



MĚSTYS ČASTOLOVICE / **Lokalita U Divadla** zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice

2024

stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

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



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 Z1** (BI – plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské, SC – smíšená obytná v centru města) - výměra 1,55 ha
- **Plocha Z2** (BH – plochy bydlení v bytových domech) - výměra 1,41 ha
- **Plocha Z5** (BI – plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské) - výměra 1,20 ha
- **Plocha Z6** (SC – smíšená obytná v centru města) - výměra 0,70 ha
- **Plocha Z16** (BI – plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské, SC – smíšená obytná v centru města) – výměra 1 ha
- **Plocha Z0** je součástí zastavitelné plochy Z3.1.
- **Plocha Z3.1**
- **Navazující území podél silnice II/318** - výměra cca 2,44 ha

Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části této studie. Celková výměra řešeného území je cca 7,00 ha.

Tyto plochy byly určeny zadáním pro územní studii. Po úvaze nad vazbami v okolí jsme k řešeným plochám přičlenili také další části území, v nichž vidíme strategické hodnoty pro budoucí rozvoj.

Jedná se o část plochy, v ÚP označené jako -ZO- neboli plocha zeleně, těsně sousedící s oblastí Z2 a dále plocha pro zemědělství -NZ- v blízkosti ploch Z1, Z2, od nichž ji odděluje komunikace.

I s těmito plochami se jedná o cca 7,7 ha území.

1.1.2 Širší vztahy a vazby na okolí.

Řešená lokalita je umístěna v severní části obce Častolovice na příjezdové silnici č. 318 ze Solnice.

Napojení nové lokality na město Častolovice je dobře řešitelné nejen pro automobilovou dopravu, ale také pro cyklisty a pěší, což považujeme za zásadní hodnotu území.

Do vzdálenosti 450m vzdušnou čarou od lokality se nachází stěžejní body městské vybavenosti – škola, školka, kostel, kulturní dům, park Sokolská zahrada, obchody a ordinace lékaře.

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

Z1 Polnodvorská – plocha zastavitelná ■ Využití plochy: – bydlení v rodinných domech městských a příměstských (BI), – plochy smíšené obytné – v centrech měst (SC). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie společně pro zastavitelnou plochu Z1 a Z2. ■ 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 architektonického řešení na krajinný ráz a okolní navazující

zástavbu, – zohledňovat dominující postavení kostela sv. Víta na historicky založeném ostrohu „Na Skalce“, – v rámci studie prověřit napojení plochy dopravní a technickou infrastrukturou s nutnou vazbou na plochu Z2 a tedy současně urbanistickou vazbou na již založenou obytnou zónu Polnodvorská III. etapa, – směrem k silnici II/318 situovat ochrannou a izolační zeleň, – 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.

Z2 Polnodvorská Z2 Polnodvorská – plocha zastavitelná ■ Využití plochy: – bydlení v rodinných domech městských a příměstských (BI), – plochy bydlení – v bytových domech (BH). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie společně pro zastavitelnou plochu Z1 a Z2. ■ 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: Územní plán Častolovice 6 – sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz a okolní navazující zástavbu, – urbanisticky navázat na koncepci založení obytné zóny Polnodvorská III. etapa, a to i po stránce dopravní a technické infrastruktury, – 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, – v ploše BH je možné realizovat rodinné domy za podmínky, že bude zajištěno minimálně ve dvou místech pěší propojení do sousední plochy Z3.1.

Z3.1 Nový Polní dvůr – plocha zastavitelná ■ Využití plochy: – plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba (VD), – plochy zeleně – ochranné a izolační (ZO). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie ■ 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 architektonického řešení na krajinný ráz a okolní navazující zástavbu, – půdorys navržených halových objektů bude maximálně dosahovat rozsahu stávajících skladových objektů; – nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno na vlastním pozemku vsakováním, akumulací nebo po odpovídajícím zdržení s napojením na dešťovou či jednotnou kanalizaci; vhodnost zasakování musí být prověřena hydrogeologickým průzkumem, – provozem nebo činností provozovanou na plochách drobné a řemeslné výroby nesmí dojít ke zhoršení hlukové zátěže nedaleké obytné zóny rodinných domů, což bude doloženo posouzením pro chráněný venkovní prostor staveb a chráněný venkovní prostor dle nařízení vlády ČR; s tím úzce souvisí i analýza nárůstu hluku z provozu automobilové dopravy vzniklé zavážením materiálů a odvozem výrobků, – plocha drobné a řemeslné výroby musí být od ploch bydlení oddělena funkčním pásem ochranné a izolační zeleně

Z5 Nad Bělou I – plocha zastavitelná ■ Využití plochy: bydlení v rodinných domech městských a příměstských (BI). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: – zpracování územní studie pro výstavbu rod. domů v obytné zóně (BI). ■ 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 architektonického řešení na krajinný ráz a okolní navazující zástavbu, – výstavbu rodinných domů koncipovat jako obytnou zónu s akcentem na tvorbu a kvalitu veřejného (uličního parteru), – nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno na vlastním pozemku vsakováním, akumulací nebo po odpovídajícím zdržení s napojením na dešťovou či jednotnou kanalizaci. Vhodnost zasakování nutno doložit hydrogeologickým posouzením.

Z6 Nad Bělou II – plocha zastavitelná ■ Využití plochy: – smíšená obytná v centru města (SC). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: – zpracování územní studie s akcentem na urbanistickou koncepci návrhu zahrnujícího multifunkční stavby včetně OV, tak parkoviště, zpevněné pojižděné a nástupní plochy, event. veřejnou izolační a ochrannou zeleň orientovanou k rodinným domům, pěší a cyklistické propojení po jihovýchodní hraně terasy nad Bělou. ■ 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 architektonického řešení na krajinný ráz a okolní navazující zástavbu (přehled od Polního dvora a Malé Ledské), – zásobování a vjezd na

parkoviště bude probíhat z nové místní komunikace orientované na severovýchodní stranu území – tj. tak, aby tato komunikace mohla být využita i pro výstavbu na ploše Z7, – nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno na vlastním pozemku vsakováním, akumulací nebo po odpovídajícím zdržení s napojením na dešťovou či jednotnou kanalizaci – vhodnost vsakování nutno doložit hydrogeologickým posouzením, – dále je též třeba zohlednit, že jihovýchodní část plochy je v kontaktu s potencionálně sesuvným územím (dnes sice stabilizovaným vzrostlou zelení: špatným a neuváženým zásahem by mohla být stabilizace ohrožena). Důraz je kladen na stavebně geologický a hydrogeologický průzkum staveniště, – při umístění staveb je třeba zohlednit ochranné pásmo lesa.

Z16 směr Hřibiny-Ledská – zastavitelná plocha ■ Využití plochy: – plochy bydlení – v rodinných domech městských a příměstských (BI), – smíšená obytná v centru města (SC). ■ Nezbytná podmínka pro rozhodování: – zpracování územní studie ■ 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: – nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno na vlastním pozemku vsakováním, akumulací nebo po odpovídajícím zdržení s napojením na dešťovou či jednotnou kanalizaci, – umožnit napojení zastavitelných ploch na protější straně silnice II/318 na vedení VN včetně vybudování nové TS, – podmínkou realizace nadzemních staveb je jejich umístění ve vzdálenosti větší než 25 m od okraje nejbližšího lesního pozemku, – v ploše BI bude zajištěno minimálně v jednom místě pěší i automobilové propojení severním směrem.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy pro bydlení dle ÚP: 6.1.1. Plochy bydlení v bytových domech BH ■ hlavní využití: – bydlení v bytových domech – místní komunikace, pěší cesty ■ přípustné využití: – veřejná prostranství – dětská hřiště, sportovní hřiště – veřejná zeleň – nerušící obslužné funkce místního, tj. lokálního významu např.: maloobchod, stravovací – ubytovací a sociální služby – zařízení péče o děti, zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení, stavby pro kulturu a pro administrativu – související technická vybavenost – související dopravní vybavenost / parkoviště a odstavná stání osobních aut ■ nepřipustné využití: – stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení; veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním funkčním a přípustným využitím – stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny ■ podmíněně přípustné využití: – hromadné garáže osobních aut pro obsluhu daného území (sloužící pouze obyvatelům dané plochy) za podmínky, že jsou stávající nebo součástí stavby pro bydlení – výrobní služby nerušící pobyt a každodenní rekreaci i relaxaci obyvatel ve vymezené ploše, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy – rodinné domy v zastavitelné ploše Z2 za podmínky, že bude zajištěno minimálně ve dvou místech pěší propojení do sousední plochy Z3.1 – stavby pro obchod za podmínky, že budou mít prodejní plochu o max. výměře 200 m² ■ podmínky prostorového uspořádání: – maximální zastavitelnost plochy Z2 je 35 % – koeficient zeleně je min. 20 % – výšková hladina zástavby bude max. 14 m s výjimkou stávajících staveb, které tento limit již překračují a jejichž stávající výška nesmí být překročena – výšková hladina zástavby v ploše Z2-BH bude max. 12 m – sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz, zejm. ve vztahu ke kostelu sv. Víta a zámku, jakožto významným dominantám městyse Častolovice.

6.1.2. Plochy bydlení v rodinných domech městských a příměstských BI ■ hlavní využití: – bydlení v rodinných domech – místní komunikace, pěší cesty ■ přípustné využití: – veřejná prostranství – dětská hřiště – veřejná zeleň – nerušící obslužné funkce místního, tj. lokálního významu např.: maloobchod, stravovací – ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení, stavby pro kulturu a pro administrativu Územní plán Častolovice 43 – související technická vybavenost – související dopravní vybavenost (parkoviště a odstavná stání osobních aut, přistavené nebo volně stojící garáže osobních aut) – vedlejší stavby a zařízení, např. kůlny, pergoly, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné s bydlením ■ nepřipustné využití: – stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení – veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním funkčním využitím a přípustným využitím – stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny ■ podmíněně přípustné využití: – stávající bytové objekty začleněné do funkční plochy s převládající výstavbou RD – stavby pro rodinnou rekreaci splňující obecné požadavky pro využití území – výrobní služby nerušící pobyt a každodenní rekreaci i relaxaci obyvatel ve vymezené ploše, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy – stavby pro obchod za podmínky, že budou mít prodejní plochu o max. výměře 200 m² ■ podmínky prostorového uspořádání: – koeficient zastavění pozemku max. 35 % (u stávajících objektů max. 50 %)

– koeficient zastavění pozemku pro pozemky do 400 m² ve stabilizovaných plochách je stanoven na max. 75 % – výšková hladina zástavby bude max. 2 NP (v proluce stávajícího zastavění výjimečně 2 NP + P; u stáv. bytov. obj. max. 3 NP), není-li určeno jinak pro konkrétní plochu – výšková hladina zástavby v ploše Z5 bude max. 8 m – výšková hladina zástavby v ploše Z16 bude max. 12 m – sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz, zejm. ve vztahu ke kostelu sv. Víta a zámku.

1.2.2 Požadavky doss na řešené území

Navržené řešení bylo projednáno s orgány státní správy.

Dne 25.7.2018 byly při ústním jednání s HZS Královéhradeckého kraje v Rychnově nad Kněžnou (Mjr Bc. Jiří Hrouda) zjištěny následující požadavky:

- pod vedením vysokého napětí, které lokalitu kříží nesmí být umístěna plocha pro zastavení hasičského vozu v době zásahu proti požáru. Zároveň nesmí docházet ke křížení trasy VN a směru hašení požáru.

Z tohoto důvodu územní studie umožňuje vytvoření parkovacích zálivů po obou stranách protažení ul. Polnodvorské – konkrétně u domů č. 12-25 a u bytových domů BD7 až BD10.

Dne 2.8.2018 byly při ústním jednání s KHS HK na oddělení hygieny obecné a komunální v Rychnově nad Kněžnou (Ing. Martin Libotovský) zjištěny následující požadavky:

- v ochranném pásmu cca 40m od silnice č.318 je doporučeno neumísťovat obytné a zároveň přirozeně větratelné místnosti. Přesné podmínky však mohou být KHS stanoveny pouze po provedení akustického měření, které pro danou oblast zatím nebylo zpracováno a jehož platnost je pouze 6měsíců.

- bylo doporučeno provádět měření v blízké části již hotové stávající zástavby za dopravní značkou, omezující rychlost na 50km/h, neboť s tímto dopravním omezením se do budoucna počítá i u nově zastavované oblasti. Rovněž bylo doporučeno měření provádět v době, kdy bude na silnici běžná dopravní situace – po ukončení všech stavebních prací na okolních trasách.

Doporučujeme řešit navržené vila domy a bytové domy tak, aby k silnici nebyly orientovány obytné místnosti. U RD č.1, 26, 27 budou přijata opatření až po provedení hlukového měření, nicméně dá se předpokládat existence omezení pro tyto tři parcely.

Dne 2.8.2018 byly při ústním jednání na Dopravním inspektorátu, POLICIE ČR v Rychnově nad Kněžnou (por. Josefem Žabokrtský DiS), zjištěny následující požadavky:

- při řešení urbanistické studie přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke vzniku četných vjezdů na soukromé pozemky ze silnice č. 318, naopak tyto redukovat, což bylo v průběhu práce na studii zohledněno.

- pro budoucí obchodní zónu, sousedící se zónou Z5 bylo doporučeno zřízení dalšího pruhu pro levé odbočení.

- dále bylo doporučeno v budoucím dopravním řešení lokality redukovat rychlost automobilů také fyzickými retardéry, zejména u dlouhých ulic, konkrétně u ulice Polnodvorské, která se novým řešením výrazně prodloužila.

Řešení ostatních komunikací bylo bez výhrad.

V roce 2023 bylo vydáno negativní stanovisko ČEZ č. 001131241260, které vyžadovalo jako podmínku přeložku sítě a také proto, že nebylo pro lokalitu zažádáno o připojení. Vzhledem k tomu, že tento krok by byl ve fázi územní studie předčasný, bylo požádáno o úpravu stanoviska vzhledem k situaci. Dle konzultace s pracovníkem ČEZ – Romanem Švancarou, splňují navržená ochranná pásma požadované rozměry 12m na každou stranu od osy vedení, na požadavek ČEZ byla parkovací stání upravena tak, aby 2m od osy nebyla umístěna stání pro automobily. Stanovisko bylo následně vydáno ve znění, že není v tuto chvíli možné se vyjádřit.

V našem návrhu ÚS pracujeme také s možností umístění vedení VN do země. Tato přeložka by mohla vést v trase stávající sítě.

Dne 4.6.2024 bylo vydáno stanovisko PČR – souhlasné s připomínkami, které byly dále v návrhu zapracovány. Jednalo se o: Navržená stání, kolmá k silnici III/3185, byla nahrazena stáními podélnými. Byly upraveny parametry komunikace na ploše Z5.

Bylo dořešeno napojení na ulici Polnodvorskou pro auta – se zahrazovacími sloupky, cyklisty a pěší.

Nejasnosti v počtech viladomů a bytových domů byly upraveny. V lokalitách Z1, Z2, Z16 – kde jsou všechny vila domy a bytové domy umístěny, se nachází 168 parkovacích stání. Tato studie se nezabývá konkrétním návrhem dispozic domů ani počtem bytových jednotek.

Čistě hypoteticky předpokládáme, že ve vila domech by mohly být 2-3 bytové jednotky o nároku 2 stání/ bytová jednotka. V bytových domech by se mohlo nacházet 5-6 bytů s tím, že polovina by měla nárok 1 stání a polovina 2 stání. Nárok na 2 vila domy a 10 bytových domů by potom byl 12 stání na vila domy ve větší variantě a 90 stání na bytové domy ve větší variantě. Zbývá nám ještě dalších 66 parkovacích stání pro obchody v parteru, což považujeme za dostatečné. Poukazujeme také na možnost zvážit řešení podzemního parkování pro lokalitu bytových domů.

Doporučenou realizaci rezervních ploch pro parkování shledáváme z pohledu moderního urbanismu za nekoncepční.

1.3 Architektonicko - urbanistický návrh včetně regulačních prvků

1.3.1 Architektonické a urbanistické řešení

Z urbanistického hlediska považujeme za podstatné vytvořit území, které má ambici stát se plnohodnotnou a živou městskou částí. Z tohoto důvodu v lokalitě navrhujeme různé typy a možnosti bydlení tak, aby lokalita nevznikala jako typologicky monofunkční. Tím vytváříme předpoklady k věkové a sociální vrstevnatosti budoucích obyvatel, což je podmínkou fungujícího města. V neposlední řadě myslíme na ekonomiku urbanismu, která do daného prostoru přivádí dostatečné množství obyvatel.

V lokalitě navrhujeme 2 viladomy se 2-3 bytovými jednotkami, 10 bytových domů drobného měřítka s 6 byty, 16 řadových rodinných domů, 6 dvojdomů a 22 samostatných rodinných domů.

Tato územní studie stanovuje rozparcelování území, vymezuje veřejný, poloveřejný a soukromý prostor, stanovuje trasy komunikací a infrastruktury.

Řešené území je jednoznačně vymezeno pevnými hranicemi. Z jihozápadu tvoří hranici území již hotový urbanistický celek – lokalita rodinných domů, která má jasně stanovený charakter a na kterou řešené území navazuje.

Z východu tvoří hranici výrazná a poměrně frekventovaná komunikace č. 318, hlavní trasa Solnice-Častolovice. V této územní studii přistupujeme k této komunikaci s přesvědčením, že je potřeba domy podél této trasy umístit (navazovat tak na kvalitní zástavbu z 1.poloviny 20.století), orientovat sem domy i svým částečně obchodním parterem a vytvořit tak plnohodnotnou ulici městského charakteru. To, že domy v tomto místě vytvoří přirozenou hlukovou clonu celé lokalitě, považujeme za přidanou hodnotu řešení. Dle požadavků územního plánu ve studii také pracujeme s umístěním pásu zeleně podél komunikace.

Ze severu území ohraničuje poměrně nešťastně umístěná trasa vysokého napětí, která svým ochranným pásmem již určila charakter ulice Polnodvorské.

Vzhledem k nezastavitelnosti tohoto pásma pokračujeme i u nové lokality ve využití tohoto území pro komunikaci a s ohledem na výstavbu bytových domů a vila domů také pro veřejné parkování aut.

Veřejná a poloveřejná prostranství si zaslouží promyšlený koncept, díky kterému budou maximálně využívány. Se soukromými zahradami by měly tvořit harmonický celek. V této studii jsme klademe důraz zejména na plochy mezi bytovými domy a vila domy, abychom vytvořili určitou pestrost využití území.

Kolem jednotlivých bytových domů navrhujeme soukromé (pro jednotlivé byty v parteru) a polosoukromé (v místech, kde by je využilo několik bytů společně) zahrádky. Na ty navazují veřejná prostranství se zelení a možnost umístění atraktivních odpočinkových nebo naopak sportovních prvků, zejména podél hlavních pěších tras.

Pečlivé plánování veřejných prostranství a možností jejich využití nás vedlo k přerušení řady rodinných domů bytovými domy BD7 až BD10. To umožní všem obyvatelům lokality přímý přístup do oblasti s využitím /dle ÚP/ -ZO- tedy plocha zeleně. Zde by mohla vzniknout příjemná přírodní plocha, která je sice momentálně na okraji lokality pro výstavbu, ale v budoucnu může být obklopena výstavbou.

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 architektky a projektanty, kteří pochopí principy, vazby a kvality místa. Hlavním kritériem a regulativem území je proto architektonická kvalita staveb.

Podlažnost:

- viladomy (ozn. VD) – max.2 nadzemní podlaží (s možností podzemního podlaží)

- bytové domy (ozn. BD) – max. 12 m s výjimkou stávajících staveb, které tento limit již překračují a jejichž stávající výška nesmí být překročena – výšková hladina zástavby v ploše Z2-BH bude max. 12 m (s možností podzemního podlaží)

- řadové rodinné domy – max.2 nadzemní podlaží (s možností podzemního podlaží)

- rodinné dvojdomy- max.2 nadzemní podlaží (s možností podzemního podlaží)

- rodinné domy – max.2 nadzemní podlaží (s možností podzemního podlaží)

Stavební čára:

Základním principem u individuálního bydlení (rodinné, řadové a dvojdomy) je stavební čára ve vzdálenosti kolem 6m od hranice pozemku. Tato stavební čára se vztahuje na líc hlavní hmoty domu. Předsunuté konstrukce (přesahy střechy, stříšky nad vstupy, střechy nad stáním pro automobily, balkony atd.), je možné realizovat. Stejně tak je možné předsadit doplňkové hmoty domů (vstupní předsíň, garáž) – maximálně však o 2m před líc hlavní hmoty. Totožný princip platí i inverzně – doplňkové hmoty je možné zapustit za stavební čáru.

Barevnost a použité materiály:

Předpokládáme dominantní zastoupení domů s hladkými omítkami. Tyto mohou být kombinovány s přírodními (obkládovými) 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.

Zcela vyloučeny jsou v lokalitě srubové a tradiční roubené domy.

Řešení střech:

Rodinné domy a dvojdomy budou zastřešeny rovnými střechami nebo střechami sedlovými se sklonem 30°-40°. Hřebeny budou střech budou směřovány v každé z ulic jednotně. Zásadou je, že hřeben střechy sleduje podélnou stranu domu. Proporce domu odpovídá proporcím parcely.

Orientace hřebene:

domy 1 – 30, 34-52 – kolmo k ulici

domy 31, 32, 33 – podélně s ulicí

V odůvodněných případech, v případě architektonicky kvalitních návrhů domu, lze umístit dům s jiným tvarem střechy. Musí být však prokázáno vhodné začlenění a příznivé hmotové působení v kontextu celé ulice (např. zákresem do fotografie).

Materiálové řešení střeš a barevnost musí být voleny v souladu s okolím. Doporučené barvy – odstíny hnědé a šedé. Krytiny skládané, plechové šablony, falcovaný plech. Variantou jsou také střešy zelené.

Řešení oplocení:

Oplocení jednotlivých pozemků v lokalitě musí být řešeno tak, aby vždy byla dodržena šíře veřejného prostranství min. 8m.

V lokalitě by měl být kladen důraz na jednotný princip řešení uličního oplocení. Výška plotů je stanovena v rozmezí 1,0 - 1,25m. Plot by měl mít podezdívku výšky 0,5m. Sloupky plotu mohou být vyzděné, výplň min. z 50% průhledná. Materiálové řešení: rezné zdivo (případně cihelný obklad), kamenné zdivo, betonové zdivo z pohledových bloků, kvalitní pohledový beton. Ideální je sjednocení proporcí i materiálů sousedících parcel, živé ploty.

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 trellází, 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

Jediným vjezdem do nové lokality Z1a Z2, ze silnice č. 318 je stávající komunikace vedoucí do obce Hřibiny Ledská. Na tu navazuje rozvětvená jižní komunikace, která slouží jako příjezdová cesta k domům č.1 až 12 a k parkovacím plochám vila domů č. VD1 a VD2. Tyto příjezdové cesty jsou slepé a jsou zakončeny obratišti.

Severněji hlavní příjezdovou trasu křížuje ulice Polnodvorská, na kterou je lokalita přímo napojena. Obě komunikace jsou odděleny zahrazovacími sloupky a umožňují příležitostný průjezd záchranných složek. Toto propojení také usnadňuje pohyb pěších a cyklistů lokalitou. Ze studie je také patrná úvaha o budoucím rozšíření území a možnostech dalšího dopravního napojení na stávající lokality.

Lokality Z5 a Z6 jsou obslouženy okružní komunikací, napojenou sjezdem kolmým na silnici Rychnov - Častolovice.

Součástí návrhu dopravní infrastruktury je také rozmístění parkovacích stání (celkem 160 pro dlouhodobé stání a 8 pro krátkodobé stání uvnitř lokality bytových domů) pro obyvatele bytových domů, vila domů i pro ostatní návštěvníky lokality.

1.6 Koncepce veřejných prostranství a zeleně

Veřejná prostranství si zaslouží promyšlený koncept, díky kterému budou maximálně využívány. V této studii jsme se plochami zejména mezi bytovými domy a vila domy zabývali podrobněji, abychom vytvořili určitou pestrost využití území.

Kolem jednotlivých bytových domů navrhujeme soukromé (pro jednotlivé byty v parteru) a polo soukromé (v místech, kde by je využilo několik bytů společně) zahrádky. Na ty navazují veřejná prostranství se zelení a možností umístění atraktivních odpočinkových nebo naopak sportovních prvků, zejména podél hlavních pěších tras.

Pečlivé plánování veřejných prostranství a možností jejich využití nás vedlo k přerušení řady rodinných domů bytovými domy BD7 až BD10. To umožní všem obyvatelům lokality přímý přístup do oblasti s využitím /dle ÚP/ -ZO- tedy plocha zeleně. Zde by mohla vzniknout příjemná přírodní plocha, která je sice momentálně na okraji lokality pro výstavbu, ale v budoucnu může být obklopena výstavbou.

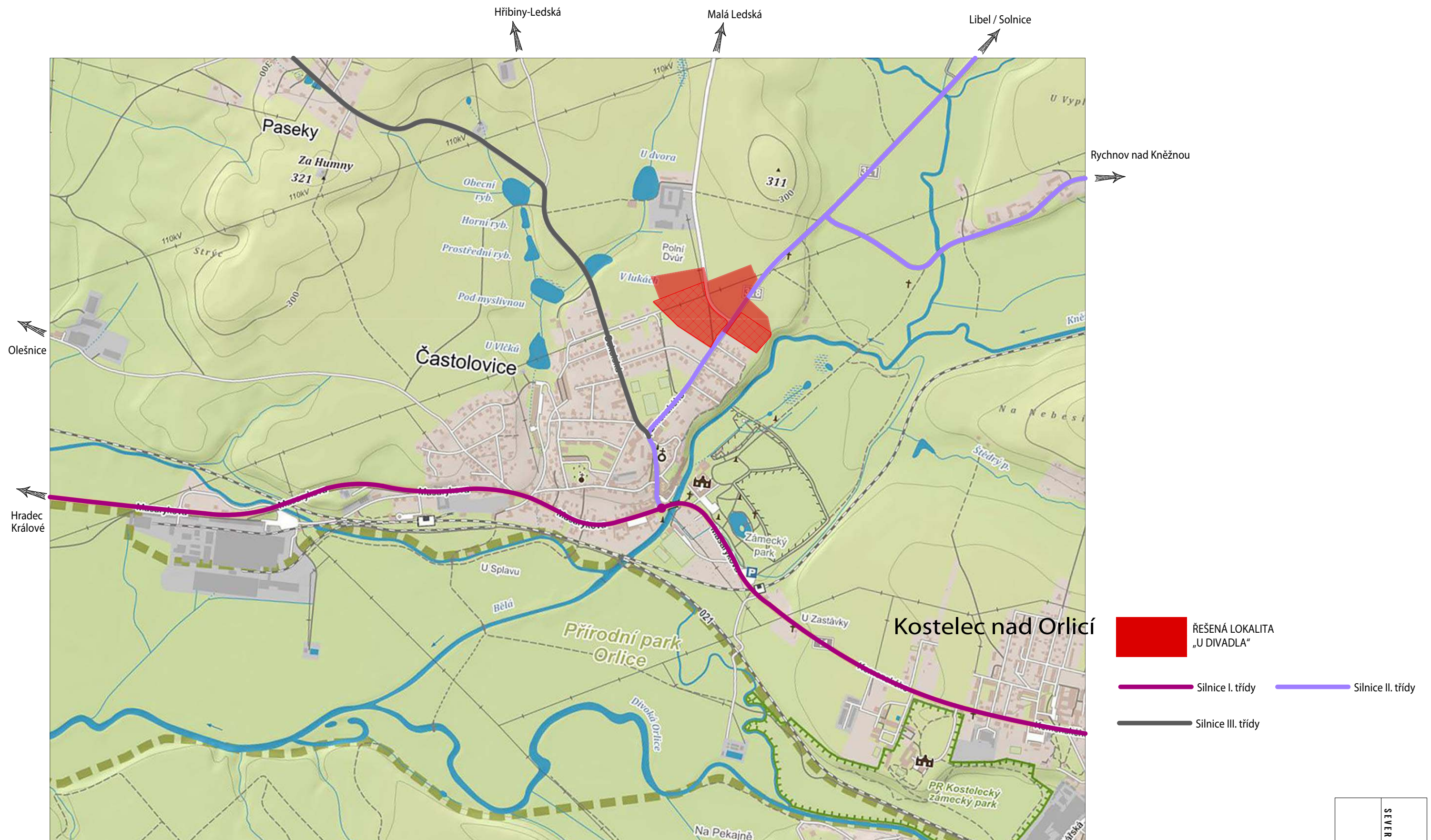
1.7 Odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení

Optimálnost navrženého urbanistického řešení vidíme zejména v různorodosti zástavby a ve vytvoření kvalitního a atraktivního veřejného prostoru. Fungující město nabízí možnosti bydlení celému spektru obyvatel – mladým lidem, rodinám i lidem v postproduktivním věku. Tento princip může být zajištěn pouze nabídkou různého typu bydlení s různou ekonomickou náročností. Sociální vrstevnatost obyvatel dále přináší pozitivní sociální a ekonomické vztahy a vazby, které jsou předpokladem k aktivnímu a spokojenému soužití obyvatel. Důraz byl proto kladen také na přirozené, logické a nekomplikované propojení se stávající městem zejména pro pěší. Dalším příznivým aspektem je hustota zastavění v poměru k počtu obyvatel, což přináší příznivější náklady investiční i provozní přepočtené na jednoho obyvatele.

V Rychnově 6.6.2024

Ing.arch. Klára Bittnerová

Ing.arch. Oldřich Bittner



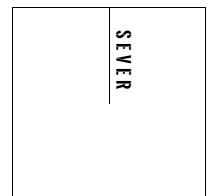
projekt
Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice ČASTOLOVICE
 stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

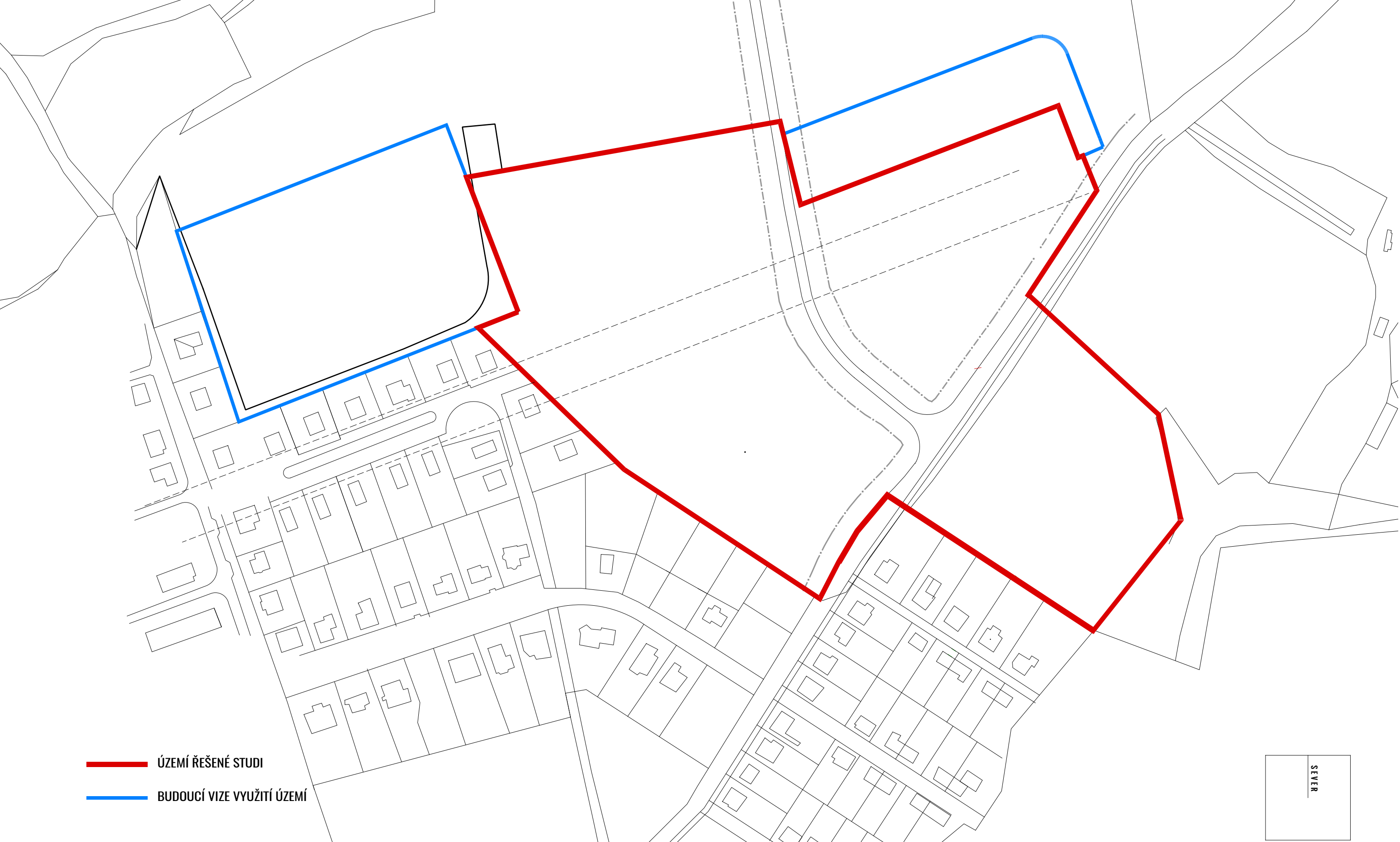
datum:
06 / 24
 měřítko:

investor:
Městys Častolovice
 Masarykova 10, 517 50 Častolovice
 výkres:
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

architekt:
 Ing.arch. Oldřich Bittner
 Ing.arch. Klára Bittnerová
 číslo výkresu:
04

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





— ÚZEMÍ ŘEŠENÉ STUDI
— BUDOUCÍ VIZE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

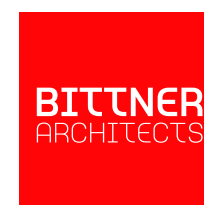
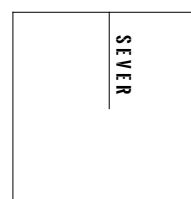
projekt
Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice ČASTOLOVICE
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
06 / 24
měřítko:
1:2000

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice
výkres:
SITUACE : ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová
číslo výkresu:
06

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



LEGENDA

-  NOVÝ VJEZD DO LOKALITY
-  CHODNÍK
-  PARKOVACÍ MÍSTO
-  KOMUNIKACE
-  SOUKROMÉ ZAHRADY BYT
-  VEŘEJNÁ ZELEŇ
-  SOUKROMÉ ZAHRADY
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY MLATOVÉ
-  TRÍDĚNÝ ODPAD
-  KOMUNÁLNÍ ODPAD
-  RETENČNÍ NÁDRŽ
-  CYKLOSTEZKA
-  HRŠTĚ
-  STAVEBNÍ ČÁRA
-  ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU
-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  OCHRANNÉ PÁSMO LESA 30M
- VD VILA DŮM (2 PODLAŽÍ)
- BD BYTOVÝ DŮM (3 PODLAŽÍ)
- S SLUŽBY

-  OCHRANNÉ PÁSMO VN
-  VN

v ochranném pásmu VN v šíři 24m budou umístěny pouze zpevněné plochy. Parcely budou oploceny tak, aby byl zachován přístup k vedení v případě potřebného zásahu.

V pásmu 2m na každou stranu od osy vedení nebude umístěno žádné parkovací stání

projekt
LOKALITA U DIVADLA - ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z1, Z2, Z5, Z6 A Z16 A NAVAZUJÍCÍ ÚZEMÍ ČASTOLOVIC
ČASTOLOVICE

stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
06 / 24

měřítko:
A3 / 1:1500

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
SITUACE

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

SEVER





projekt
Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice ČASTOLOVICE
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
06 / 24

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.
Kaštany 662, Rychnov nad Kněžnou

info@bittners.cz
www.bittners.cz





projekt
Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice ČASTOLOVICE
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
06/ 24
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.
Kaštany 662, Rychnov nad Kněžnou
info@bittners.cz
www.bittners.cz





projekt
Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice ČASTOLOVICE
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
06/ 24
měřítko:
--

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice
výkres:
VIZUALIZACE ÚZEMÍ

architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová
číslo výkresu:
10

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





projekt
Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
Častolovice ČASTOLOVICE
stupeň:
ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
06/ 24

měřítko:
--

investor:
Městys Častolovice
Masarykova 10, 517 50 Častolovice

výkres:
VIZUALIZACE ÚZEMÍ

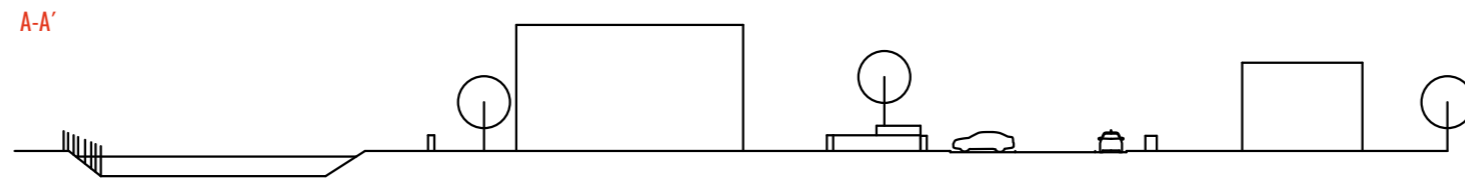
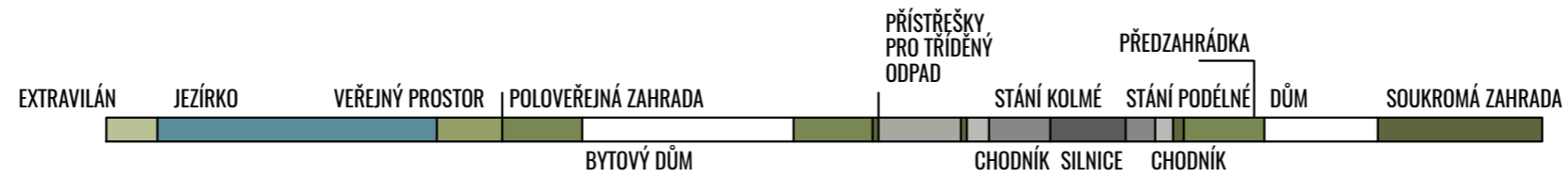
architekt:
Ing.arch. Oldřich Bittner
Ing.arch. Klára Bittnerová

číslo výkresu:
11

kontakt:
BITTNER architects s.r.o.
Kaštany 662, Rychnov nad Kněžnou

info@bittners.cz
www.bittners.cz





projekt
 Lokalita U Diyadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území
 Častolovice ČASTOLOVICE
 stupeň:
 ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
 06 / 24

měřítko:
 1:600

investor:
 Městys Častolovice
 Masarykova 10, 517 50 Častolovice

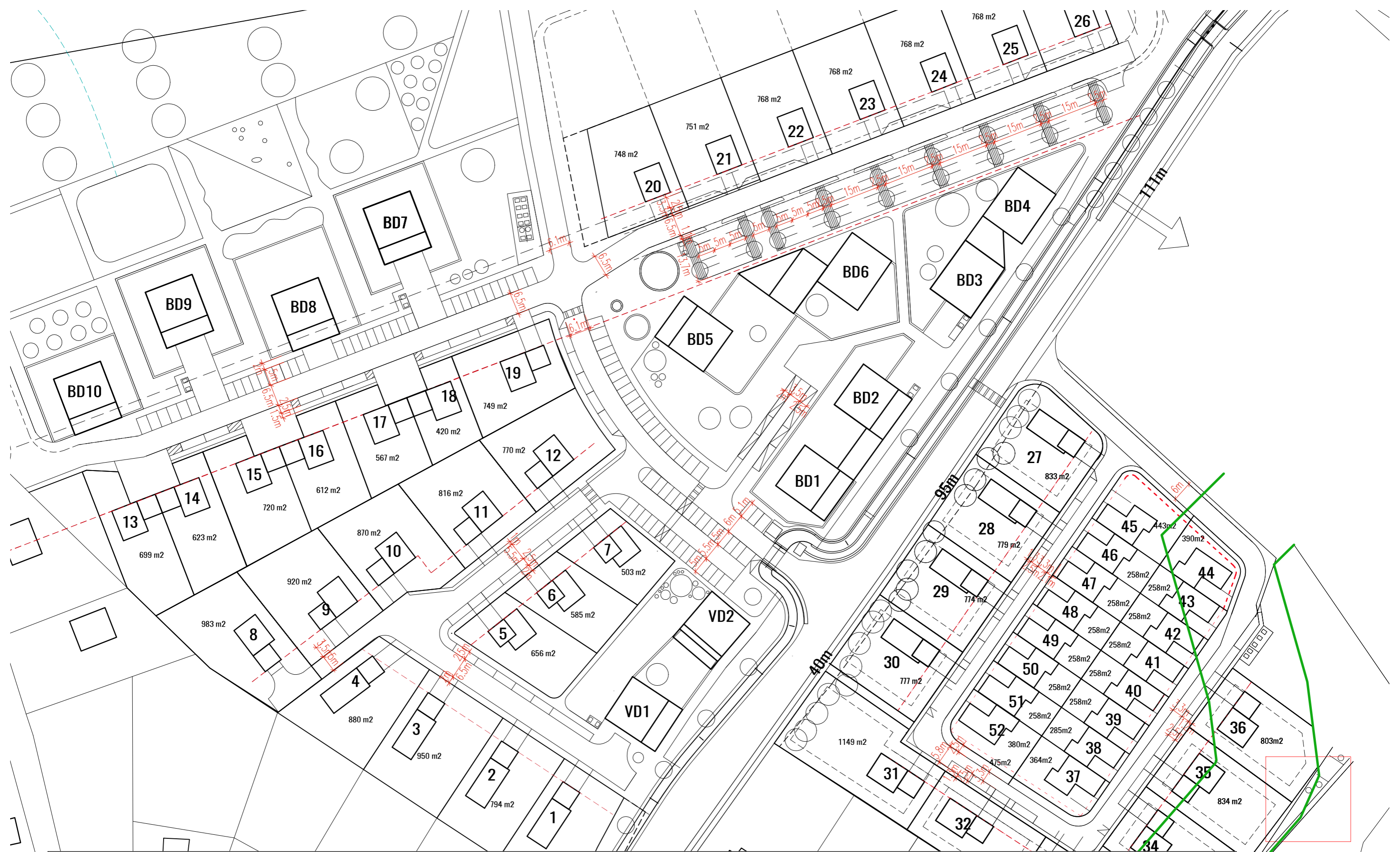
výkres:
 ŘEZY LOKALITOU

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

číslo výkresu:
 12

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





projekt
 Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území Častolovice
 ČASTOLOVICE
stupeň:
 ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
 06 / 24
měřítko:
 1:1000

investor:
 Městys Častolovice
 Masarykova 10, 517 50 Častolovice
výkres:
 PARAMETRY KOMUNIKACÍ

architekt:
 Ing.arch. Oldřich Bittner
 Ing.arch. Klára Bittnerová
číslo výkresu:
 13

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





projekt
 Lokalita U Divadla – zastavitelné plochy Z1, Z2, Z5, Z6, Z16 a navazující území Častolovice
 ČASTOLOVICE
stupeň:
 ÚZEMNÍ STUDIE

datum:
 06 / 24
měřítko:
 1:1000

investor:
 Městys Častolovice
 Masarykova 10, 517 50 Častolovice
výkres:
 STAVEBNÍ ČÁRA

architekt:
 Ing.arch. Oldřich Bittner
 Ing.arch. Klára Bittnerová
číslo výkresu: 14

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

