemí

Řešené území se nachází v obci Čakovičky v okrese Mělník, Středočeský kraj. Historie obce sahá až do roku 1266, kdy se datuje první zmínka o zemědělských usedlostech.

V současné době má obec hlavní význam jako lokalita trvalého bydlení, dobře dopravně napojená na Prahu (zaměstnání, nákupní střediska) i na místní spádová střediska – Neratovice, Mělník, Líbeznice (občanská vybavenost, zdravotnictví, školství). Hromadná doprava je zastoupena příměstskou autobusovou dopravou. Společenský život v obci je poměrně bohatý. K oblíbeným akcím patří Masopustní průvod, dětský den, rybářské závody, různorodé sportovní závody a soutěže. Na jejich pořádání se podílí: spolek dobrovolných hasičů, sportovní klub, obecní úřad, dobrovolníci z řad občanů a řada právnických osob z vesnice.

Informace z územního plánu ve vztahu k řešenému území:
Výňatek z textové části Územního plánu pro BI- plochy obytné městského typu:

Podmínky prostorového uspořádání:

- povolují se pouze solitérní domy vhodné do venkovské zástavby
 - minimální velikost parcel 800m2
 - nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasné
 - vzdálenost stavební čáry od hranic pozemku s veřejným pozemkem (komunikací) min. 5 metrů
 - stavby s jedním Np a obytným podkrovím, podsklepené
 - výška hřebene stavby- max. 8 metrů od nivelety komunikace
 - střecha sedlová, valbová, polovalbová
 - sklon střechy- mezi 28 – 40 stupňů
 - barva střešní krytiny- keramická, betonová, výjimečně tvarovaná plechová
 - garáž- integrovaná v místě bydlení
 - místa pro parkování všech vozidel majitelů a uživatelů objektu bydlení musí být zajištěna pouze na vlastním pozemku
 - oplocení pozemku na straně k ulici nebo veřejnému prostoru-podezdívka ve výšce 0,6- 1 metr, výplně dřevo, kov, plastové plaňky a profily, nepovoluje se drátěné pletivo
 - výška oplocení na straně do ulice nebo veřejnému prostoru- max. 2 metry
 - likvidace dešťových vod je možná pouze vsakem na vlastním pozemku
 - soukromá zeleň
 - místní komunikace, pěší cesty
- zastavěnost pozemků – max. 40% (včetně garáže, chodníků, bazénů, pergol, zahradních domků apod.)**
- dělení pozemků s možností budoucího umístnění další hlavní stavby je nepřipustné.

Parcely dle katastru nemovitostí:

č. <i>parcely</i> - <i>účel</i>	<i>celková výměra dle katastru</i>
337/107- Rodinný dům	811 m ²
337/108- Rodinný dům	809 m ²
337/109- Rodinný dům	826 m ²
337/110- Rodinný dům	833 m ²
337/111- Rodinný dům	810 m ²
337/113- Rodinný dům	819 m ²
337/114- Rodinný dům	825 m ²
337/115- Rodinný dům	878 m ²
337/116- Rodinný dům	831 m ²
337/117- Rodinný dům	822 m ²
337/119- určeno pro veřejnou vybavenost- dětské hřiště	403 m ²
337/120- Rodinný dům	898 m ²
337/121- Rodinný dům	872 m ²
337/122- Rodinný dům	813 m ²
337/123- Rodinný dům	1023 m ²
337/48 - určeno pro veřejnou komunikaci	2939 m ²

Návrh

Řešené území nyní prochází parcelací, zasítováním a napojením jednotlivých parcel na nově vzniklou veřejnou komunikaci. V rámci sítí budou jednotlivé parcely opatřeny plynovou, elektrickou, vodovodní a kanalizační přípojkou. Jedná se celkem o 14 stavebních parcel určených ke stavbě solitérních rodinných domů o 1 podlaží a o 1 parcelu určenou k výstavbě dětského hřiště prospěšného pro místní rozvoj.

Architektonický návrh

Zástavba je navržena v konceptu jednoho rodinného domu v různých variacích. Základem je jednopodlažní dům o půdoryse ve tvaru písmene L se sedlovou střechou. Sklon střechy nad hlavní obytnou částí je 36°, nad garážovou částí pak 28°. Objektu nechybí kryté závětrří, které není oplocené a vzniká tak přirozeně polosoukromý prostor s předzahrádkou. Srdcem domu je obytná místnost (obývací pokoj, jídelna, kuchyňský kout) využívající otevřeného prostoru až do krovu a propojení interiéru s exteriérem zahrady přes velké prosklené plochy. Zadní část objektu o 2 pokojích disponuje vlastní koupelnou a pracovním koutem. Hlavní ložnice, která je napojena na hlavní chodbu, pak také disponuje vlastní koupelnou. Kromě toho je v objektu navržen i pokoj pro hosty/pracovna. Objektu nechybí ani technická místnost a prostor pro uskladnění potravin i sezónních věcí. Nad obytnou částí se pak nachází otevřené podkroví, které lze využít jako zašívárnu, odpočinkový prostor či obytný prostor navíc. Celkově je objekt navržen ve snaze vytvořit vzdušný a prostorný rodinný dům, který respektuje vesnickou zástavbu, ale navrhuje její moderní pojetí.

Obytné místnosti jsou nejčastěji situovány do zahrady pro dostatečné zajištění soukromí, ale i výhledu. Prosklená terasa u obývacího pokoje je pak díky řešení střechy částečně krytá pro účely posezení. Naopak směrem k sousedním parcelám je dům osazen minimálním počtem otvorů. Součástí objektu je i garáž umožňující samostatný vstup z krytého závětrří objektu. Garáž je dostatečně prostorná pro auto i příslušenství, dílnu, kola atd. Prostor nad garáží pak umožňuje skladování.

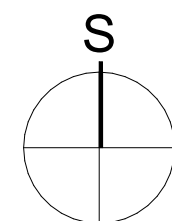
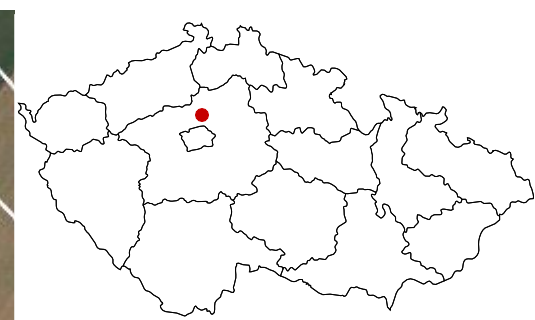
Orientace jednotlivých rodinných domů v zástavbě se maximálně přizpůsobuje světovým stranám a využívá tak především jihozápadního slunce. Nejvýchodnější parcely pak umožňují i vznik menších teras pro posezení u východního slunce.

Jednotlivé rodinné domy jsou v půdoryse řešeny jako TYP A, B a C. Nejčastěji je využíván TYP A, který umožňuje osazení na největší počet parcel. Navržen je v pojetí bílá/krémová omítka s dřevěnými či plechovými prvky a monochromatickými doplňky vč. rámu oken. Dále je zde také varianta s cihelnými pásky a antracitovými doplňky vč. rámu oken. Střecha je vždy keramická skládaná v pojetí červeném a šedém.

TYP B je využit na rohové parcele a jde o prostorovou modifikaci TYPU A. TYP C je pak využit na další rohové parcele, pro kterou by vyhoval více objekt ve tvaru obdelníku. Pracuje se tak stejným principem modulu, stejným principem fasád, půdorys je v maximální možné míře zachován, ale upraven tak, aby respektoval změnu tvaru návrhu.

Oplocení je řešeno jako betonový sokl s dřevěným laťováním, předzahrádky jsou polosoukromým prostorem bez oplocení. Dešťová voda bude likvidována na pozemku. V rámci střech bude umožněno osazení fotovoltaických panelů. Venkovní parkovací stání je určeno pro 2 auta.

Soubor rodinných domů je navržen tak, aby byl v maximální možné míře modulární a reprodukovatelný, ale zároveň aby žádný z rodinných domů neztrácel na individualitě.



datum	05/2025
-------	---------



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

14 STAVEBNÍCH PARCEL
1 DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

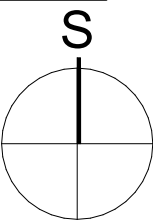
hlavní dopravní tah

zastávka hromadné dopravy

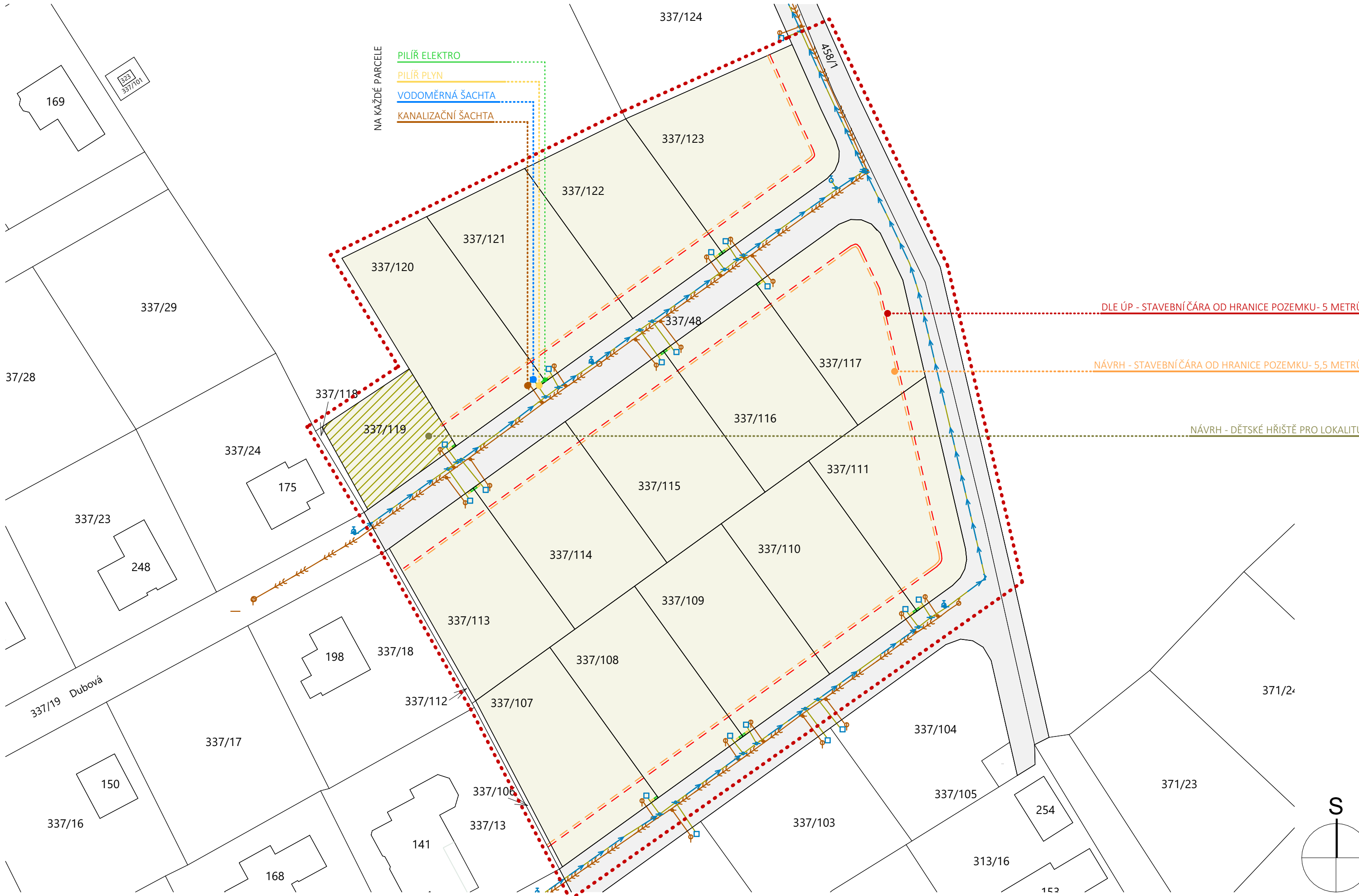
dětské hřiště

MŠ Čakovický

sportoviště



OBEC ČAKOVIČKY





LEGENDA

- A RODINNÝ DŮM TYP A
- B RODINNÝ DŮM TYP B
- C RODINNÝ DŮM TYP C
- H HŘIŠTĚ

RODINNÝ DŮM TYP A

ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD:	263,44 m ²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA:	55,73 m ²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU:	319,17 m ²
(výpočet pro nejmenší parcelu - 337/108)	
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	809 m ²
KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI:	39,45 % (max 40%)

RODINNÝ DŮM TYP B

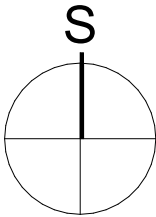
ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD:	241,39 m ²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA:	72,31 m ²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU:	313,7 m ²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	1023 m ²
KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI:	30,66 % (max 40%)

RODINNÝ DŮM TYP C

ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD:	238,21 m ²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA:	70,98 m ²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU:	309,19 m ²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	810 m ²
KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI:	38,17% (max 40%)

HŘIŠTĚ

ZPEVNĚNÁ PLOCHA (hrací plochy, písek):	376,57 m ²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	403 m ²





LEGENDA

- A RODINNÝ DŮM TYP A
- B RODINNÝ DŮM TYP B
- C RODINNÝ DŮM TYP C
- H HŘIŠTĚ

RODINNÝ DŮM TYP A

ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD:	263,44 m ²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA:	55,73 m ²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU:	319,17 m ²
(výpočet pro nejmenší parcelu - 337/108)	
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	809 m ²
KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI:	39,45 % (max 40%)

RODINNÝ DŮM TYP B

ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD:	241,39 m ²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA:	72,31 m ²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU:	313,7 m ²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	1023 m ²
KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI:	30,66 % (max 40%)

RODINNÝ DŮM TYP C

ZASTAVĚNÁ PLOCHA RD:	238,21 m ²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA:	70,98 m ²
CELKOVÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKU:	309,19 m ²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	810 m ²
KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI:	38,17% (max 40%)

HŘIŠTĚ

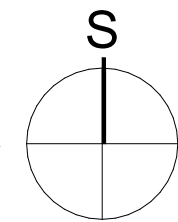
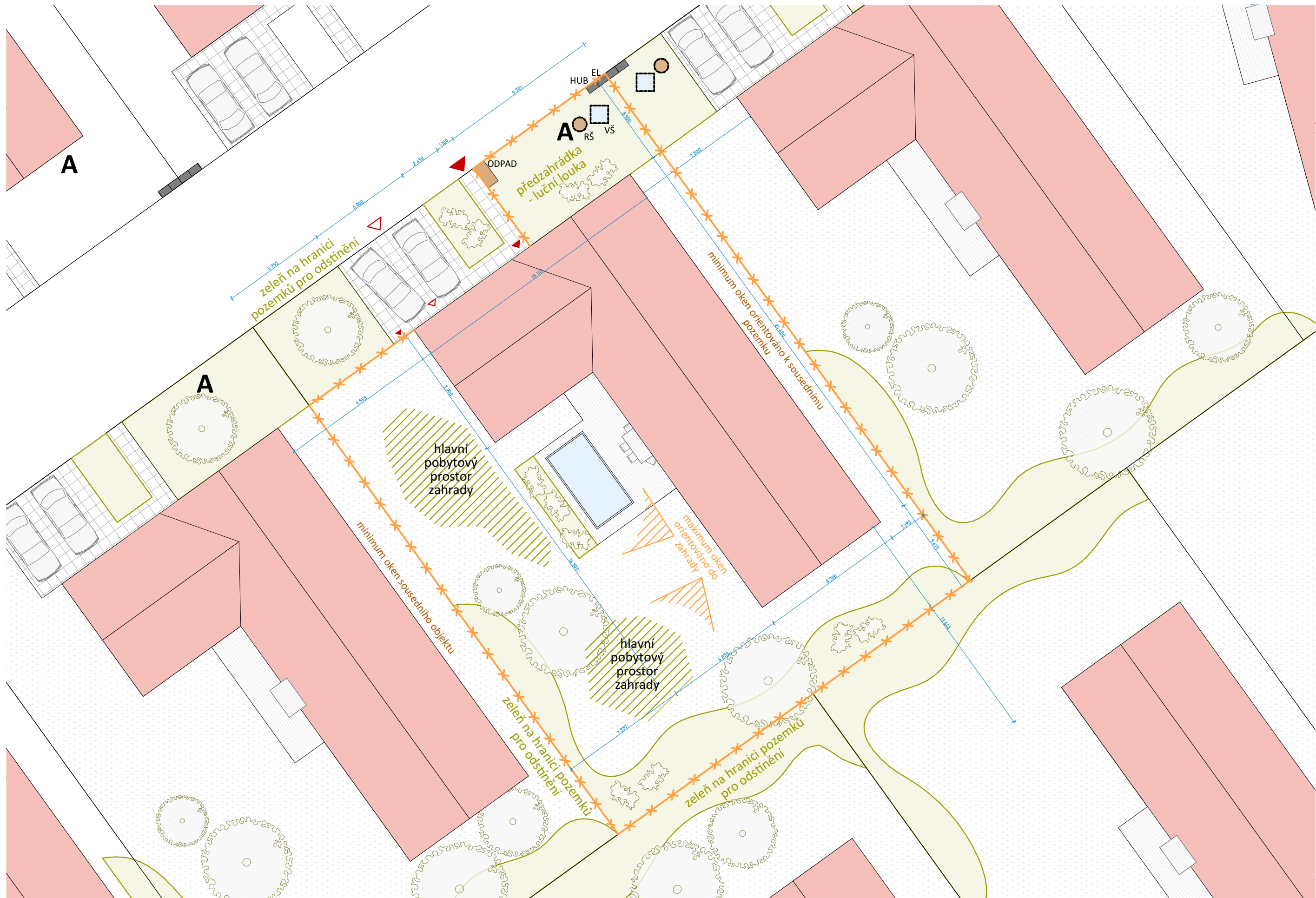
ZPEVNĚNÁ PLOCHA (hrací plochy, písek):	376,57 m ²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:	403 m ²

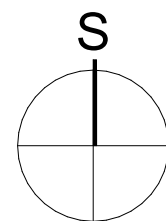
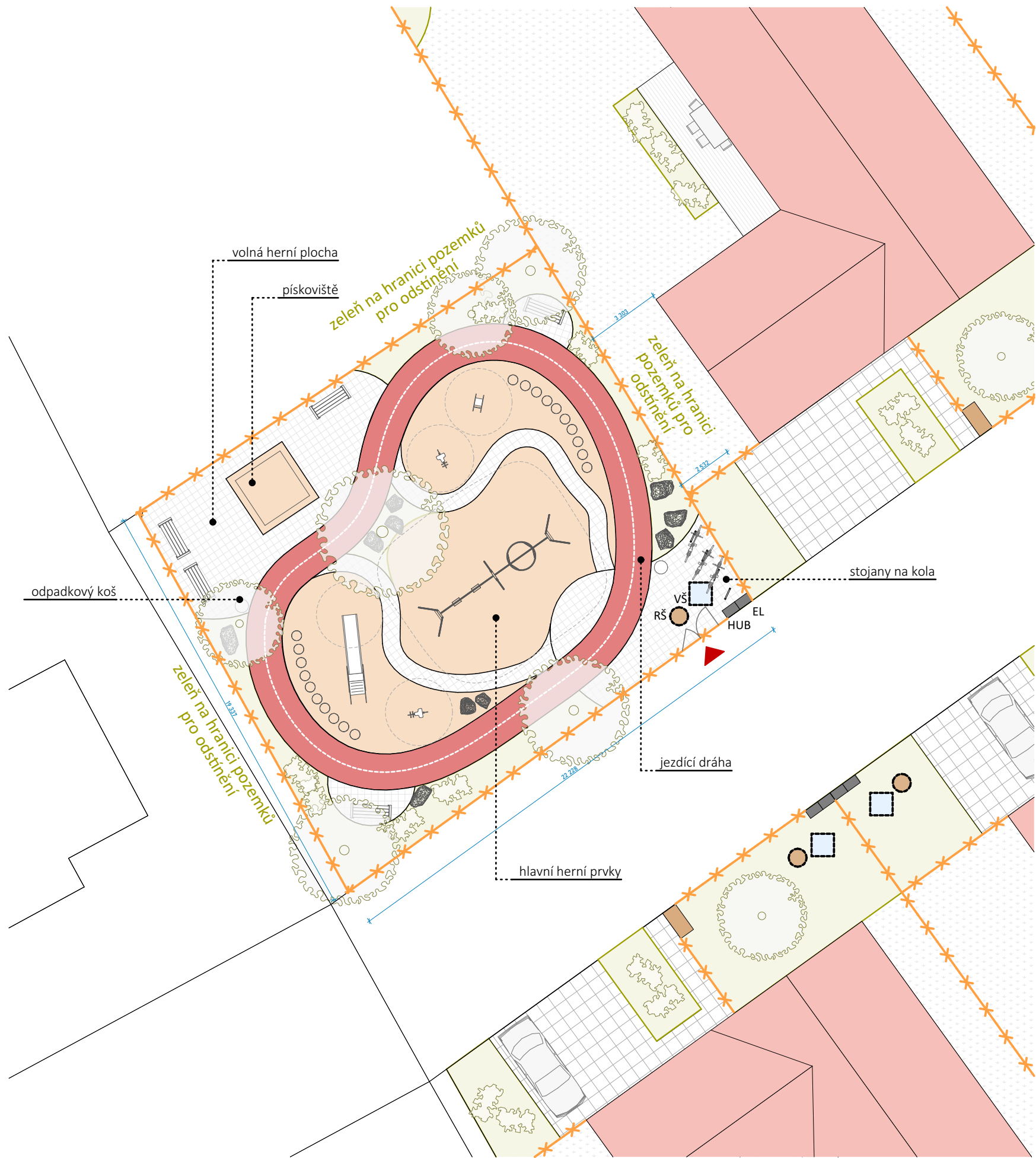


LEGENDA

- A RODINNÝ DŮM TYP A
- B RODINNÝ DŮM TYP B
- C RODINNÝ DŮM TYP C
- H HŘIŠTĚ

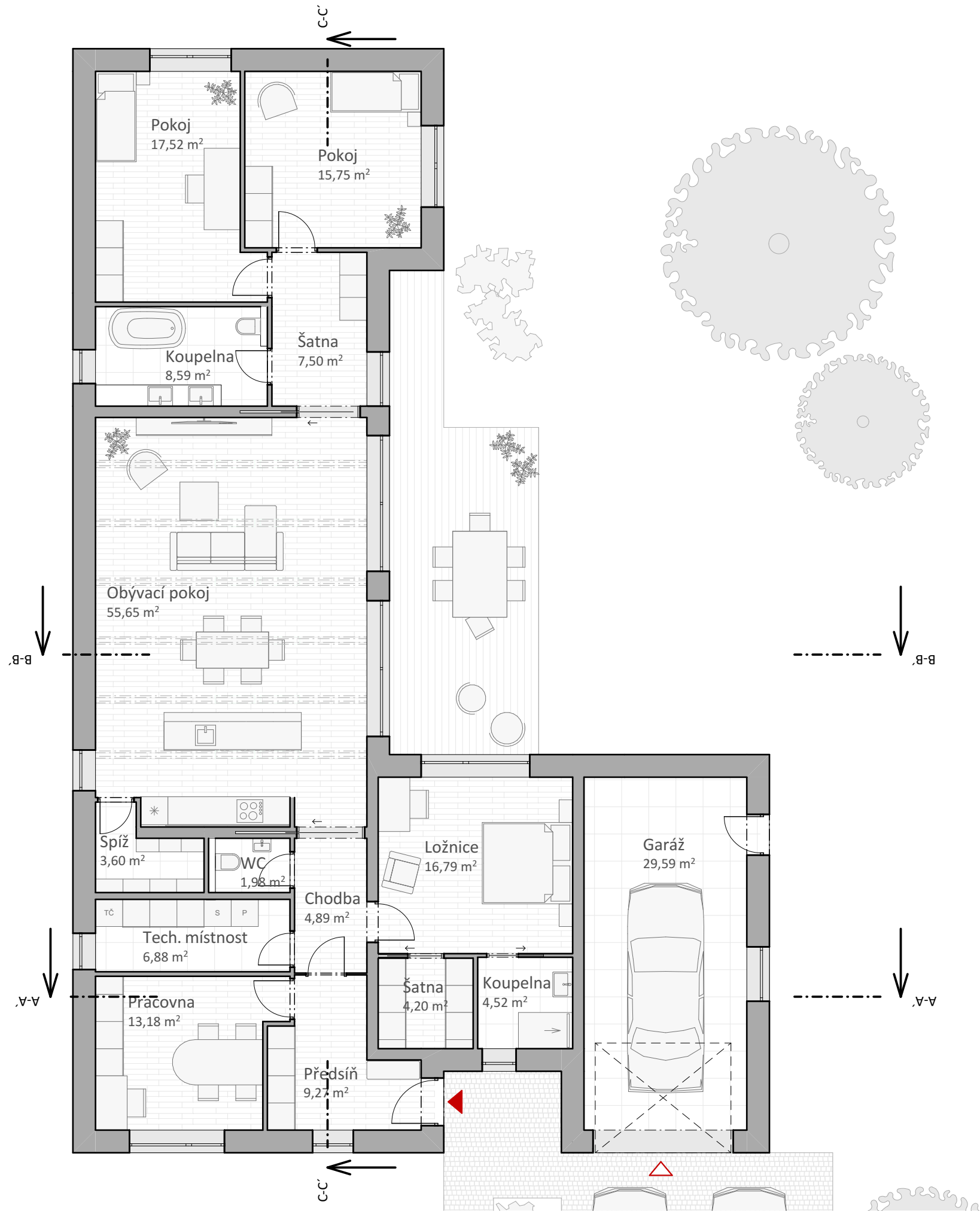
FV PANELY (14-16 ks)



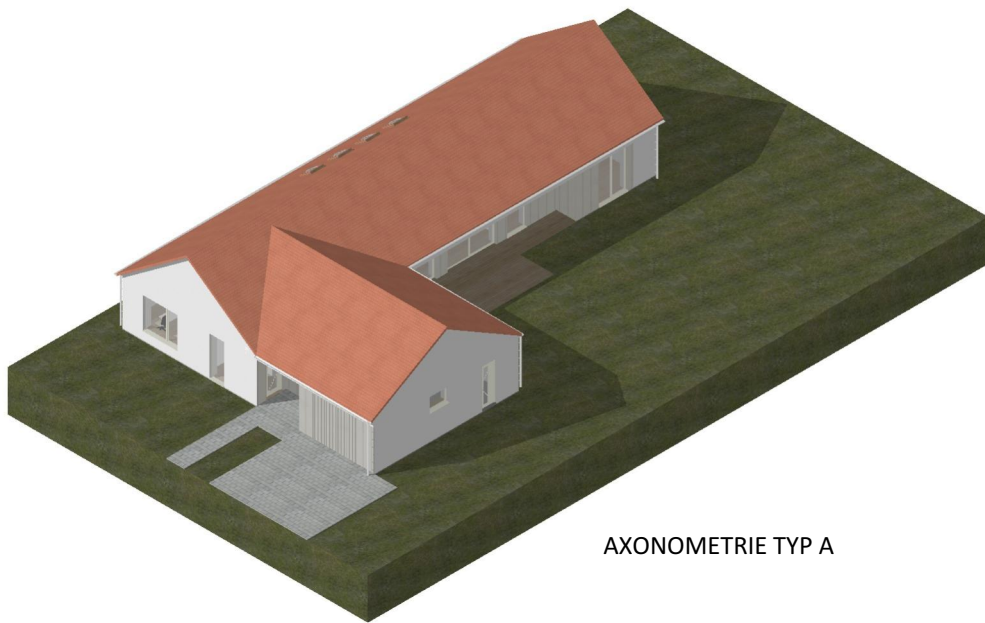


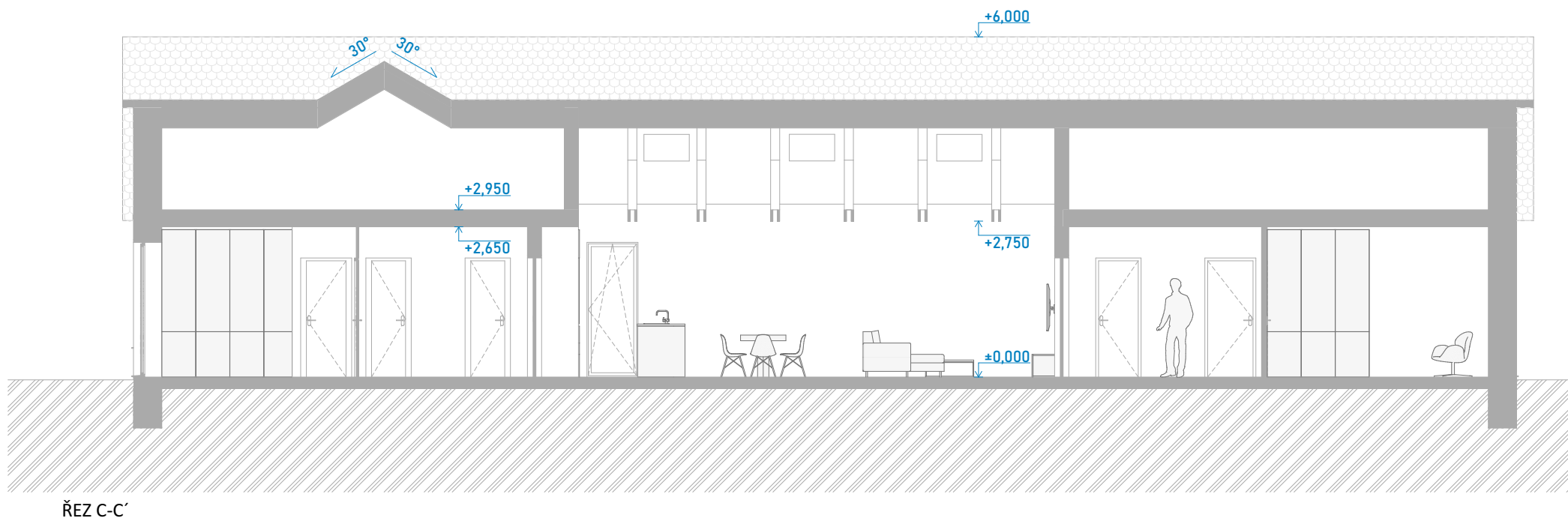
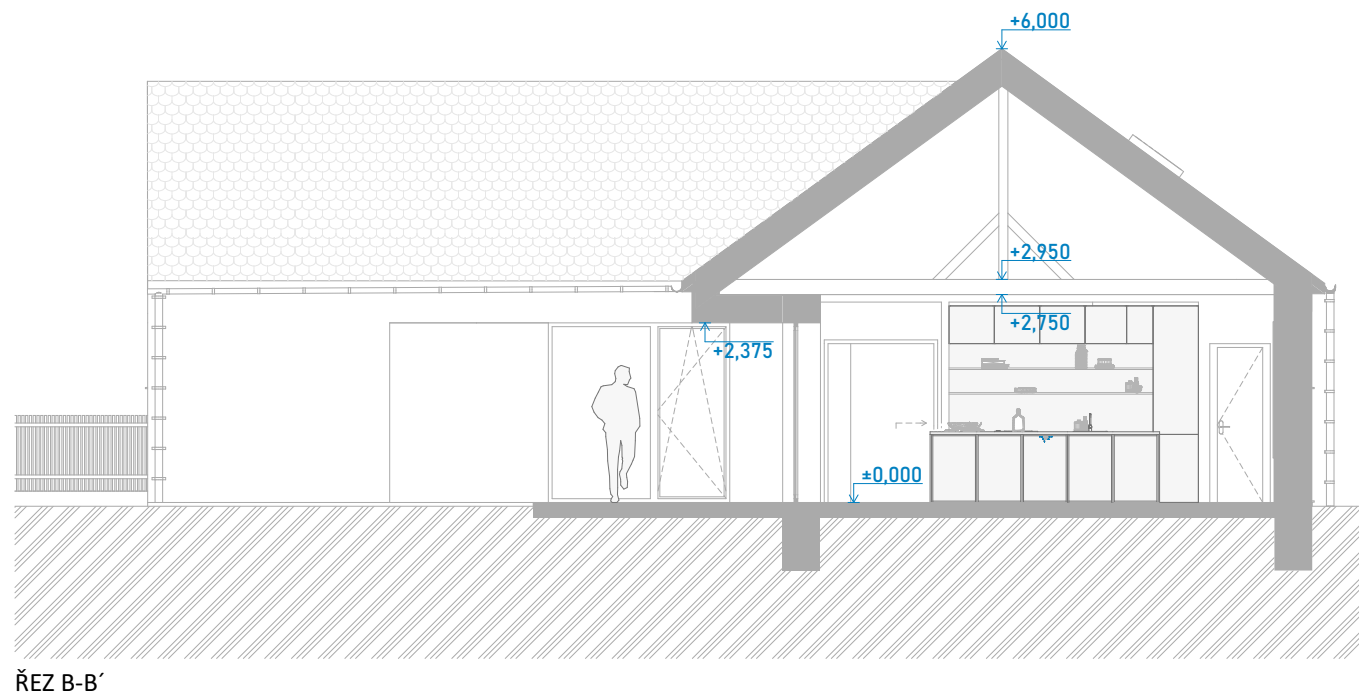
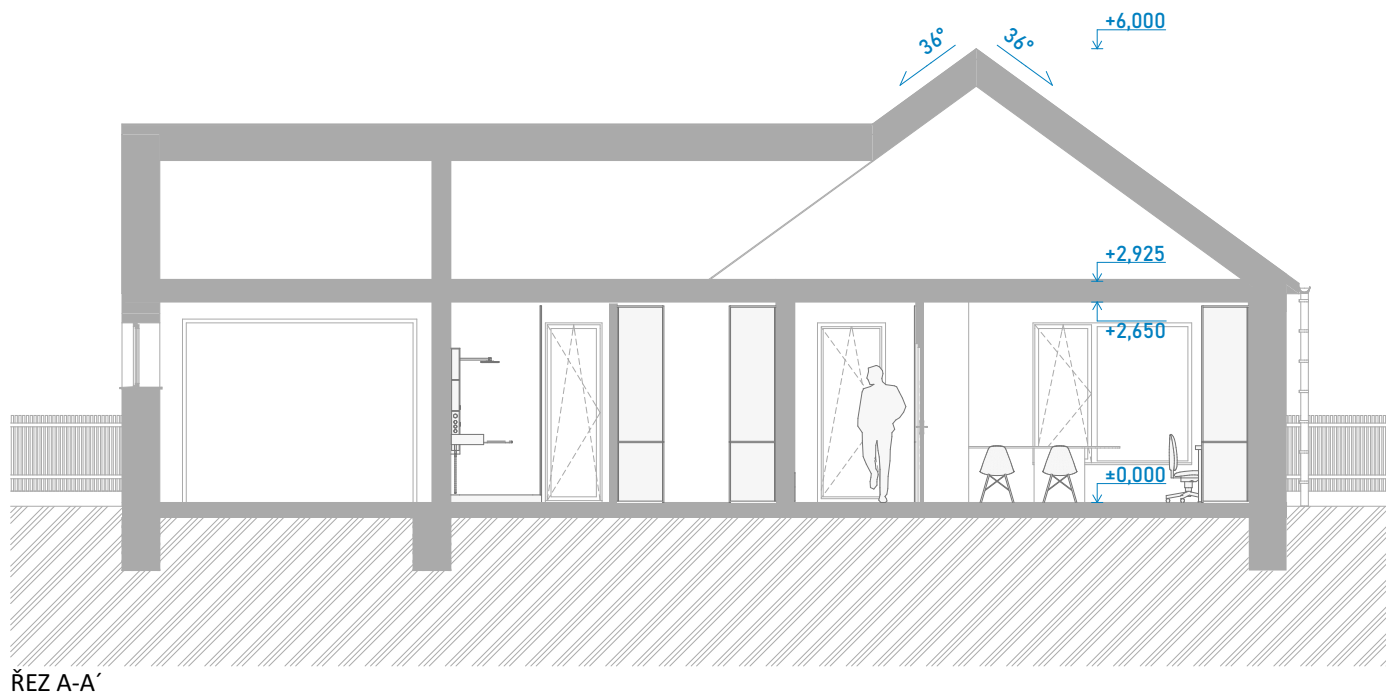


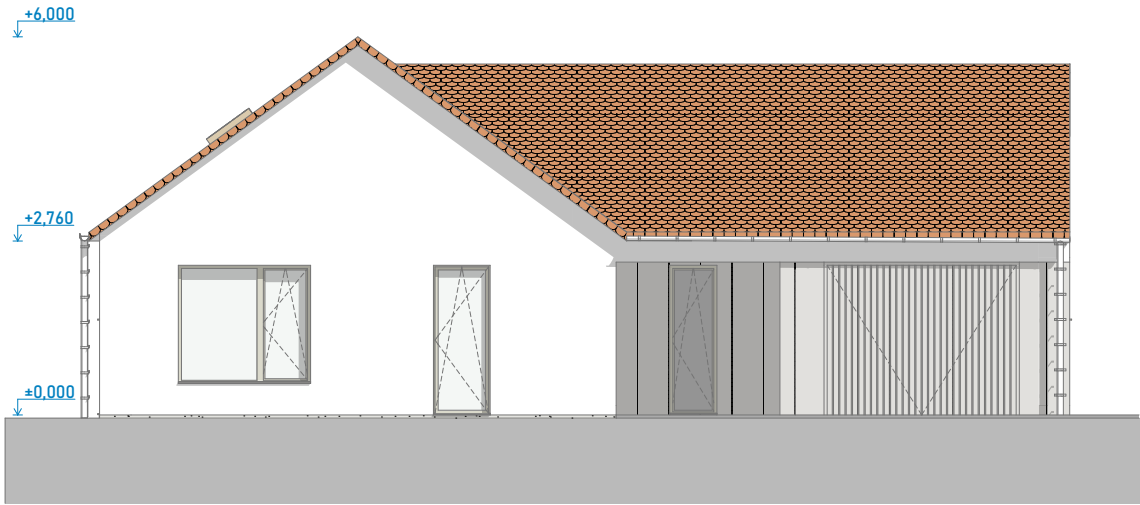




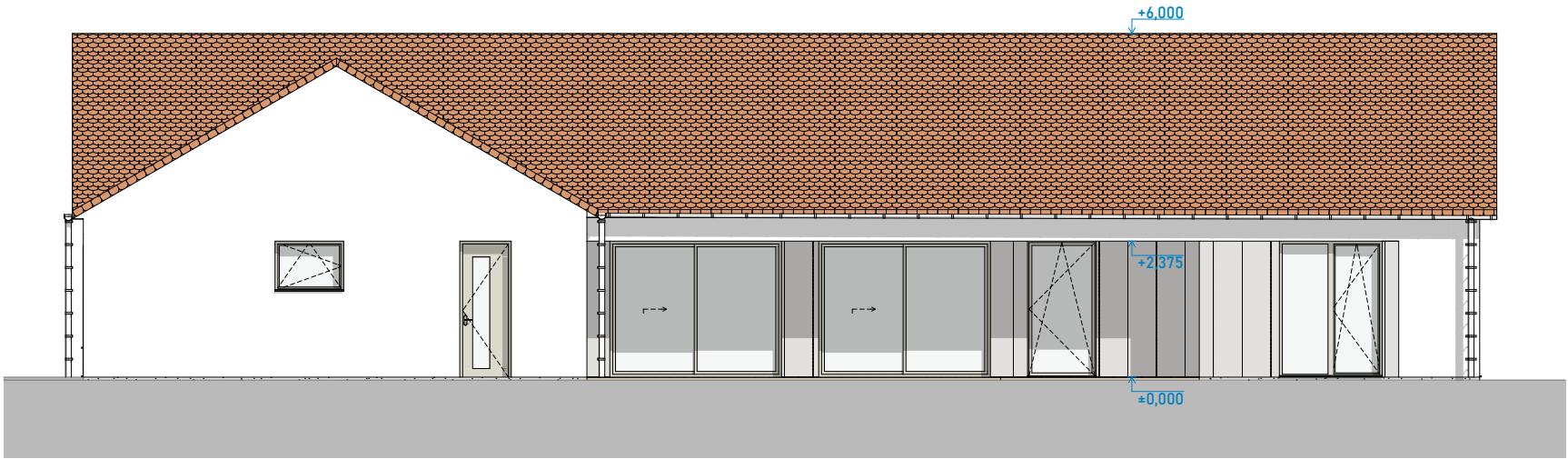
Tabulka místností 1 NP. VARIANTA A		
č.	Název místnosti	Celková Plocha (m2)
1.01	Předsíň	8,73
1.02	Chodba	4,77
1.03	Pracovna	13,18
1.04	Tech. místnost	6,88
1.05	WC	1,98
1.06	Obývací pokoj	55,65
1.07	Spíž	3,60
1.09	Koupelna	8,36
1.10	Pokoj	15,21
1.10	Pokoj	16,98
1.12	Ložnice	16,79
1.12	Šatna	4,20
1.12	Šatna	7,14
1.13	Koupelna	4,30
1.14	Garáž	29,59
		197,36 m²



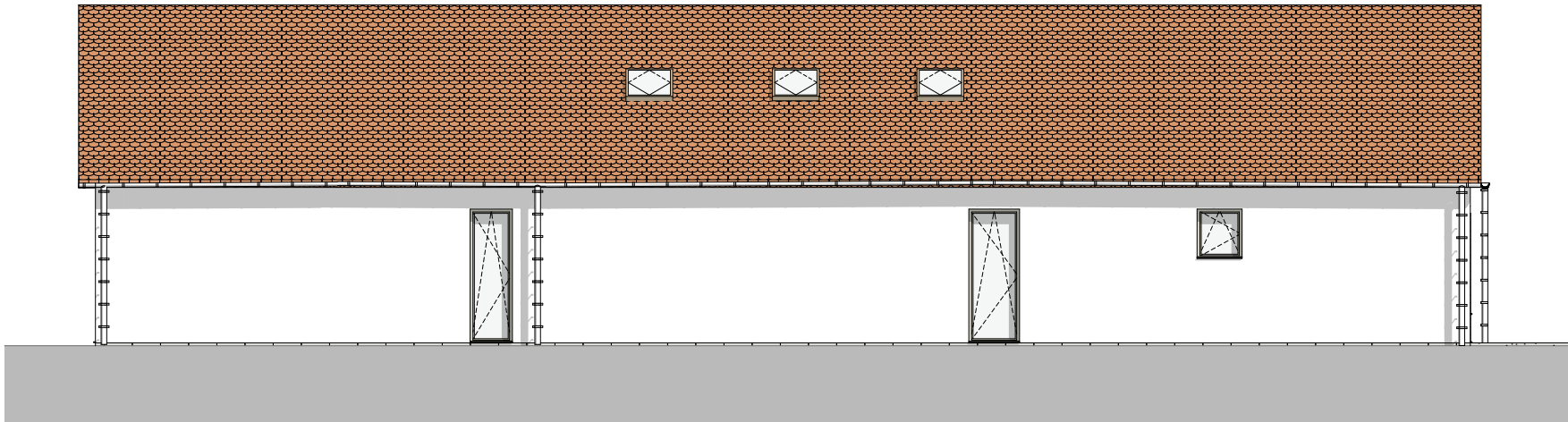




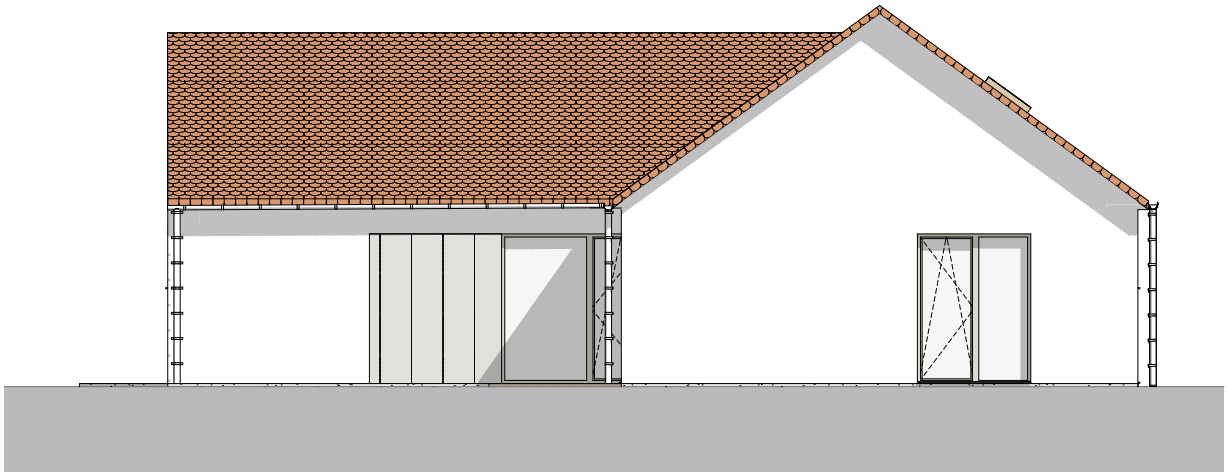
POHLED Z ULICE



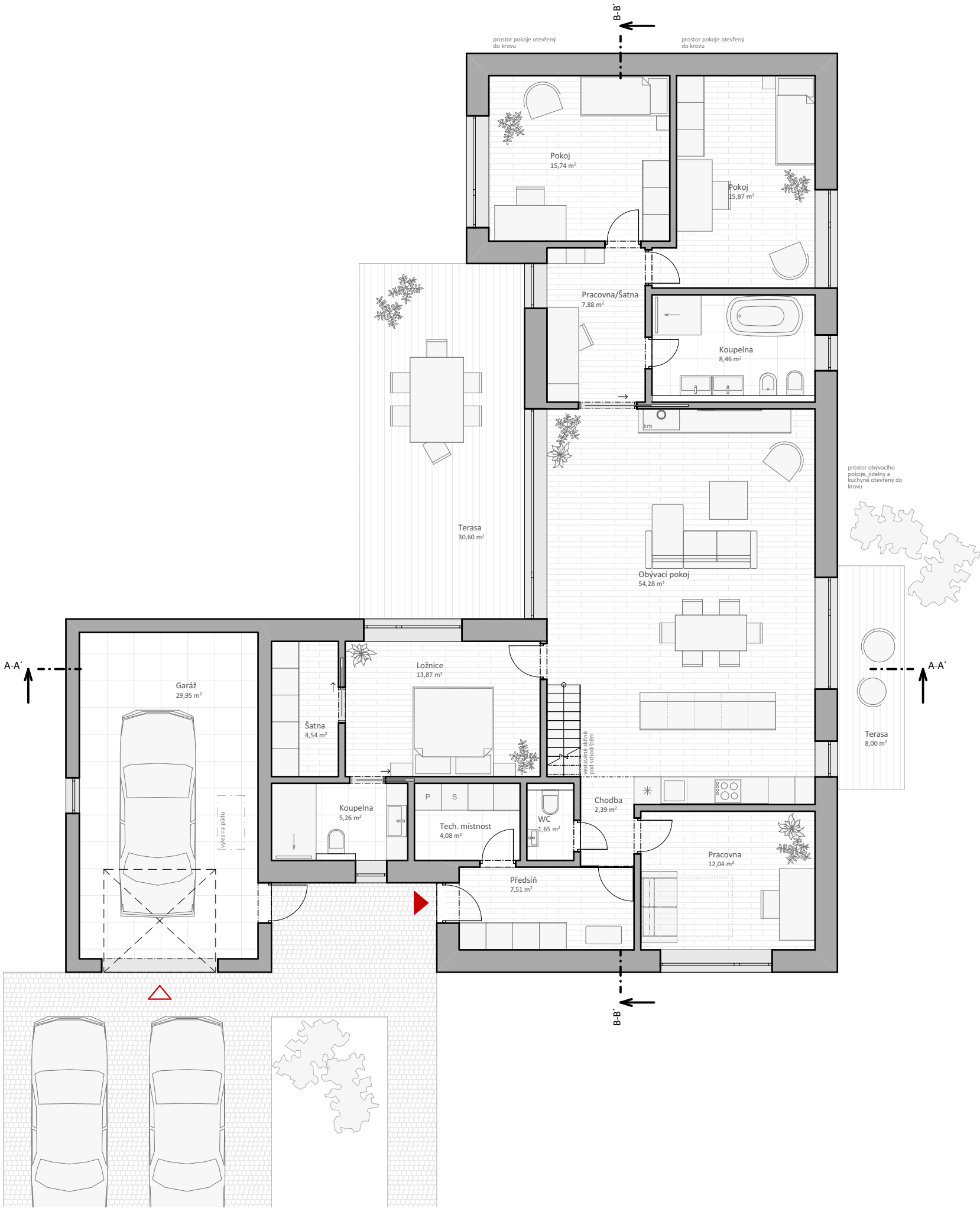
POHLED ZE ZAHRADY



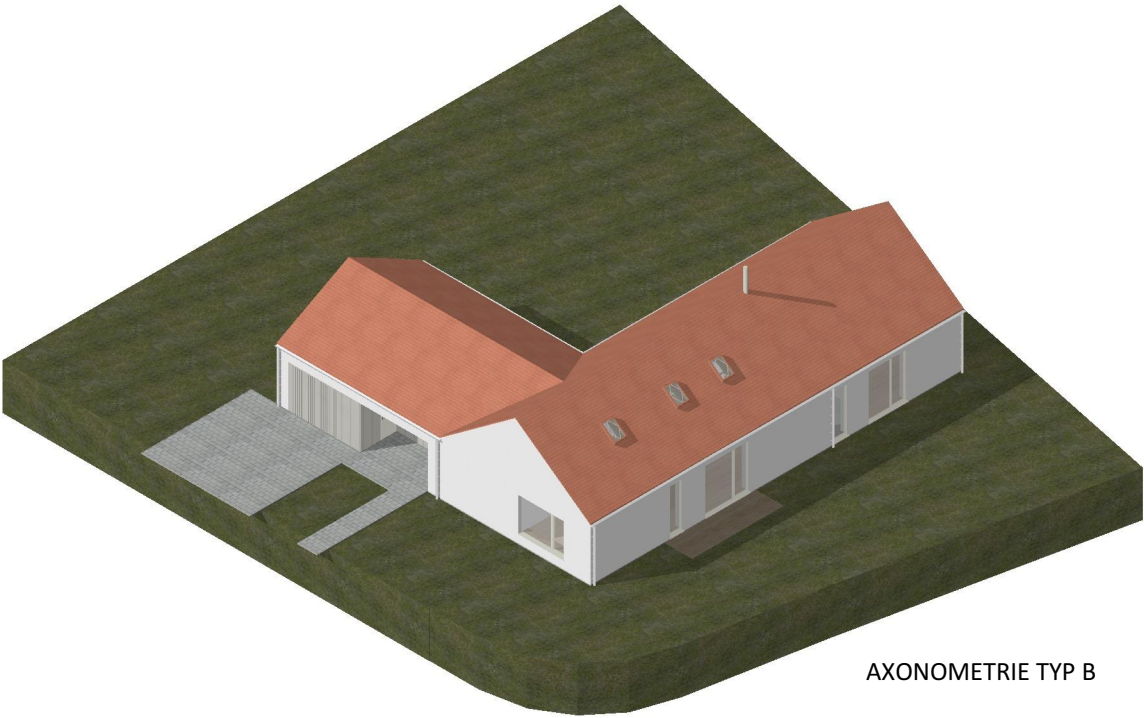
POHLED Z BOČNÍ STRANY

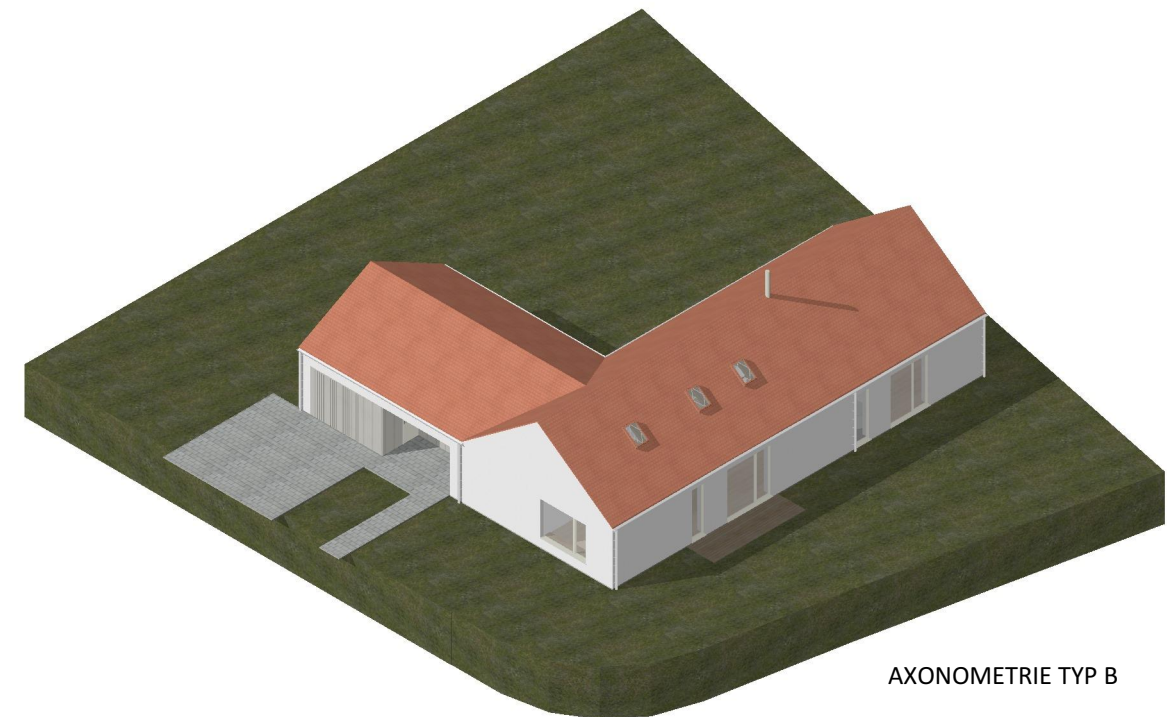
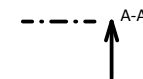
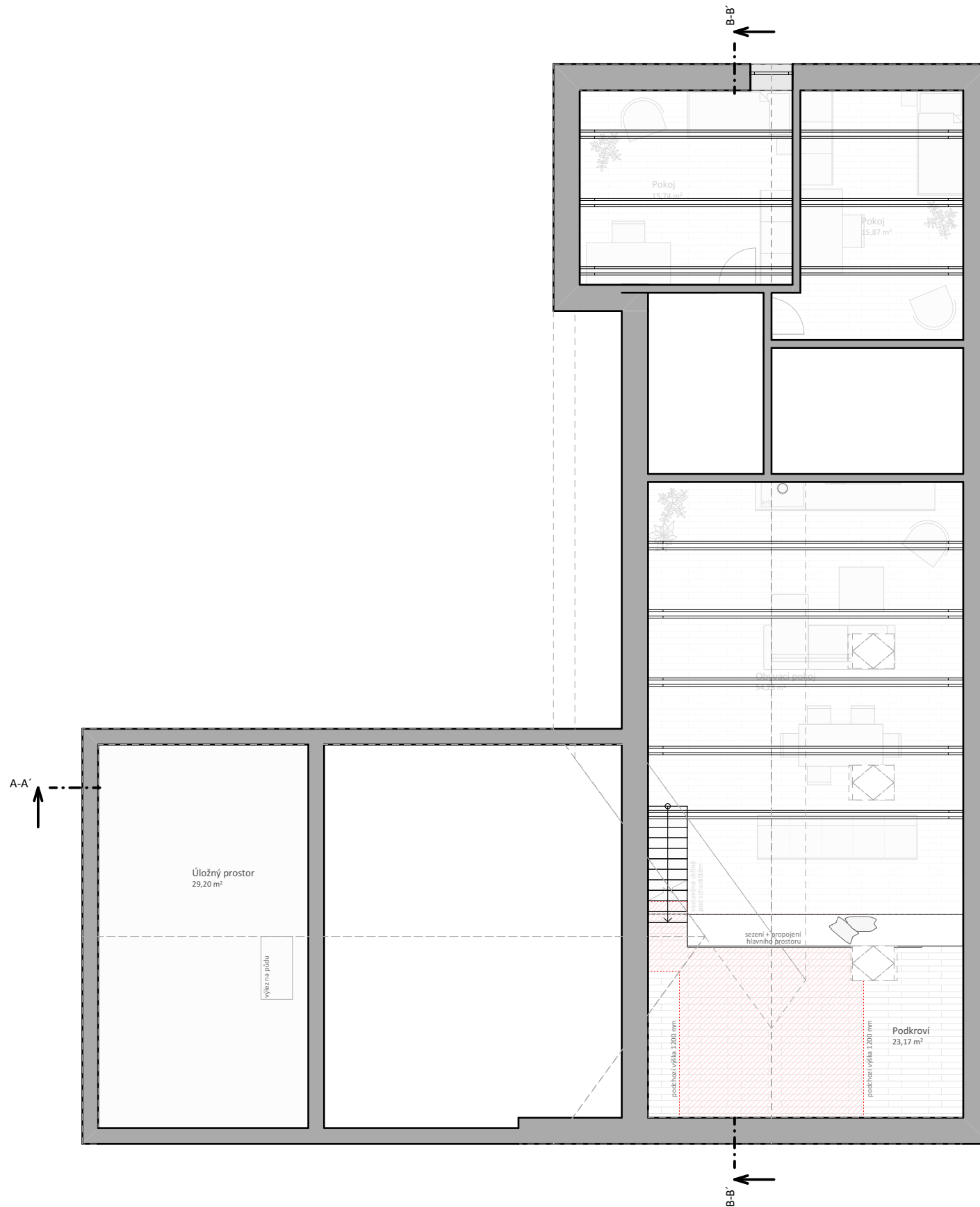


POHLED ZE ZADNÍ STRANY

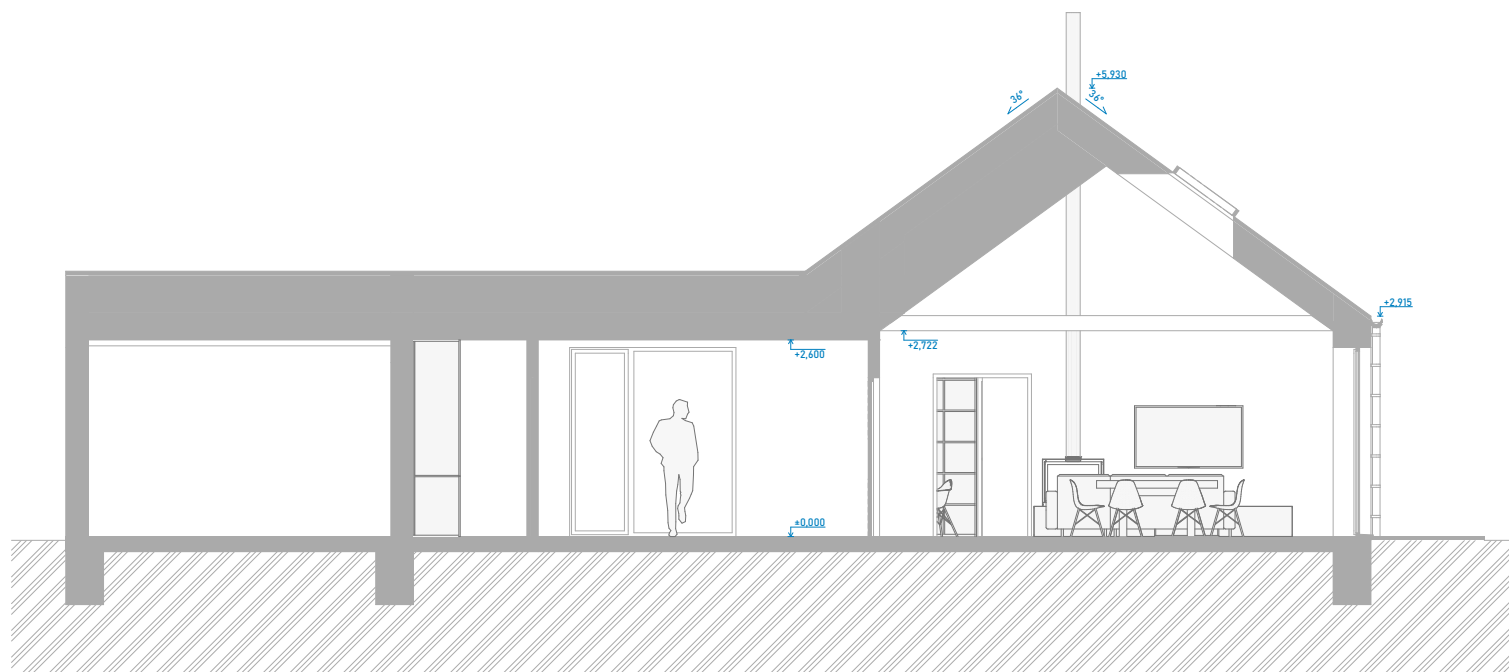


Tabulka místností 1.NP VARIANTA B		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
1.01	Předsíň	7,51
1.02	Tech. místnost	4,08
1.03	WC	1,65
1.04	Chodba	2,39
1.05	Pracovna	12,04
1.06	Obývací pokoj	54,28
1.07	Pracovna/Šatna	7,88
1.08	Koupelna	8,46
1.09	Pokoj	15,87
1.10	Pokoj	15,74
1.11	Ložnice	13,87
1.12	Koupelna	5,26
1.13	Šatna	4,54
1.14	Garáž	29,95
		183,52 m²

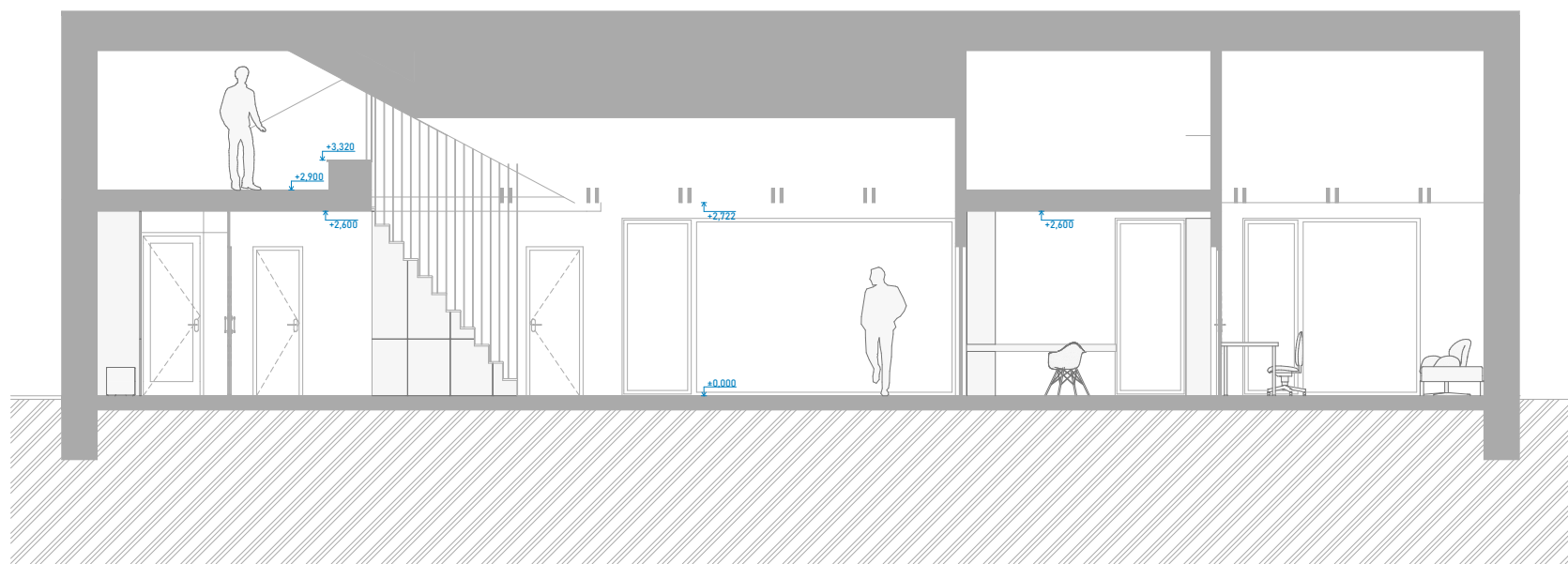




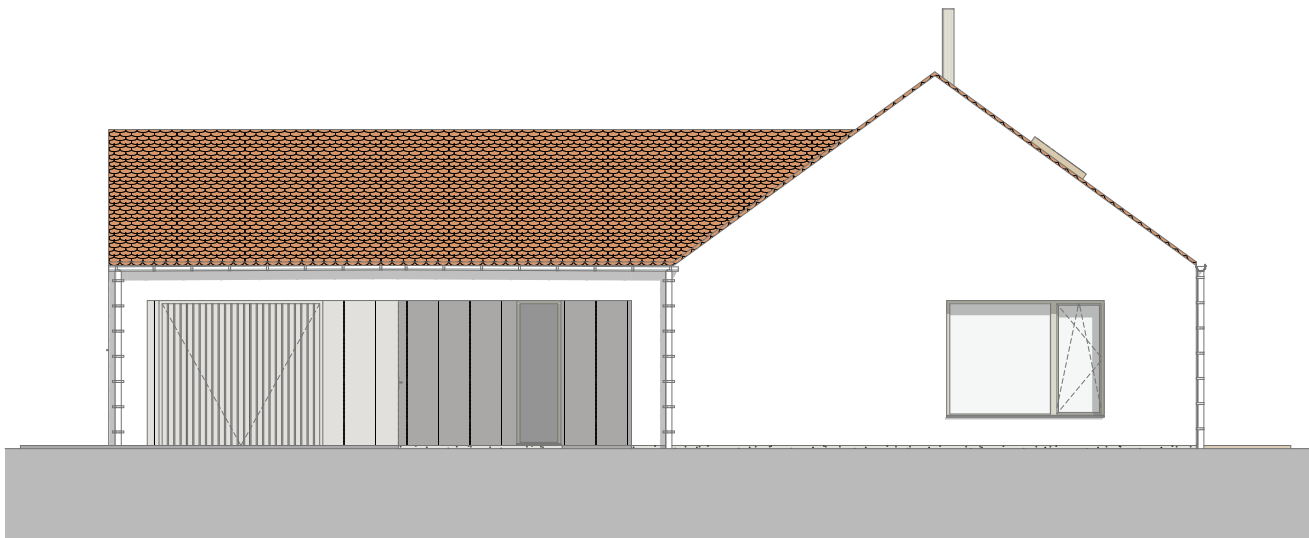
AXONOMETRIE TYP B



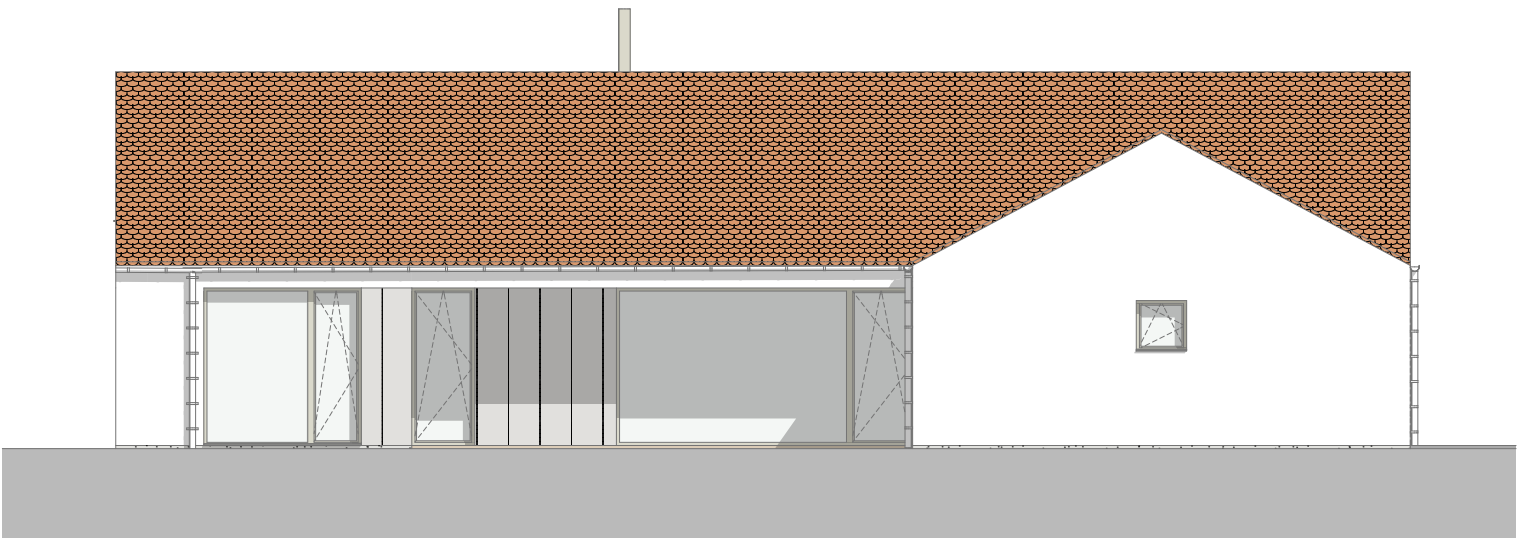
ŘEZ A-A'



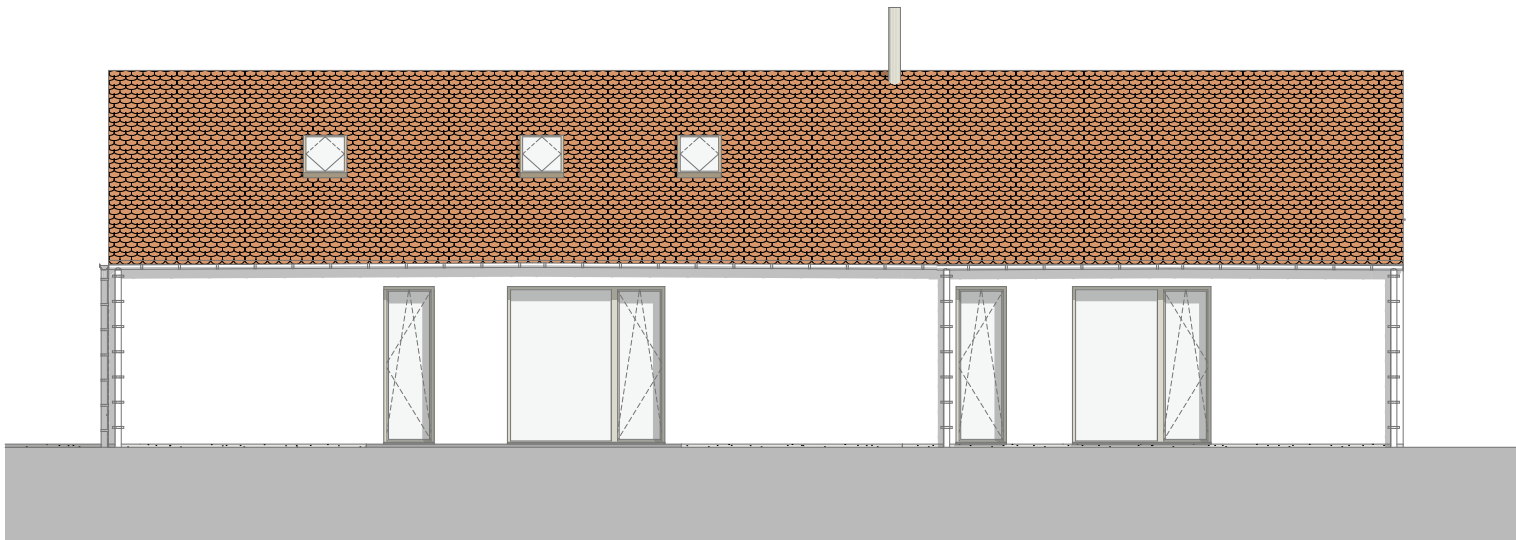
ŘEZ B-B'



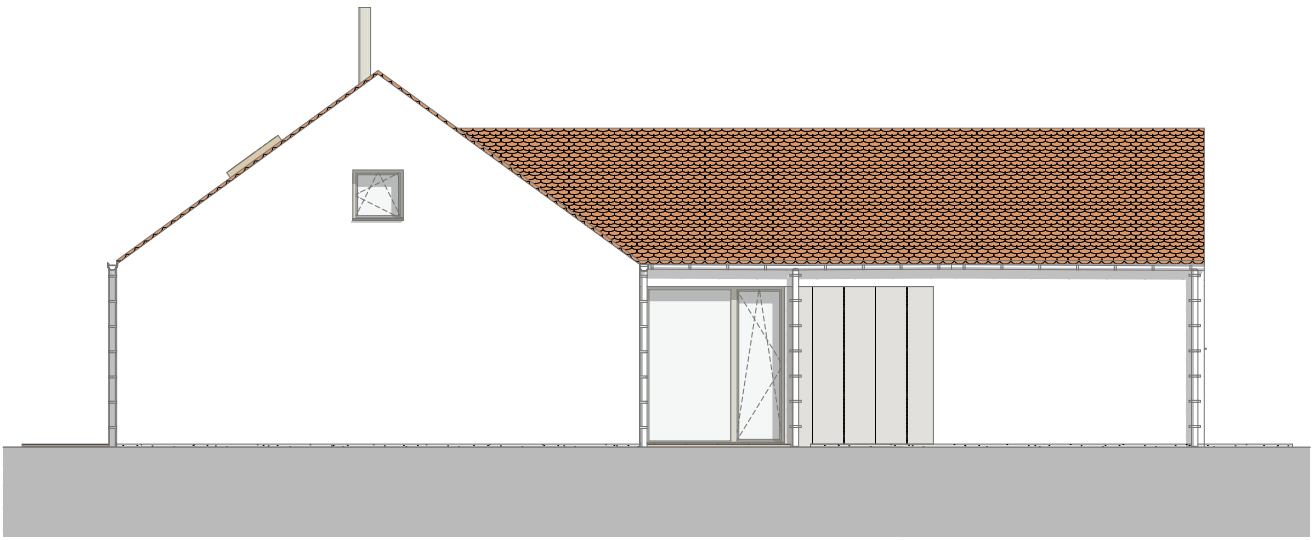
POHLED Z ULICE



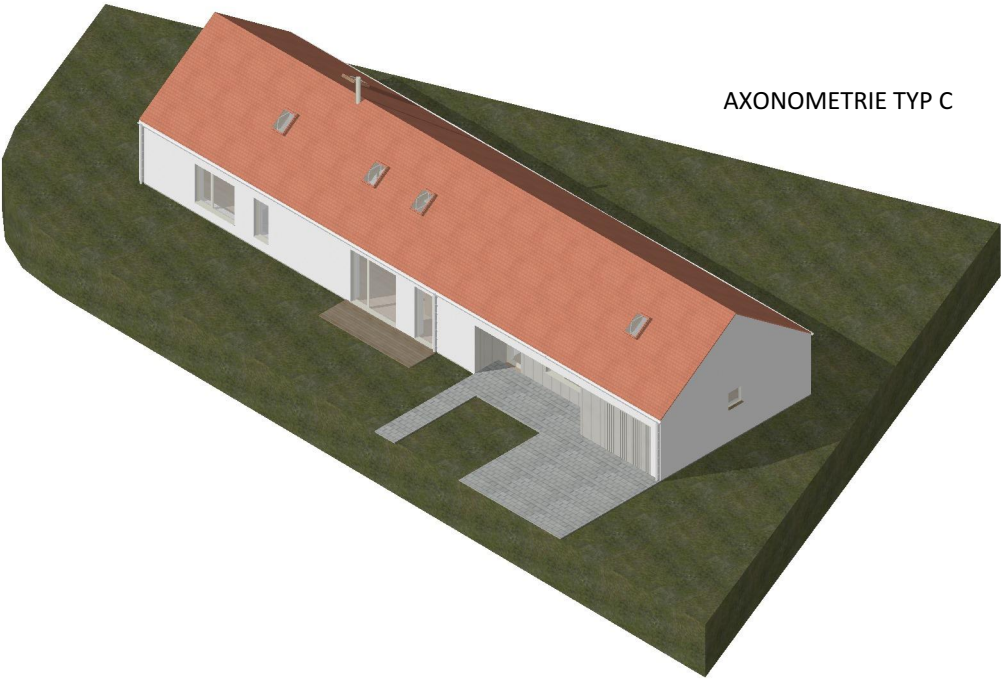
POHLED ZE ZAHRADY



POHLED Z BOČNÍ STRANY

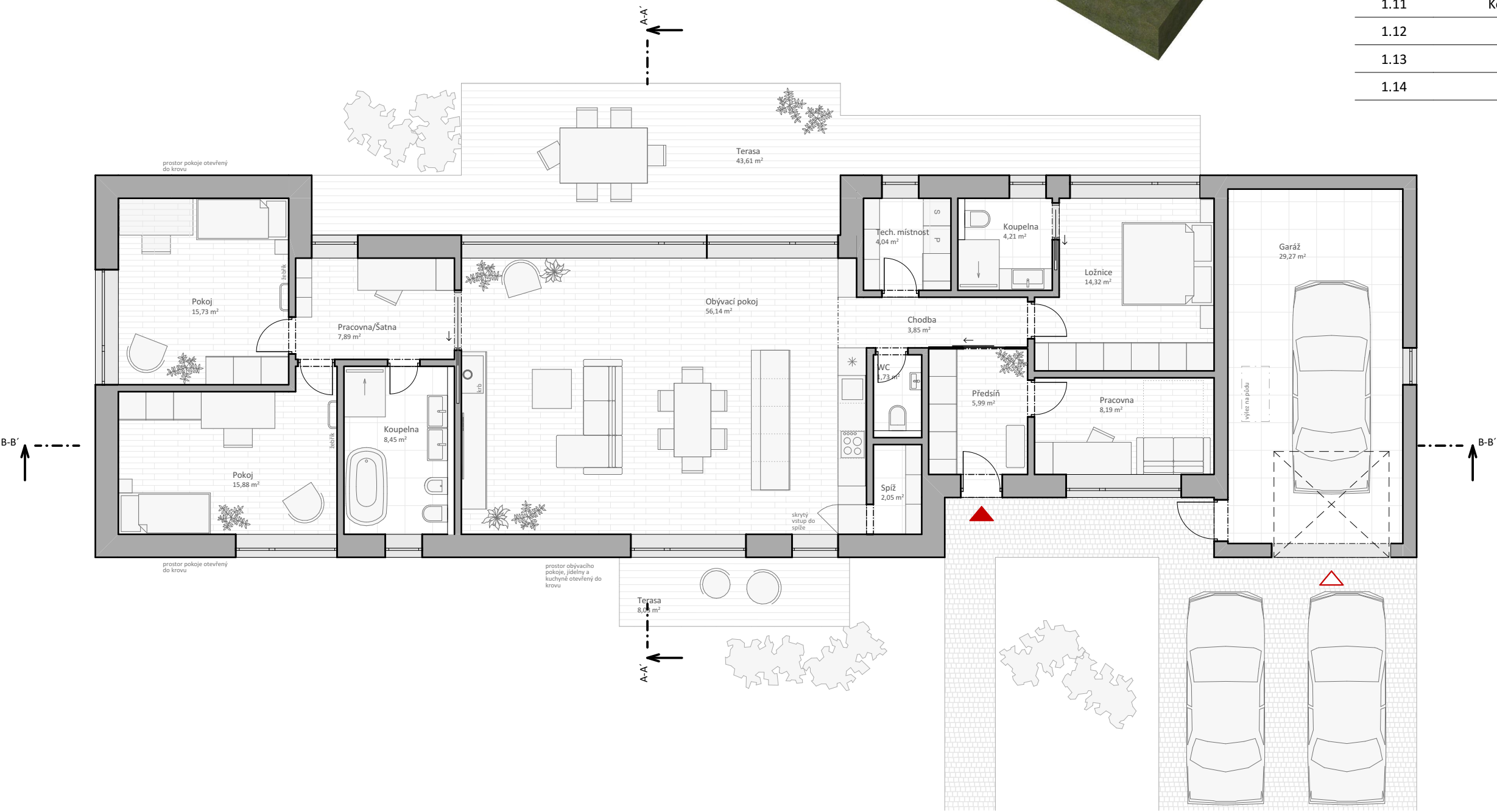


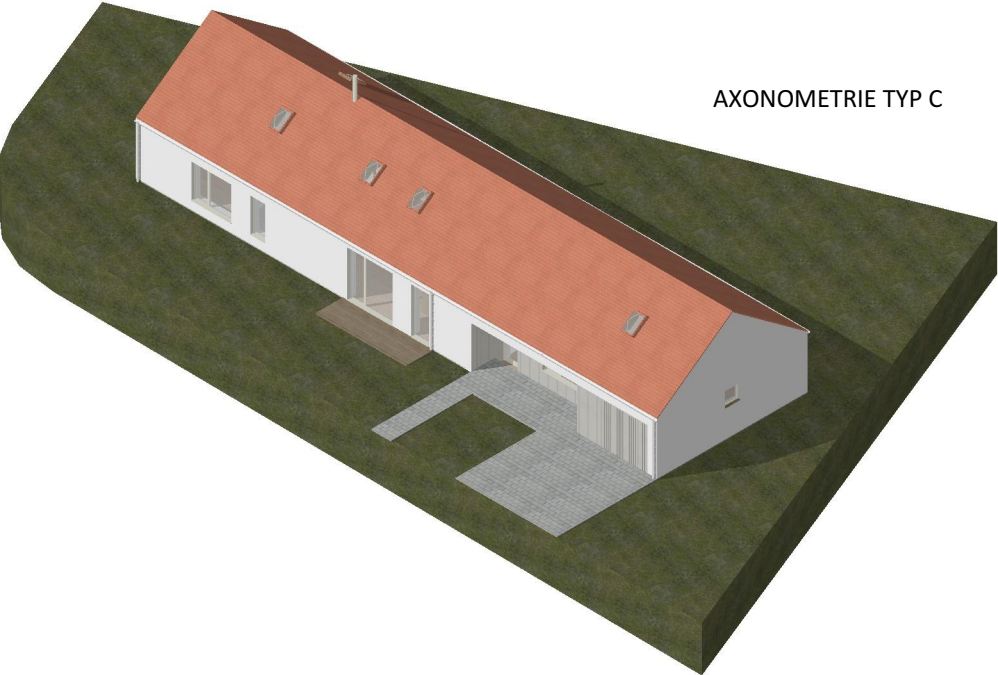
POHLED ZE ZADNÍ STRANY



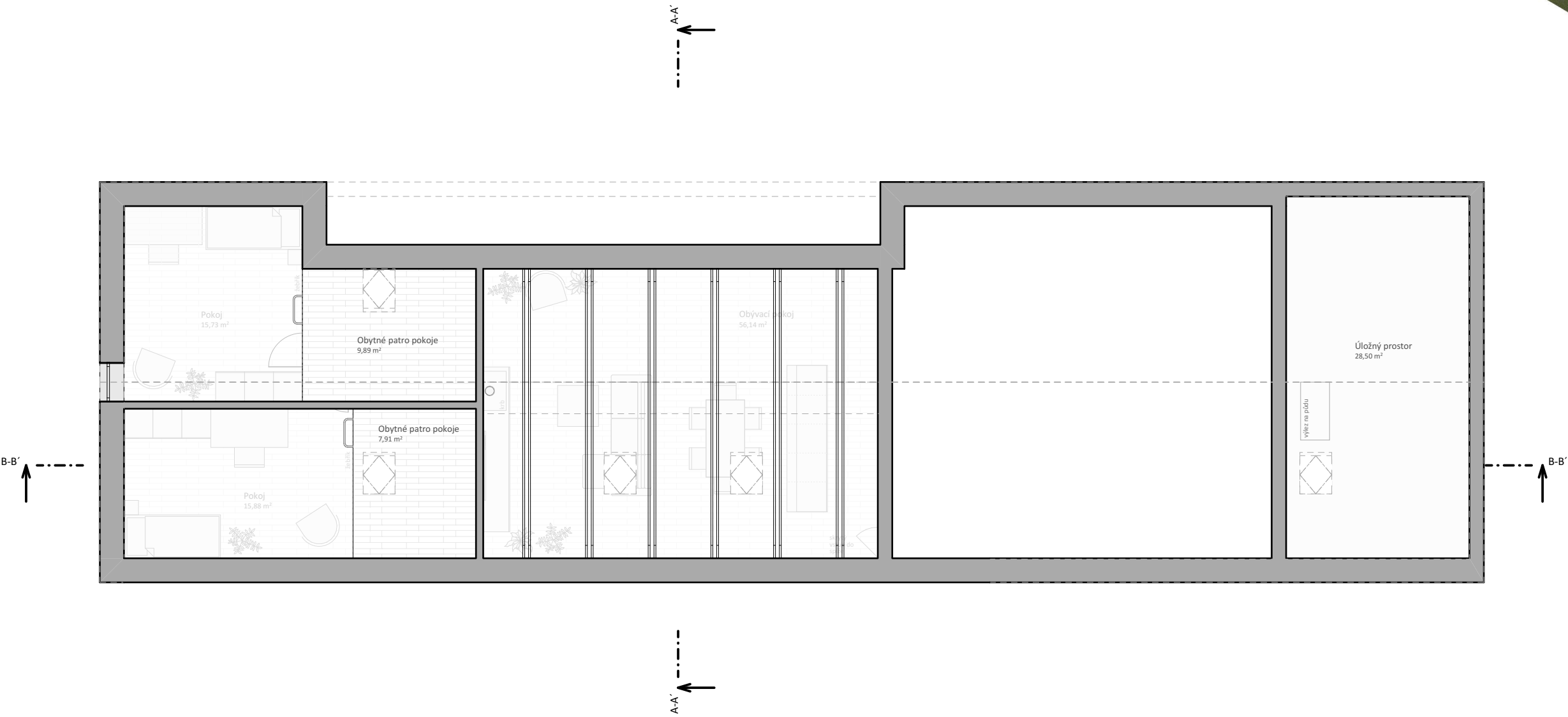
AXONOMETRIE TYP C

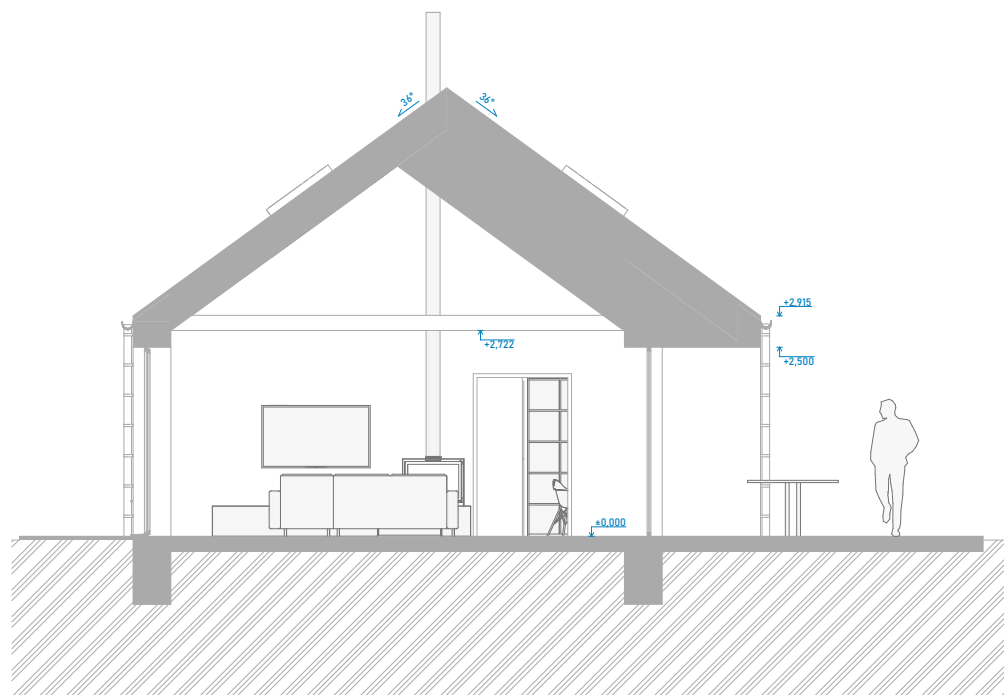
Tabulka místností 1.NP VARIANTA C		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
1.01	Předsíň	5,99
1.02	Pracovna	8,19
1.03	Chodba	3,85
1.04	Ložnice	14,32
1.05	Koupelna	4,21
1.06	Tech. místnost	4,04
1.07	WC	1,73
1.08	Obývací pokoj	56,14
1.09	Spiž	2,05
1.10	Pracovna/Šatna	7,89
1.11	Koupelna	8,45
1.12	Pokoj	15,88
1.13	Pokoj	15,73
1.14	Garáž	29,27
		177,73 m²



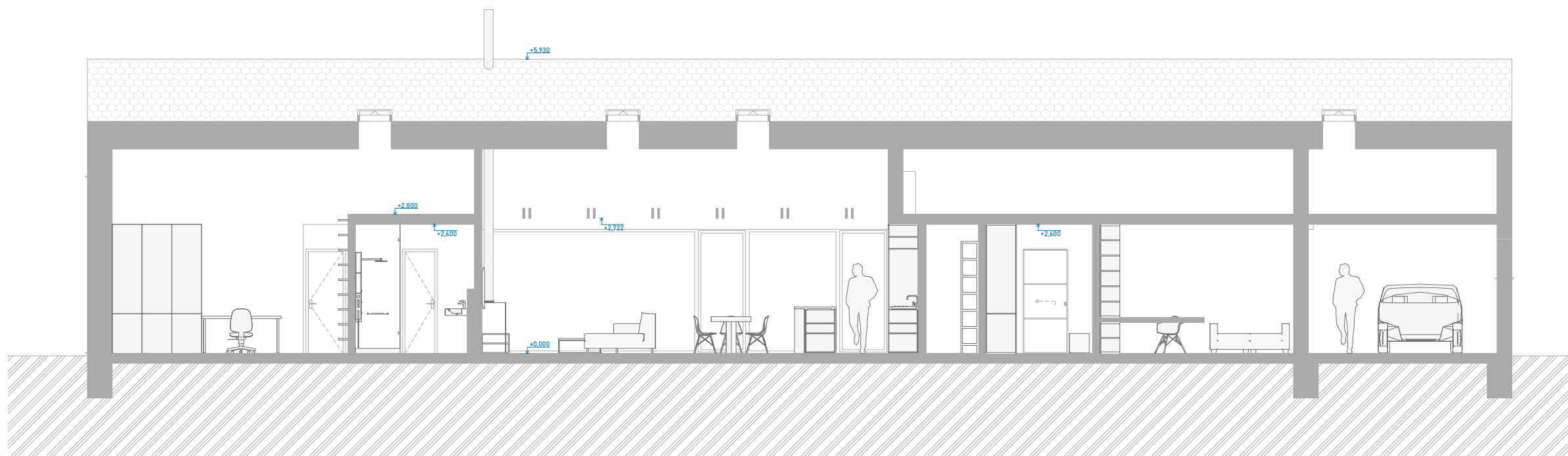


AXONOMETRIE TYP C

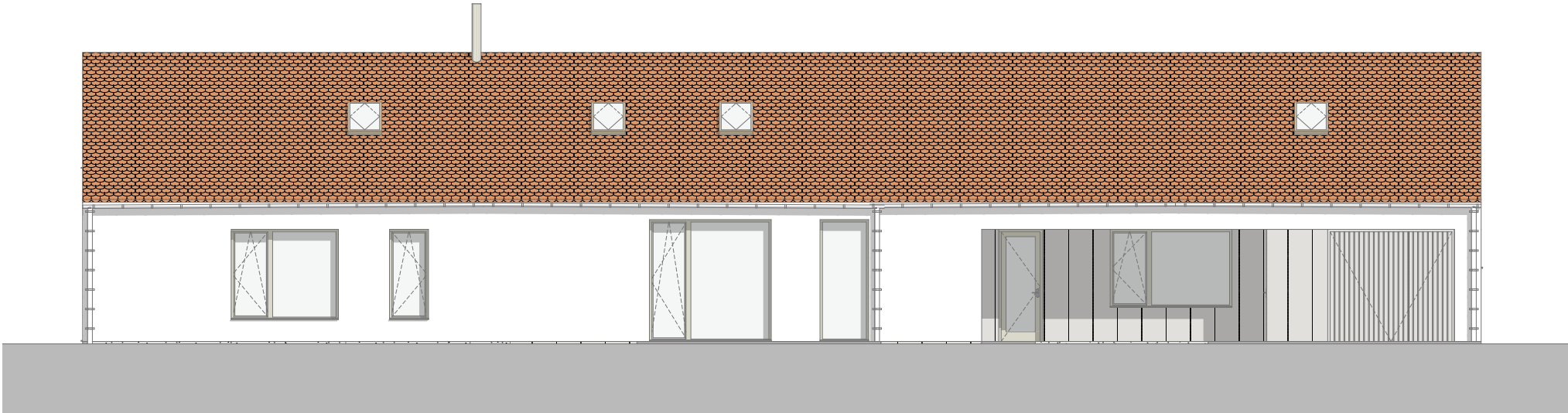




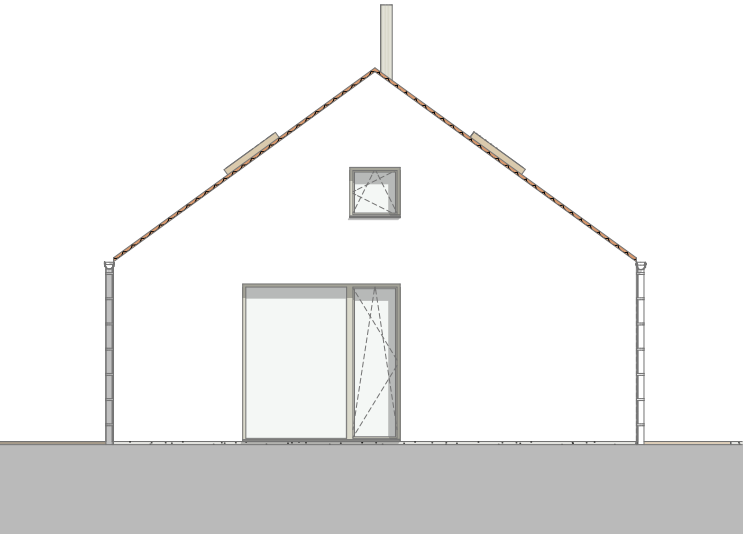
ŘEZ A-A'



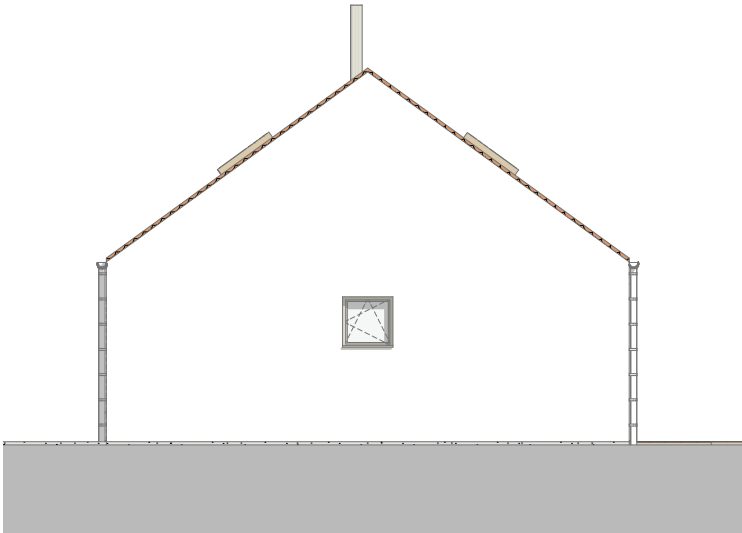
ŘEZ B-B'



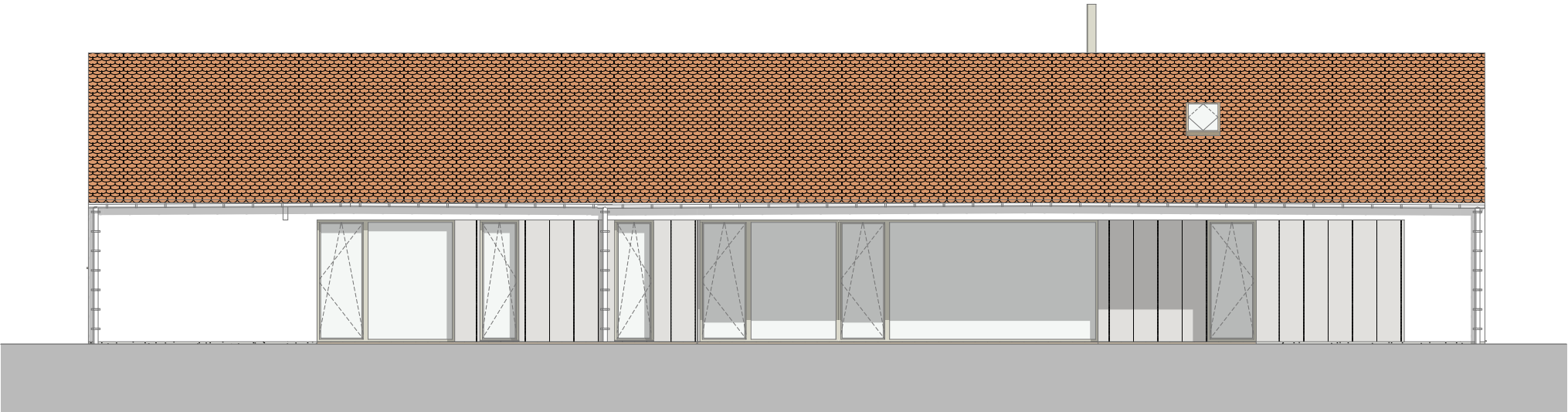
POHLED Z ULICE



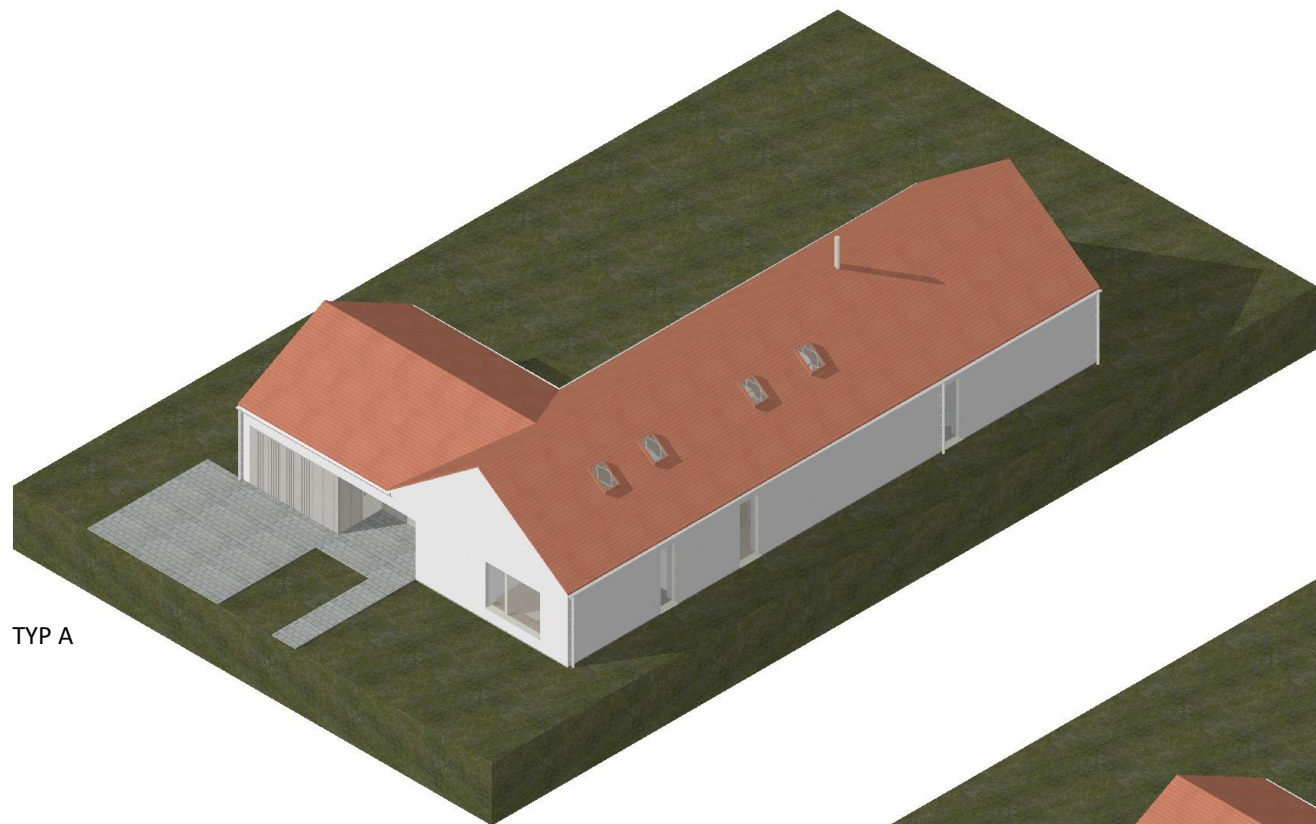
POHLED Z BOČNÍ STRANY



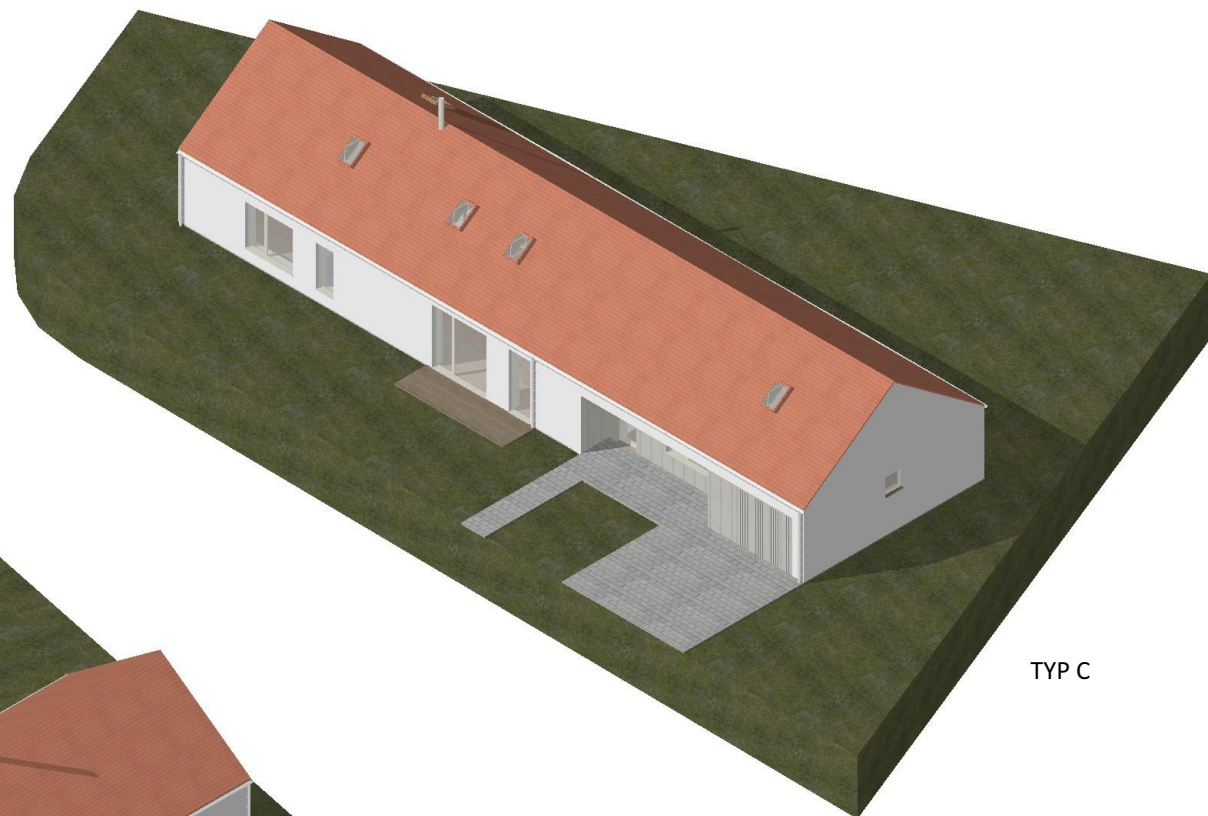
POHLED Z BOČNÍ STRANY



POHLED ZE ZAHRADY



TYP A



TYP C



TYP B



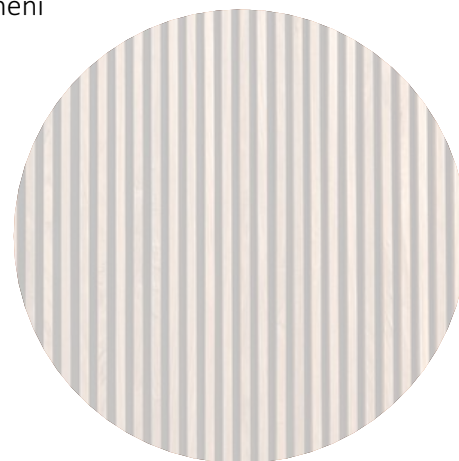
Bílá/krémová omítka



Skládaná střešní krytina keramická



Plechová fasáda



Dřevěné obložení



Vrata do garáže ve stejném
stylu jako fasáda

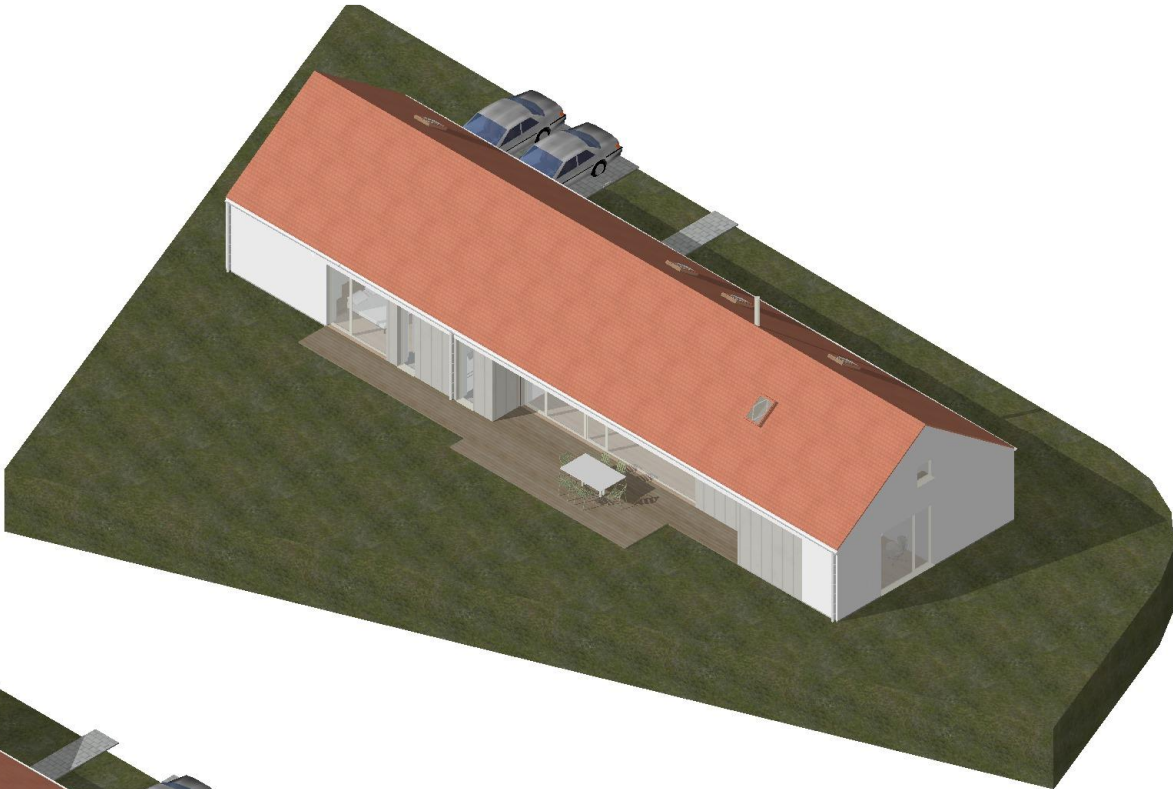


Zabarvené okenní rámy-
monochromaticky s fasádou

Základ

Doplnění

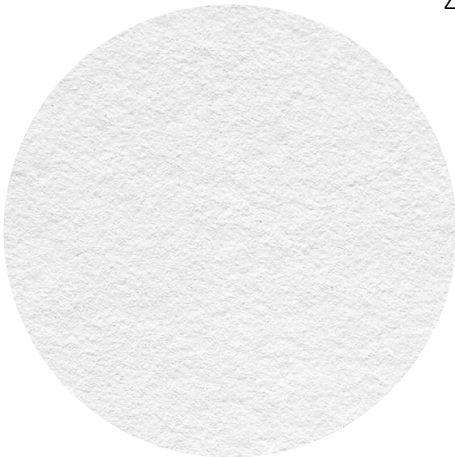
Detaily



TYP A

TYP C

TYP B



Základ

Bílá/krémová omítka

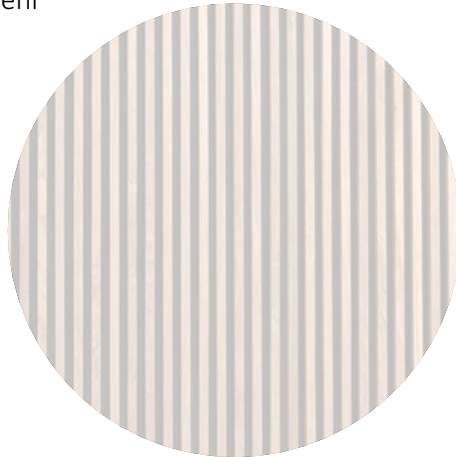


Skládaná střešní krytina keramická



Plechová fasáda

Doplnění



Dřevěné obložení

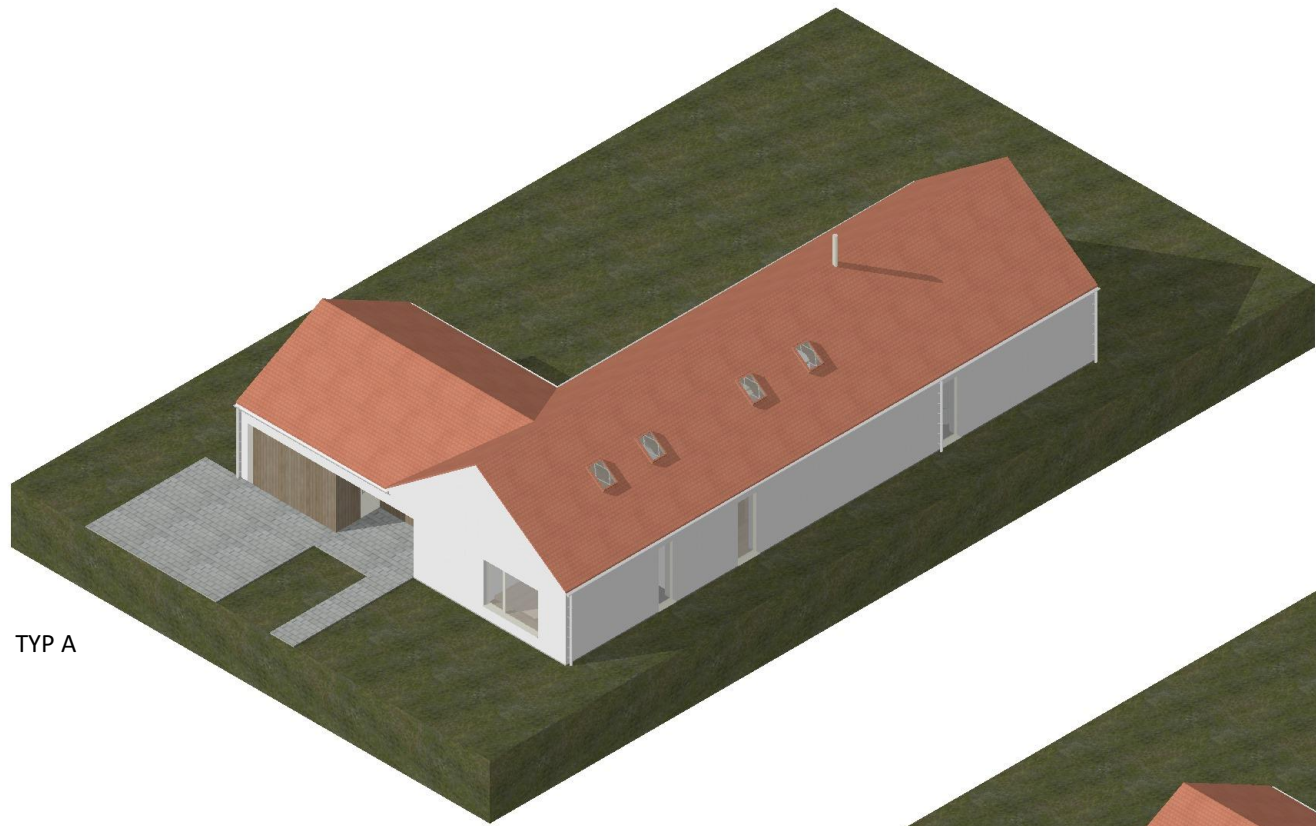


Vrata do garáže ve stejném
stylu jako fasáda



Zabarvené okenní rámy-
monochromaticky s fasádou

Detaily



TYP A



TYP C



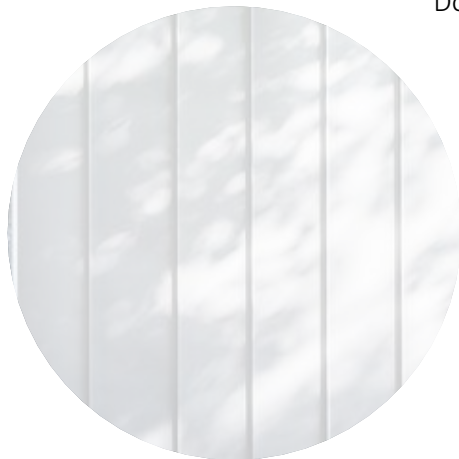
TYP B



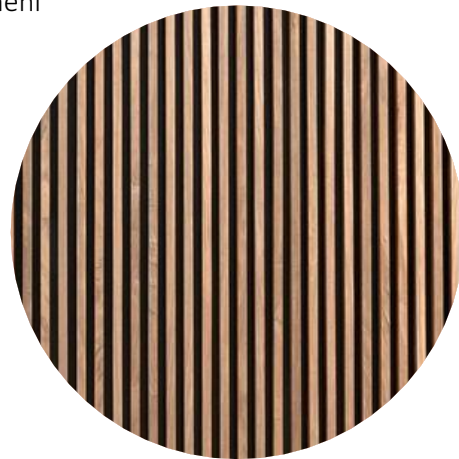
Bílá/krémová omítka



Skládaná střešní krytina keramická



Plechová fasáda



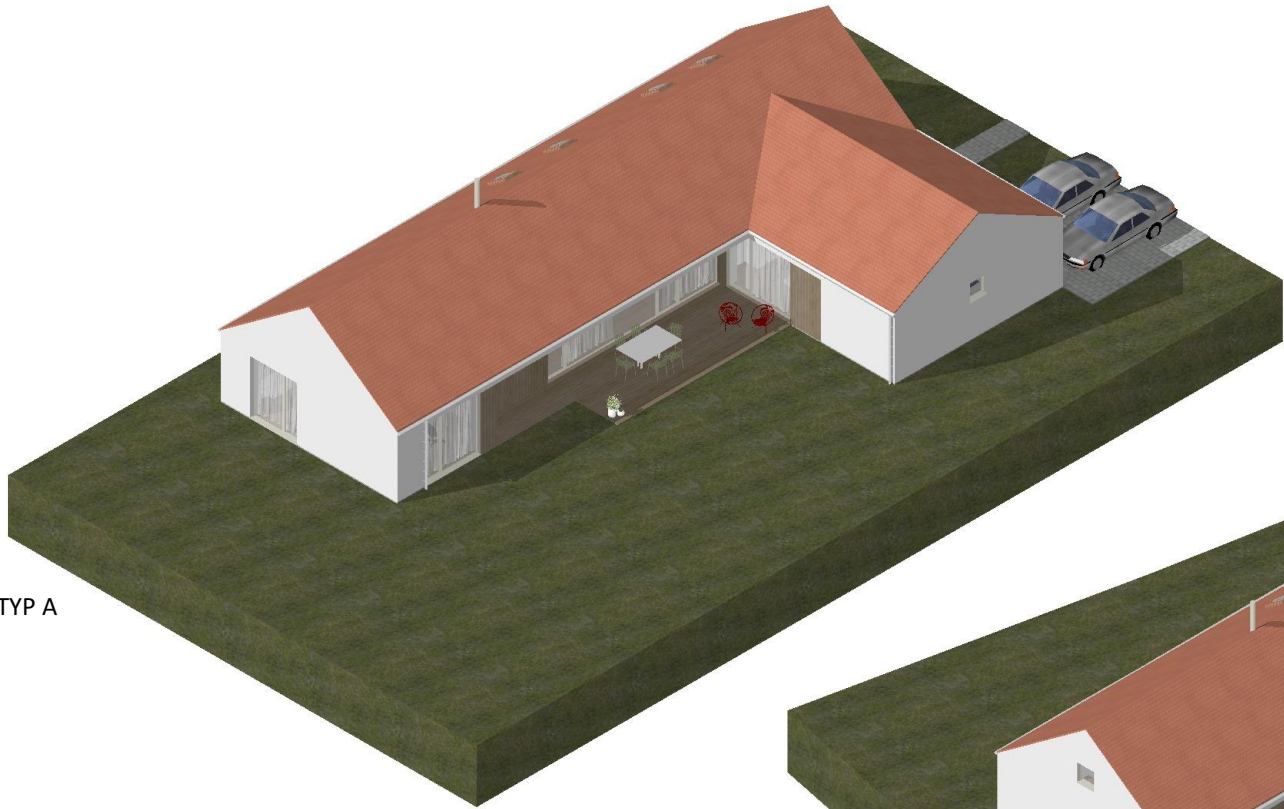
Dřevěné obložení



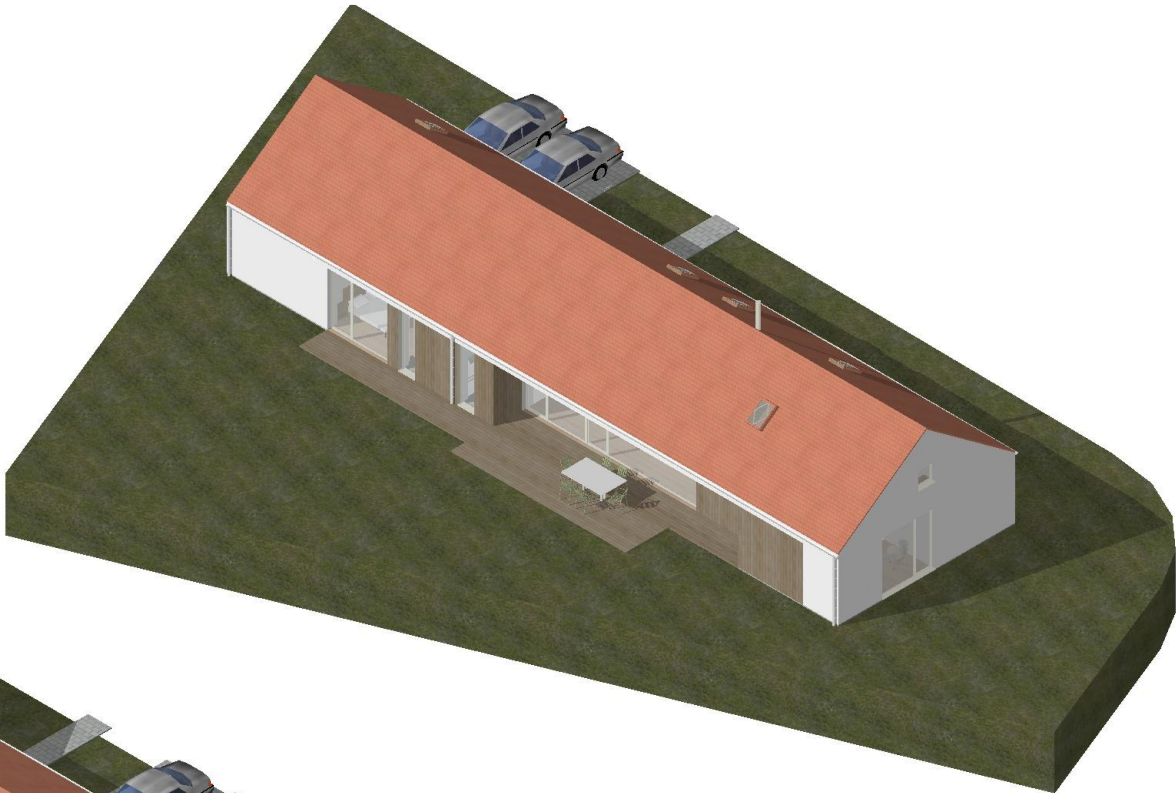
Vrata do garáže ve stejném stylu jako fasáda



Zabarvené okenní rámy-monochromaticky s fasádou



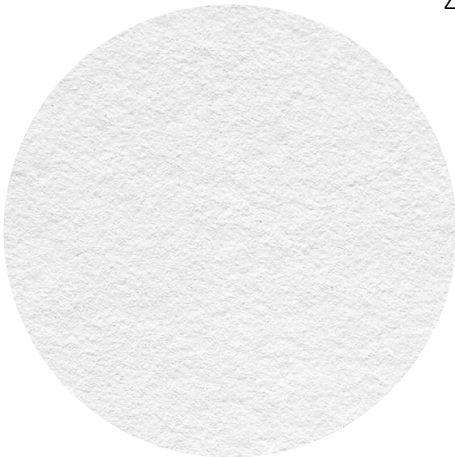
TYP A



TYP C

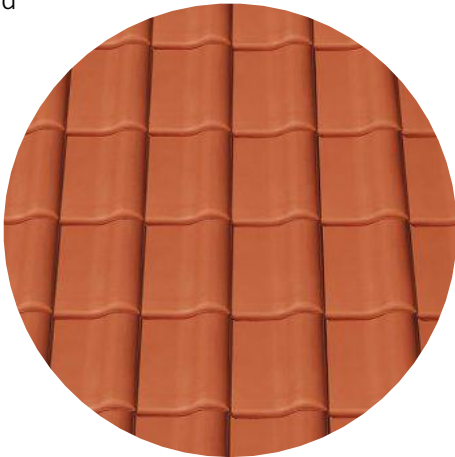


TYP B



Základ

Bílá/krémová omítka

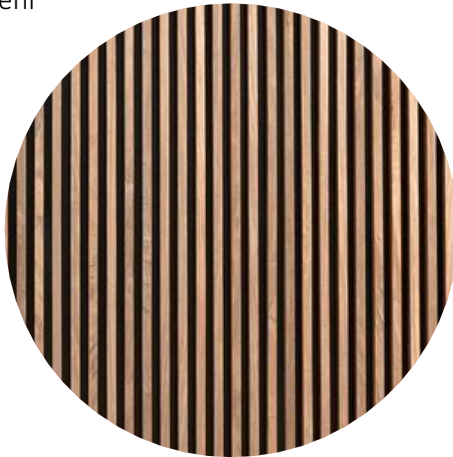


Skládaná střešní krytina keramická



Plechová fasáda

Doplnění



Dřevěné obložení



Vrata do garáže ve stejném
stylu jako fasáda



Zabarvené okenní rámy-
monochromaticky s fasádou















Hmota respektující usazení



Detaily



Kombinace různých materiálů



Čisté provedení



Plot kombinace dřeva a betonu



Kiosky pro popelnice splývající s plotem



Jednoduché linie



Monochromatické provedení
oplechování a rámců oken



Obytné patýrko v pokojích (zašívárna)



Obytné patýrko v pokojích (zašívárna)



Otevřený krov v pokojích- vzdušnost



Maximální využití pro úložný prostor



Kombinace dřeva a světlých tónů



Otevřený krov v hlavním obytném prostoru



Obytné podkroví nad hlavním obytným prostorem



Bílá omítka + červená skládaná krytina

+



Kombinace s vláknocementovými deskami či plechem na fasádě



Kombinace s dřevěnou fasádou



KAHAA

architektonický atelier

www.kahaa.cz

+420 721 537 568

karel.hasek@kahaa.eu