



# OBYTNÝ SOUBOR ROKYTNICE V ORLICKÝCH HORÁCH



**ATELIER HÁJEK**

urbanismus, architektura, interiéry, design

Nerudova 206, 500 02 Hradec Králové  
tel.: 776 462 742 | 603 310 003  
e-mail: vaclav-hajek@post.cz | m\_hajek@volny.cz  
web: www.atelierhajek.cz

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. arch. Martin Hájek

VYPRACOVAL:

Ing. arch. Václav Hájek

STAVEBNÍK:

ČFS ALFA INVEST s.r.o.  
Zakouřilova 611/29, 149 00 Praha 4 - Chodov

STUPEŇ:

studie

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

7 / 2021

# OBSAH

- A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
  - A. 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
    - A. 1. 1. Název stavby
    - A. 1. 2. Údaje o stavebníkovi
    - A. 1. 3. Údaje o zpracovateli studie stavby
  - A. 2. POPIS ZÁMĚRU
  - A. 3. ÚDAJE O ÚZEMÍ
  - A. 4. ÚDAJE O STAVBĚ
    - A. 4. 1. Urbanistické řešení
    - A. 4. 2. Architektonické řešení
    - A. 4. 3. Dispoziční řešení
    - A. 4. 4. Konstrukční a materiálové řešení
  - A. 5. ZÁKLADNÍ BILANCE STAVBY
  - A. 6. SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM
  - A. 7. VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ
  - A. 8. VIZUALIZACE
  
- B. VÝKRESOVÁ ČÁST
  - B. 1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (1:2000)
  - B. 2. SITUACE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ (1:500)
  - B. 3. TYPOVÝ RODINNÝ DŮM – PŮDORYS PŘÍZEMÍ (1:100)
  - B. 4. TYPOVÝ RODINNÝ DŮM – PŮDORYS PODKROVÍ (1:100)
  - B. 5. TYPOVÝ RODINNÝ DŮM – ŘEZY (1:100)
  - B. 6. TYPOVÝ RODINNÝ DŮM – POHLEDY (1:100)
  - B. 7. BYTOVÝ DŮM – PŮDORYS PŘÍZEMÍ (1:100)
  - B. 8. BYTOVÝ DŮM – PŮDORYS PATRA (1:100)
  - B. 9. BYTOVÝ DŮM – PŮDORYS PODKROVÍ (1:100)
  - B. 10. BYTOVÝ DŮM – ŘEZY (1:100)
  - B. 11. BYTOVÝ DŮM – POHLEDY I (1:100)
  - B. 12. BYTOVÝ DŮM – POHLEDY II (1:100)

# A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## A. 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### A. 1. 1. NÁZEV STAVBY

Obytný soubor Rokytnice v Orlických horách

### A. 1. 2. ÚDAJE O STAVEBNÍKOVĚ

ČFS ALFA INVEST s.r.o.

Zakouřilova 611/29, 149 00 Praha 4 - Chodov

### A. 1. 3. ÚDAJE O ZPRACOVATELI STUDIE STAVBY

ATELIÉR HÁJEK - Ing. arch. Martin Hájek

Nerudova 206, 500 02 Hradec Králové

Ing. arch. Václav Hájek

Horova 1184, 500 02 Hradec Králové

E-mail.: vaclav-hajek@post.cz

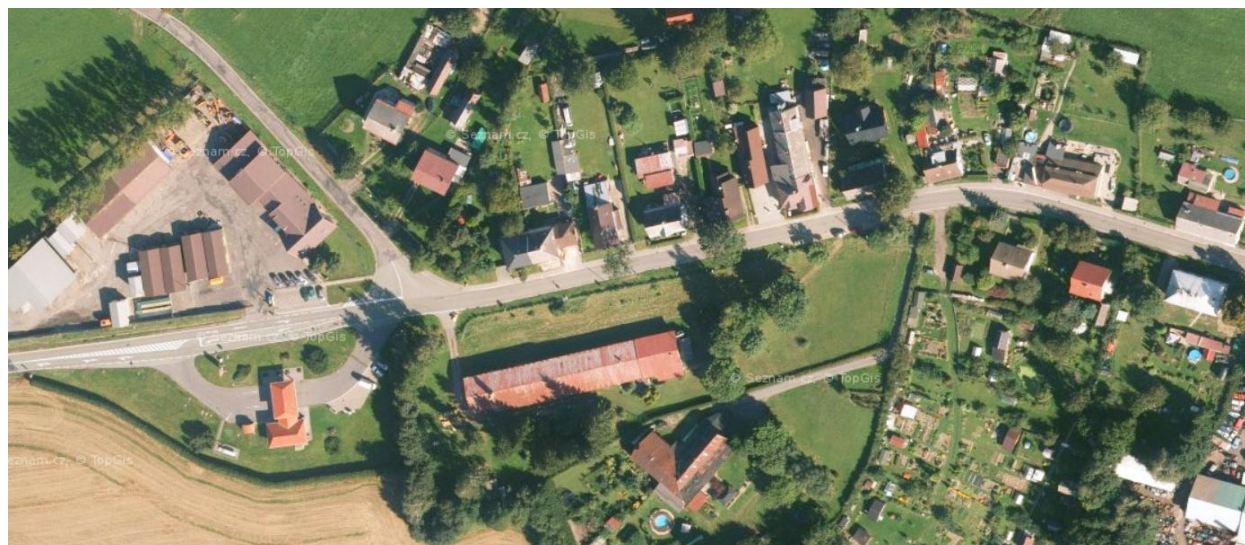
Tel.: 776 462 742

## A. 2. POPIS ZÁMĚRU

Předmětem studie je novostavba obytného souboru v Rokytnici v Orlických horách, který bude tvořit šest rodinných domů a jeden bytový dům. Rodinné domy jsou navrženy s jednou bytovou jednotkou o velikosti 4+kk s příslušenstvím. V bytovém domě se bude nacházet šest bytů velikosti 3+kk a dva byty 2+kk.

## A. 3. ÚDAJE O ÚZEMÍ

Řešená lokalita se nachází na západním okraji Rokytnice v Orlických horách při ulici 5. května, která představuje jednu z hlavních komunikací města. Území zahrnuje pozemky p. č. 799/2, 799/3, 799/8, 799/9, 1145, st. 315/7 a st. 315/9 v k. ú. Rokytnice v Orlických horách. Jedná se o rovinatou převážně travnatou parcelu místy se vzrostlou zelení. Uprostřed území stojí v současnosti nevyužívaná přízemní výrobní hala určená k demolici.



## A. 4. ÚDAJE O STAVBĚ

### A. 4. 1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Město Rokytnice v Orlických horách se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou asi 9 km severně od města Žamberk. Rozkládá se v Podorlické pahorkatině při říčce Rokytnice. Město je charakteristické tvarově a stylově různorodou zástavbou, která se rozkládá převážně podél páteřních komunikací. Zástavba městského charakteru se soustřeďuje zejména kolem náměstí. V okrajových částech se nacházejí spíše samostatně stojící rodinné domy, mezi kterými jsou místy rozmístěny větší patrové budovy. Jižně a severně od náměstí pak byla vybudována dvě menší panelová sídliště tvořená čtyřpodlažními budovami.

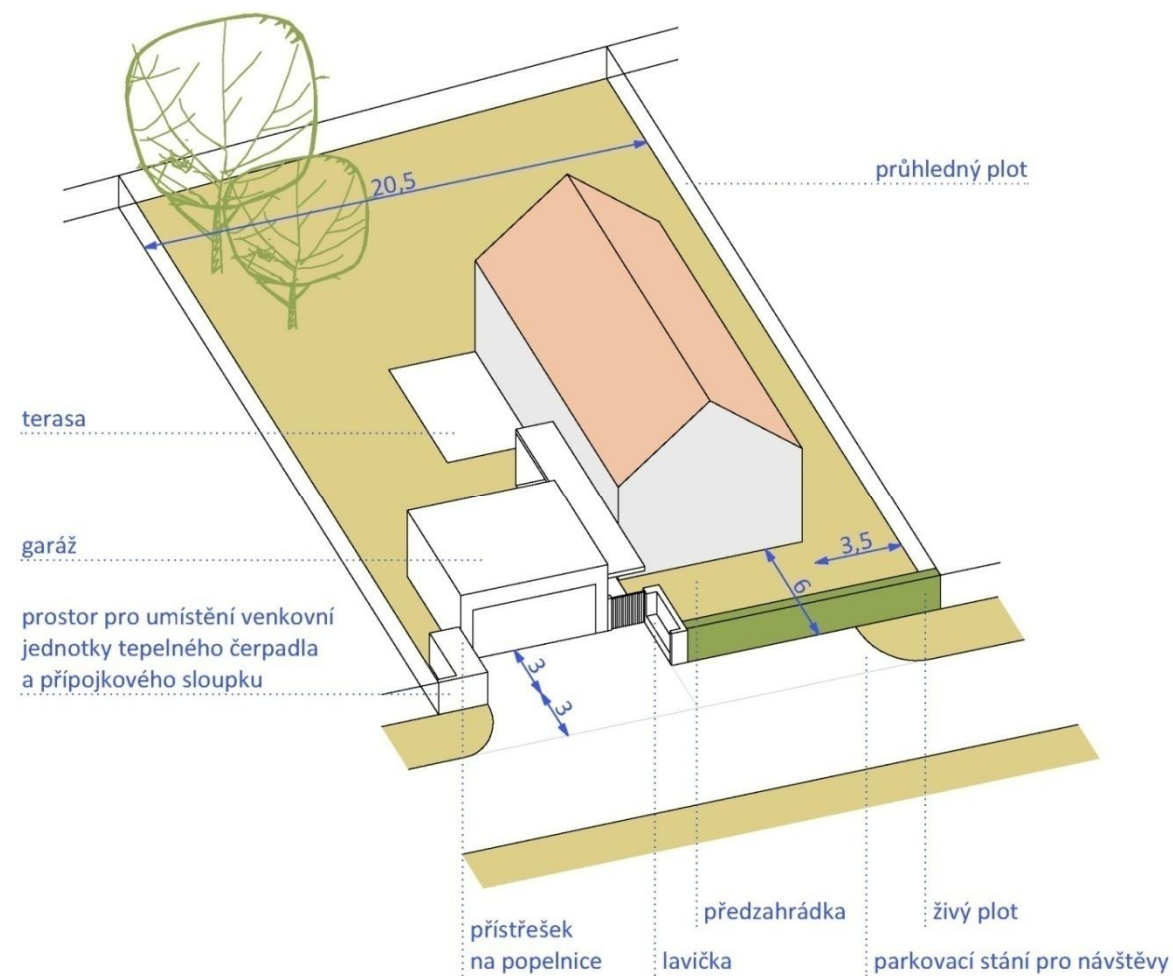
Řešená lokalita o celkové výměře 8 507 m<sup>2</sup> se nachází na západním okraji města. Lokalita je specifická těsnou vazbou na nezastavěnou krajinu, ale zároveň je zde dobrá pěší dostupnost centra města. Severně od řešeného území se nacházejí převážně přízemní rodinné domy. Na západní straně se nachází benzinová čerpací stanice lemovaná izolační zelení a dále plochy polí. Na jihu lokalita sousedí s velkým pozemkem rodinného domu napojeného na ulici 5. května soukromou účelovou komunikací, která prochází i podél východní strany řešeného území. Dále na východ se nacházejí přízemní rodinné domy a větší patrové budovy kryté sedlovými nebo valbovými střechami. V pěší dostupnosti od lokality se nachází základní škola se sportovní halou a přímo u pozemku je i zastávka autobusu. Řešené území je rovinaté lichoběžníkového tvaru. Příjezd na řešené pozemky je v současnosti řešen ze severu sjezdem z místní obslužné komunikace. Příjezd k jednotlivým nově navrženým pozemkům bude zajištěn novou jednosměrnou účelovou komunikací souběžnou s ulicí 5. května, která bude navazovat na stávající sjezd. Účelová komunikace bude od ulice 5. května oddělena travnatým pásem se stromořadím. Tato komunikace je navržena v režimu obytné zóny s preferencí chodců a zůstane v soukromém vlastnictví. Podél jižní strany komunikace jsou pravidelně rozmístěná parkovací stání pro návštěvy. Na východní straně je tato komunikace napojena na stávající soukromou účelovou komunikaci, která ústí na ulici 5. května. Podmínky využívání části této účelové komunikace pro výjezd z obytného souboru budou upraveny v rámci projektové přípravy. Povrch vozovky bude živičný a parkovací zálivy spolu se sjezdy na pozemky budou vydlážděny drobnými žulovými kostkami.

Pozemek	Využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Stavba rodinného domu	1 331
2	Stavba rodinného domu	1 085
3	Stavba rodinného domu	960
4	Stavba rodinného domu	821
5	Stavba rodinného domu	752
6	Stavba rodinného domu	711
7	Stavba bytového domu	1 444
celkem		7 104

▲ Tabulka navržených stavebních pozemků.

S ohledem na severojižní orientaci pozemků a převládající směr hřebenů střech domů v okolí jsou rodinné domy umístěny do severozápadního rohu pozemků s minimální odstupovou vzdáleností 3,5 m od jejich západní hranice. Domy obdélného půdorysu jsou situovány štítem směrem do ulice, odstupují od uliční čáry a vytvářejí tak přední zahrádku domu, která vymezuje soukromý a veřejný prostor. Vstup a vjezd na pozemek vytváří záliv, který slouží jako předprostor domu. Při vstupu na pozemek je navržena lavička a na opačné straně přístřešek na popelnice spojený s přípojkovým sloupkem a prostorem pro umístění venkovní jednotky tepelného čerpadla. Na vjezd navazuje garáž pro dvě osobní auta, která je průjezdná, aby byl zajištěn příjezd na pozemek. Vstup do domu je zastřešen a umožňuje pohodlný přístup jak z ulice, tak do zahrady. Na jihovýchodní část domu navazuje pobytový prostor s terasou. Jižní část pozemku zaujímá zahrada, která může mít hospodářskou funkci. Výměra pozemků rodinných domů odpovídá příměstskému standardu bydlení.

Ve východní části řešeného území je navržen pozemek bytového domu. Budova obdélného půdorysu je zastřešena rovněž sedlovou střechou. Hřeben je však situován rovnoběžně s uliční čarou, tedy stejně jako hřebeny větších patrových budov v okolí. Díky této orientaci je využita jižní fasáda domu, která je členěná lodžemi. Dům je situován zhruba uprostřed pozemku s odstupovou vzdáleností od severní hranice 6 m, která je shodná jako v případě rodinných domů a zástavba tak tvoří jednotnou uliční čáru. Ve východní části je navržen příjezd na pozemek, na který navazuje garáž pro čtyři osobní automobily a nekrytá parkovací stání. Bytový dům je koncipován tak, že severní část pozemku může představovat společnou část zahrady a jižní část lze rozdělit na soukromé zahrádky bytů v přízemí.



#### A. 4. 2. ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

##### Rodinné domy

Tvar jednopodlažních a nepodsklepených typových rodinných domů vychází z tradičního venkovského stavení se sedlovou střechou. Jednoduchá obdélná hmota domu je zastřešena sedlovou střechou se sklonem 40° tak, aby byl vnitřní prostor optimálně využit. Dům je koncipovaný jako přízemní s obytným podkrovím. Hlavní obytná místnost je otevřená do krovu a nad ostatními místnostmi přízemí se nachází podkrovní místnosti.

##### Bytový dům

Hmota bytového domu zastřešeného sedlovou střechou navazuje na okolní větší patrové domy. Celková výška domu po hřeben necelých 12 m dodržuje výškovou hladinu těchto domů v okolí a zároveň tak zástavba graduje směrem k centru města. Severní a štítové fasády domu jsou spíše plné, naopak jižní strana domu se otevírá do zahrady francouzskými okny, která vedou na prostorné lodžie. Na severní straně pak vystupuje ze střešní roviny vikýř, který osvětluje schodištvý prostor.

#### A. 4. 3. DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

##### Rodinné domy

Hlavní vstup do domu je situován na východní straně. Na zádveři navazuje podélně situovaná chodba, která na jižní straně ústí do obytné místnosti s kuchyňským koutem a na severní straně do ložnice doplněné o prostornou šatnu. Z chodby je rovněž přístupná koupelna a schodiště, které vede do podkroví. Na halu v podkroví navazují dva pokoje s šatnami.

##### Bytový dům

Bytový dům obsahuje celkem 8 bytů. Hlavní vstup do domu je navržen ze severní strany. Na zádveři navazuje příčná chodba se schodištěm, z které jsou přístupné jednotlivé byty. Na východní a západní straně domu jsou situovány byty o velikosti 3+kk a výměře 71 m<sup>2</sup>. Obytná místnost je umístěna k jižnímu průčelí a je z ní přístupná lodžie rozvržená na celou šířku bytu. Uprostřed dispozice domu se nachází byt o velikosti 2+kk a výměře 47 m<sup>2</sup>. Lodžie na jižní straně je přístupná z obytné místnosti i z ložnice. Dispozice patra bytového domu je téměř shodná s přízemím. V podkroví jsou pak dva zrcadlově otočené byty o velikosti 3+kk a výměře 91 m<sup>2</sup>. Podélná obytná místnost je navržena na jižní straně a je osvětlena několika střešními okny. Na tuto místnost navazuje chodba, z které je přístupná ložnice, pokoj a koupelna průchozí na toaletu přístupnou též ze zádveří.

Byt	Umístění	Dispozice	Plocha [m <sup>2</sup> ]
1	1. NP (přízemí)	3 + kk	71
2	1. NP (přízemí)	3 + kk	71
3	1. NP (přízemí)	2 + kk	47
4	2. NP (patro)	3 + kk	71
5	2. NP (patro)	3 + kk	71
6	2. NP (patro)	2 + kk	47
7	3. NP (podkroví)	3 + kk	91
8	3. NP (podkroví)	3 + kk	91

▲ Tabulka bytů v navrženém bytovém domě.

#### A. 4. 4. KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

##### Rodinné domy

Při výběru materiálů byl kladen důraz na přírodní materiály, aby dům dokázal stárnout a lépe tak splynul s okolním prostředím. Dům je navržen jako zděný. Základovou konstrukci tvoří betonové základové pasy. Konstrukce střechy je tvořena dřevěným krovem, který je nesený podélnými nosnými stěnami. Střešní krytina je navržena z plechových panelů v šedém odstínu. Fasády domu budou omítané bílou omítkou v kombinaci s obkladem z modřínových prken. Okna a vstupní dveře jsou navržena jako dřevěná v tmavě šedém odstínu. Zásobování domů vodou bude řešeno napojením na vodovodní řád. Odpadní vody budou odváděny do obecní jednotné kanalizace. Dešťové vody budou odváděny do akumulační nádrže a dále využívány zejména pro zalévání zahrady. Domy dále budou napojeny pouze na elektrickou energii. Vytápěny budou pomocí tepelného čerpadla vzduch – voda.

##### Bytový dům

Materiálové řešení bytového domu je obdobné jako v případě rodinných domů, aby bylo dosaženo jednotného charakteru lokality. Fasády zděného bytového domu budou omítnuté bílou omítkou rovněž v kombinaci s obkladem z modřínových prken. Střešní krytina nesená dřevěným krovem je navržena z plechových panelů v šedém odstínu. Okna a vstupní dveře jsou také navržena jako dřevěná v tmavě šedém odstínu. Stejně jako rodinné domy bude i bytový dům napojen na rozvod elektrické energie, vodovodní řád a jednotnou kanalizaci, která probíhá v ulici 5. května. Bytový dům bude vytápěn tepelným čerpadlem, ale v tomto případě země – voda prostřednictvím zemních kolektorů.

#### A. 5. ZÁKLADNÍ BILANCE STAVBY

##### Rodinné domy

Výměra pozemků.....	711 - 1331 m <sup>2</sup>
Celková zastavěná plocha .....	225,1 m <sup>2</sup>
Intenzita zastavění pozemku .....	17 - 31 %
Zastavěná plocha domu .....	120,0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha domu .....	154,4 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor domu .....	757,8 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha garáže.....	36 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor garáže.....	127,2 m <sup>3</sup>
Orientační náklady na stavbu rodinného domu .....	5.490.000 Kč

##### Bytový dům

Výměra pozemku.....	1 444 m <sup>2</sup>
Celková zastavěná plocha .....	578 m <sup>2</sup>
Intenzita zastavění pozemku .....	40 %
Zastavěná plocha domu .....	292,2 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor domu.....	2 801,7 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha garáže.....	72 m <sup>2</sup>

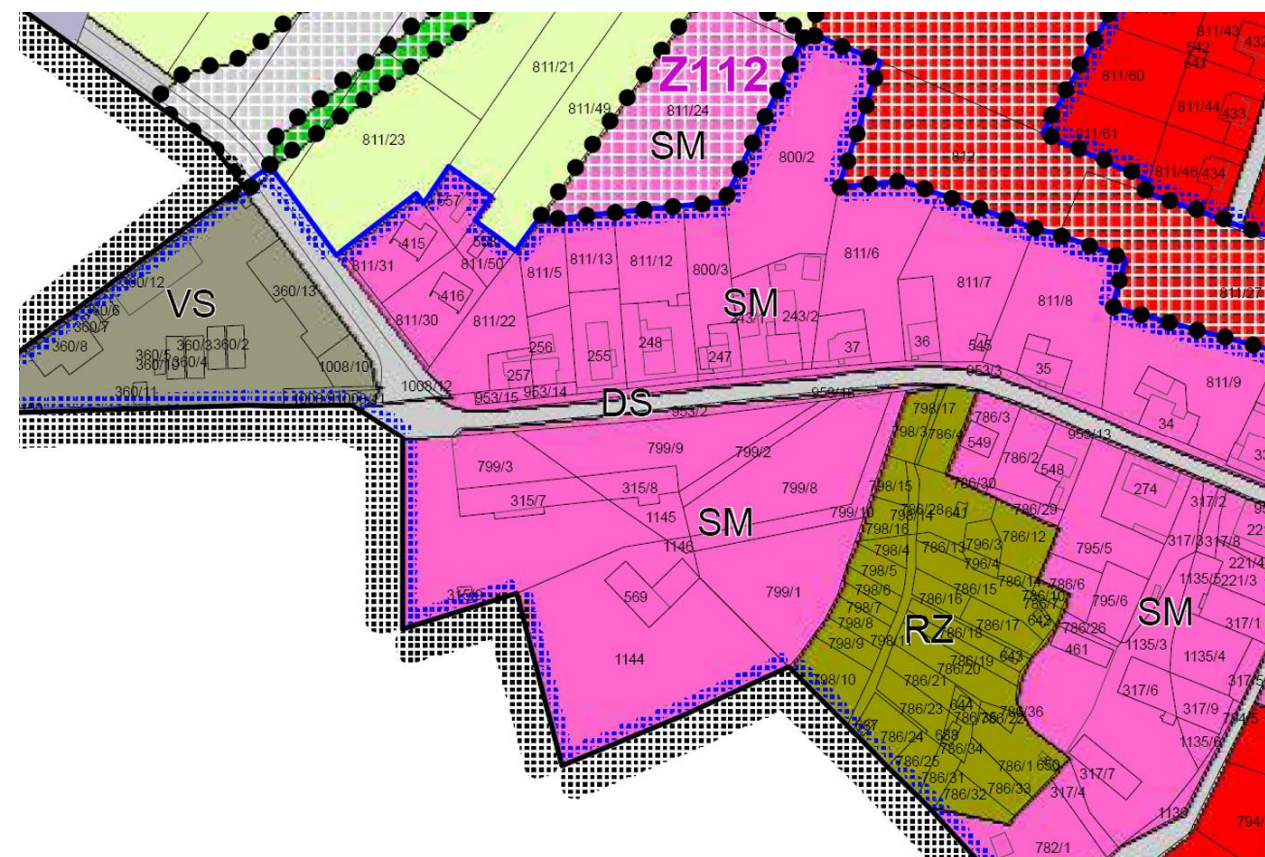
Obestavěný prostor garáže.....	216,2 m <sup>3</sup>
Orientační náklady na stavbu bytového domu .....	18.510.000 Kč

#### A. 6. SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešený pozemek se dle platného Územního plánu města Rokytnice v Orlických horách nachází ve funkční ploše "Plochy smíšené obytné - městské (SM)". Územní plán pro tyto plochy jako hlavní využití připouští stavby pro bydlení, které budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Dále stanovuje povinnost respektovat výškovou hladinu zástavby v lokalitě. Míra zastavění pozemků je územním plánem stanovena na 80 %.

Rodinné domy jsou navrženy jako přízemní zastřešené sedlovou střechou. Bytový dům je dvoupodlažní zastřešený rovněž sedlovou střechou. Hmotu domu a výška po okraj střechy 6,2 m koresponduje s výškou některých větších budov v okolí. Jedná se zejména čp. 193 (výška po okraj střechy dle skutečného zaměření 6,1 m), který je situován přibližně o 1,5 m výše, dále čp. 200 (výška po okraj střechy 11,1 m), čp. 170 (výška po okraj střechy 14,1 m), čp. 181 (výška po okraj střechy 11,5 m) a čp. 23 (výška po okraj střechy 10,6 m). Poloha těchto domů je patrná ze situace širších vztahů. Míra zastavění pozemků rodinných domů nepřesahuje požadovanou hodnotu a tento požadavek není překročen ani v případě bytového domu. Stavební záměr je tedy plně v souladu s platným územním plánem.

Řešené území se nachází mimo sousední území CHKO Orlické hory. Z hlediska ochrany krajinného rázu tedy nejsou na stavbu kladeny žádné podmínky pro její umístění.



▲ Výřez z hlavního výkresu Územního plánu města Rokytnice v Orlických horách.

## A. 7. VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ

Výpočetní vzorec:  $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$

### Rodinné domy

Odstavná stání:

	počet účelových jednotek na 1 stání – byt nad 100 m <sup>2</sup> celkové plochy	0,5
	počet jednotek	1
$O_o$	základní počet odstavných stání při stupni automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel ( $O_o = 1 : 0,5$ )	2
$k_a$	součinitel stupně automobilizace	1,2
$k_p$	součinitel redukce počtu stání určených sloupцем charakteru území	1,0

$$N_1 = 2 \times 1,2 = 2,4$$

$N_1 = 3$  odstavná stání

### Bytový dům

Odstavná stání:

	počet účelových jednotek na 1 stání – byt do 100 m <sup>2</sup> celkové plochy	1
	počet jednotek	8
$O_o$	základní počet odstavných stání při stupni automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel ( $O_o = 8 : 1$ )	8

Parkovací stání:

	skladba bytů – byt 2+kk	2
	– byt 3+kk	6
	počet obyvatel ( $2 \times 2 + 3 \times 6$ )	22
	počet účelových jednotek na 1 stání	20
$P_o$	základní počet parkovacích stání ( $P_o = 22 : 20$ )	1,1
$k_a$	součinitel stupně automobilizace	1,2
$k_p$	součinitel redukce počtu stání určených sloupцем charakteru území	1,0

$$N_2 = 8 \times 1,2 + 1,1 \times 1,2 \times 1,0 = 9,6 + 1,32 = 10,92$$

$N_2 = 11$  odstavných a parkovacích stání

### Obytný okrsek

Parkovací stání:

	počet obyvatel ( $4 \times 6$ )	24
	počet účelových jednotek na 1 stání	20
$P_o$	základní počet parkovacích stání ( $P_o = 24 : 20$ )	1,2

$k_a$	součinitel stupně automobilizace	1,0
$k_p$	součinitel redukce počtu stání určených sloupцем charakteru území	1,0

$$N_3 = 1,2 \times 1,2 \times 1,0 = 1,44$$

$N_3 = 2$  parkovací stání

Pro účely odstavných stání bude u rodinných domů využívána garáž pro dvě osobní vozidla. Jako doplňkové parkování lze využít také sjezd ke garáži, kam lze dočasně umístit další dvě auta. V případě bytového domu jsou čtyři odstavná stání umístěna v garáži a dalších šest na pozemku domu. Parkovací stání pro rodinné domy a bytový dům jsou pak navržena podél účelové komunikace v počtu devíti stání. Požadavky na počty odstavných a parkovacích stání stanovených výpočtem jsou tak splněny.

A. 8. VIZUALIZACE











