

## A) PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Zpracovatel: **Ing.arch. Pavel Linhart**  
autorizovaný architekt ČKA  
Litohrady 1  
51601 Rychnov nad Kněžnou  
pavel.lino@gmail.com  
www.architekt-linhart.cz

Objednatel: STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s  
Palackého 696  
516 01 Rychnov nad Kněžnou  
obchod@staika.cz  
www.staika.cz

### Důvod pořízení studie:

Objednatel si byl vědom rozsáhlosti řešeného území a jeho významu pro rozvoj a tvář města Rychnov nad Kněžnou. Proto byla započata debata se stavebním úřadem a architektem města. Ta vyústila v zadání, koordinaci a zhotovení této urbanistické studie  
Studie si klade za cíl skloubit zájmy objednatele s jednotlivými investory rodinných domů a požadavky tvorby kvalitního městského prostoru v jeden souhlasný proud, který vytvoří limity pro výsledné příjemné obytné prostředí. Vytváří rámec pro reálnou možnost rozumného využití architektonických kvalit jednotlivých staveb i celkové působnosti lokality a jejich vztahů.

### Základní informace:

Lokalita „Nová Sibiř“ se nachází na východním okraji města a přiléhá k místní části „Sibiř“, jež je sídlištěm rodinných domů založeným již ve 30. letech minulého století. Samotné území, jež řeší tato studie, je ve východní části lokality „Nová Sibiř“. Komunikačně a infrastrukturou (vodovod a kanalizace) bude území napojeno jižně na do oblasti silniční přípojky na městský obchvat. Elektřina bude přivedena z vrchního vedení VN severně od lokality.

### Kapacity:

Řešené území má celkovou výměru cca 4,8 ha. Při respektování původně navržené uliční sítě zde vzniklo 30 parcel pro rodinné domy městského typu.

Parcely jsou o velikostech od 730 do 1200 m<sup>2</sup> a mají různé regulativy pro zástavbu.

Plocha řešeného území: 47.900 m<sup>2</sup>

- z toho plocha komunikací: 7.060 m<sup>2</sup>

Počet parcel pro RD: 30

- z toho pro řadové RD: 4

Plocha pozemků pro RD: 28.270 m<sup>2</sup>

## B) TECHNICKÁ ZPRÁVA

### Rámec stávající a navrhované ÚPD:

Město má schválený územní plán. V době zpracování této studie je v připomínkovém řízení projednávána dokumentace jeho změny - Návrh ÚP

Rychnov nad Kněžnou a Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Rychnov nad Kněžnou na udržitelný rozvoj území.

**Nový návrh ÚP** počítá v této lokalitě s funkční plochou **BI - BYDLENÍ - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**.

JE CHARAKTERIZOVÁNO JAKO: plochy bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky.

HLAVNÍ VYUŽITÍ: bydlení v izolovaných rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění služeb (vyjma služeb pro motoristy), drobných obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: dětská hřiště, sportovní plochy; veřejná zeleň

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: dvojdomy, trojdomy atd. a řadové domy pouze v lokalitách vyžadujících dohodu o parcelaci

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

Viz. definice rodinného domu -§2,odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.( více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví )

Další podmínky pro vnější řešení objektů ÚP neurčuje. Ve vstupním podlaží lze umístit služby nebo drobnou výrobu bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem.

Charakter střech ÚP neurčuje.

Maximální výška dle ÚP - 2+ (bez podkroví či ustupujícího podlaží; s podkrovím; s ustupujícím podlažím)

Minimální plocha zeleně 55% na parcele

### Návrh urbanistické koncepce:

Návrh je koncipován tak, aby velikost pozemků a jejich členění byla v daném území optimální. Vyhovovala potřebám a zájmu stavebníků a s plnohodnotnou zastavitelností umožňovala napojení a navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Urbanistická studie navázala na původní urbanistickou studii (Ing.arch.Chládek, 2007), která řešila širší území. Navíc je zde navrženo komunikační propojení do nezastavěného území na severovýchodě, kde by mělo být realizováno protipovodňové opatření s propojením polních cest.

Poupravena byla dopravní síť a členění pozemků v jižní části lokality za účelem optimálnějšího využití pozemků. Dle skutečných potřeb byla také přesunuta el. trafostanice. Urbanistická studie vychází z v současné době navrhovaného ÚP. Zpřesňuje návrh zástavby a její regulaci v intencích navrhovaného ÚP.

Návrh rozděluje lokalitu do pěti regulačních zón:

**zóna A** - "zástavba klasickými rodinnými domy" - patrové s obytným podkrovím a sedlovou střechou

**zóna B** - "zástavba rodinnými domy horizontálního charakteru" - bungalov apod.

**zóna C** - "zástavba moderními ekologickými rodinnými domy" - pultová nebo rovná střecha

**zóna D** - "zástavba rodinnými domy na míru" - bez regulací

**zóna E** - "barierová zástavba řadovými domy" - developerský záměr

### TEXTOVÁ ČÁST

	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b> autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	DATUM: 09 / 2013
	<b>ÚZEMNÍ STUDIE</b>	