



## Tutleky - Z25/BI a Z13/BI – lokalita U Rybníka - ÚZEMNÍ STUDIE

	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b>	DATUM: 11 / 2022
	autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	

## 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](http://www.architekt-linhart.cz)

Zadavatel: **SOLNER CZ s.r.o.**  
Jasmínová 2603/21  
106 00, Praha 10 - Záběhlice

Pořizovatel: **Městský úřad Kostelec nad Orlicí** (jako úřad územního plánování)  
Stavební úřad - životní prostředí  
Palackého náměstí 38  
517 41 Kostelec nad Orlicí

Řešeným územím je pozemek parc. č. 3402 v k. ú. Tutleky.

Na části pozemku je vymezena Územním plánem Tutleky zastavitelná plocha Z13/BI (bydlení v rodinných domech - městské a příměstské), výměra 0,36 ha. Na zbývajících částech pozemku je Změnou č. 2 územního plánu vymezena zastavitelná plocha Z25/BI, výměra 3,06 ha.

Plocha Z25/BI je změnou č. 2 územního plánu vymezena jako plocha, ve které je podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie.

### Cíl a účel územní studie:

Hlavním cílem je vytvoření urbanisticky i architektonicky zajímavé lokality bydlení.

Účelem je vytvoření základního koncepčního materiálu, navrhujícího hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití území.

Územní studie prověřuje v podrobnějším územním podkladu 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 o územní studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

### Základní informace o lokalitě:

Lokalita „U rybníka“ se nachází na východním okraji obce. Z jižní strany přisedá k místní komunikaci 3.třídy (III/31810 - Kostelec nad Orlicí/Lupenice). Pozemky jsou umístěny v mírném svahu nad touto komunikací s převážně severní expozicí. Výhledy jsou severním směrem vedeny přes rybník na Štědrém potoce do rurální krajiny nad Tutlekami (část Dubí a Kostelecká Lhotka). Na jižní straně se za asfaltovou místní komunikací nalézají rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky na pokračujícím mírném severním svahu. Ze západu navazuje lokalita na stávající rozvolněnou výstavbu obce Tutleky umístěnou především podél osy komunikace.



### Rámec stávající a navrhované ÚPD:

Obec má schválený územní plán.

V době zpracování této studie je aktuální územní plán obce Tutleky po změně č.2.

Menší část lokality je v **zastavitelné ploše Z13** - zastavitelná plocha „bydlení v rodinných domech-městské a příměstské-jihovýchodní část Tutlek“

rozloha: 0,36 ha základní využití plochy: BI, předpokládaný počet 2 RD

specifické podmínky:

- délka jižní hranice plochy je 55m, délka východní hranice je 40m

- dopravní napojení plochy bude přímo navazovat na novou účelovou komunikaci Z12 (byla vypuštěna)

- do této lokality umístit vhodný typ domu odpovídající struktuře osídlení a lokalitě pro bydlení (jedná se o území ve svahu)

Hlavní část řešené lokality je v nově vymezené **zastavitelné ploše Z25** - zastavitelná plocha „bydlení v rodinných domech-městské a příměstské-východní část Tutlek nad rybníkem“

rozloha: 3,06 ha základní využití plochy: BI, předpokládaný počet 20 RD

specifické podmínky:

- do této lokality umístit vhodný typ domu odpovídající struktuře osídlení a lokalitě pro bydlení

- v lokalitě se doporučuje zachovat a podpořit vysokou vzrostlou zeleň typickou pro toto místo

podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie (ÚS2)

**ÚP** počítá v této lokalitě s funkčními plochami

**BI - BYDLENÍ - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.**

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:** Bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, které odpovídá charakteru městské a příměstské nízkopodlažní zástavby.

**PRÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** stavby pro individuální rekreaci; veřejná prostranství, veřejná a soukromá zeleň; dětská hřiště; místní a účelové komunikace; garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily související s hlavním využitím; komunikace pro pěší, stezky pro rekreační sport; stavby a zařízení technické infrastruktury související s hlavním využitím; stavby a zařízení pro civilní ochranu;

**PODMÍNEČNĚ PRÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** stavby a zařízení pro občanské vybavení (stavby a zařízení pro kulturu, pro zdravotní a sociální služby, pro vzdělání a výchovu, pro sport a tělovýchovu, zařízení péče o děti, stavby ubytovacích zařízení kategorie nejvýše penzion, stavby a zařízení pro stravování, stavby a zařízení pro nerušící služby) za podmínky, že přímo souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a zastavěná plocha nepřesáhne 500 m<sup>2</sup> a plocha určená pro tuto činnost bude činit max. 50% z celkové plochy objektu (ostatní bude určeno pro rodinné bydlení); vodní plochy a vodní toky za podmínky, že přímo souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a plocha nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>.

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** stavby pro chov hospodářských zvířat; stavby pro výrobu; stavby pro zemědělství; služby pro motoristy ( autoservisy, pneuservisy, autoklempírny, lakovny ); čerpací stanice pohonných hmot; autobazary; truck centra; logistická centra; hřbitovy; stavby pro nakládání s odpady s výjimkou staveb pro shromažďování tuhého komunálního odpadu; ostatní stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití:

- doporučená minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>

- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch max. 40%

- výšková hladina zástavby max. 2NP včetně podkrovní

## PRŮVODNÍ ZPRÁVA ÚZEMNÍ STUDIE

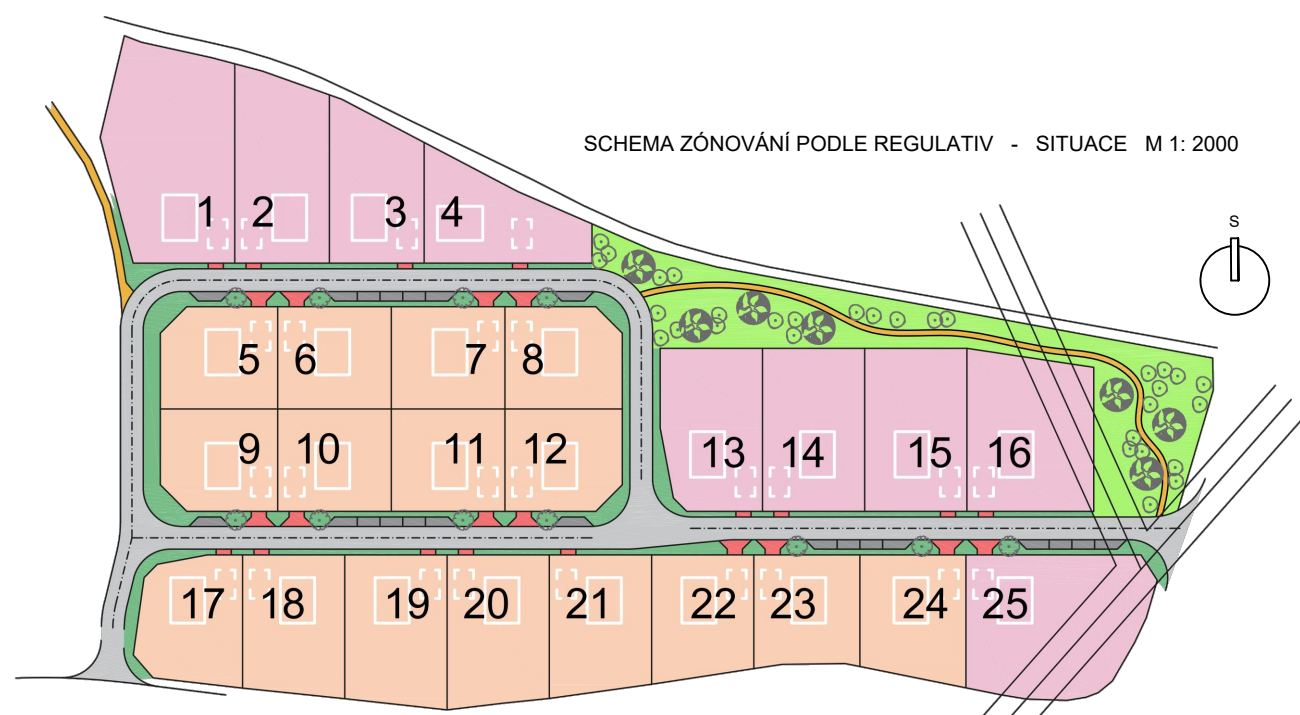
	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b>	DATUM: 11 / 2022
	autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	MĚŘÍTKO: -
		VÝKRES Č.: <b>A1</b>

**Tutleky - Z25/BI a Z13/BI – lokalita U Rybníka**

### Kapacity:

Počet parcel pro RD: 25  
Počet parkovacích stání: 22 (mimo parcely)  
Parcely jsou o velikostech od 810 do 1784 m<sup>2</sup> a mají různé regulativy pro zástavbu (viz níže).

Plocha řešeného území: 35.810 m<sup>2</sup>  
- z toho plocha pozemků pro RD: 25.346 m<sup>2</sup>  
- z toho plocha komunikací: 3.608 m<sup>2</sup> (bez parkovacích stání, nájezdů a zeleně)  
- z toho plocha vyčleněného veř. prostranství: 3.143 m<sup>2</sup>



### 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. Dopravním členěním, velikostí pozemků, umístěním objektů i jejich prostorovou regulací ve vztahu na terénní konfiguraci koriguje budoucí výstavbu. Urbanistická studie vychází z ÚP. Zpřesňuje návrh zástavby a její regulaci v intencích navrhovaného ÚP.

Lokalita je ve studii dopravně napojena na jihu a východě na místní asfaltovou komunikaci vedoucí k zemědělskému areálu. Hlavní vjezd je na straně východní v blízkosti napojení na hlavní místní komunikaci 3. třídy (III/31810 - Kostelec nad Orlicí/Lupenice). Pěší trasa pak v severozápadním cípu propojuje lokalitu s dopravní strukturou obce. Hlavní osy vnitřních komunikací jsou vedeny v niveletě vrstevnic a struktura komunikací tak člení lokalitu na 4 základní bloky výstavby. Návrh počítá se zklidněnou uzavřenou obytnou zónou bez tranzitní dopravy. Přijezdová partie a značná část hlavní místní komunikace je pak od navrhovaných parcel odcloněna také zelení veřejného prostranství, které plynule navazuje na pěší směry v lokalitě. Koncepce počítá s estetickým výrazem sedlových štítů vytvářejících kolorit svým umístěním kolmo na osy hlavních komunikací. Zároveň volbou tohoto směřování hřebenů v mírném svahu přirozeně reguluje velikost objektů - při větším objektu potřeba větších terénních úprav. Hlavním přínosem je pak orientace pohledů z většiny okenních otvorů (především ve štítech) mimo sousedící objekty. Velikost pozemků je volena spíše menší s ohledem na cíle rozšíření zastavitelných ploch (rozvoj průmyslové zóny v Kvasinách) a obecný trend současné výstavby.

Návrh rozděluje lokalitu do dvou regulačních zón:

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

**zóna B - "zástavba klasickými rodinnými domy nebo přízemními bungalovy"**  
- s obytným podkrovím a sedlovou střechou nebo podmíněčně přízemní bungalov



### PRŮVODNÍ ZPRÁVA ÚZEMNÍ STUDIE

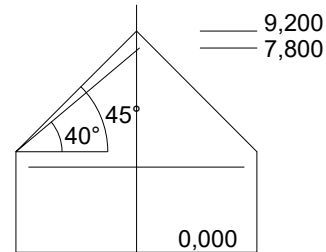
	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b>	DATUM: 11 / 2022
	autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	MĚŘÍTKO: -
		VÝKRES Č.: <b>A2</b>

## REGULATIVY VÝSTAVBY

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

- objekty přízemní s obytným podkrovím
- uliční čára 6 m (fasáda hlavního objemu stavby)
- uliční čára 9 m (fasáda hlavního objemu stavby v severní části vjezdové partie - p.č. 13, 14, 15 a 16)
- vedlejší uliční čára 4 m (umožněno pro přízemní vedlejší objem stavby nebo přízemní samostatnou garáž či kryté stání)
- osazení objektu v rozmezí +0,5 / +1,3 m vůči úrovni vjezdu (výška přízemí při vjezdu ve spodní části parcely)
- osazení objektu v rozmezí -0,5 / +0,3 m vůči úrovni vjezdu (výška přízemí při vjezdu v horní části parcely)
- sklon sedlové střechy 40° až 45°
- výška hřebene 7,8 až 9,2 m (dle sklonu střechy - viz schéma; vzhledem k podlaze přízemí)
- použití stanové či mansardové střechy je nepřipustné
- použití valby větší než 1/4 výšky štítu je nepřipustné
- vytváření vedlejších objemů prodloužením hlavní roviny střechy do boku ve stejném úhlu je nevhodné
- vedlejší objemy stavby a samostatné objekty kryty plochou nebo pultovou střechou do 12°

výška hřebene  
+7,800 až +9,200 m

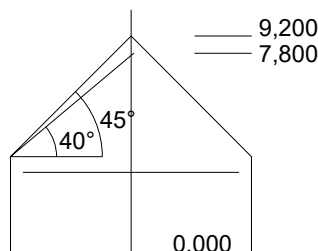


### **zóna B** - "zástavba klasickými rodinnými domy nebo přízemními bungalovy"

- s obytným podkrovím a sedlovou střechou nebo podmíněně přízemní bungalov

- regulativy shodné jako u zóny A
- vyriantní použití přízemního bungalovu je podmíněno:
  - a) umístěním na krajní parcele dané skupiny parcel (č.1, 4, 13, 16 a 25)
  - b) umístěním vedle krajní parcely (dle a), u které je již bungalov použit
- bungalovy kryty střechou plochou, pultovou (do 12°) nebo sedlovou
- použití valby větší než 1/4 výšky štítu je nepřipustné
- u bungalovu výška hřebene sedlové střechy 4,5 až 6,0 m (vzhledem k podlaze přízemí)
- u bungalovu výška horní části u pultové střechy do 6,0 m (vzhledem k podlaze přízemí)

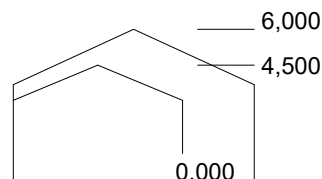
výška hřebene  
+7,800 až +9,200 m



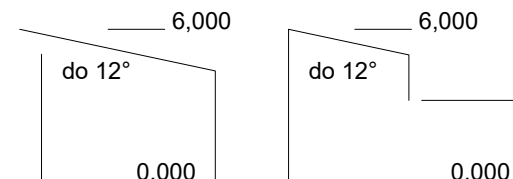
u bungalovu s plochou střechou  
bez regulace



u bungalovu se sedlem  
výška hřebene +4,500 až +6,000 m

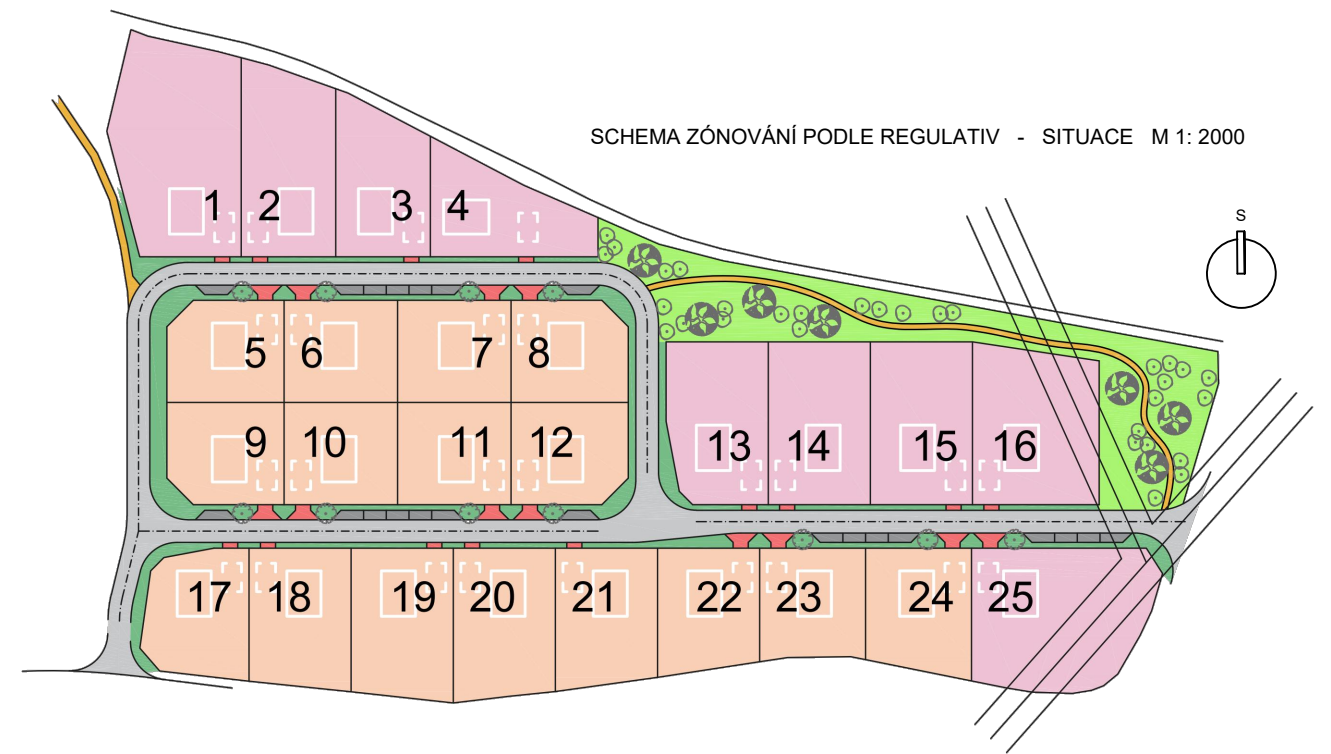


u bungalovu s pultem  
výška horní části do + 6,000 m



do 12° do 12°

SCHEMA ZÓNOVÁNÍ PODLE REGULATIV - SITUACE M 1:2000



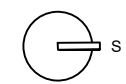
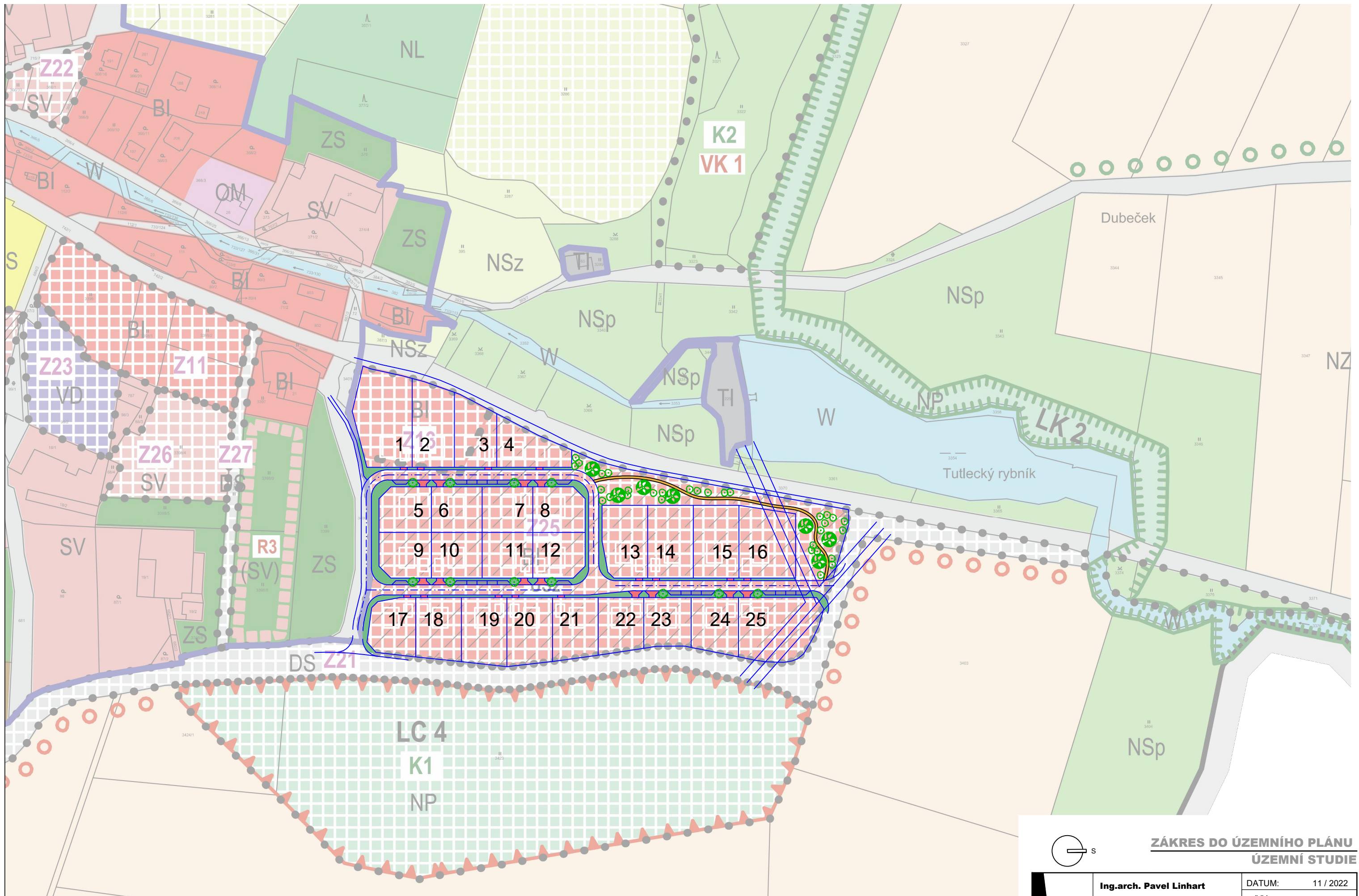
Obecně:

- Návrhy objektů musí svým charakterem respektovat funkční plochu danou návrhem ÚP tedy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.
- Bude dodržena navrhovaná urbanistická struktura a kompozice zástavby.
- Orientace hlavní hmoty objektu (hlavního hřebene střechy) tedy shodně jako na výkrese č.1 "Komplexní urbanistický návrh" této územní studie (navrhovaná urbanistická struktura).
- Je vhodné použít koncept vytváření dvojic objektů nastíněný na výkrese č.1
- Uliční čára je základním regulativem, který je nutné dodržet.
- Hlavní uliční čára je navržena jako závazná - objekty na uliční čáře.
- Vedlejší uliční čáru možno využít pouze pro přízemní vedlejší objem stavby nebo přízemní samostatnou garáž či kryté stání. Je navržena jako nepřekročitelná - možnost nejbližší pozice objektu od hranice pozemku.
- Bezbarierový přístup je vhodný.
- Uliční oplocení výšky max 1,6 m bude koncipované jako oplocení s minimálně požadovanou průhledností 40%. Počítáno bez případné podezdívky plnicí funkci opěrné zdi.
- Výška podezdívky plnicí funkci opěrné zdi maximálně 1,2 m nad úroveň přilehlé vozovky.
- Úložiště pro nádoby na tříděný odpad budou řešena na vlastním pozemku - nejlépe ve vazbě na venkovní oplocení.
- Procento zastavěnosti maximálně 40% (včetně zpevněných ploch).
- Poměr výměry části pozemku schopného vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku na výstavbu RD bude min. 0,40 (40%) (požadavek vyhl. č. 501/2006 Sb.)
- V lokalitě se doporučuje zachovat a podpořit vysokou vzrostlou zeleň typickou pro toto místo.

REGULATIVY VÝSTAVBY  
ÚZEMNÍ STUDIE

	<b>Ing. arch. Pavel Linhart</b>	DATUM: 11 / 2022
	autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	MĚŘÍTKO: -
		VÝKRES Č.: <b>B</b>

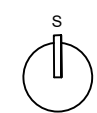
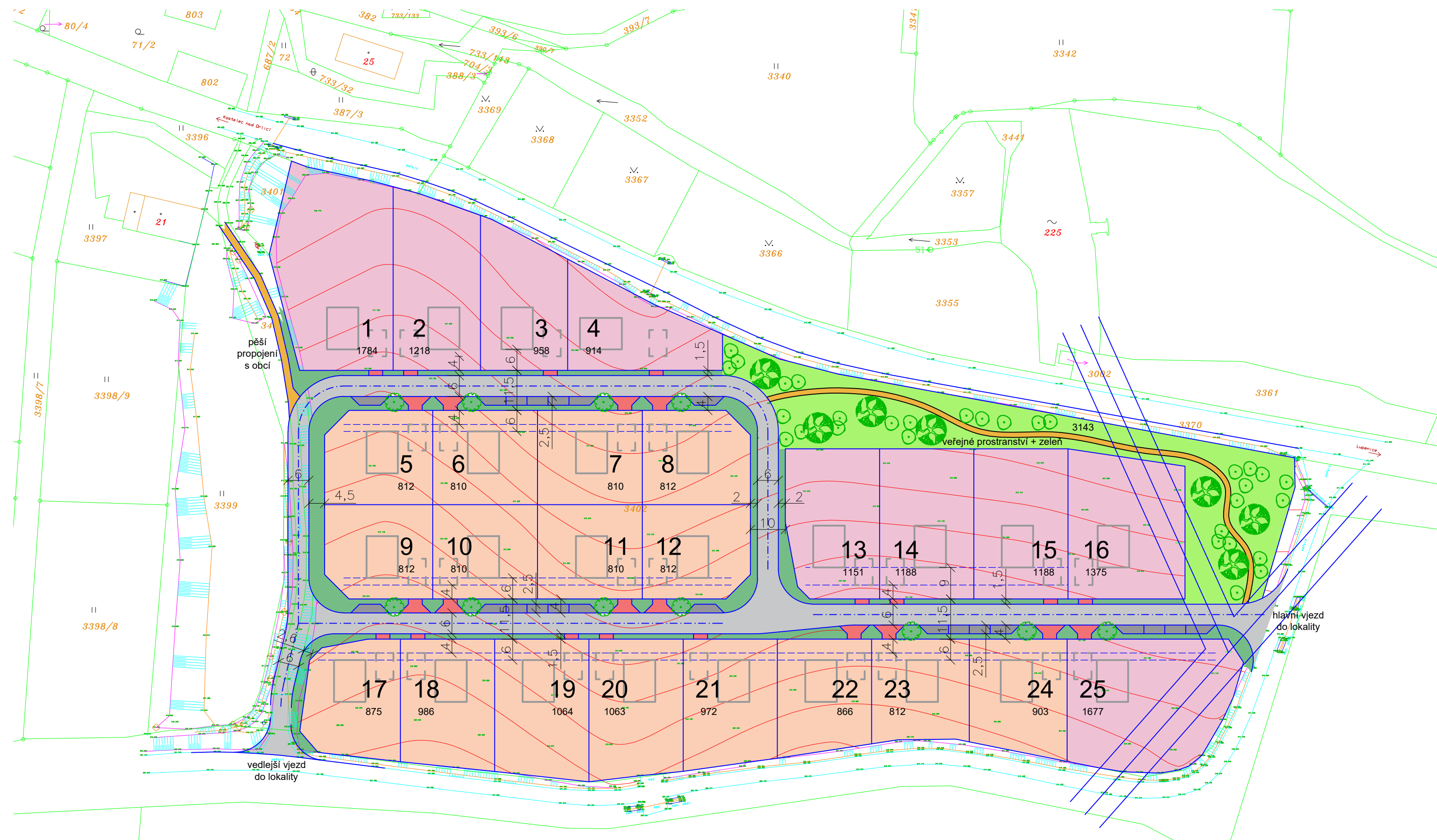
Tutleky - Z25/BI a Z13/BI - lokalita U Rybníka



**ZÁKRES DO ÚZEMNÍHO PLÁNU  
ÚZEMNÍ STUDIE**

	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b> autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	DATUM: 11 / 2022 MĚŘÍTKO: 1: 2000 VÝKRES Č.: <b>C1</b>
---	---	--

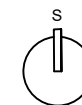
**Tutleky - Z25/BI a Z13/BI – lokalita U Rybníka**



**KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH  
ÚZEMNÍ STUDIE**

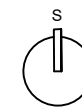
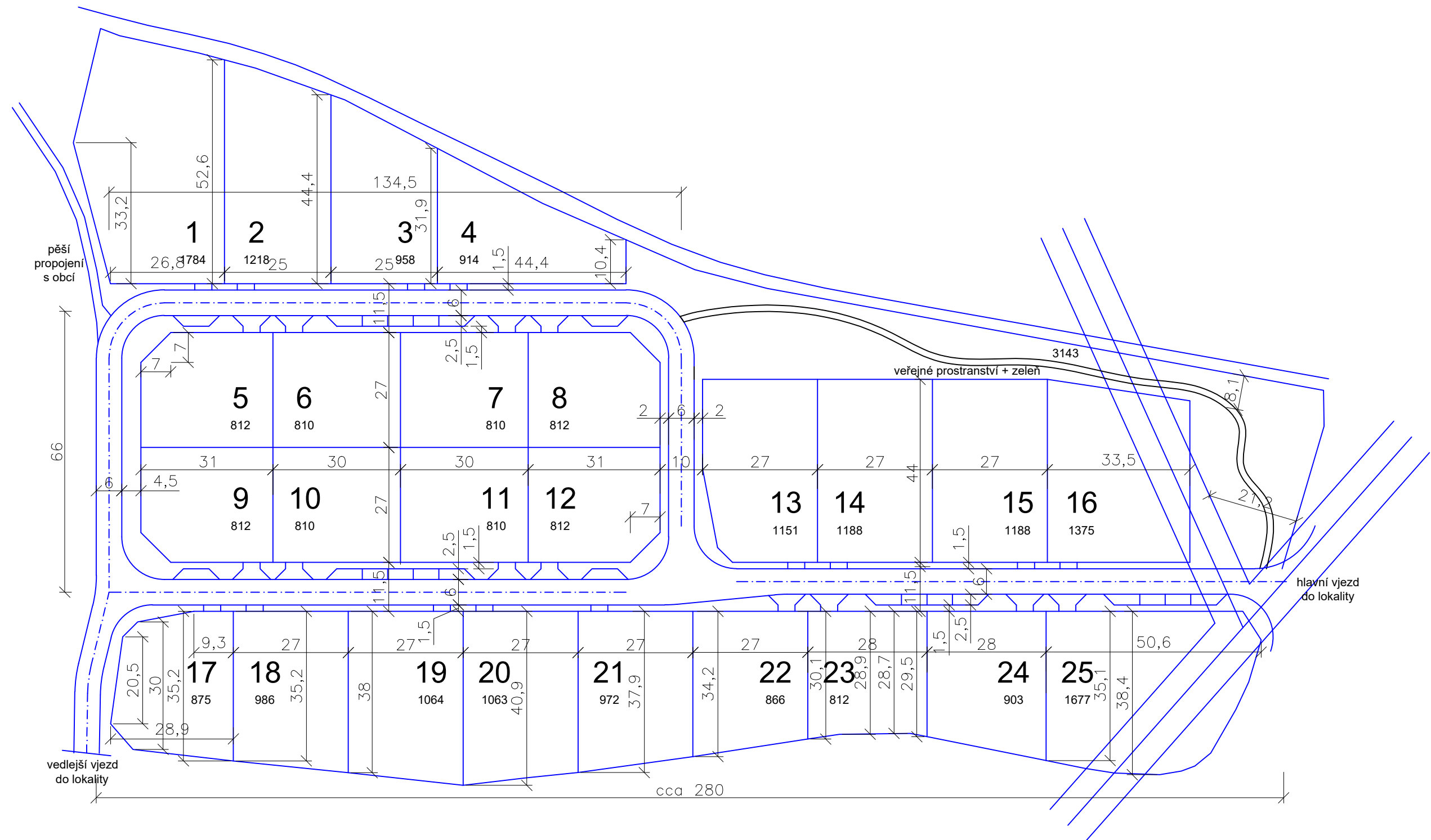
	<b>Ing. arch. Pavel Linhart</b> autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	DATUM: 11 / 2022 MĚŘITKO: 1: 1000 VÝKRES Č.: <b>1</b>
---	--	---

**Tutleky - Z25/BI a Z13/BI – lokalita U Rybníka**



**VÝKRES DĚLENÍ POZEMKŮ  
ÚZEMNÍ STUDIE**

	<b>Ing. arch. Pavel Linhart</b> autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	DATUM: 11 / 2022 MĚŘÍTKO: 1: 1000 VÝKRES Č.: <b>2</b>
---	--	---



**VÝKRES ROZMĚRŮ POZEMKŮ**  
**ÚZEMNÍ STUDIE**

	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b> autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	DATUM: 11 / 2022 MĚŘÍTKO: 1: 1000 VÝKRES Č.: <b>3</b>
---	---	---





**LETECKÁ PERSPEKTIVA**  
**ÚZEMNÍ STUDIE**

	<b>Ing.arch. Pavel Linhart</b>	DATUM:	11 / 2022
	autorizovaný architekt ČKA 774 664 772, pavel.lino@gmail.com www.architekt-linhart.cz	MĚŘÍTKO:	-
		VÝKRES Č.:	<b>4</b>