

**ÚZEMNÍ STUDIE  
zastavitelná plocha Z16  
Týništi nad Orlicí**

vymezená Územním plánem Týniště nad Orlicí, vydaným jako opatření obecné povahy  
č. 1/2017 s nabytím účinnosti dne 04.10.2017

Zadavatel: Město Týniště nad Orlicí  
Mírové nám. 90  
517 21 Týniště nad Orlicí  
tel.: 494 337 300  
e-mail: podatelna@tyniste.cz

Poživatel: Městský úřad Kostelec nad Orlicí (jako úřad územního plánování)  
Stavební úřad – životní prostředí  
Palackého náměstí 38  
517 41 Kostelec nad Orlicí  
tel.: 494 337 111  
e-mail: podatelna@muko.cz

Zpracovatel: OBRŠÁL ARCHITEKTI s.r.o.  
Jana Masaryka 179/56  
120 00 Praha 2  
tel.: 271 726 630  
e-mail: architekti@obrsal.cz

Datum: červen 2018

OBSAH:

I. Textová část

1. Rozsah řešeného území
2. Cíl územní studie
3. Účel územní studie
4. Regulativy

- vymezení území, širší vztahy a vazby na okolí
- analýza požadavků vyplývajících z Územního plánu Týniště nad Orlicí a případných omezení vyplývajících z vydaných rozhodnutí v území, aktuálních údajů o území (územně analytické podklady a doplňující průzkumy) a známých řešení v území
- architektonicko - urbanistický návrh včetně regulačních prvků
- koncepce technické infrastruktury
- koncepce dopravní infrastruktury
- koncepce veřejných prostranství a zeleně
- odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení
- dokladová část (vyjádření dotčených orgánů, organizací, správců sítí, vlastníků apod.)

II. Grafická část

- výkres širších vztahů (koordinační výkres územního plánu) M 1:5000
- situace katastrální (vymezení řešeného území na podkladu katastrální mapy) M 1:1000
- situace katastrální – vliv okolní zástavby M 1:1000
- situace katastrální – vliv bytového domu M 1:1000
- architektonicko-urbanistická situace (komplexní architektonicko - urbanistický návrh) M 1:500
- situace dopravního napojení M 1:500
- situace zeleně M 1:500
- situace technické infrastruktury M 1:500

### **1. Rozsah řešeného území**

Řešeným územím je zastavitelná plocha vymezená v Územním plánu Týniště nad Orlicí jako „Plocha Z16“ (SC – plochy smíšené obytné - v centru města) - výměra 4596 m<sup>2</sup>. Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části.

### **2. Cíl územní studie**

Hlavním cílem je vytvoření urbanisticky i architektonicky zajímavé lokality bydlení, a to za podmínky co nejefektivnějšího využití řešených ploch. Plocha Z16 je územním plánem vymezena jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie.

### **3. Účel územní studie**

Účelem je vytvoření základního koncepčního materiálu, navrhujícího hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití území. Územní studie prověřuje podmínky řešené lokality, navrhuje koncepci a řešení dopravní a technické infrastruktury, navrhuje parcelaci a prostorovou regulaci zástavby. Územní studie bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace a následně pro rozhodování v území. Data územní studie budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

### **4. Regulativy**

V územní studii jsou stanoveny rámcové podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, a to s ohledem na známé záměry, tak aby byly definovány podmínky pro výstavbu jak z pohledu širších urbanistických hledisek, tak i základních hmotově prostorových a architektonických principů. Studie prověřuje rovněž nároky na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu.

Územní studie navrhuje řešení dopravní a technické infrastruktury a navrhuje vymezení parcel. Důraz je kladen na vyváženost prostoru a jeho funkční uspořádání. Součástí návrhu je stanovení základních architektonicko-urbanistických limitů (regulačních prvků). Nedílnou součástí je řešení veřejného prostranství s návrhem parkovacích stání a podílem zeleně. Územní studie stanovuje podmínky pro rozhodování v území (prvky plošné a prostorové regulace – stavební čára, výška objektů apod.).

Navržené řešení uspořádání území a podmínky pro umístění staveb odpovídá požadavkům stavebního zákona a prováděcích právních předpisů. V návrhu jsou respektovány obecné požadavky na využití ploch podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů (zejména ustanovení § 20, § 21, § 22, § 23 a § 25 této vyhlášky). Dále jsou respektovány podmínky podle vydaného Územního plánu Týniště nad Orlicí a nadřazené územně plánovací dokumentace (Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje).

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství včetně řešení zeleně ve smyslu § 7 a § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb. Ve finální dokumentaci budou dořešeny všechny relevantní požadavky správců sítí, dotčených orgánů, známé požadavky vlastníků pozemků a známé záměry na využití v území. Navržené řešení územní studie je textově řádně odůvodněno.

### **vymezení území, širší vztahy a vazby na okolí**

Řešeným územím je zastavitelná plocha vymezená v Územním plánu Týniště nad Orlicí jako „Plocha Z16“ (SC – plochy smíšené obytné - v centru města) - výměra 4596 m<sup>2</sup>. Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části. Zastavitelná plocha obsahuje pozemky p.č. 1075, 1076, 1077, 1090, 1091, 1092, 1182, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1106 v k.ú. Týniště nad Orlicí. K dosažení dopravního propojení lokality budou použity pozemky 1105, 1117/6, 1104/4 v k.ú. Týniště nad Orlicí.

Problematika širších vztahů vedla k úvahám o postupné přeměně charakteru tohoto území. Prostorová skladba dotčené lokality je charakterizována existencí několika základních urbanistických struktur vyskytujících se v těsném sousedství. Jedná se o jasně vymezené struktury zástavby rodinnými domy při ulicích Na Bělidle, Jiráskova a Smetanova, vysokopodlažní deskovou panelovou zástavbu a nízkopodlažní občanskou vybavenost. Dotčené území jednoznačně spadá do prostorově nedokončené struktury zástavby panelového sídliště a návrh tak musí nabídnout řešení, které umožní harmonické souznění širšího celku.

S prostorovou strukturou úzce souvisí i funkční vymezení ploch. Dodržením plánovaných funkcí v řešeném území s úpravou prostorového uspořádání lze dosáhnout smysluplného dotvoření této lokality. Důležitým aspektem návrhu je saturace dopravy na vlastních pozemcích.

Přírodní podmínky lokality a přiléhajícího území jsou charakterizovány především vegetací na veřejných plochách.

Bytový dům je navržen v ploše nedokončeného panelového sídliště. Objekt se tak nyní umísťuje na dosud nezastavěné ploše tak, aby svou polohou doplnil započaté schéma zástavby a zároveň vyhověl odstupovým vzdálenostem okolních domů. Řešené území je vymezeno přilehlými ulicemi a katastrální hranicí na severovýchodní a jihovýchodní straně. Východně se nachází solitérní rodinná výstavba. Jižně přes ulici Smetanova jsou opět umístěny rodinné domy. Z ostatních stran je pozemek obklopen osmipodlažními panelovými domy s doplňkovým objektem samoobsluhy na severu. Zájmové území je obecně ploché bez výrazných morfologických stupňů s mírným klesáním do severovýchodního rohu pozemku. V prostoru zájmového území se nenacházejí žádné objekty určené k demolici. Přilehlé plochy bytového domu budou jasně definovány chodníkovými plochami, pojezdovými plochami pro dopravu v klidu a vjezdem do suterénních garáží. Území má dnes charakter nekultivované louky. Řešené území se nachází v intravilánu města a je tudíž předurčeno k co možná nejefektivnějšímu využití pro potřeby města jako takového.

Objekt bude dopravně obsluhován novým sjezdem ze stávající komunikace v ulici TGM. Za sjezdem bude obsluhována komunikace mírně klesat ke vjezdu do objektu, kde bude saturována většina dopravy v klidu. Krátkodobá parkovací stání budou umístěna při sjezdu v nové kolmé parkovací řadě. Zde budou také nahrazena stávající parkovací stání, která budou zrušena zřízením nového sjezdu. Další parkovací stání jsou umístěna podél jihovýchodní fasády domu s příjezdem z ulice Jiráskova. Komunikace lze propojit navzájem za předpokladu využití pozemků p.č.1105, 1117/6 a 1104/4. Inženýrské sítě navazují na stávající infrastrukturu přilehlého okolí.

### **analýza požadavků vyplývajících z Územního plánu Týniště nad Orlicí a případných omezení vyplývajících z vydaných rozhodnutí v území, aktuálních údajů o území (územně analytické podklady a doplňující průzkumy) a známých řešení v území**

Požadavky vyplývající z Územního plánu Týniště nad Orlicí

Požaduje se respektovat podmínky využití ploch SC, viz kapitola 6.12 Plochy smíšené obytné – v centru města (SC) textové části územního plánu.

Hlavním využitím jsou: *stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury a komerčního charakteru, plochy veřejných prostranství, stavby pro bydlení.*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *výšková hladina zástavby – je nutno respektovat výškovou hladinu zástavby v příslušné lokalitě*
- *intenzita využití stavebních pozemků – max. 40% v ploše Z16*

V textové části v kapitole 3.2. Zastavitelné plochy je pro lokalitu Z16 stanovena podmínka prostorového uspořádání - *stavby o max. 6 nadzemních podlažích.*

Požaduje se prověřit v kapitole č. 9. textové části stanovené podmínky pro pořízení územní studie:

*Územní studie plochy Z16 (k.ú.Týniště nad Orlicí) bude řešit upřesnění způsobu dopravního napojení lokality a dopravní obsluhy území, parcelaci území, umístění bytových domů s komerčními prostory v 1. nadzemním podlaží objektů, parkování osobních vozidel nájemníků, způsob dopravní obsluhy komerčních provozoven a*

*parkování jejich návštěvníků, ochranu zastavitelné plochy před účinky akustické zátěže, napojení na inženýrské sítě, harmonické zapojení staveb do prostředí příslušné části města.*

Limity vyplývající z územně analytických podkladů

V řešeném území jsou vedeny inženýrské sítě (vodovodní řad, kanalizace, vedení elektrické energie NN).

### **architektonicko - urbanistický návrh včetně regulačních prvků**

Hlavní zásada celkového řešení spočívá v návrhu přiměřeného objemu stavební struktury s ohledem na urbanistickou podobu této lokality. Návrh vychází ze základních hmotových atributů stávající struktury zastavění a snaží se rozvinout principy tohoto řešení i na předmětnou stavbu. Návrh je koncipován dle zásad snažících se o doplnění stávajících urbanistických struktur, vyplnění prázdných míst v těchto strukturách a nabídnutí funkcí spojených s bydlením.

Návrh respektuje danosti území a začleňuje stavbu do nově vznikajícího kontextu s podmiňujícími vlivy. Jedná se především o konfiguraci terénu, okolní zástavbu, přírodní podmínky, orientaci ke světovým stranám, dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu. Řešení klade důraz na optimální využití pozemků pro všechny funkce spojené s bydlením. Návrh je determinován orientací pozemků ke světovým stranám a hmotovou kompozicí stavební struktur v jeho okolí.

Deskový typ panelové zástavby byl převzat jako základní kámen k dotvoření lokality. Umístění tohoto typického prvku bylo stanoveno s ohledem na odstupové vzdálenosti stávajících domů a zároveň s ohledem na budoucí odstupové vzdálenosti objektu nového. Územní studie definuje obalovou křivku bytového domu včetně jeho výšky a předpokládá další strukturování stavebního objemu v rámci následných projekčních etap.

Plošná regulace

Plocha záměru je vymezena čtyřmi rohovými body A-D:

A= 624547.548, 1051095.615

B= 624533.679, 1051106.451

C= 624482.887, 1051041.440

D= 624496.756, 1051030.605

Body definují maximální možnou zastavěnou plochu domu, před líc takto vymezené obalové křivky mohou předstoupit pouze:

- přístupové komunikace včetně schodišť, ramp a opěrných stěn
- zavětrí a zádveří, přístřešky pro jízdní kola, odpady, technickou infrastrukturu apod.
- markýzy, balkóny a podobné architektonické prvky

Celková maximální zastavěná plocha záměru je 1500m<sup>2</sup>, což je 32% funkční plochy Z16.

Územní plán požaduje maximální zastavěnou plochu na úrovni 40% funkční plochy Z16..

Navržená plošná regulace Územní studie je tedy přísnější a vyhovuje požadavku Územního plánu obce.

Výšková regulace

Výška záměru je definována maximálním počtem podlaží:

- 1 podzemní podlaží
- 4 nadzemní podlaží
- 1 střešní nástavba

### **koncepce dopravní infrastruktury**

Objekt bude dopravně obsluhován novým sjezdem ze stávající komunikace v ulici TGM. Za sjezdem bude obslužná komunikace mírně klesat ke vjezdu do objektu, kde bude saturována většina dopravy v klidu.

Krátkodobá parkovací stání budou umístěna při sjezdu v nové kolmé parkovací řadě. Zde budou také nahrazena stávající parkovací stání, která budou zrušena zřízením nového sjezdu. Další parkovací stání jsou umístěna podél jihovýchodní fasády domu s příjezdem z ulice Jiráskova. Nově navržená komunikace lze propojit s komunikací u sousedního panelového domu za předpokladu využití pozemků p.č.1105, 1117/6 a 1104/4. Dále bude nová komunikace napojena na stávající komunikaci v ulici Jiráskova.

Pěší komunikace budou lemovat nově navrhovaný objekt a umožní pěší propustnost mezi ulicemi T.G.Masaryka, Na Bělidle, Jiráskova a Smetanova. Hlavní vstupy do objektu budou vedeny z ulice T.G.Masaryka.

#### **koncepte veřejných prostranství a zeleně**

Nezpevněné plochy budou zatravněny a doplněny o vzrostlou vegetaci.

Na nároží ulic T.G.Masaryka a Smetanovy bude umístěna solitérní výsadba odpovídající protilehlému nároží křižovatky. Dále bude ulicí T.G.Masaryka pokračovat liniové stromořadí podél chodníku u šikmých parkovacích stání.

Na severní straně bude vysazeno pět vzrostlých stromů v návaznosti na kolmé parkovací stání.

Podél jihovýchodní hranice bude vysazeno stromořadí podél nově zbudované komunikace, které pohledově odcloní nový záměr od stávající zástavby.

Zpevněné plochy pro automobilovou dopravu budou vyasfaltovány pro minimalizaci hluku z dopravy. Zpevněné plochy pro pěší budou zadlážděny zámkovou dlažbou.

#### **koncepte technické infrastruktury**

##### **Kanalizace splašková**

Napojení na městskou splaškovou kanalizační síť je předpokládáno pomocí dvou přípojek. Napojovací bod bude umístěn při ulici T.G.Masaryka na kanalizačním vedení DN 400.

##### **Kanalizace dešťová**

Srážkové vody budou přednostně vsakovány na pozemku investora, v případě přívalového deště budou retenovány v šachtě. Vsakovací bloky budou umístěny na jihovýchodní straně pozemku.

##### **Vodovod**

Napojení na veřejný vodovod bude provedeno prodloužením stávajících přípojek. Stávající přípojky DN 110 jsou umístěny v ulici T.G.Masaryka. Stávající vodovod křížící stavbu bytového domu bude přeložen.

##### **Elektro**

Napojení na distribuční síť bude provedeno novou přípojkou ze stávající trafostanice na východní straně pozemku.

##### **Plynovod**

Napojení na plynovod bude provedeno novými přípojkami z plynovodního vedení v ulici T.G.Masaryka.

##### **Veřejné osvětlení**

Komunikace při vjezdu do podzemních garáží, která propojuje stávající komunikace, bude doplněna o veřejné osvětlení. Napojení na stávající rozvod bude provedeno na severní straně ze stávajícího osvětlovacího tělesa.

#### **odůvodnění optimálnosti navrženého urbanistického řešení**

Návrh respektuje danosti území a začleňuje stavbu do nově vznikajícího kontextu s podmiňujícími vlivy. Jedná se především o konfiguraci terénu, okolní zástavbu, přírodní podmínky, orientaci ke světovým stranám, dopravní obsluhu a technickou infrastrukturu. Řešení klade důraz na optimální využití pozemku pro všechny funkce spojené s bydlením. Bytový dům je navržen v ploše nedokončeného panelového sídliště a umísťuje se na dosud nezastavěné ploše tak, aby svou polohou doplnil započaté schéma zástavby. Deskový typ zastavění byl převzat ze stávajících okolních panelových domů. Umístění objektu bylo stanoveno s ohledem na odstupové vzdálenosti stávajících domů a zároveň s ohledem na budoucí odstupové vzdálenosti objektu nového.

## ÚZEMNÍ STUDIE zastavitelná plocha Z16 v Týništi nad Orlicí

Dopravně návrh zvyšuje propustnost území s pozitivním dopadem rychlou dostupnost složek integrovaného záchranného systému.

**dokladová část (vyjádření dotčených orgánů, organizací, správců sítí, vlastníků apod.)**

Město Týniště	17.8.2018
HZS KHK Rychnov n.K.	30.07.2018
KHS KHK Rychnov n.K.	10.09.2018
MÚ Kostelec n.O. Životní prostředí, Kultura, Památková péče, Územní plán. a dopravy	09.10.2018
AQUA Servis a.s.	19.10.2018
COMA s.r.o.	15.08.2018
KŘ policie DI RK	06.08.2018
ČEZ	24.07.2018
ČEZ ICT	24.07.2018
CETIN	24.07.2018
Grid Services s.r.o.	14.08.2018