MĚSTYS ČASTOLOVICE / ***Lokalita U Lva – plocha přestavby P8*** / *2023*

stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Kaštany 662, Rychnov nad Kněžnou
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

1.1. Vymezení území, širší vztahy a vazby na okolí

1.1.1 Vymezení území

Řešeným územím jsou zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu Častolovice jako:
• Plocha P8 Za kostelem sv. Víta (SC – plochy smíšené obytné - venkovské) včetně navazující stabilizované plochy až k ulici Komenského a Na Skalce.- výměra 0,87ha

Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části této studie.

1.1.2 Širší vztahy a vazby na okolí.

Řešená lokalita je umístěna v centrální části obce Častolovice. Do vzdálenosti 100m vzdušnou čarou od lokality se nachází stěžejní body městské vybavenosti – škola, školka, kostel, kulturní dům, park Sokolská zahrada, obchody a ordinace lékaře.
Významnou plochou v území P8 a zároveň plochou, která dala vzniku zadání pro územní studii je především parcela 8/1 o výměře cca 0,2ha, která je v současné době nezastavěná.
Tato územní studie zpracovává možnost jejího zastavění a udává charakter nové výstavby.
Kromě této parcely č. 8/1 jsou všechny objekty v lokalitě P8 dobře napojeny na stávající komunikace a infrastrukturu. Nová zástavba je také snadno napojitelná a je navržena tak, aby došlo k ještě lepší průchodnosti a také průjezdnosti lokality, což by mohlo stávajícím objektům v budoucnu přinést přidanou hodnotu a umožnit jejich využívání nejen pro bydlení, ale také pro služby.
Obyvatelům toto řešení otevře nové cesty, které pozitivně přispějí k oživení lokality.

Svou polohou, orientací ke světovým stranám a těsnou vazbou na centrum města je velmi vhodná pro výstavbu rodinných a bytových domů.
Výstavba v daném území má několik limitů, které tato studie prověřila. V textu se jimi zabýváme podrobněji níže.

1.2 Analýza požadavků vyplývajících z Územního plánu Častolovice a případných omezení, vyplývajících z vydaných rozhodnutí v území, aktuálních údajů o území (územně analytické podklady a doplňující průzkumy) a známých řešení v území

1.2.1 Požadavky územního plánu na řešené území

3.2.11. P8 Za kostelem sv. Víta – plocha přestavby ■ Využití plochy: – smíšené obytné v centru města (SC). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: – územní studie, jejímž úkolem by měla být intenzifikace využití území včetně vymezení komunikací a prověření možnosti lokalizace plochy pro parkování. ■ Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: – do 4 let od nabytí účinnosti Změny č.1. ■ Specifické podmínky: – sledovat dopad urbanistického a architektonického řešení na okolní navazující zástavbu.

V této územní studii navrhujeme výstavbu rodinných domů do max. výškové hladiny 8m. Zachováváme charakter husté zástavby typické pro okolní původní zástavbu, kde se zastavěná plocha pohybuje kolem 50%. Přínos vidíme v těsném sousedství uličních fasád s přilehlými komunikacemi, u nichž nechceme striktně vymezovat, zda jsou určeny pro pro chodce, kola nebo automobily, neboť jsme přesvědčeni, že toto řešení lépe zapadá do charakteru místa a regulace rychlost, resp. Zavedení pěší zóny v by v místě mohlo sloužit ke zvýšení bezpečnosti obyvatel.
Dopad architektonického řešení na krajinný ráz vnímáme jako pozitivní, v této části dojde k přirozenému doplnění stávající urbanistické struktury. Polohu nových domů formujeme tak, aby mezi nimi vznikla náves, sloužící nejen k setkávání obyvatel místních s procházejícími, ale v tomto místě bude také otevřen nový -dosud neobjevený pohled na dominantu kostela.

Pro oblast P8 doporučujeme:
- nelimitovat maximální zastavitelnost parcel.
- dodržení max. výškové hladiny dle požadavků ÚP: 8m
- rodinné domy budou navrhovány jako maximálně dvoupodlažní s nebo bez podsklepení – dle hydrogeologických podmínek.
- doporučujeme neomezovat lokalitu tvarem střech, vzhledem k velikosti domů, kdy řešení s rovnými střechami kompenzuje plochu stavby.
- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů budou likvidovány na vlastním pozemku určeném pro výstavbu rodinného domu, a to formou zasakování (na základě hydrogeologického a stavebně geologického průzkumu) nebo odpovídající akumulací s příslušným zdržením a napojením pojistného přepadu na jednotný systém kanalizace.
Další možností je centrální řešení likvidace dešťových vod pro všechny nové pozemky.

1.2.2 Požadavky doss na řešené území

K navrženému řešení byla obstarána předběžná stanoviska doss, která jsou přílohou této studie.

Záměr byl rovněž předběžně projednán na odboru územního plánování v Kostelci nad Orlicí s kladným ústním vyjádřením.

1.3 Architektonicko - urbanistický návrh včetně regulačních prvků

1.3.1 Architektonické a urbanistické řešení

Řešené území je možno rozdělit :

A) na plochu stávající parcely 8/1, která je v současné době nezastavěná.
Z urbanistického hlediska považujeme za podstatné zde vytvořit území, které nenásilně naváže na charakter místa a ještě pozvedne jeho Genia loci. Navrhovaným urbanismem chceme navázat na charakter zástavby v místě jednak jeho určitou nahodilostí, rozmístěním domů a také velikostí parcel a poměru plochy dům : parcela. V lokalitě navrhujeme 6 rodinných domů, z nichž tři jsou solitérní a tři na sebe prostorově navazují a vytvářejí tak ulici. Rozmístěním domů minimalizujeme komunikace a vytváříme mezi nimi malou náves.

B) na plochu předprostoru Kulturního domu, která má ambici být doplněna přístavbou k této stavbě pro kulturu a následně zde může vzniknout veřejný prostor charakteru náměstí.

C) na ostatní plochy lokality, pro které je důležité vytvořit lepší komunikační propojení s ostatními okolními částmi obce.
Jedná se zejména o novou cestu mezi objekty na parcelách 5/1 a 5/2, které jsou ve vlastnictví města. Zde by mohla vzniknout komunikace, která by propojila novou náves s předprostorem kostela.
Dále vznikne nová cesta pro pěší v ploše parc. 8/1, která nahradí dnešní technicky špatně udržovatelnou a hůře zabezpečenou pěšinu vedoucí od pozemku 499/23 k 1214/4.

D) na veřejné plochy kolem bytového domu na parcele 492 – konkrétně na plochách 7/1, 7/2, 7/5. kde územní studií navrhujeme nové plochy pro parkování a nově řešíme také plochy zeleně.

1.3.2 Regulační prvky

Územní studie stanovuje základní regulační prvky lokality, které vnímáme jako podmínky pro udržení architektonické kvality obytného souboru. Výsledná podoba a její působení je společným zájmem budoucích obyvatel i městyse Častolovice a vnímáme ji proto jako hodnotu převyšující individuální zájem jednotlivých stavebníků. Zároveň však chceme všechny budoucí stavebníky vyzvat k tomu, aby volili pro návrh svého domu kvalitní architekty a projektanty, kteří pochopí principy, vazby a kvality místa. Hlavním kritériem a regulativem území je proto architektonická kvalita staveb.

Podlažnost:
- rodinné domy – 2 nadzemní podlaží (s možností podzemního podlaží)
Doporučujeme ke každému typu rodinného domu přistupovat individuálně a připouštíme jak možnost jednoho podlaží a podkroví, tak i možnost dvou nadzemních podlaží s rovnou střechou u architektonicky kvalitních návrhů domů při dodržení výškové hladiny 8m.

Barevnost a použité materiály:
Předpokládáme dominantní zastoupení domů s hladkými omítkami. Tyto mohou být kombinovány s přírodními (obkladovými) materiály, vycházející z hmotového řešení domů (nelogického a nahodilého obkládání např. nároží domů nebo ostění otvorů, stejně jako použití nekvalitních imitací materiálů, by se měli stavebníci vyvarovat). Přípustné jsou dřevěné obklady fasád.
Barevnost hlavních ploch fasád by měla být volena v odstínech bílá-šedá, béžová – sv. hnědá. Doplňkové barvy mohou být voleny individuálně. Nežádoucí jsou jakékoli neopodstatněné výrazné barvy v hlavních plochách fasády, jejichž návrh nevychází z jasného koncepčního záměru architekta.
Zcela vyloučeny jsou v lokalitě srubové a tradiční roubené domy.

Řešení oplocení:
V lokalitě by měl být kladen důraz na jednotný princip řešení uličního oplocení. Výška plotů je stanovena v rozmezí 1,0 - 1,2m.
V některých exponovaných místech je opodstatněné umístění neprůhledných plotů, zde se doporučují živé ploty do max. výšky cca 1,2,m
Zcela vyloučeny jsou neprůhledné prefabrikované betonové plotové dílce imitující kamenné zdivo (v uličních i sousedských hranicích pozemků) Zabránění průhledů se dá řešit kultivovaněji např. dřevěnou treláží, živým plotem nebo vhodným typem plotového zdiva (pouze však v částech společných hranic, nikoli po celé délce).

Souhlas architekta:
Veškeré stavební záměry budou projednány a jejich architektonické řešení odsouhlasené architektem pověřeným městysem Častolovice konzultační a poradenskou činností.

1.4 Koncepce technické infrastruktury

Lokalita je napojitelná na veškerou nutnou technickou infrastrukturu v dostatečné kapacitě.
Možnosti vedení technické infrastruktury jsou poměrně jasně určeny tvary komunikací a infrastrukturou dopravní. Konkrétní koncepce bude předmětem zpracování dalších stupňů dokumentace.

1.5 Koncepce dopravní infrastruktury

Hlavním vjezdem do lokality nových rodinných domů ze silnice č. 318, z parc. 1222/1 je stávající komunikace vedoucí k sousednímu bytovému domu, která povede po prodloužení až na novou náves mezi novými domky.
Mezi objekty o parcelních číslech 5/1 a 5/2 je navržena nová cesta pro omezeně umožněný vjezd vozidel, ale zejména pro pěší. U bytového domu vznikají nové plochy pro dopravu v klidu a také obratiště.
Nová pěší trasa vzniká v rámci výstavby nových rodinných domů.

Studie byla projednána s dopravním inženýrem, řešení využívá stávajícího sjezdu z místní komunikace, přináší nová parkovací místa v lokalitě a také stání, krytá stání nebo garáže pro každý z pozemků.

1.6 Koncepce veřejných prostranství a zeleně

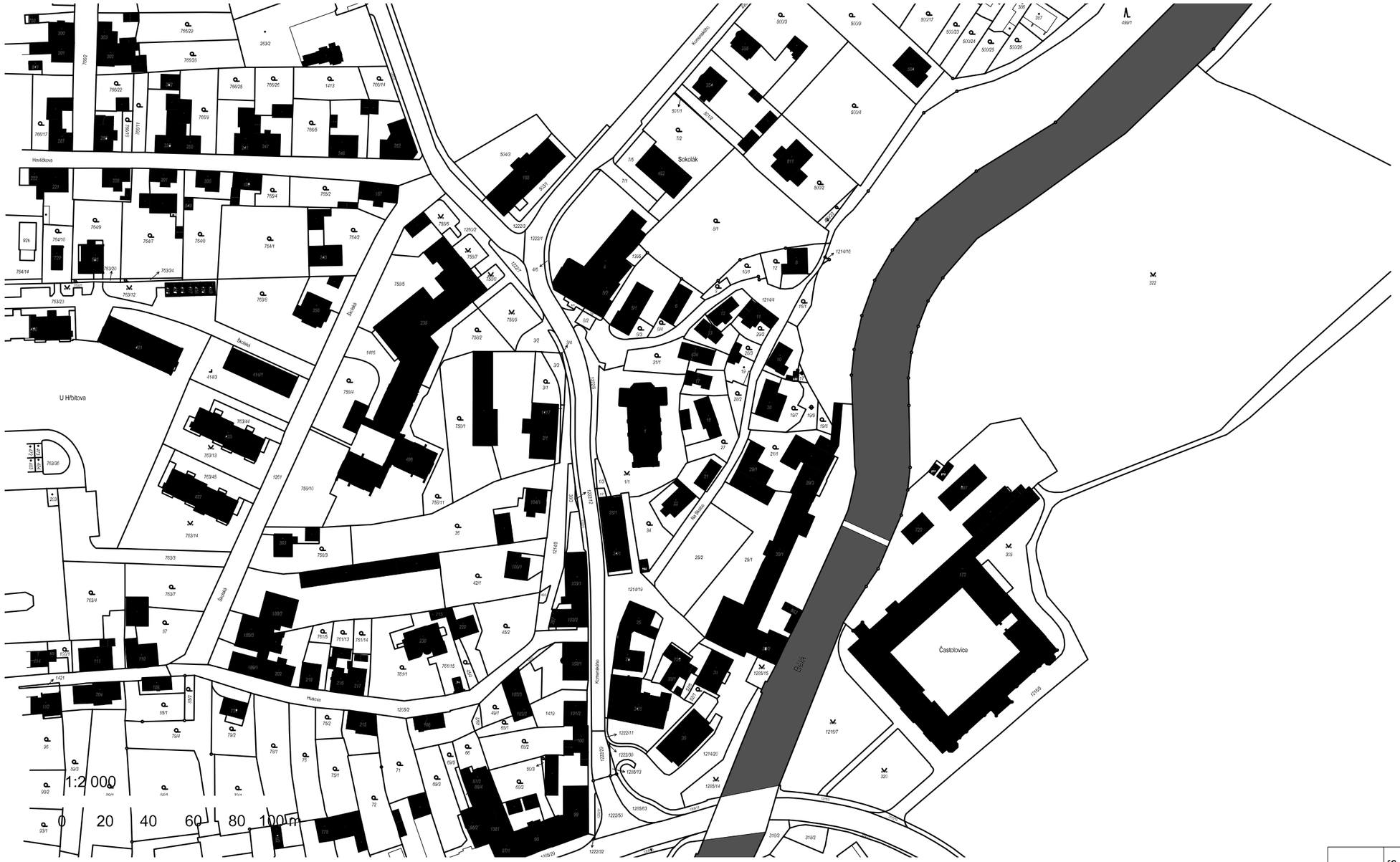
Nové plochy zeleně jsou v tomto území rozmístěny zejména kolem parkoviště u bytového domu. Dále bude zeleň zastoupena v soukromých zahradách u rodinných domů.

1.7 Odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení

Optimálnost navrženého urbanistického řešení vidíme zejména v zachování charakteru zástavby v této lokalitě, v zachování měřítka a ve vytvoření nových, atraktivních a svou plochou přiměřených veřejných prostor. Přínos vidíme také v zachování a naopak ještě ve zlepšení průchodnosti lokality, v navýšení počtu parovacích stání a v umožnění celkové různorodosti funkcí v lokalitě.

V Rychnově 21.4. 2023

Ing.arch. Klára Bittnerová



SEVER

projekt
ÚS Lokalita U Lva –
plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
1:2000

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

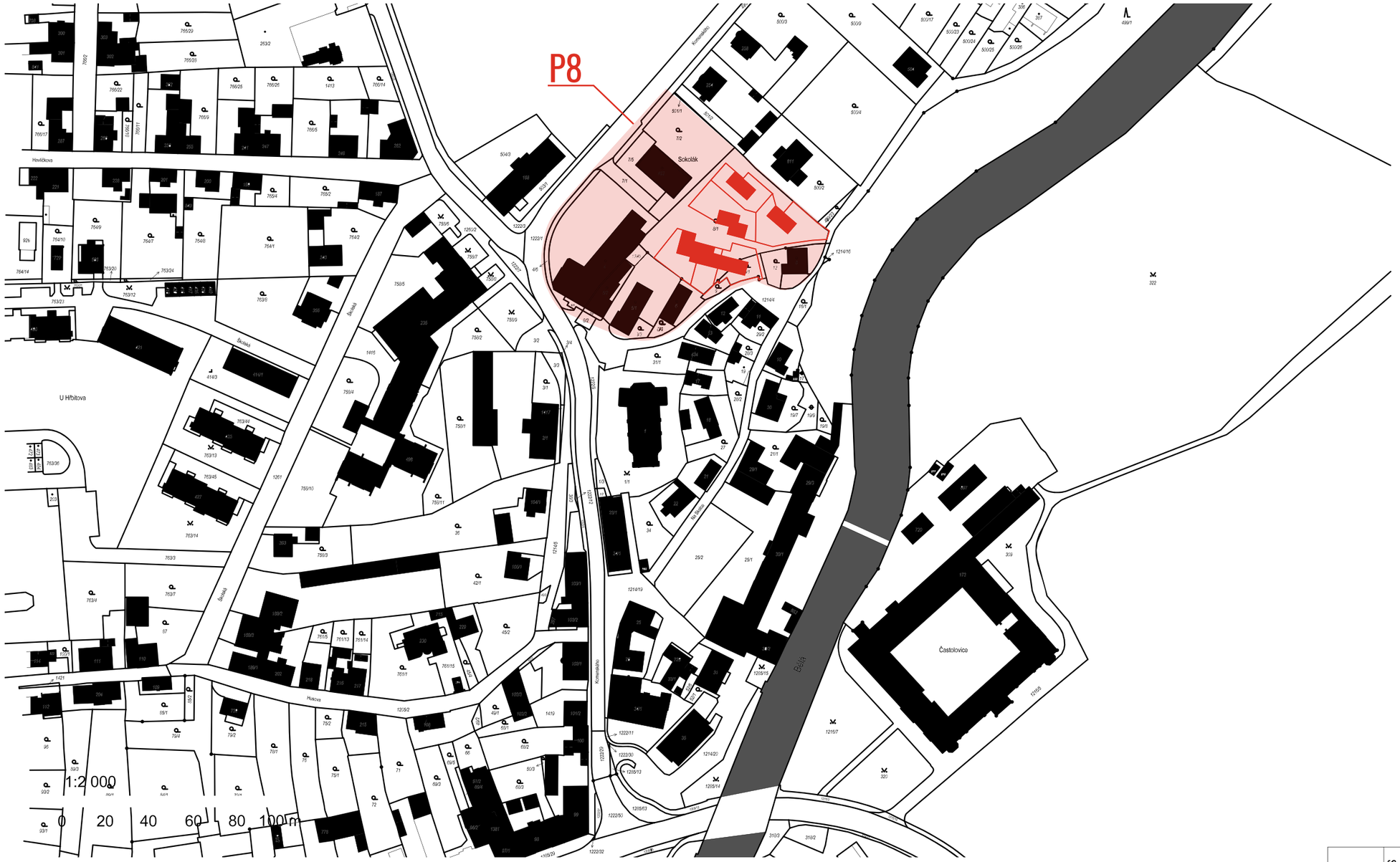
výkres:
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
01

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS



SEVER

projekt
ÚS Lokalita U Lva –
plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
1:2000

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

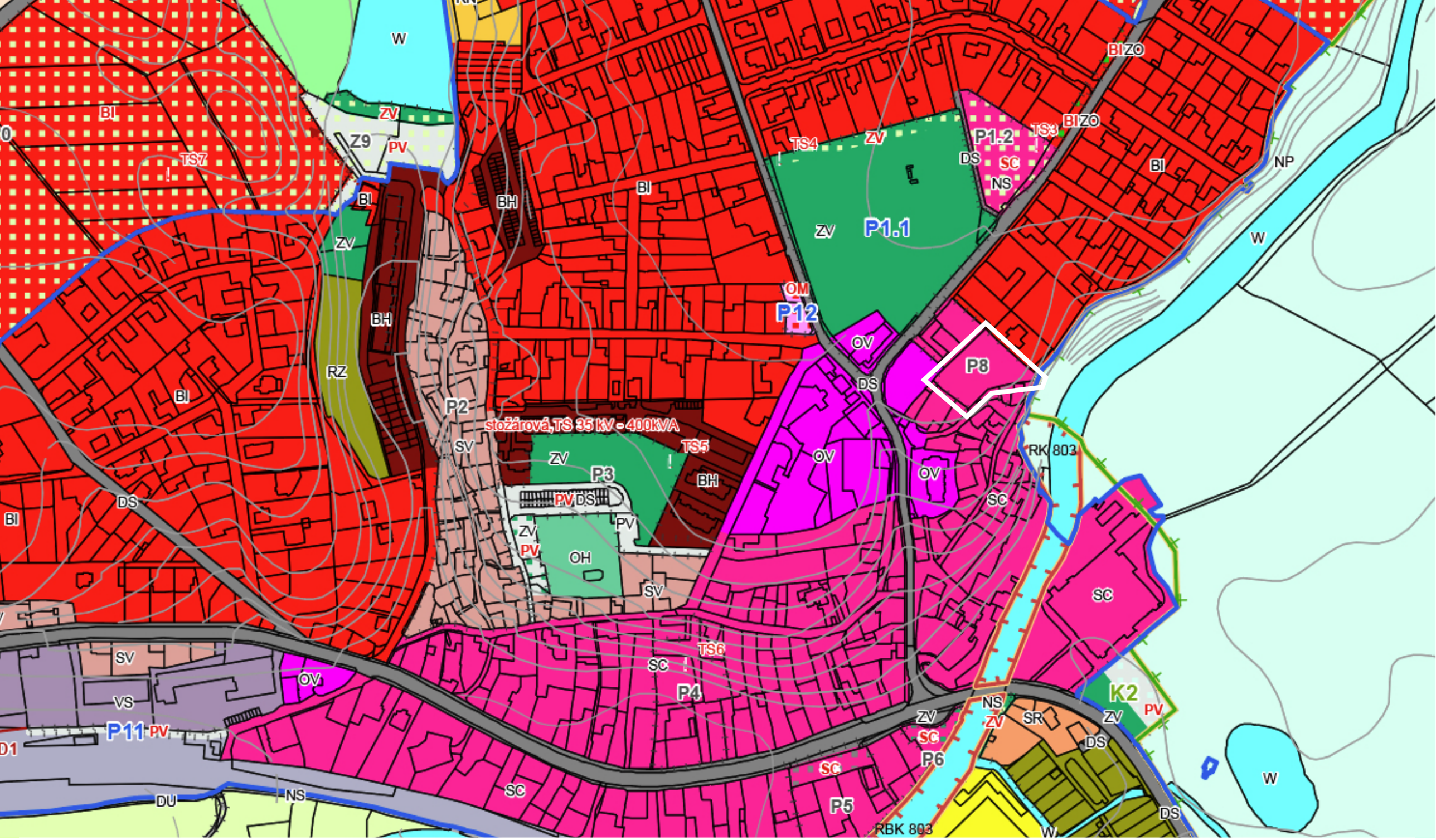
výkres:
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
02

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS



projekt
ÚS Lokalita U Lva –
plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
ÚZEMNÍ PLÁN - VYZNAČENÍ LOKALITY

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
03

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

HRANICE POZEMKU 8/1
CELKOVA PLOCHA 2721 m2

HRANICE BUDOUCÍCH POZEMKŮ
O PLOŠE V ROZSAHU 200 - 500 m2

PLÁNOVANÉ NOVÉ OBJEKTY
O PLOŠE 80 - 150m2

PLÁNOVANÉ NOVÉ OBJEKTY
O PLOŠE 140-400m2

projekt
ÚS Lokalita U Lva – plocha přestavby P8

stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04/23

měřítko:
1:500

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
SITUACE S KATASTRÁLNÍ MAPOU

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
04

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

HRANICE POZEMKU 8/1
CELKOVÁ PLOCHA 2721 m2

HRANICE BUDOUCÍCH POZEMKŮ
O PLOŠE V ROZSAHU 200 - 500 m2

PLÁNOVANÉ NOVÉ OBJEKTY
O PLOŠE 80 - 150m2

NOVÁ PARKOVACÍ STÁNÍ
CELKEM 31

NOVÉ KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ I VOZIDLA V JEDNÉ VÝŠKOVÉ ÚROVNI

NOVÉ VEŘEJNÉ PLOCHY ZELENĚ
55 m2

SOUKROMÁ ZELEŇ

ŽIVÉ PLOTY

PLÁNOVANÉ NOVÉ OBJEKTY
O PLOŠE 140-400m2

SEVER

projekt
Lokalita U Lva – plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04/23

měřítko:
1:500

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
SITUACE

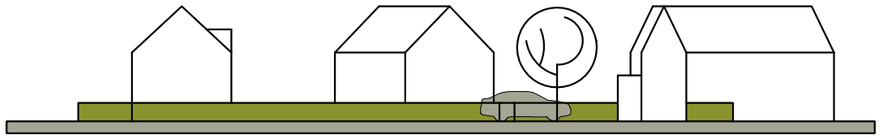
architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

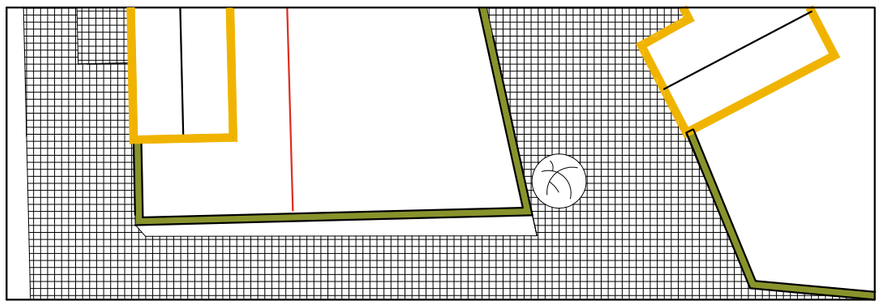
číslo výkresu:
05

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

ŘEZ LOKALITOU S RODINNÝMI DOMY

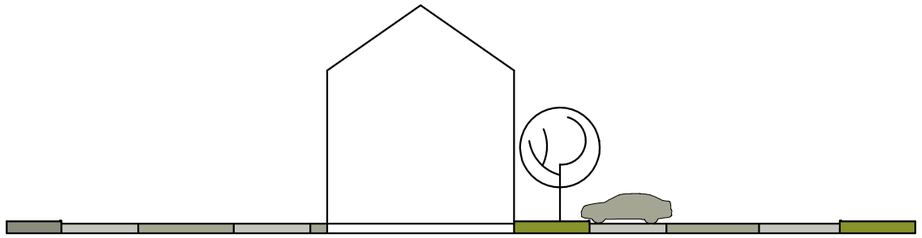


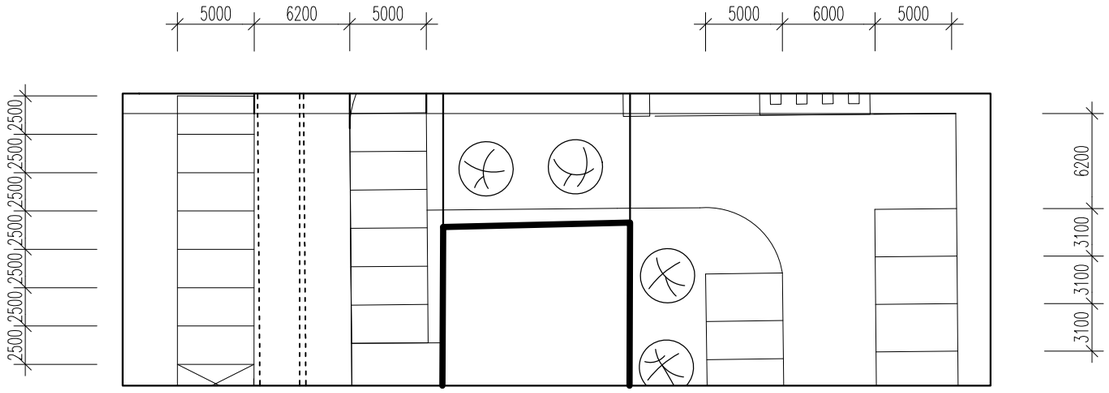


ZPEVNĚNÉ PLOCHY MAJÍ VŠECHNY STEJNÝ CHARAKTER A VÝŠKOVOU ÚROVEŇ, BEZ ROZLIŠENÍ CHODNÍKŮ A VOZOVKY,
DOPORUČENÍ : DODRŽET STEJNÝ TYP DLAŽBY I U ODSTAVNÝCH PLOCH V RÁMCI POZEMKŮ

VZHLEDEM K BLÍZKOSTI SOUSEDNÍCH OBJEKTŮ MOHOU V EXPONOVANÝCH MÍSTECH VZNIKAT POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ PLNÝCH NEPRŮHLEDNÝCH PLOTŮ.
DOPORUČENÍ : ŽIVÉ PLOTY DO VÝŠKY CCA 1200MM.

ŘEZ PARKOVIŠTĚM U BYTOVÉHO DOMU.





ZPEVNĚNÉ PLOCHY MAJÍ VŠECHNY STEJNÝ CHARAKTER A VÝŠKOVOU ÚROVEŇ, BEZ ROZLIŠENÍ CHODNÍKŮ A VOZOVKY,
BAREVNĚ NEBO TYPEM DLAŽBY BUDOU DEFINOVÁNA PARKOVACÍ STÁNÍ, KTERÁ JSOU ROVNĚŽ NA STEJNÉ VÝŠKOVÉ ÚROVNI.

projekt
ÚS Lokalita U Lva – plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
1:400

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
ŘEZY LOKALITOU

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
06

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

projekt
ÚS Lokalita U Lva – plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
--

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
VIZUALIZACE ÚZEMÍ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
07

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška

info@bittners.cz

www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

projekt
ÚS Lokalita U Lva –
plocha přestavby P8
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
--

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
VIZUALIZACE ÚZEMÍ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
08

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER
ARCHITECTS

projekt
ÚS Lokalita U Lva –
plocha přestavby P8

stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
--

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
VIZUALIZACE ÚZEMÍ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
09

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS

projekt
ÚS Lokalita U Lva –
plocha přestavby P8

stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
04 / 23

měřítko:
--

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

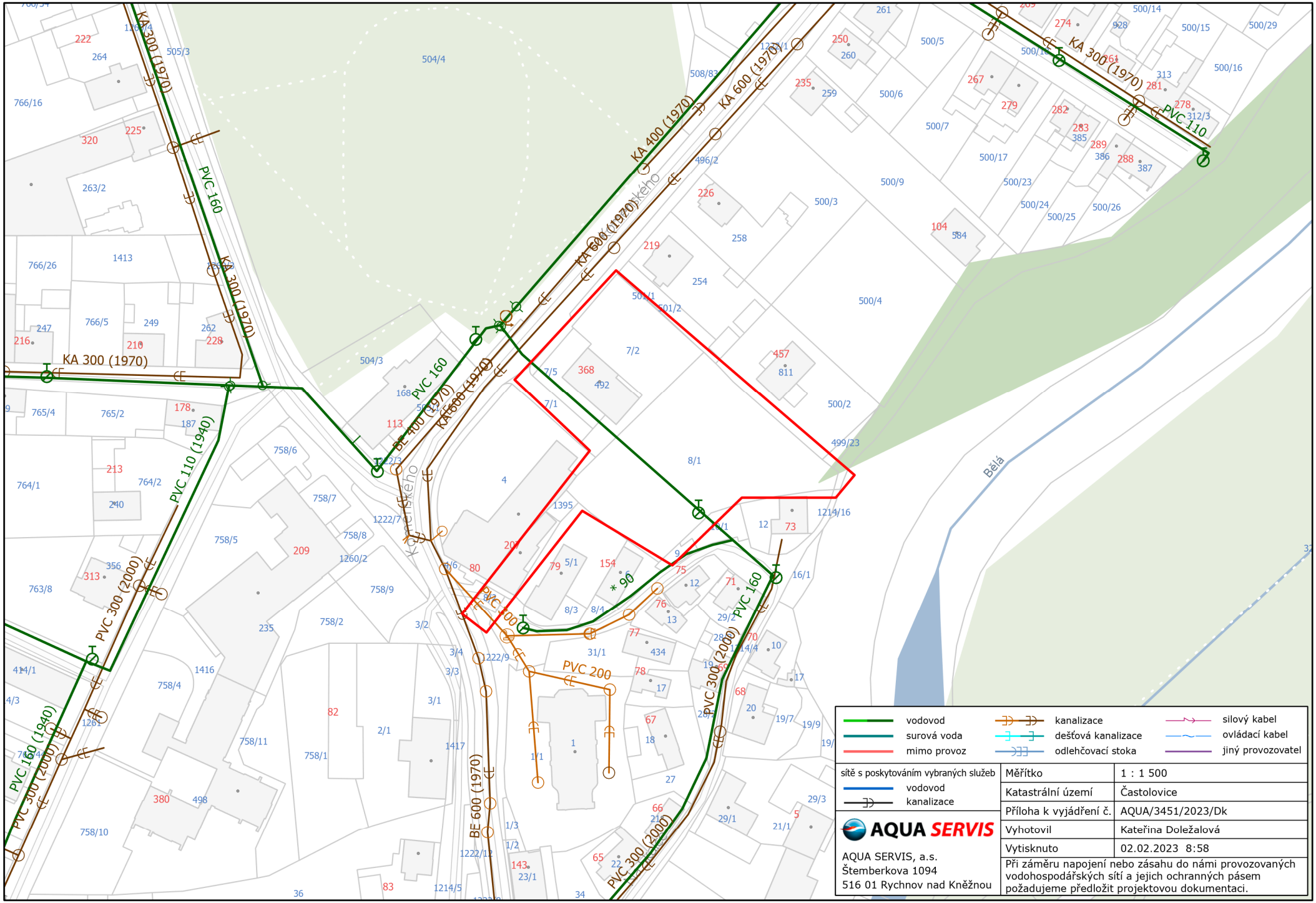
výkres:
ZÓNY PAMÁTKOVÉ OCHRANY V ÚZEMÍ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
10

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Fr.Kupky 325, Dobruška
info@bittners.cz
www.bittners.cz

BITTNER ARCHITECTS


KA 300 (1970)
PVC 160
KA 400 (1970)
KA 600 (1970)
PVC 110
PVC 110 (1940)
PVC 300 (2000)
PVC 160 (1940)
BE 400 (1970)
BE 600 (1970)
PVC 200
* 90
Bělá
vodovod
surová voda
mimo provoz
kanalizace
dešťová kanalizace
odlehčovací stoka
silový kabel
ovládací kabel
jiný provozovatel
sítě s poskytováním vybraných služeb
vodovod
kanalizace
AQUA SERVIS
AQUA SERVIS, a.s.
Štemberkova 1094
516 01 Rychnov nad Kněžnou
Měřítko 1 : 1 500
Katastrální území Častolovice
Příloha k vyjádření č. AQUA/3451/2023/Dk
Vyhotovil Kateřina Doležalová
Vytisknuto 02.02.2023 8:58
Při záměru napojení nebo zásahu do námi provozovaných vodohospodářských sítí a jejich ochranných pásem požadujeme předložit projektovou dokumentaci.