

# CHOCEŇ

## POTENCIÁLY ROZVOJE MĚSTA

část 1: analýzy

Bc. Hana Vymětalíková

Ateliér Kohout - Tichý

LS 2020 / 2021, FA ČVUT





## poděkování

děkuji Davidu Tichému a Michalu Kouhoutovi za jejich vedení  
mých projektů, za společně strávený čas, za inspiraci, kterou mi  
dali a laskavost, kterou mi vždy projevovali

děkuji všem, kdo mi byli zdrojem zkušeností, nadšení a  
motivace během studia

děkuji rodině a kamarádům, kteří mě po celou dobu studia  
podporovali







# Obsah

	Dokumenty	10 - 11
	Úvod	13
	Poznámky k práci	14 - 15
<b>1 /</b>	<b>Město Choceň</b>	
	Základní informace	19
	Širší vztahy	20 - 23
<b>2 /</b>	<b>Analýza historického vývoje</b>	
	Období do roku 1850	26 - 27
	Období přelomu 19. a 20. století	28 - 29
	Období první republiky	30 - 31
	2. třetina 20. století	32 - 33
	3. třetina 20. století	34 - 35
	21. století	36 - 37
<b>3 /</b>	<b>Urbanistická analýzy</b>	
	Morfologie	40 - 43
	Krajina a její ochrana	44 - 45
	Doprava	46 - 49
	Veřejná prostranství	50 - 53
	Sport, rekreace a městská zeleň	54 - 55
	Občanská vybavenost	56 - 57
	Funkční celky	58 - 59
	Funkční využití území	60 - 61
	Typologické formy zástavby	62 - 67
	Výšková hladina zástavby	68 - 71
	Sídelní hustota	72 - 73
	Lokality	74 - 84
<b>4 /</b>	<b>Analýza ÚPD a záměrů v území</b>	
	Územní plán	86 - 89
	Územní rezervy	90 - 91
	Záměry v území	92 - 95
<b>5 /</b>	<b>Výstupy analýz</b>	
	Hodnoty a potenciály	98 - 99
	Problémy a hrozby	100 - 101
<b>6 /</b>	<b>Zdroje</b>	104-105

## CHOCEŇ

Potenciály rozvoje města  
Fakulta architektury  
České vysoké učení technické v Praze  
Ústav nauky o budovách 15118

autor:

Bc. Hana Vymětalíková

vedoucí diplomové práce:

prof. Ing. arch. Michal Kohout

Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

LS 2020

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

## 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Hana Vymětalíková

datum narození: 1. 12. 1995

akademický rok / semestr: AR 2020/2021, ZS

obor: Architektura a Urbanismus

ústav: 15188 Ústav nauky o budovách

vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout

konzultace: doc. Ing. arch. David Tichý Ph.D.

téma diplomové práce: Choceň - potenciály rozvoje města  
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

### 1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Tématem diplomové práce je návrh celkové koncepce územního rozvoje Choceň podle principů udržitelného rozvoje, města krátkých vzdáleností. Práce bude zaměřena především na vymezení směrů rozvoje města a možné rozvojové lokality, limity rozvoje a návaznost okrajových lokalit na krajinu.

Návrh bude zpracován ve dvou měřítkách:

- v měřítku urbanistické koncepce obce jako celku
- v měřítku vybraných rozvojových ploch a lokalit

Cílem diplomové práce je navrhnout urbanistickou koncepci rozvoje sídla tak, aby došlo k adekvátnímu rozvoji města se zachováním jeho charakteru a posílením jeho kvalit.

### 2/ Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

- koncepce rozvoje sídla (přiměřený rozvoj s ohledem na charakter obce, region a fyzické limity území)
- urbanistická koncepce - celkové prostorové řešení sídla (definice hranic veřejného prostoru, hmotové řešení nové zástavby, funkční náplň, specifikace uličních profilů)
- koncepce prostupnosti (řešení obslužnosti území)
- detailní řešení vybraných rozvojových ploch a lokalit a jejich návaznosti na krajinu

### 3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

- Autorská zpráva
- Analytická část
- Urbanistická koncepce řešeného území 1:10 000 (1:5000)
- Detaily vybraných rozvojových a transformačních ploch a lokalit 1:500 (1:200)
- Uliční řezy, řezy vybranými plochami a lokalitami 1:500 (1:200)
- Vizualizace / perspektiva / pohledy

### 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- Model řešeného území

Rozsah a měřítko výkresů a modelu mohou být vedoucím projektu upřesněna.  
Měřítko výstupů mohou být přizpůsobena požadovaným formátům odevzdání.

Datum a podpis studenta

15.10.2020 *Hana Vymětalíková*

Datum a podpis vedoucího DP

23.10.2020 *Michal Kohout*

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

15.10.2020 *DP*

27-10-2020

## ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

### FAKULTA ARCHITEKTURY

**AUTOR, DIPLOMANT:** Bc. Hana Vymětalíková  
AR 2020/2021, ZS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:**

(ČJ) CHOCEŇ – POTENCIÁLY ROZVOJE MĚSTA

(AJ) CHOCEŇ – POTENTIALS OF CITY DEVELOPMENT

**JAZYK PRÁCE:** ČESKÝ

<b>Vedoucí práce:</b>	prof. Ing. Arch. Michal Kohout	<b>Ústav:</b> 15118 Ústav nauky o budovách
<b>Oponent práce:</b>		
<b>Klíčová slova (česká):</b>	Urbanistický rozvoj, urbanismus, Choceň, urbanistická koncepce	
<b>Anotace (česká):</b>	Tématem diplomové práce je návrh celkové koncepce územního rozvoje Choceň podle principů udržitelného rozvoje. Práce je zaměřena na vymezení směrů rozvoje města a možné rozvojové lokality a limity rozvoje. Cílem diplomové práce bylo navrhnout urbanistickou koncepci rozvoje sídla tak, aby došlo k adekvátnímu rozvoji města se zachováním jeho charakteru a posílením jeho kvalit.	
<b>Anotace (anglická):</b>	The topic of the diploma thesis is the proposal of the overall concept of city development Choceň according to the principles of sustainable development. The work is focused on defining the directions of city development and possible development sites and development limits. The aim of the diploma thesis was to design an urban concept of the development of the seat so that there is an adequate development of the city while preserving its character and strengthening its qualities.	

### Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne

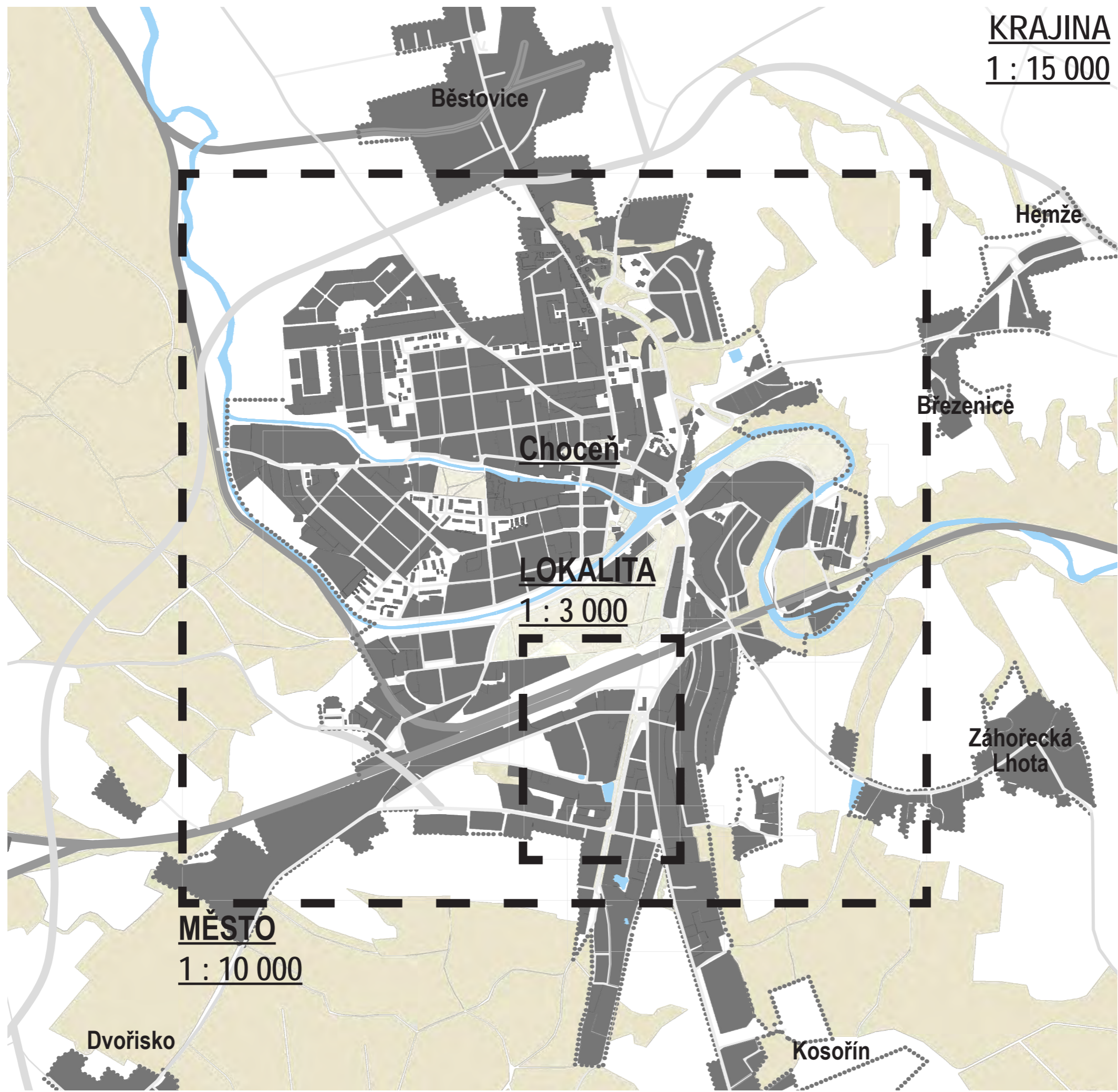
podpis autora-diplomanta

Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.

## Úvod

Choceň - malé město ve východních Čechách, jež má své kouzlo. Je malebně zasazeno do krajiny tam, kde se řeka Tichá Orlice uvolňuje ze sevření vysokých opukových skal a strmých břehů a kde se krajina kolem řeky rozvolňuje v rozsáhlé nivní louky. V podhůří Orlických hor, kde kopcovitá krajina přechází v rovinatou Borohrádeckou kotlinu.

V Choceňi vidím potenciál jak klidného maloměsta pro poklidný rodinný život s vysokou kvalitou vycházející například z dobré vybavenosti a lákavé okolní krajiny, tak vyhledávané lokality pro regionální turistiku. Především tohoto druhého potenciálu dle mého názoru nevyužívá.



**KRAJINA**  
**1 : 15 000**

**POZN. 1:**  
**MĚŘITKA NÁVRHU**

Práce je zpracována ve 3 měřících

Měřítko krajiny - vymezení teritoria města Chocně, sledování jeho vztahu k okolním sídlům a krajině. Nalezení limitů zastavitelného a nezastavitelného území.

Měřítko města - pochopení fungování města jako organismu, definování jednotlivých funkčních celků a jejich hierarchie a vymezení konkrétních rozvojových ploch a jejich funkcí zapadajících do tohoto systému..

Měřítko lokality - konkrétní návrh urbanistického řešení vybraných lokalit. Mým úkolem bylo prověřit lokality v jižní části města. Do svého projektu přebírám řešení severní hlavní rozvojové lokality mezi městem a plánovaným obchvatem od spolužačky Bc. Veroniky Brunckové.

**POZN. 2:**  
**LOKALITY**

V celé práci je k popisu jevů často používáno lokalizování pomocí názvu lokality, ve které se sledovaný jev nachází. Schema lokalit se nachází na dvoustraně 72-73. Pojmenování hranice lokalit jsou autorské. Pojmenování vychází z názvů použitých v různých historických mapách.

**VÝKRES MĚŘÍTEK**

- ..... hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- zastavěné území



1

I Město Choceň



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Choceň je malé město (do 10 000 obyvatel) v Pardubickém kraji, v okrese Ústí nad Orlicí, spadající do území ORP Vysoké Mýto. V současnosti město obývá **8900 obyvatel**.

Samo město se prezentuje sloganem **Město v parku, park ve městě**, což jej docela umně vystihuje. Choceň se nachází **v údolí řeky Tichá Orlice** v nadmořské výšce od 277 m. n. m. (úroveň řeky) do 362 m. n. m. (Tocháčův kopec) na obou jejích březích a na ostrově, který odděluje od pevniny rameno řeky Tichá Orlice. Podél toku řeky se nachází přírodní rezervace a dva parky. Vnímání přítomnosti vodního prvku je zesíleno netradičně vysokou úrovní hladiny vody vůči zástavbě a veřejným prostranstvím. Člověk má při procházení se kolem řeky dojem, že se může hladiny řeky z pěšiny přímo dotknout či na ni rovnou vkročit.

Město má bohatou historii, začínající již v době bronzové, největšího hospodářského rozmachu a růstu se dočkalo v polovině 19. století, kdy byla zbudována **železniční dráha z Prahy do Olomouce**, na níž se Choceň nachází.

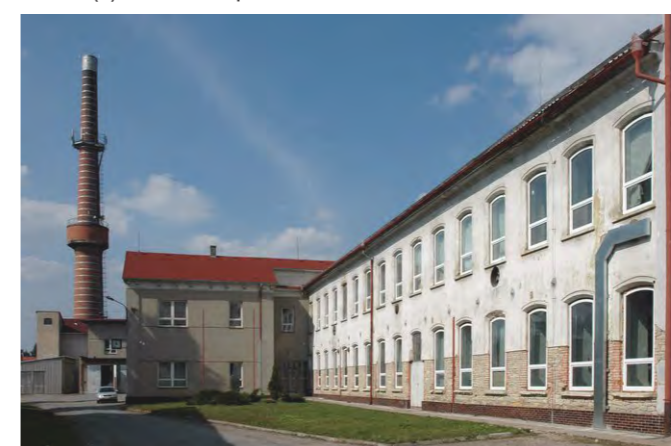
Nyní lze Choceň považovat za atraktivní místo k životu, kdy jeho silnou stránkou je hlavně velká nabídka volnočasového vyžití, především **přírodní rozmanité okolí a rozsáhlé možnosti sportovního vyžití**, pro město takovéto velikosti velmi nadprůměrné, tak i poměrně turisticky atraktivní místo díky své snadné dopravní dostupnosti a přítomnosti půvabné a rozmanité krajiny zejména proti proudu řeky i zajímavostí na vlastním území města, jako je přírodní park Peliny, Bošínská obora se stáletou doubravou, lipová alej na Chlum a k poutnímu kostelu na Hemžích nebo nejvyšší šikmý most v ČR, který překlenuje skalní zářez po probouraném tunelu železniční trati („tunel“).



Zámek (5) - historická pohlednice



Zámek (5) - historická pohlednice



Zámek (5) - historická pohlednice



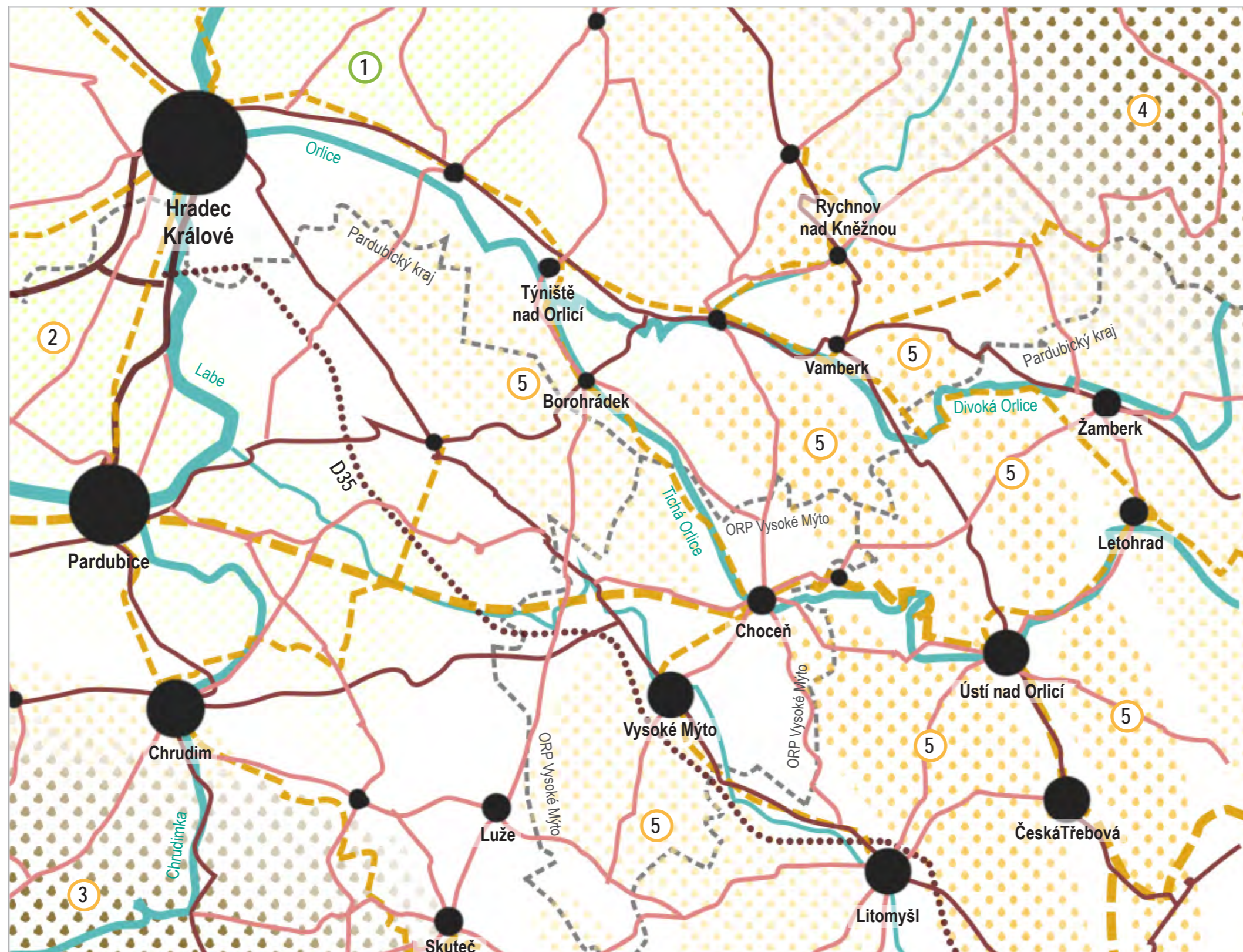


## ŠIRŠÍ VZTAHY

Choceň se nachází tam, kde se řeka Tichá Orlice uvolňuje ze sevření vysokých opukových skal a strmých břehů a kde se krajina kolem řeky rozvolňuje v rozsáhlé nivní louky. V podhůří Orlických hor, kde kopcovitá krajina přechází v rovinatou Borohrádeckou kotlinu.

Město je součástí soustavy měst velikostí a významem ne příliš se lišících od sebe v okrese Ústí nad Orlicí rozmístěných především podél řeky Tichá Orlice a železniční dráhy (Lanškroun (9 900 obyvatel), Česká Třebová (15 300 obyvatel), Ústí nad Orlicí (14 200 obyvatel), Letohrad (6 400 obyvatel), Brandýs nad Orlicí (1 300), Choceň (9 000 obyvatel) a Vysoké Mýto (12 200 obyvatel). V regionu tak nefunguje výrazná centralita, ale každé město má svou identitu. Choceň svým rozsáhlým sportovním vyžitím může fungovat jako jakési regionální centrum těchto volnočasových aktivit tak jako Vysoké Mýto svým historickým centrem a kulturním vyžitím jako centrum kulturní.

Hlavním centrem v oblasti však je město Pardubice, velmi dobře dostupné jak po železnici (35 km) tak po silnici (55 km). Dopravní dostupnosti by v měl v blízké budoucnosti pomoci právě projednávaný přivaděč na plánovanou dálnici D35 a zároveň severní obchvat Chocně, který však také výrazně zasáhne do krajiny a podoby města.



- 1 - Orlická tabule
- 2 - Východolabská tabule
- 3 - Železné hory
- 4 - Orlické hory
- 5 - Svitavská pahorkatina

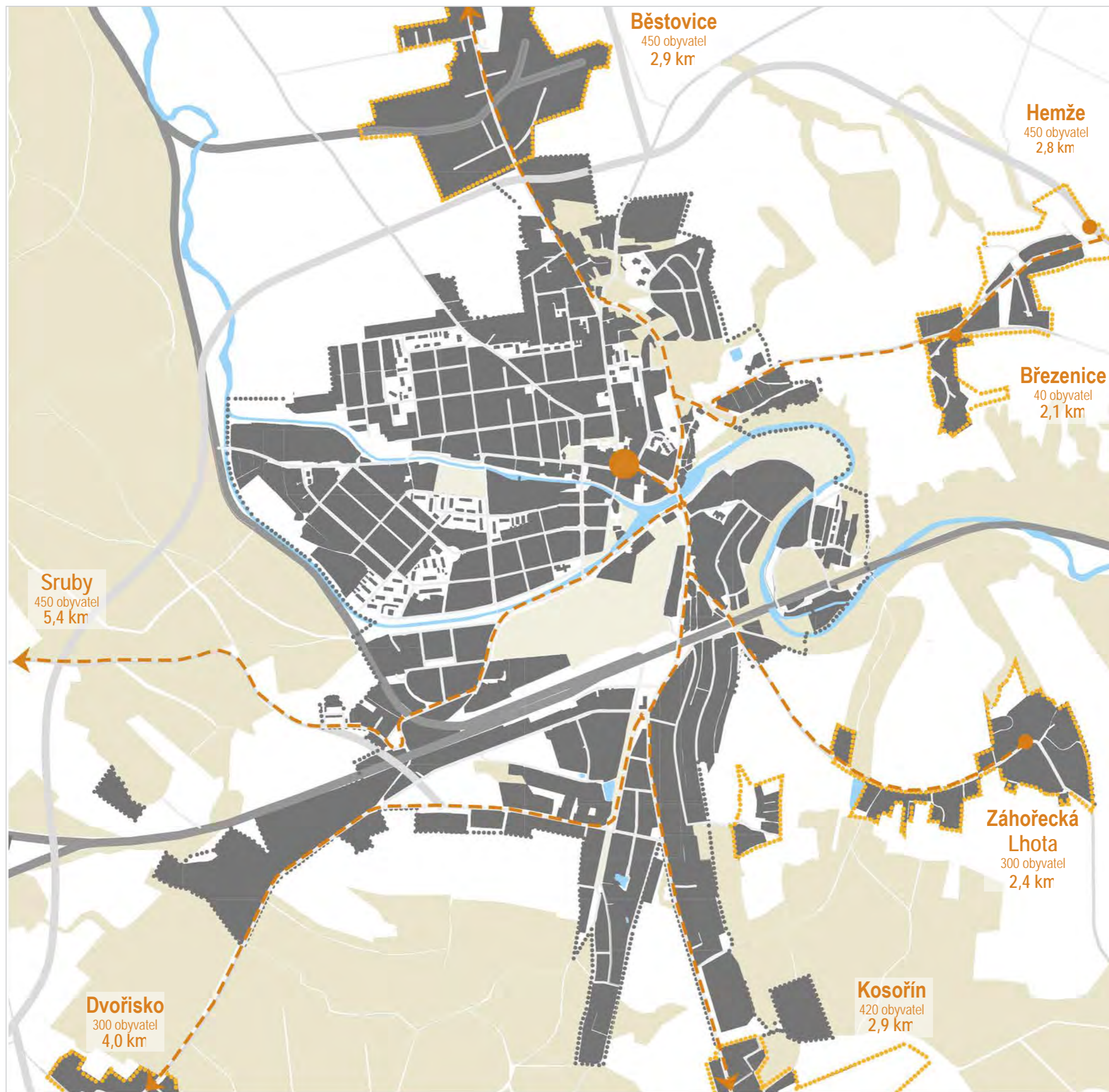
### VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

- nížina
- nízká pahorkatina
- vysoká pahorkatina
- pohoří
- vodní tok
- železniční trať hlavní
- železniční trať regionální
- dálnice a rychlostní komunikace
- dálnice a rychlostní komunikace plán
- silnice 1. třídy
- vybrané silnice 2. a 3. třídy
- hranice vybraných správních celků
- vybraná sídla



## ŠIRŠÍ VZTAHY

Město je spádovou oblastí pro několik blízkých obcí. S některými z nich pomalu srůstá.



# 2

I Analýza historického vývoje



- 1 - náměstí a historické jádro obce
- 2 - oblast Podskalí
- 3 - oblast Záměstí
- 4 - oblast Choceňek
- 5 - Zámek a Zámecký park
- 6- Zámecká alej
- 7 -alej do Hemží
- 8 – meandrující tok řeky
- 9 - mlýn
- 10 - rybník v místě současného nádraží
- 11 –vodoteč a lesní porost v místě současných průmyslových a skladovacích areálů



## OBDOBÍ DO ROKU 1850

První zmínka o Choceňi pochází z roku 1227. jednalo se o trhovou ves. Ve svém vývoji Choceň několikrát změnila majitele a také ji proměnilo několik rozsáhlých požárů (1539, 1602) a dva velké historické milníky.

Prvním milníkem je vystavění zámku Zikmundem ze Šelmberka z Kostí a na Mrači, který získal Choceň roku 1555 od Pernštejnů a zvolil si ji za své sídlo. Za jeho vlády si měšťané v roce 1564 pořídili dům pro vybudování radnice. V průběhu let Choceň získávala mnohá práva a privilegia různých cechů. Po bitvě Na Bílé Hoře došlo k všeobecnému úpadku a zvýšení tlaku katolické církve a nárůst feudálního útlaku.

### I. vojenské mapování – josefské 1764-1768 a 1780-1783 (rektifikace), a císařské otisky

Na počátku 18. století převzal panství rod Kinských a město začalo znova kvést. V Choceňi se nacházela dvě centra (náměstí), zámek (postaven jako renesanční objekt v roce 1562, již v roce 1574 byla zahájena přestavba a následné půdorysné uspořádání si budova zachovala do dnes), kostel (1602), zvonice (1702), fara (1731), špitál (1750), radnice (1564, do dnešní renesanční podoby dostavěna v roce 1880) a několik ulic kolem náměstí (směr rozvoje k dnešnímu Záměstí) a několik budov v oblastech Podskalí a Choceňek. Dále je v mapě patrná existence dvou alejí. Tok řeky i rameno oddělujícího ostrov byl velmi nepravidelný s mnoha meandry.



Zámek (5) - historická pohlednice





- 1 - přádelna
- 2 - stavební rozvoj na ostrově
- 3 - vlakové nádraží v místě bývalého rybníčku a železniční trať
- 4 - stavební rozvoj kolem nádraží
- 5 - stavební rozvoj podél Zámecké aleje
- 6- Jehníčkova tkalcovna a mlýn v oblasti Pelín s náhonem
- 7 -stavební rozvoj při tkalcovně
- 8 - stavební rozvoj na severozápad od centra podél cesty
- 9 - výtopna lokomotiv
- 10 - stavební rozvoj lokality Lhoty při výtopně lokomotiv
- 11 - narovnané koryto řeky
- 12 - „tunel“
- 13 - výstavba základní školy
- 14 - dnes zaniklé Havlíčkovo náměstí



## OBDOBÍ PŘELOMU 19. A 20. STOLETÍ

III. vojenské mapování - Františko-josefské 1877-1880 a Katastrální mapy evidenční 1875 - 1930

V druhé polovině 19. století dochází k dostavbě průmyslových areálů a hospodářskému rozmachu obce jako následek dokončení železniční dráhy Praha – Olomouc (1845), Choceň – Broumov (1875), Choceň – Litomyšl (1881). Také dochází k narovnání koryta ramene Tiché Orlice.



vlakové nádraží (3) - historická pohlednice



Jehníčkova tkalcovna (6) - historická fotografie



základní škola (13) - historická pohlednice

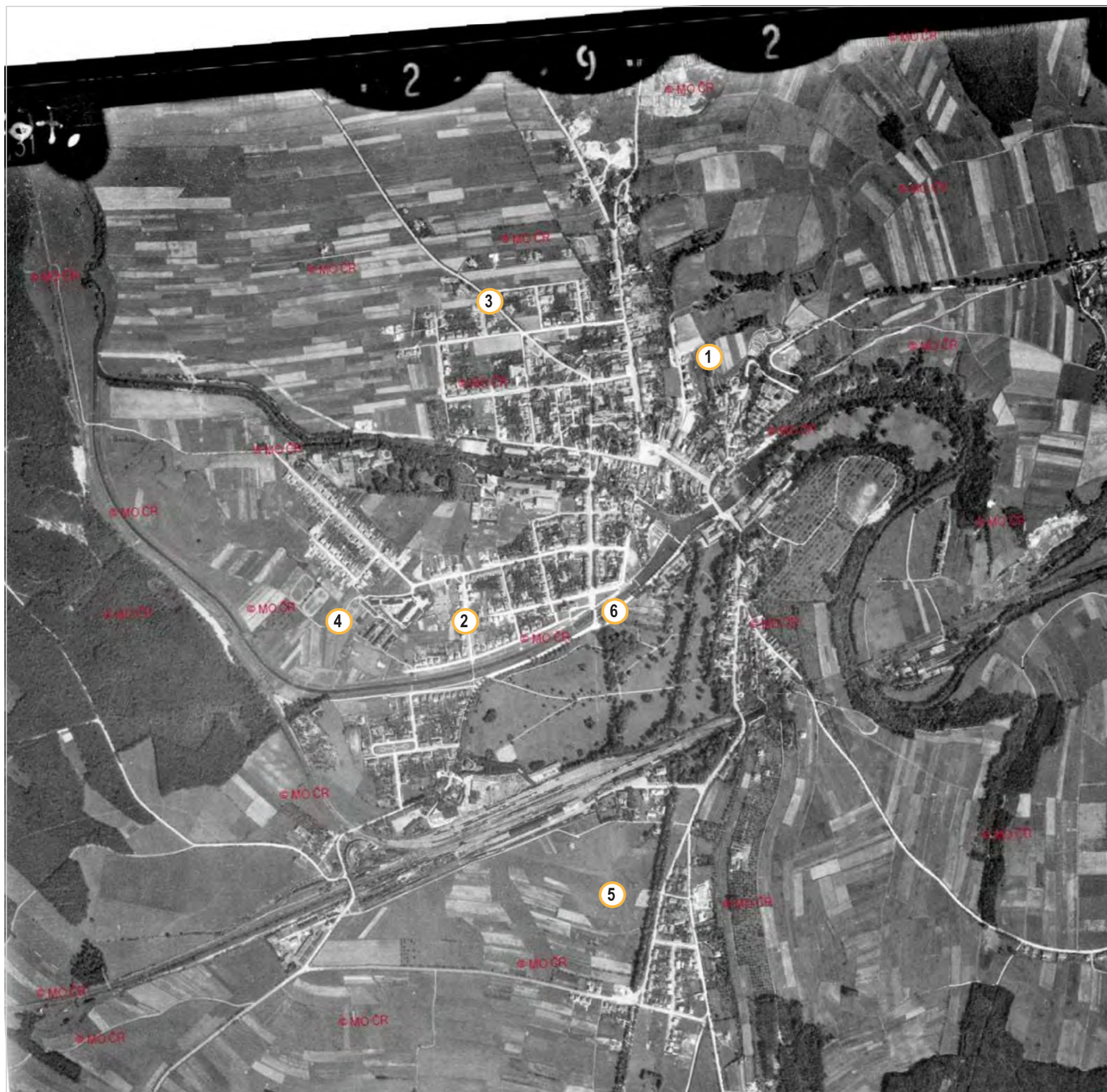


Havlíčkovo náměstí (14) - historická pohlednice





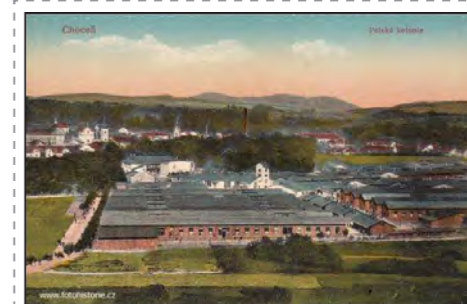
- 1 - nová zástavba pod kopcem Tocháč
- 2 - pokračující stavební rozvoj na ostrově
- 3 - pokračující stavební rozvoj na severozápad od centra podél cesty
- 4 - polská baráková kolonie
- 5 - odlesnění oblasti u nádraží a její zemědělské využití
- 6 - Obchodní akademie



## OBDOBÍ PRVNÍ REPUBLIKY

Historická ortofotomapa 1937

V první třetině 20. století dochází k dalšímu rozmachu výstavby především rodinných domů v oblasti Záměstí, Vostelčice, Pod Homolí. Jedná se o vilovou zástavbu řadových domů, dvojdomů i samostatných domů v pravidelné blokové ortogonální struktuře s přiměřenou velikostí pozemků.



polská kolonie (5) - historická pohlednice



Obchodní akademie (6) - historická fotografie



panoramatická historická fotografie - rok 1930

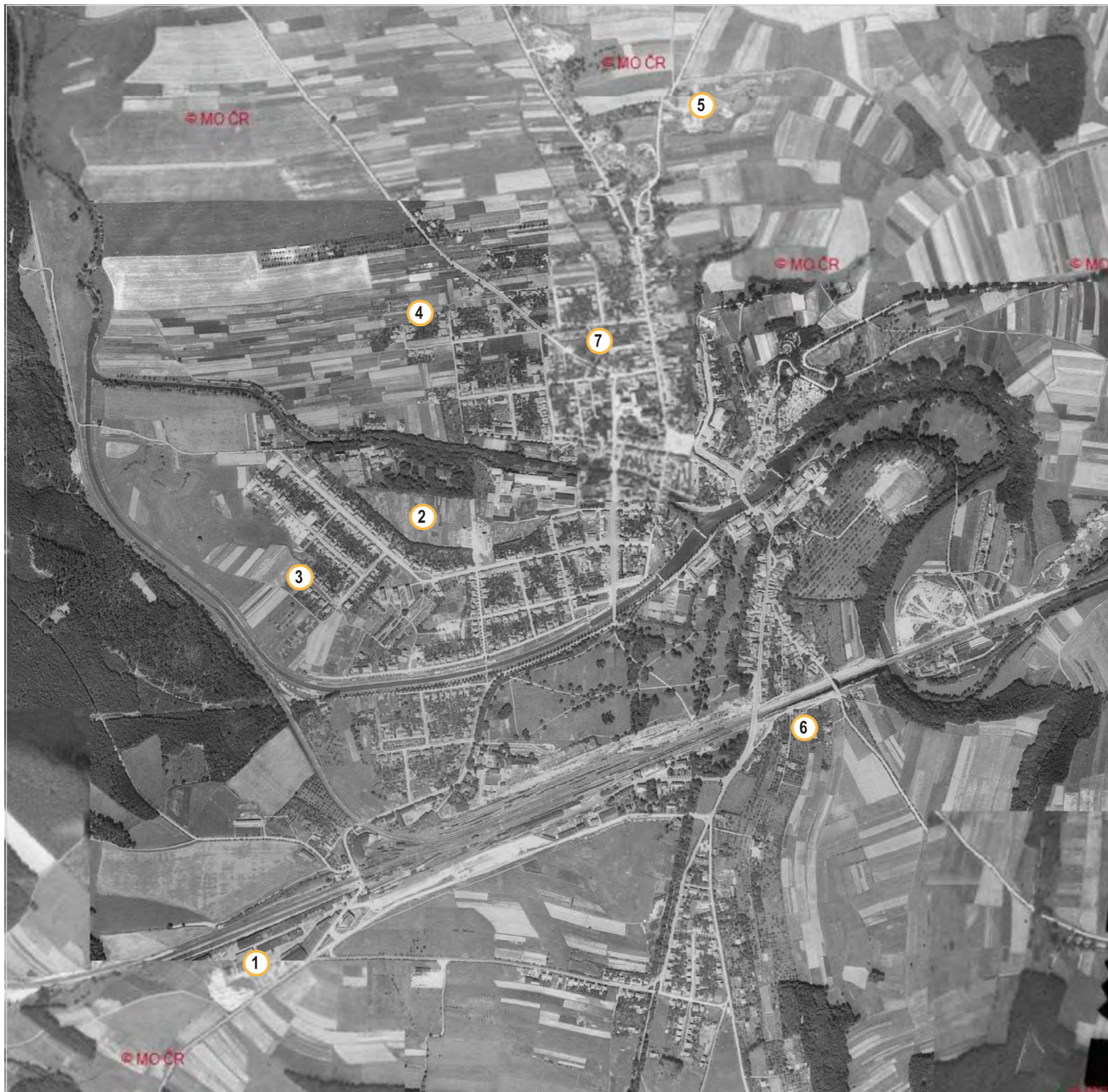


panoramatická historická fotografie - rok 1935





- 1 - rozvoj průmyslového areálu na Lhotách
- 2 - soubor bytových domů u přádelny
- 3 - pokračující stavební rozvoj na ostrově
- 4 - pokračující stavební rozvoj na severozápad od centra podél cesty
- 5 - cihelna
- 6 - snesení „tunelu“ a nahrazení hlubokým zářezem
- 7 - poliklinika



## 2. TŘETINA 20. STOL.

Historická ortofotomapa 1954 a Historická ortofotomapa 1962

Po válce se zde rozvíjí textilní průmysl - přádelny a tkalcovny bavlny a strojírenský průmysl - zejména výroba letadel a chladírenských vozů.

Pokračuje rezidenční výstavba a dochází k výstavbě prvních bytových domů při přádelně.



Tunel (6) - historická fotografie



Tunel (6) - historická fotografie



Poliklinika (6) - historická fotografie



panoramatická historická fotografie - rok 1956





- 1 - výstavba sídliště Pod Homolí
- 2 - výstavba sídliště Vostelčice
- 3 - výstavba sídliště za náměstím
- 4 - výstavba obchvatu
- 5 - výstavba souboru řadových domků Pod Vinicí
- 6 - výstavba souboru řadových domků Na Parapleti
- 7 - nový areál sportovní vybavenosti
- 8 - nový atletický stadion
- 9 - rozvoj průmyslové zóny a skladovacích ploch u nádraží
- 10 - rozvoj zahrádkářské kolonie na ostrově
- 11 - rozvoj zahrádkářské kolonie při aleji do Hemží
- 12 - rozvoj lokality Větrné kolo



### 3. TŘETINA 20. ST.

#### Ortofotomapa 2000

V poslední třetině 20 století je vystavěno několik sídlišť, největší sídliště v oblasti Pod Homolí a dále čtyři menší sídliště v lokalitách Vostelčice, Pod Vinicemi a Záměstí, vždy s bytovými domy od 3 do 8 nadzemních podlaží, které významně změnily tvář města. Dále vznikají dvě lokality s řadovými domy. Veškerá vzniklá bytová zástavba dbá především na rychlou produkci bytových jednotek, vzniklé soubory jsou typologicky homogenní.

V tomto období také vzniká rozsáhlý systém sportovišť. Největší areál na západním cípu ostrova mimojiné obsahující basebalové hřiště, koupaliště, sportovní halu, a další velký areál atletického stadionu Na Parapleti. Hojně se rozmáhají i zahrádkářské kolonie na ostrově při řece a při aleji do Hemží.

Na jihu města za železnicí se rozvíjí průmyslová zóna.



panoramatická historická fotografie - rok 1969





1 - nový soubor rodinných domů a 3 bytových domů Na Svoobdné

2 - nová zástavba rodinných domů ve Vostelčicích

3 - nová zástavba rodinných domů a chatek na ostrově

4 - pokračující rozvoj průmyslové zóny u nádraží



## 21. STOLETÍ

Ortofotomapa 2020

V prvních dvou desetiletích 21. století stále dochází k výstavbě, nově vzniklé struktury rodinných domů na velkorysých pozemcích na periferii sídla se však již nacházejí poměrně daleko od centra města a tvoří monofunkční zóny bez občanské vybavenosti a jakýchkoli náměstíček a pláček jako významnějších veřejných prostranství.



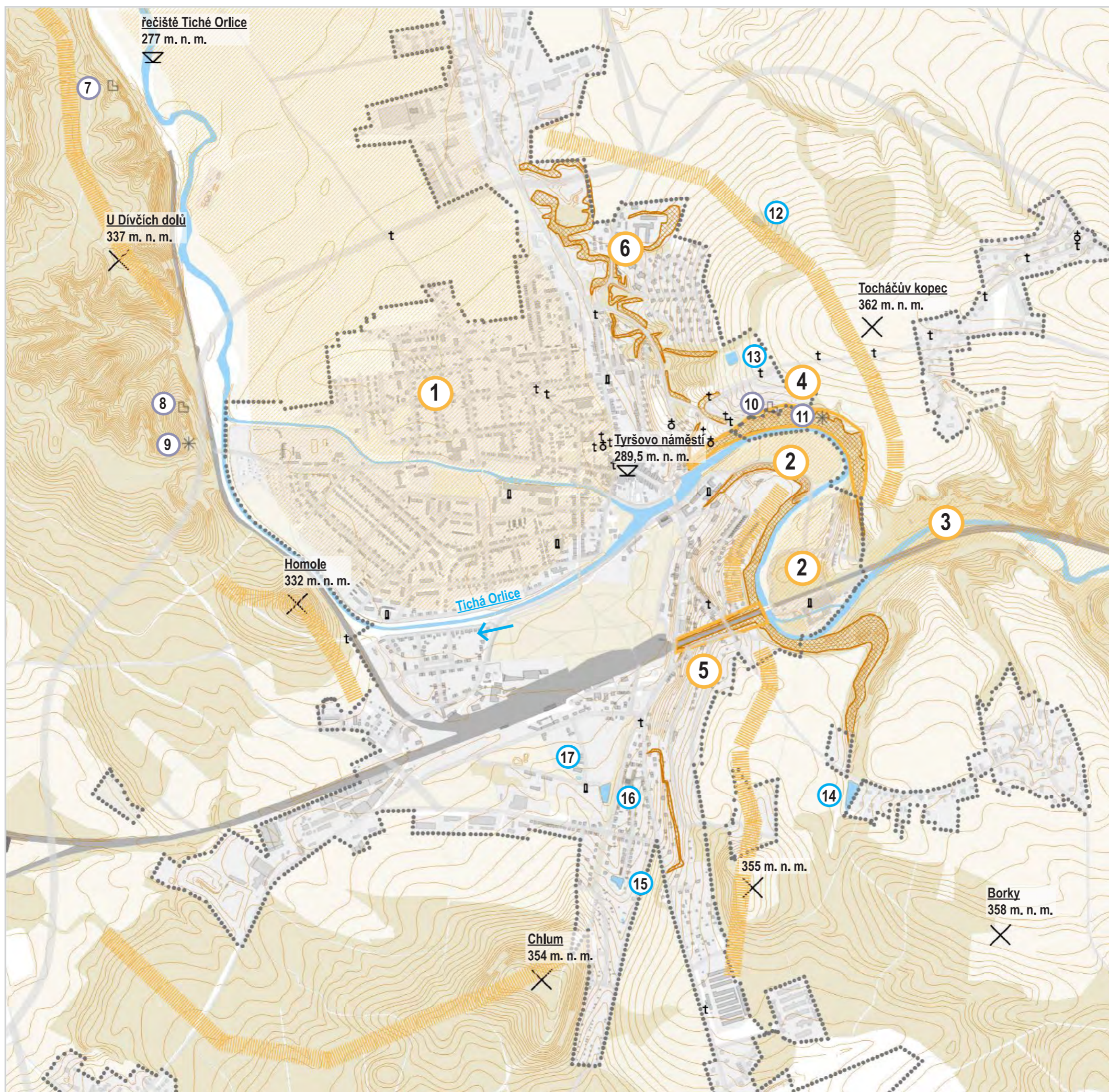


# 3

I Urbanistická analýza



- 1 - Borohrádecká kotlina
- 2 - Oblast Peliny
- 3 - Údolí řeky Tichá Orlice
- 4 - Skály v Pelinách,
- 5 - „Tunel“
- 6 - Terénní zlomy břehu Borohrádecké kotliny
- 7 - Hradiště Hlavačov
- 8 - Hradiště Zvíkov
- 9 - Vyhlička u hradiště Zvíkov
- 10 - Hradiště Vranov
- 11 - Doskočilova vyhlídka
- 12 - Rybník Zběhlák
- 13 - Rybník Domeničál
- 14 - Rybník u Záhořecké Lhoty
- 15 - Rybník Rákosák
- 16 - Rybník Janderák
- 17 - Vodní plocha na křižovatce ulic Průmyslová a U Janderáku

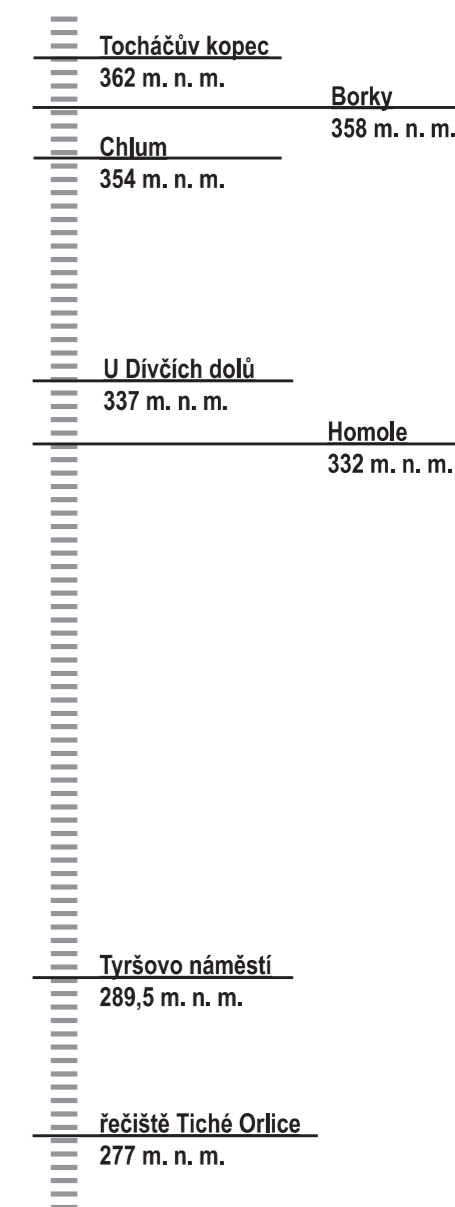


## MORFOLOGIE

Město Choceň se nachází z větší části v Borohrádecké kotlině lemované tokem řeky Tichá Orlice, svahy, skalami a terénními zlomy na rovinatém terénu.

Borohrádecká kotlina se otevírá směrem na severo-severo-západ po směru toku řeky. Město nemá tímto směrem žádné fyzické hranice, zástavba přechází přímo v otevřenou zemědělskou krajinu.

Směrem na západ, jih i východ město svými částmi především z nedávných dob zabíhá do okolních svahů a povětšinou má limity dány hranicí lesa.







- ◀◀◀ „Tunel“ (5)
- ◀◀ „Tunel“ (5)
- ◀ meandr řeky Tichá orlice v Pelinách (2)



- ◀◀◀ skály v Pelinách (4)
- ◀◀ blízkost hladiny řeky jako charakteristický prvek Choceň (3)



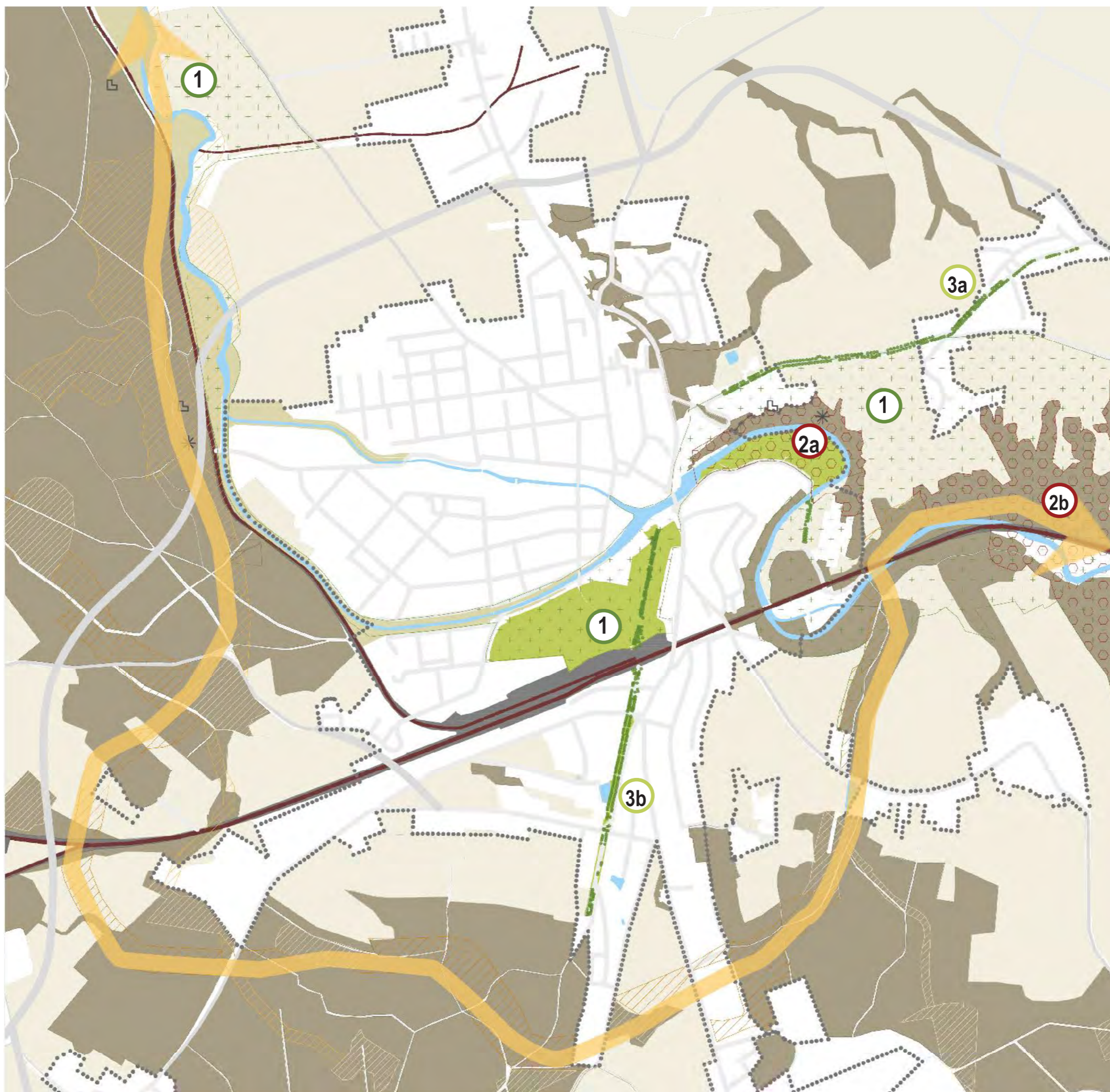
- ◀ letecký pohled na pahorkatinu zvedající se nad borohrádeckou kotlinou - úpatí jako důležité rozhraní mezi městem Choceň a okolní krajinou



1 - Přírodní park Orlice

2a - Přírodní rezervace Pelíny  
2b - Přírodní rezervace  
Hemže-Mýtkov

3a - Alej z Chocně do Hemží  
3b - Zámecká alej na Chlum



#### VÝKRES KRAJINY

- ..... hranice zastavěného území
- lesy
- pole a louky
- niva řeky
- vybrané parky
- přírodní park
- přírodní rezervace
- ÚSES nadregionální
- ÚSES regionální
- ÚSES lokální
- ..... vybrané významné aleje

## KRAJINA A JEJÍ OCHRANA

Podél řeky se táhne od východu na západ Přírodní park Orlice, prochází městem a navazují na něj oba městské parky i Přírodní rezervace Pelíny. Tichá Orlice přirozeně meandruje a je lemována lesním porostem. K jejímu výraznému narovnání došlo pouze uvnitř města. Park byl zřízený roku 1996 o rozloze 11 462 ha k ochraně nivy řeky Orlice a jejich přítoků, zahrnuje tok a jeho bezprostřední okolí řek Tichá Orlice, Divoká Orlice i následně spojené Orlice a jejich přítoky.

V rámci Přírodního parku Orlice a okolních lesů se nachází biocentra a biokoridory lokálního i regionálního významu Územního systému ekologické stability (ÚSES) jako významný nástroj ochrany krajiny. Tento systém zároveň tvoří přirozený přírodní limit města ze západu, jihu a východu.

Státní přírodní rezervace Pelíny, jejíž název je odvozen od Pelova mlýna zmíněného už v roce 1407, je charakteristická strmými opukovými skalami dosahujícími výšky až 35 metrů. Vyskytuje se zde několik vzácných druhů rostlin a živočichů. Nad skalami vede pěšina na Doskočilovu vyhlídku.

Z Chocně vedou také tři vzácné aleje. Památkově chráněná lipová alej z Chocně k Hemžím se 7 poutními kaplemi z roku 1718 je zmiňována již za třicetileté války. Druhá památná alej v Chocni vede od roku 1733 ze zámeckého parku na vrch Chlum, kde bývalo kdysi choceňské popraviště. Třetí památná alej lip dosazená jírovci „kaštaný“ pokračuje podél staré cesty z Plchůvek do Chocně.





1a - hlavní železniční trať č. 010 (Praha – Kolín – Česká Třebová) jako součást I. tranzitního koridoru (Německo – Ústí nad Labem – Praha – Pardubice – Brno – Slovensko) a III. tranzitního koridoru (Německo – Plzeň – Praha – Pardubice – Olomouc – Ostrava – Slovensko)

1b - regionální železniční trať č. 020 Choceň – Týniště nad Orlicí – Hradec Králové – Chlumeck nad Cidlinou – Velký Osek

1c - regionální železniční trať č. 018 Choceň – Vysoké Mýto – Litomyšl

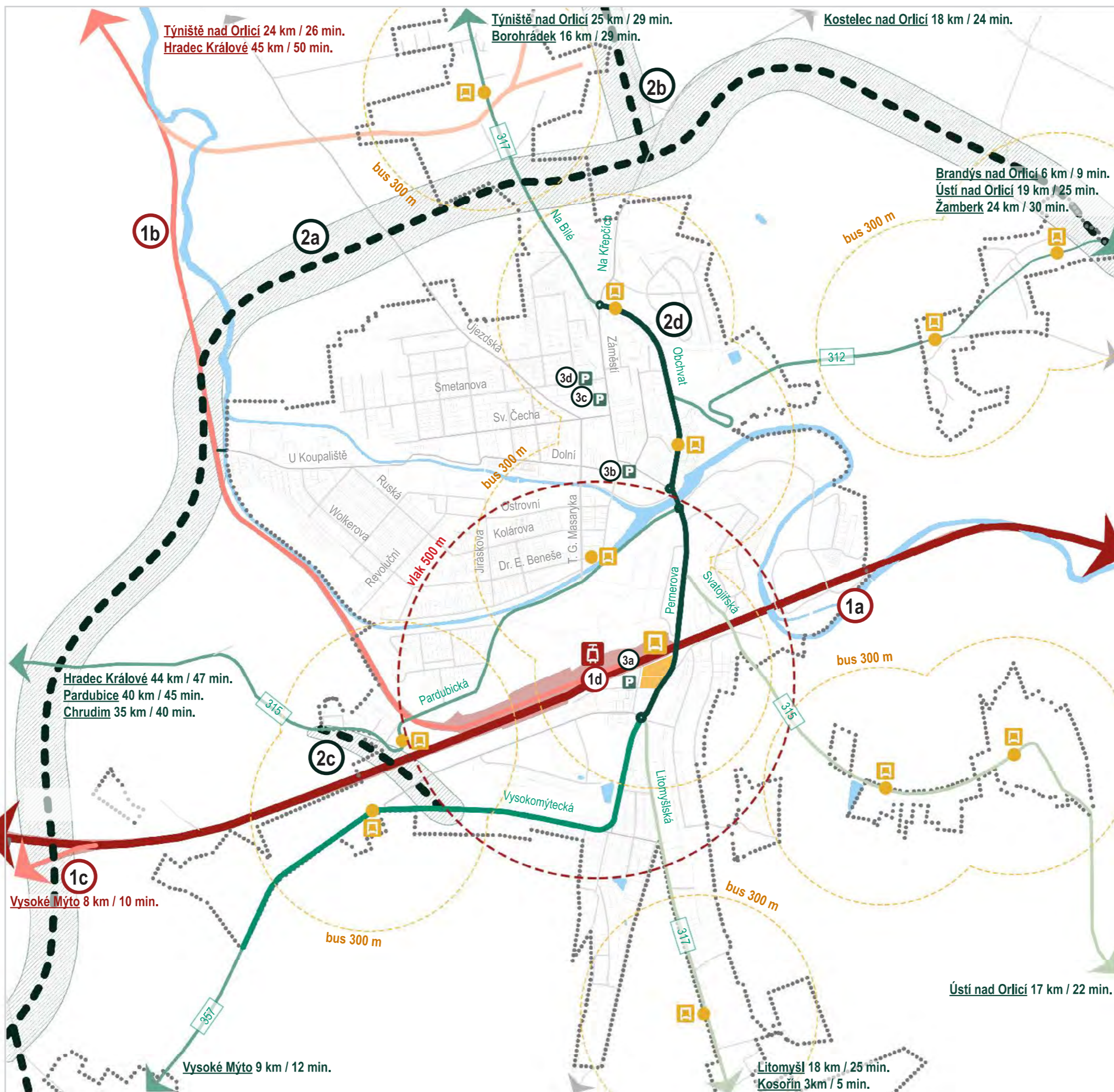
1d - železniční stanice Choceň

2a - plánovaný obchvat města a přivaděč na silnici č. 35 z Hradec Králové přes Vysoké Mýto do Mohelnice

2b - plánovaný obchvat sousední obce Běchovice

2c - plánované propojení silnic II. třídy Pardubická a Vysokomýtecká pro zklidnění nábřeží kolem parku na ulici Pardubická odkloněním dopravy na ulici Vysokomýteckou

2d - nejvytíženější úsek silnice v obci - Obchvat



## DOPRAVA

### Železniční doprava

Železniční doprava je pro Choceň velmi důležitá, zapříčinila její rozvoj v 19 století a i dnes těží z velmi dobré dopravní dostupnosti jak směrem do Prahy tak na Moravu, tak i do okolních regionů.

### Silniční doprava

Chocní přímo neprochází žádná významná silnice. Choceň je propojena s ostatními podobně velkými městy a menšími obcemi v okolí soustavou silnic II. třídy. Tyto silnice prochází městem jako ulice Pardubická, Vysokomýtecká, Litomyšlská, Na Bílé a Na Křepčích.

Nejvytíženějším úsekem ve městě je komunikace č. 315 (Týnišťko – Choceň – Ústí nad Orlicí) v místě od kruhového objezdu u vlakového nádraží kolem Zámku po Obchvatu ke kruhovému objezdu na Záměstí.

V současnosti je plánován a hojně diskutován severní obchvat města a napojení na D35 u Vysokého Mýta pro zlepšení dostupnosti krajského města Pardubice.

Dále je uvažované propojení silnic II. třídy Pardubická a Vysokomýtecká pro zklidnění nábřeží kolem parku na ulici Pardubická odkloněním dopravy na ulici Vysokomýteckou.

### Doprava v klidu

V Chocni je několik příležitostí k parkování. V roce 2015 se nacházelo v centru města (kolem Tyršova náměstí, v ulicích Jungmanova, T.G.Masaryka a Záměstí) přibližně 220 parkovacích míst. Problémy s parkováním jsou především před vlakovým nádražím (který řeší projekt „Revitalizace přednádraží - Terminál v zeleni“) a na sídlištích.

- 3a - parkování u nádraží**  
ve výstavbě rozšíření na celkovou kapacitu 114 automobilů + parkování pro kola
- 3b - parkování u Tyršova náměstí**  
45 na náměstí a v jeho bezprostředním okolí 50 + 12 ve dvorech přístupných z Nábřeží celková kapacita cca 12 míst před obchody na křižovatce ulic Dolní a T. G. Masaryka
- 3c - parkování u supermarketu Lidl**  
kapacita cca 60
- 3d - parkování před poliklinikou**  
20 míst v areálu  
21 míst na ulici před areálem



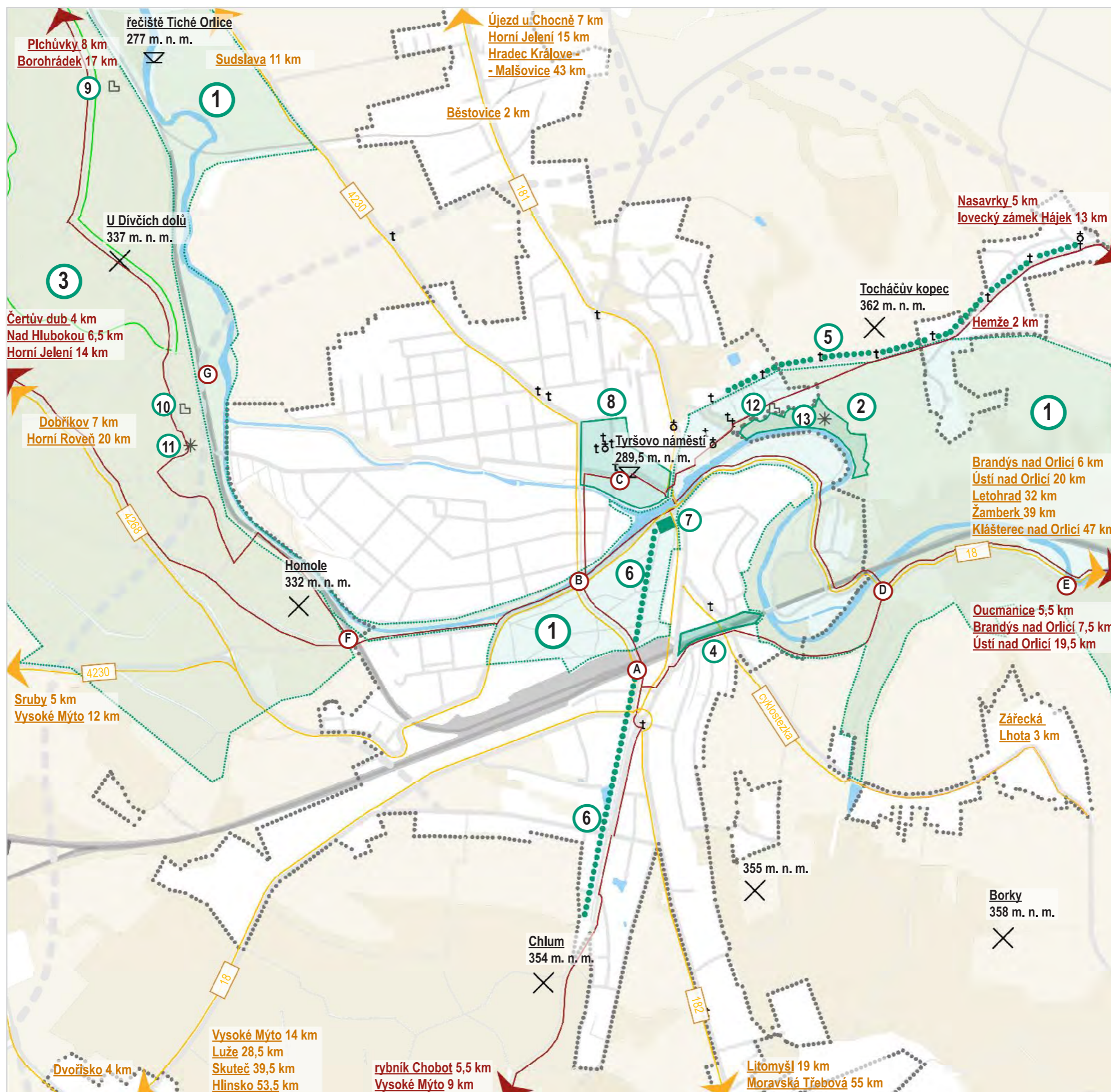


- 1 – Přírodní park Orlice
- 2 - skály v Pelinách
- 3 - rozsáhlé lesy táhnoucí se od Chocně až k Hradci Králové
- 4 - „Tunel“
- 5 - alej z Chocně do Hemží
- 6 - alej od Zámku na vrch Chlum
- 7 - Zámek
- 8 - historické centrum města
- 9 - Hradiště Hlavačov
- 10 - Hradiště Zvíkov
- 11 - Vyhlička u hradiště Zvíkov
- 12 - Hradiště Vranov
- 13 - Doskočilova vyhlídka

- A - rozcestník Choceň -  
- železniční stanice
- B - rozcestník Choceň - most
- C - rozcestník Choceň - náměstí
- D - rozcestník Choceň - Peliny
- E - rozcestník Hradníky
- F - rozcestník Choceň - U Prokopa
- G - most přes řeku Tichá Orlice v  
místě Podhradí jako vstup do krajiny

**VÝKRES DOPRAVY  
- CYKLO A PĚŠÍ**

- hranice zastavěného území
- cyklostezky a cyklotrasy
- turistické trasy
- naučné stezky
- rozcestníky / vstupní body do krajiny
- hlavní turistické atraktory velkoplošné
- hlavní turistické atraktory maloplošné
- hlavní turistické atraktory liniové
- turistické atraktory v území
- vrcholy
- hradiště
- vyhlídka
- kostely
- kříže
- tovární komíny



### Cyklodoprava

Choceň je s okolními obcemi propojena systémem cyklostezek (cyklostezka do obce Zářecká Lhota) a regionálních cyklotras (cyklotrasy č. 181, 182, 4230, 4268).

Podél řeky Tichá Orlice vede cyklotrasa č. 18 proti proudu řeky malebným údolím (do Ústí nad Orlicí, Letohradu, Žamberku, Klášterce nad Orlicí a k česko-polským hranicím) nabízí dobrou příležitost k rekreaci. Západním směrem cyklotrasa pokračuje do Vysokého Mýta, Luže, Skutče až do Hlinska.

Avšak od Zámku po proudu řeky směrem na Borohrádek již žádná cyklotrasa nepokračuje. Cyklotrasa vede po vedlejší komunikaci (ulice Újezdská) a dále mezi poli, což si myslím, že je škoda a velké nevyužití rekreačního potenciálu řeky.

### Pěší doprava

#### - rekreační přístupnost krajiny

Z Chocně vychází pěší turistické stezky třemi směry - na východ proti proudu řeky, na jih Zámeckou alejí na kopec Chlum a dále do kopců a na severozápad do lesů táhnoucím se až ke Hradci Králové. Zmiňované oblasti jsou zároveň hlavními přírodními rekreačními oblastmi v okolí s množstvím atraktorů, jako jsou skály v Pelinách, mnohá hradiště a vyhlídky či malebné zákruty řeky Tichá Orlice.



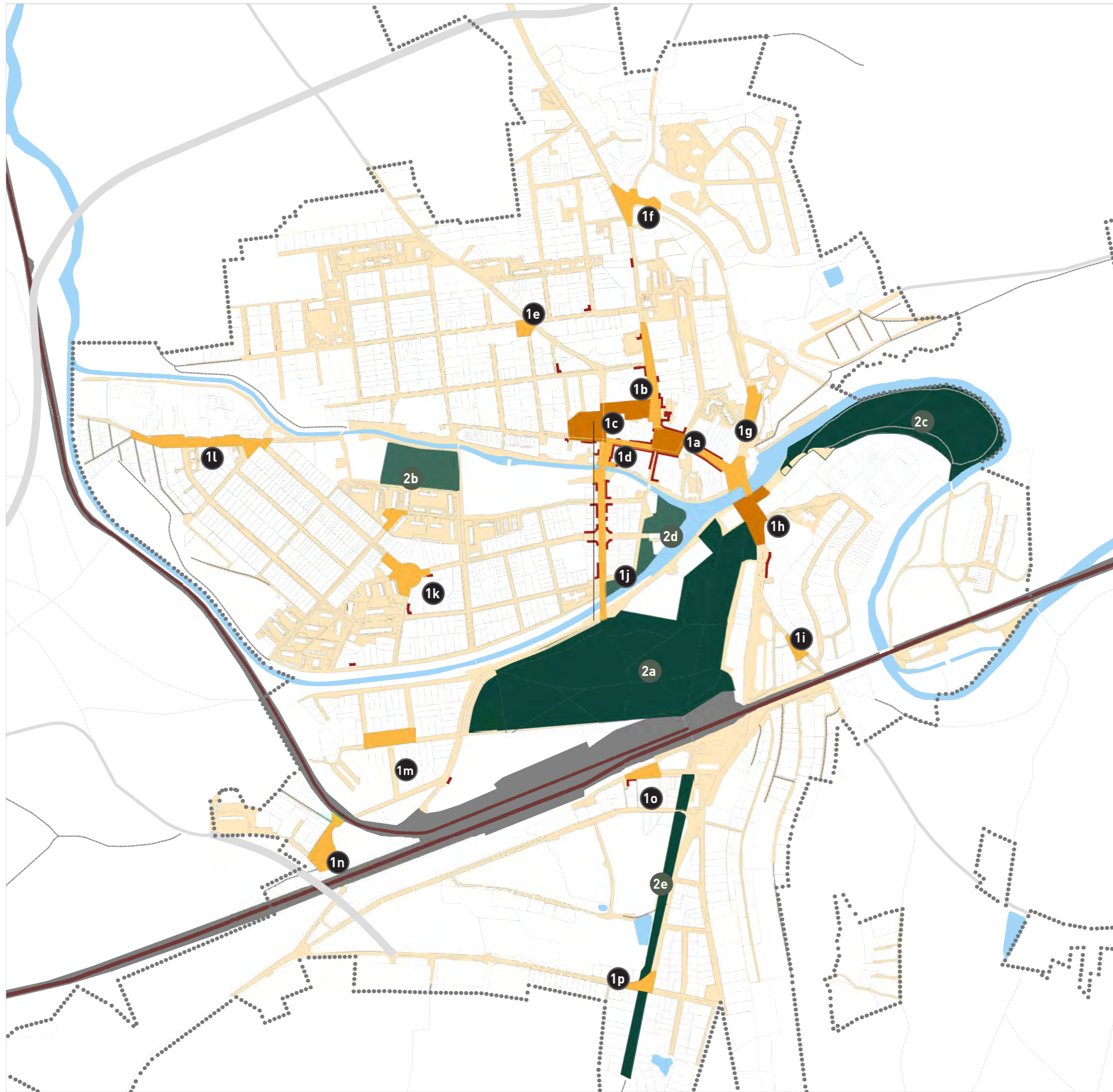


- 1a - Náměstí
- 1b - Parčík
- 1c - Parčík před školou
- 1d - Prostranství obchody
- 1e - Plácek před obchodem  
- Pod Vinicemi
- 1f - Plácek u zastávky - Záměstí
- 1g - Plácek - Podskalí
- 1h - Prostranství před Zámekem
- 1i - Plácek - Choceněk
- 1j - Prostranství před SŠ
- 1k - Náměstí Svobody
- 1l - Plácek před sportovišti
- 1m - Plácek - K. H. Borovského
- 1n - Plácek Přední Lhota
- 1o - Prostranství před nádražím
- 1p - Plácek - V Lípách
- 1q - zaniklé Havlíčkovo náměstí

- 2a - Zámecký park
- 2b - Městský park
- 2c - Park Peliny
- 2d - Na Ostrově
- 2e - Zámecká alej

**VÝKRES VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

-  hranice zastavěného území
-  hlavní zelená prostranství v měřítku sídla
-  ostatní zelená prostranství
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku sídla
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku lokality
-  ostatní veřejná prostranství
-  aktivní parter



## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

### „Kamenná“ veřejná prostranství - základní kostra města

Tvoří ji náměstí, plácky a významné ulice ve stopách historických cest.

Hlavním veřejným prostranstvím města je náměstí, na něj navazují další celoměstsky významná prostranství a ulice. Soustředí se zde většina služeb a energie města.

Dále ve většině lokalit - celků města můžeme najít více či méně definovaná a vhodně využitá prostranství, ať už malá náměstíčka, nebo plácky venkovského charakteru.

V Chocni i okolní krajině se nachází **množství křížů a božích muk**. Ty ve městě potvrzují významnost daných míst a v krajině kolem sebe vytváří prostranství pro zastavení.

Dalším významným motivem v Chocni jsou nábřeží řeky Tichá Orlice, jejichž potenciál není zcela využit.

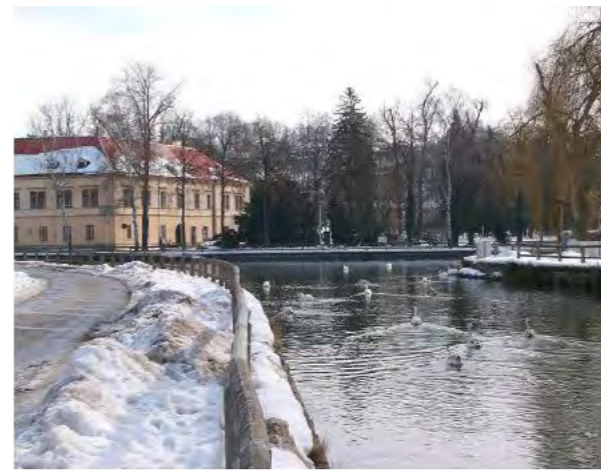
### Zelená veřejná prostranství - vnitřní krajina města

Systém městské zeleně v Chocni doplňuje kamenná veřejná prostranství prostory k rekreaci a delšímu odpočinku. Je tvořen většími parkovými plochami - parky, významnými liniemi - alejemi a stromořadími a drobnými ostrůvky zeleně či jednotlivými stromy ve veřejném prostoru.

Parky spolu s alejemi tvoří vzájemně propojený systém, který propojuje střed města s krajinou.







- ◀◀◀◀ Náměstí
- ◀◀◀◀ prostranství před školou
- ◀◀◀◀ nábreží
- ◀◀◀◀ nábreží



- ◀◀◀◀ Náměstí Svobody
- ◀◀◀◀ bývalé Havlíčkovo náměstí
- ◀◀◀◀ pomník K. H. Borovského na plácku v Lhotách



- ◀◀◀◀ kříž v krajině
- ◀◀◀◀ kříž na Záměstí
- ◀◀◀◀ boží muka u kruhového objezdu u nádraží



- ◀◀◀◀ Přírodní park Peliny
- ◀◀◀◀ Zámecký park
- ◀◀◀◀ Zámecká alej
- ◀◀◀◀ park Na Ostrově



# SPORT, REKREACE A MĚSTSKÁ ZELENĚ

Choceň nabízí velké množství sportovního vyžití v několika areálech sportovní vybavenosti, vzniklých převážně v druhé polovině minulého století. Všechny tyto areály se soustředí na východozápadní ose podél řeky Tichá Orlice společně s parky. Tento systém propojuje dvě významné rekreační oblasti v okolí města (údolí řeky na východě a rozsáhlé lesy na západě) a tvoří silnou hodnotu v území. Tuto hodnotu je potřeba zachovat a rozvíjet.

- 1a - Areály sportovišť Spořilov
- 1b - Areál tenisových kurtů a víceúčelové hřiště
- 1c - Tenisové kurty
- 1d - Areál sportovišť Na Parapleti
- 1e - Loděnice

- 2a - Zámecký park
- 2b - Městský park
- 2c - Park Peliny
- 2d - Na Ostrově
- 2e - Zámecká alej

- 3a - Zahrádky na Spořilově
- 3b - Zahrádky na Lhotě
- 3c - Zahrádky Pod Chlumem
- 3d - Zahrádky Na Drahách
- 3e - Zahrádky Větrné Kolo
- 3f - Zahrádky Třešňovka



sportoviště na Spořilově (1a)



víceúčelové hřiště (1b)



atletický stadion Na Parapleti (1d)





- 1a - MŠ Vostelčice
- 1b - MŠ Stromovka
- 1c - MŠ Kaštánek
- 1d - MŠ Záměstí
- 1e - ZŠ Mistra Choceňského
- 1f - ZŠ Svatopluka Čecha
- 1g - OA a SOŠ cestovního ruchu
- 1h - ZUŠ
- 1i - Dům dětí a mládeže

- 2a - Zámek, Orlické muzeum
- 2b - Kino Máj
- 2c - Tyršovo náměstí s radnicí a mariánským sloupem
- 2d - Městská knihovna

- 3a - Kostel svatého Františka Serafinského se zvonící a fara
- 3b - Evangelický kostel a hřbitov
- 3c - Hřbitov s kaplí Sv. Anny
- 3d - Hřbitov

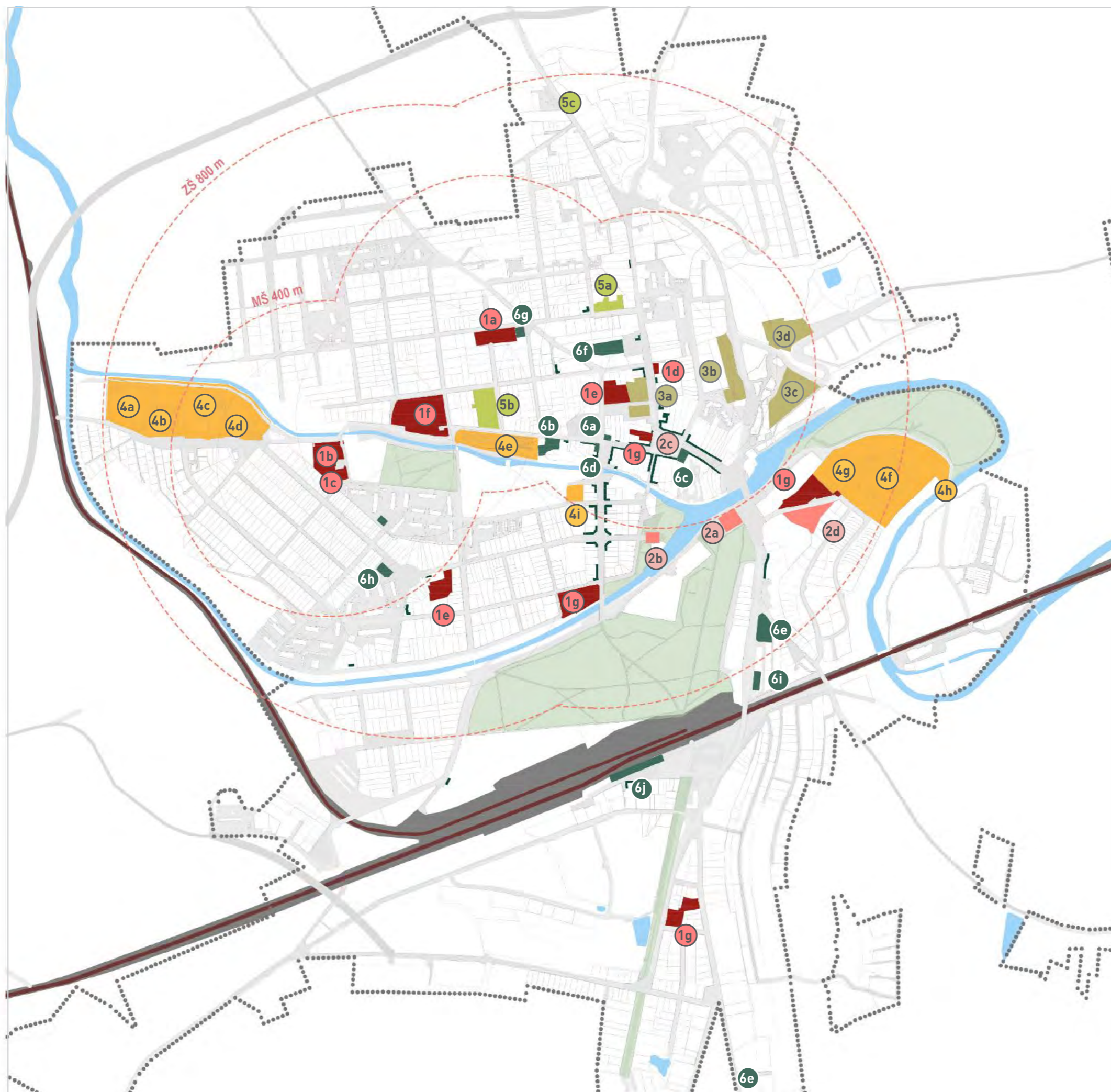
- 4a - Baseballový a softballový areál
- 4b - Zimní stadion
- 4c - Městské koupaliště
- 4d - Bowling a Fitness
- 4e - Tenisové kurty a víceúčelové hřiště
- 4f - Atletický stadion
- 4g - Fotbalový stadion
- 4h - Loděnice Vodáci Choceň
- 4i - Tenisové kurty

- 5a - Poliklinika Choceň
- 5b - Zařízení sociální péče
- 5c - Domov pro seniory

- 6a - Pošta
- 6b - Dobrovolní hasiči Choceň
- 6c - Radnice a infocentrum
- 6d - Policie ČR
- 6e - Benzinová stanice
- 6f - Supermarket Lidl
- 6g - Quanto Market
- 6h - Konzum market
- 6i - Konzum market
- 6j - vlakové nádraží

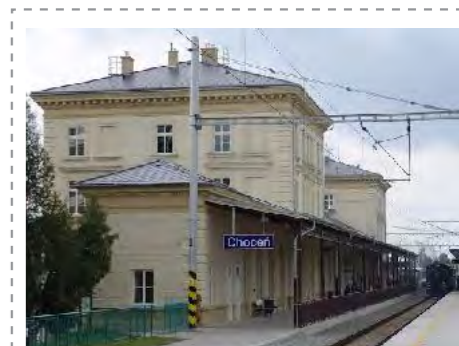
**VÝKRES OBČANSKÉ VYBAVENOSTI**

- ..... hranice zastavěného území
- školství
- kultura
- sport
- církev
- zdravotnictví
- ostatní
- aktivní parter



**OBČANSKÁ VYBAVENOST**

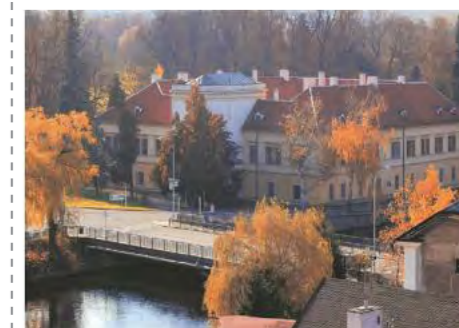
Objekty občanské vybavenosti navazují na hlavní veřejná prostranství ve městě a jsou soustředěny hlavně v centrální části města a na východozápadní ose podél řeky. Zato v nověji vzniklých lokalitách na periferii a v celé jižní části města pod železnicí veškerá vybavenost chybí. Problémem je však více její distribuce než množství, občanská vybavenost je na současnou velikost města dostačující, na necelých 9000 obyvatel se zde nachází dvě základní školy, střední škola obchodní a cestovního ruchu, poliklinika, muzeum, kino, supermarket a velké množství sportovní vybavenosti a mnoho dalších.



vlakové nádraží [6j]



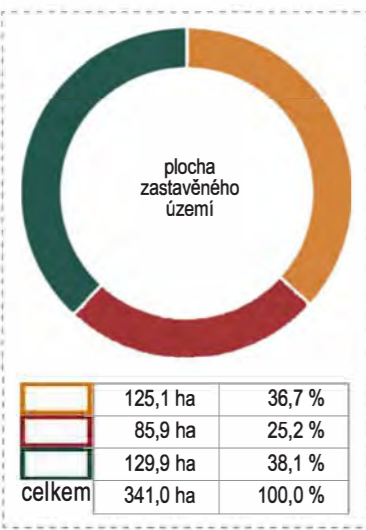
kino [2b]



Zámek [2a]



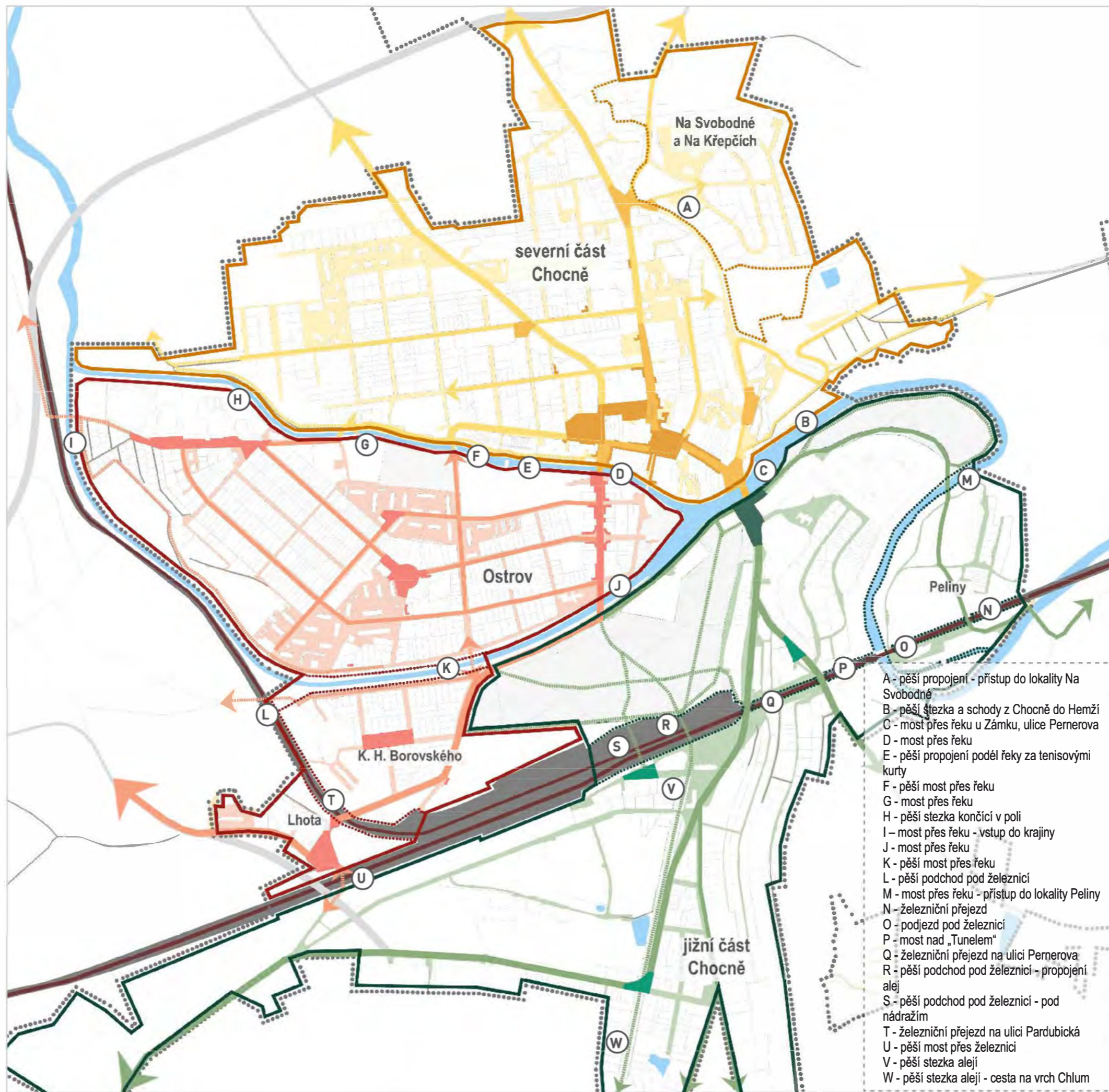




### VÝKRES ROZDĚLENÍ NA JEDNOTLIVÉ FUNKČNÍ CELKY

- ..... hranice zastavěného území
- vymezení severní části Chocně
- vymezení podčásti severní části Chocně
- hlavní kostra VP severní části Chocně
- pěší kostra VP severní části Chocně
- hlavní veřejná prostranství severní části Chocně
- důležitá veřejná prostranství severní části Chocně
- ostatní veřejná prostranství severní části Chocně
- vymezení ostrovní části Chocně
- vymezení podčásti ostrovní části Chocně
- hlavní kostra VP ostrovní části Chocně
- pěší kostra VP ostrovní části Chocně
- důležitá veřejná prostranství ostrovní části Chocně
- ostatní veřejná prostranství ostrovní části Chocně
- vymezení jižní části Chocně
- vymezení podčásti jižní části Chocně
- hlavní kostra VP jižní části Chocně
- pěší kostra VP jižní části Chocně
- hlavní veřejná prostranství jižní části Chocně
- důležitá veřejná prostranství jižní části Chocně
- ostatní veřejná prostranství jižní části Chocně

pozn.: oblasti byly vymezeny na základě subjektivní úvahy, nejedná se o administrativní, či jiné dělení.



- A - pěší propojení - přístup do lokality Na Svobodné
- B - pěší stezka a schody z Chocně do Hemží
- C - most přes řeku u Zámku, ulice Pernerova
- D - most přes řeku
- E - pěší propojení podél řeky za tenisovými kurty
- F - pěší most přes řeku
- G - most přes řeku
- H - pěší stezka končící v poli
- I - most přes řeku - vstup do krajiny
- J - most přes řeku
- K - pěší most přes řeku
- L - pěší podchod pod železnici
- M - most přes řeku - přístup do lokality Peliny
- N - železniční přejezd
- O - podjezd pod železnici
- P - most nad „Tunelem“
- Q - železniční přejezd na ulici Pernerova
- R - pěší podchod pod železnici - propojení alej
- S - pěší podchod pod železnici - pod nádražím
- T - železniční přejezd na ulici Pardubická
- U - pěší most přes železnici
- V - pěší stezka alejí
- W - pěší stezka alejí - cesta na vrch Chlum

## KOSTRA SÍDLA A JEDNOTLIVÉ FUNKČNÍ CELKY

Pro účel následujících analýz byly vymezeny tři hlavní přibližně stejně rozsáhlé oblasti na základě morfologie, prostupnosti a kostry veřejných prostranství a směřech rozvoje. Dále jsou pro každou oblast typické určité zkoumané parametry. Rozdělení slouží především pro přesnější identifikování problémů jednotlivých oblastí porovnáváním.

### Sever

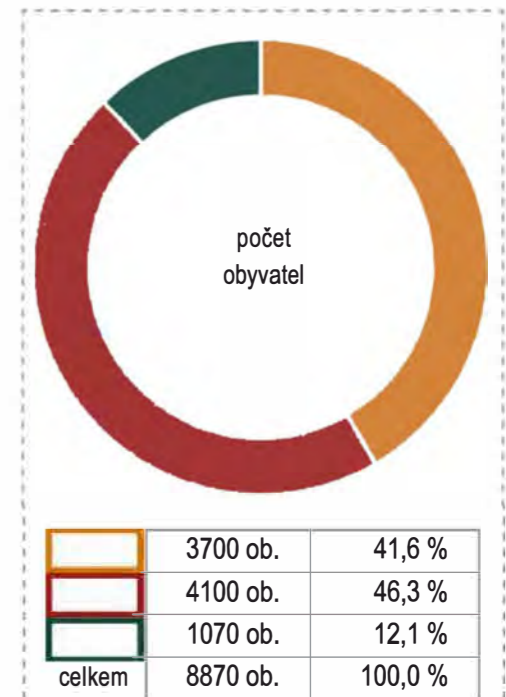
Oblast zahrnující historické centrum a zástavbu podél historických cest směrem na sever od centra města. Na severu oblast nemá jasné hranice, rozvoj této oblasti nebyl ukončen. Podčást Na Svobodné a Na Křepčích je od oblasti prostorově oddělená terénními zlomy.

### Ostrov

Oblast vymezená rokem Tiché Orlice a náhonem k prádelně. Rozvoj této části je v převážné většině dokončený a jedná se o nejhustěji obydlenou oblast města. Podčást K. H. Borovského a Lhoty byla pro účel analýz zahrnuta do ostrovní části, protože je jí svým charakterem bližší.

### Jih

Oblast zahrnující Zámek, parky a zástavbu utvářenou podél Zámecké aleje směrem na vrchol Chlum. Rozvoj oblasti není dokončený, oblast je velmi řídko osídlena. Podčást Peliny je od oblasti prostorově a vizuálně oddělená morfologicky a řekou Tichá Orlice.





- 1a - Zahrádky na Spořilově
- 1b - Zahrádky na Lhotě
- 1c - Zahrádky Pod Chlumem
- 1d - Zahrádky Na Drahách
- 1e - Zahrádky Větrné Kolo
- 1f - Zahrádky Třešňovka

- 2a - Areály sportovišť Spořilov
- 2b - Areál tenisových kurtů
- 2c - Areál sportovišť Na Parapleti

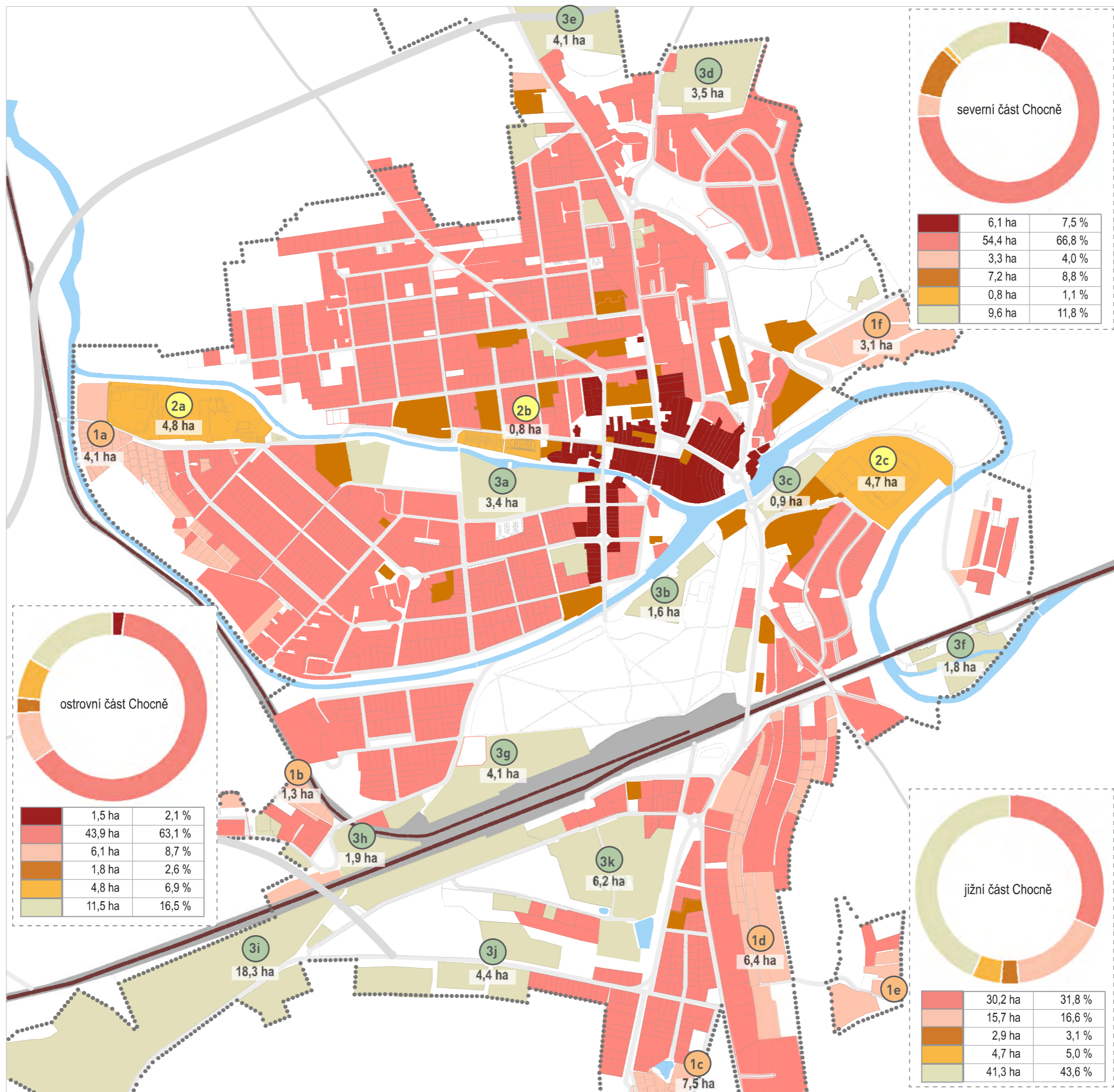
- 3a - Areál přádelny
- 3b - Skleníky při Zámku
- 3c - Průmyslový areál v ulici Pernerova v areálu bývalého pivovaru
- 3d - Průmyslový areál při ulici Na Křepčích v areálu bývalé cihelny
- 3e - Areál skládky
- 3f - Průmyslový areál v areálu bývalé Jehníčkovy tkalcovny a mlýnu v Pelinách
- 3g - Nové obchodní centrum v areálu bývalé pily u nádraží
- 3h - Bývalá vátopna lokomotiv
- 3i - Průmyslová zóna Lhota při ulici Vysokomýtská
- 3j - Solitérní průmyslové haly z přelomu 20. a 21. stol. na ulici Vysokomýtská
- 3k - Drobné průmyslové objekty a skladovací plochy na ulici Průmyslová

**VÝKRES FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

*Analýza je založena na vlastním porozování.*

..... hranice zastavěného území

- polyfunkční zástavba městského jádra
- bydlení
- rekreace
- občanská vybavenost
- sport
- výroba a zemědělství

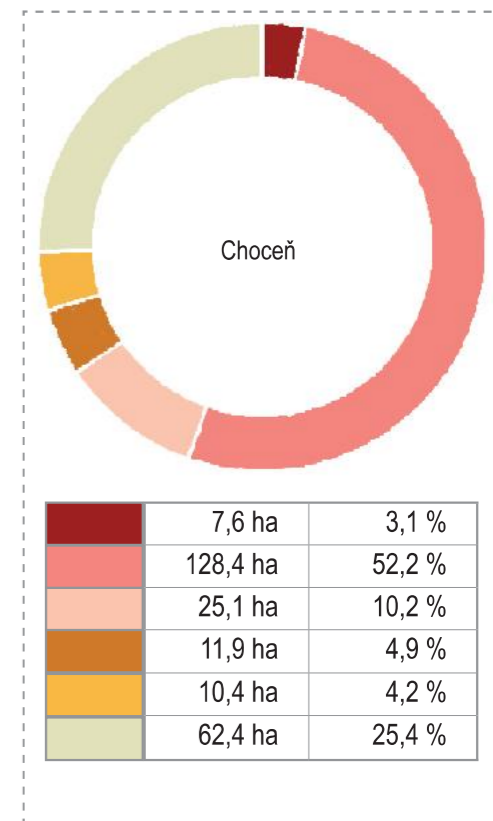


## FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Jedním z mott města je „Choceň, tam se dobře žije“. Město má především obytnou funkci, při své velikosti a lokaci nemá ambici být silným centrálním bodem oblasti.

Centrum města je polyfunkční s množstvím občanské a sportovní vybavenosti, periferie v současnosti slouží hlavně pro bydlení, rekreaci (zahrádkářské kolonie) a výrobu. Hlavní zahrádkářské oblasti se nachází na západním cípu ostrova při břehu řeky a sportovních areálech, při aleji do Hemží na východě a na jihu Choceň při cestě do sousední obce Kosořin.

Na jihozápadě Choceň při železnici se nachází průmyslová zóna s množstvím volných rozvojových ploch. Na severu mezi Choceň a sousední obcí Běstovicemi v místě průchodu budoucího obchvatu a přivaděče se nachází areály zemědělské výroby a skládky.



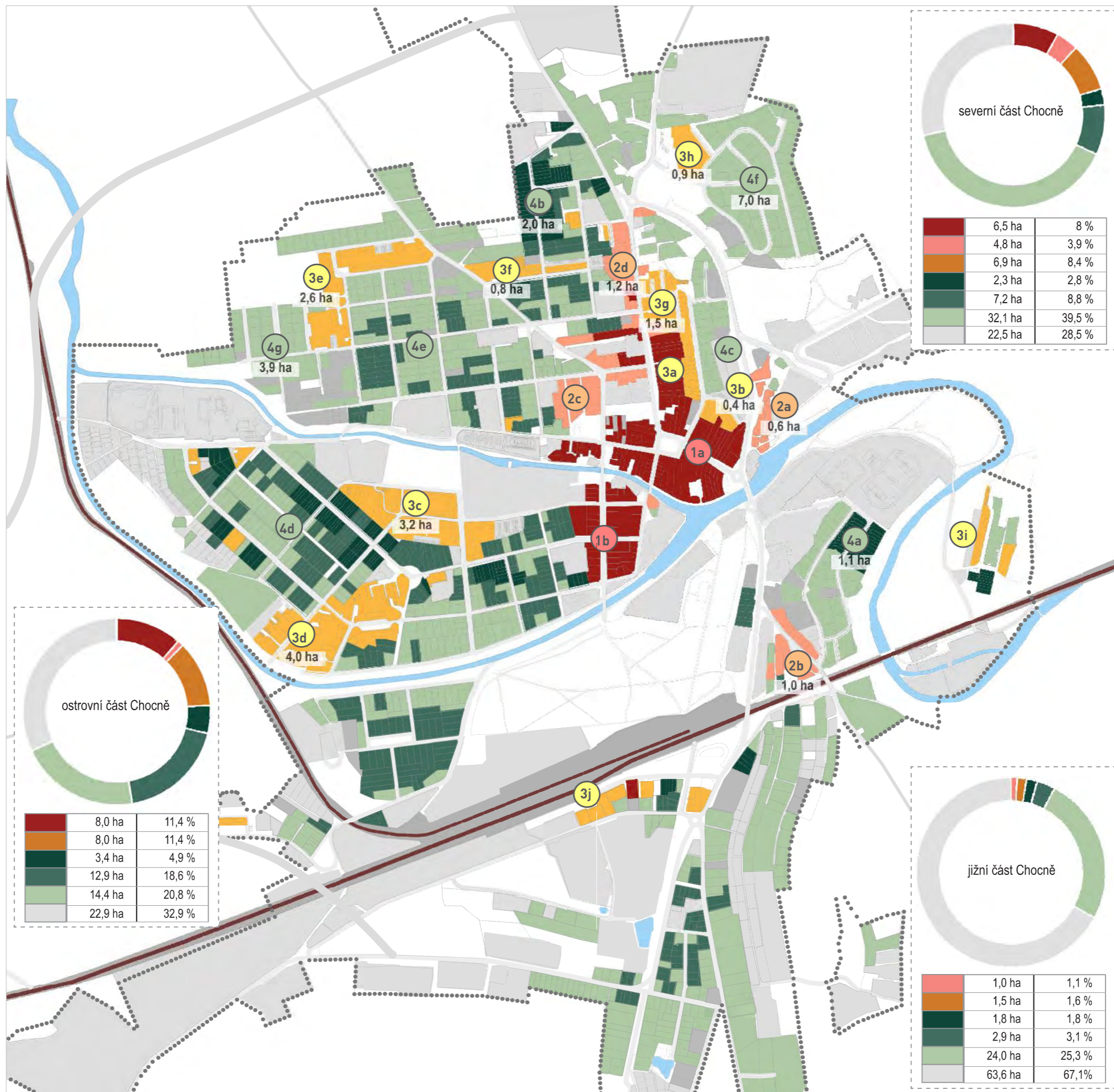


1a - Polyfunkční kompaktní rostlá struktura historického centra  
 1b - Polyfunkční kompaktní bloková struktura z počátku 20. stol.

2a – Podskalí  
 2b – Choceňek  
 2c – Centrum  
 2d – Záměstí

3a - Činžovní bytové domy Tocháč  
 3b - Sídliště Tocháč  
 3c- Sídliště U Přádelny  
 3d - Sídliště Pod Homolí  
 3e - Sídliště Vostelčice  
 3f - Sídliště Pod Vinicí  
 3g - Sídliště Záměstí  
 3h- Bytové domy Na Svobodné  
 3i - Bytové domy Peliny  
 3j - Bytové domy U Nádraží

4a - Soubor řadových domků Na Parapletě  
 4b - Soubor řadových domků Pod Vinicí  
 4c - Funkcionalistické vily - Tocháč  
 4d - Městská vilová zástavba Spořilov - dlouhé bloky  
 4e - Městská vilová zástavba Za městem - čtverkové bloky  
 4f - Soubor individ. rodinných domků Na Svobodné  
 4g - Soubor individ. rodinných domků Vostelčice



## TYOLOGICKÉ FORMY ZÁSTAVBY

### 1) historické město

(zástavba kompaktní / vesnického typu - statky)  
 Jedná se o zástavbu, jejíž stavební čára (půdorysný průmět hlavní fasády) je většinou identická s uliční čarou (hranici mezi veřejným a soukromým prostorem).

### 2) bytové domy

(činžovní domy / zástavba sídlištního typu)  
 Zástavba několikopodlažních bytových domů. Často samostatně stojící bytové domy ve veřejném prostoru bez vlastních soukromých či polosoukromých venkovních prostor (zástavba sídlištního typu).

### 3) rodinné domy se zahradou

(zástavba zahradního města / zástavba satelitní)  
 Zástavba menšího měřítka. Rozhraní veřejného a soukromého prostoru tvoří nejčastěji ploty nebo zídky (stavební čára není totožná s čarou uliční).

V Choceň je velké množství typů zástavby a zastavovacích systémů, vycházející z dlouhé historie její výstavby a rozmanité morfologie terénu. Například typologie samostatně stojícího bytového domu byla pojata v různých historických obdobích různě vzhledem k utváření prostoru kolem sebe.

Obecně lze vysledovat, že do poloviny minulého století vznikaly spíše kompaktní struktury s vyšší mírou využití pozemků a jednotlivé vrstvy jsou spolu provázány. V druhé polovině minulého století začaly vznikat velké homogenní soubory rodinných nebo bytových domů, často dva extrémy vedle sebe, které na sebe hůře navazují a nevytváří kvalitní veřejná prostranství.

### VÝKRES TYPOLOGIE ZÁSTAVBY

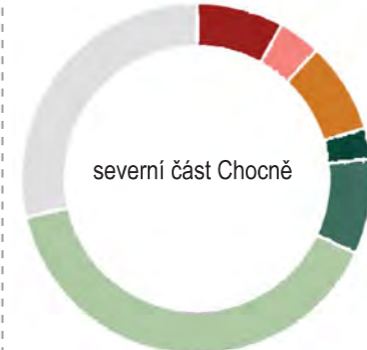
Analýza je založena na vlastním porozování.

..... hranice zastavěného území

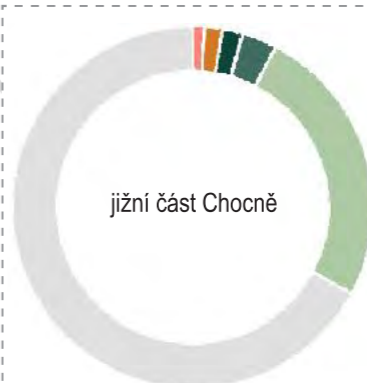
- historická zástavba městského jádra (1)
- historická zástavba vesnického typu (2)
- bytové domy (3)
- rodinné domy - řadové (4)
- rodinné domy - dvojdomky (4)
- rodinné domy - samostatně stojící (4)
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce



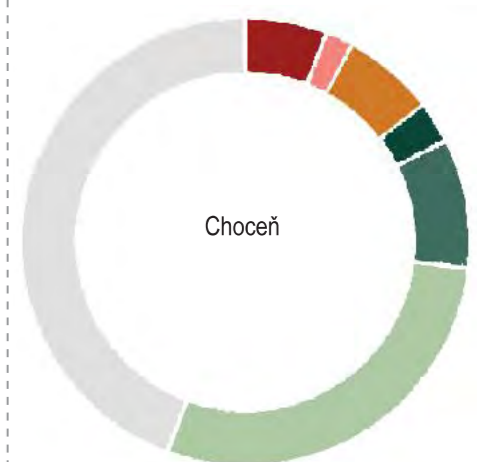
	8,0 ha	11,4 %
	8,0 ha	11,4 %
	3,4 ha	4,9 %
	12,9 ha	18,6 %
	14,4 ha	20,8 %
	22,9 ha	32,9 %



	6,5 ha	8 %
	4,8 ha	3,9 %
	6,9 ha	8,4 %
	2,3 ha	2,8 %
	7,2 ha	8,8 %
	32,1 ha	39,5 %
	22,5 ha	28,5 %



	1,0 ha	1,1 %
	1,5 ha	1,6 %
	1,8 ha	1,8 %
	2,9 ha	3,1 %
	24,0 ha	25,3 %
	63,6 ha	67,1 %



	14,5 ha	5,9 %
	4,9 ha	2,0 %
	16,3 ha	6,6 %
	7,4 ha	3,0 %
	23,0 ha	9,4 %
	70,6 ha	28,7 %
	109,0 ha	44,4 %





1a

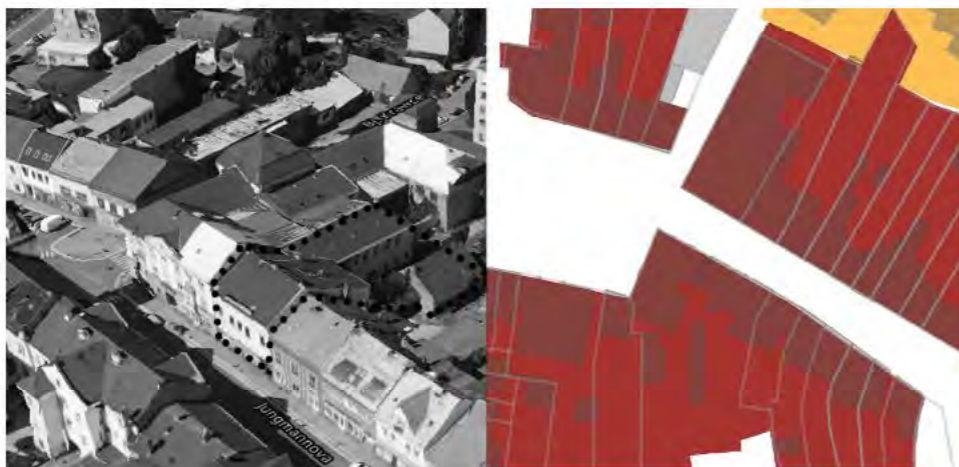
### ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO JÁDRA - ROSTLÁ STRUKTURA U NÁMĚSTÍ

Období: před r. 1850

Podlažnost: 2,5 - 3,5

#### Charakteristika:

Domy v centru města na nepravidelné rostlé parcelaci, zpravidla s parterem v přízemí a bytovými jednotkami v patrech.



1b

### ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO JÁDRA - BLOKOVÁ STRUKTURA NA OSTROVĚ

Období: začátek 20. stol.

Podlažnost: 2,5 - 3,5

#### Charakteristika:

Domy v centru města na ortogonální blokové parcelaci, zpravidla s parterem v přízemí a bytovými jednotkami v patrech.



2a

### HISTORICKÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO TYPU - PODSKALÍ

Období: před r. 1850

Podlažnost: 2,5 - 3,5

#### Charakteristika:

Domy na nepravidelné rostlé parcelaci, přizpůsobené terénu, domy se stodolou a se štítem orientovaným do veřejného prostoru. Velmi malé pozemky.



2b

### HISTORICKÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO TYPU - CHOCENĚK

Období: před r. 1850

Podlažnost: 2,5 - 3,5

#### Charakteristika:

Domy na nepravidelné rostlé parcelaci, přizpůsobené terénu, domy se stodolou a se štítem orientovaným do veřejného prostoru. Větší pozemky.



3a

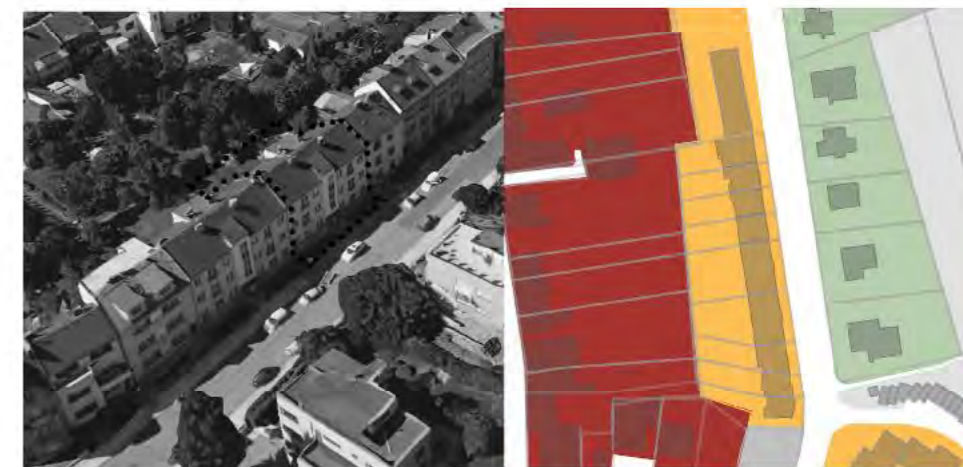
### KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ - TOCHÁČ

Období: 1. pol. 20. stol.

Podlažnost: 3,5 - 4,5

#### Charakteristika:

Kompaktní zástavba podél ulice, domy s byty na všech podlažích, s malou soukromou zahradou.



3c

### SOUBOR BYTOVÝCH DOMŮ ZDĚNÝCH - PŘÁDELNA

Období: polovina 20. stol.

Podlažnost: 3-4

#### Charakteristika:

Bytové domy s lidským měřítkem, valbovou střechou, tvořící srozumitelnou strukturu. Domy vymezují veřejný prostor ulice a poloveřejný vnitroblok svíraný mezi sebou.



3d

### SOUBOR BYTOVÝCH DOMŮ PANELOVÝCH - POD HOMOLÍ

Období: 2. pol. 20. stol.

Podlažnost: 3-8

#### Charakteristika:

Bytové domy, které ztrácí lidské měřítko, jedná se (kromě továrních komínů) o nejvyšší budovy ve městě, avšak na periferii města. Struktura nečitelná, mnoho veřejných prostor.



3h

### NOVODOBÝ SOUBOR BYTOVÝCH DOMŮ - NA SVOBODNĚ

Období: zač. 21. stol.

Podlažnost: 2,5

#### Charakteristika:

Bytové domy lidského měřítka, avšak bez vztahu a respektu k okolí, nevytváří kolem sebe hodnotný veřejný prostor ani různé mezistupně mezi veřejným a soukromým.





3i

**KOLONIE BYTOVÝCH DOMŮ - PELINY**

Období: konec 19. stol.

Podlažnost: 2,5

**Charakteristika:**

Bytové domy lidského měřítka se sedlovou střechou v odlehle lokalitě v přírodním prostředí v meandru řeky vznikly po vybudování nedalekého bývalého mlýna a Jehničkovy tkalcovny. Architektonická forma domů dává místu silný charakter.



4d

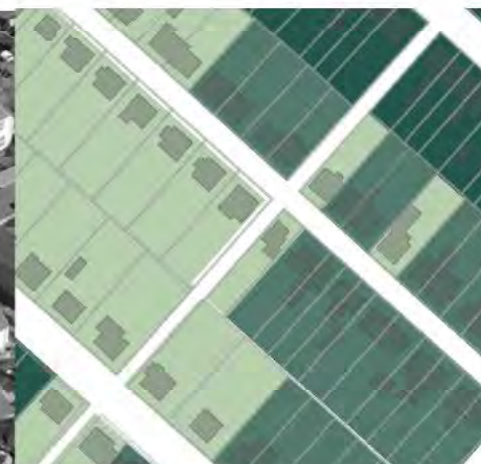
**DVOJDOMY V HETEROGENNÍ ZÁSTAVBĚ RODINNÝCH DOMKŮ Z 20. STOL. - SPOŘILOV**

Období: 20. stol.

Podlažnost: 2-2,5

**Charakteristika:**

Typologie individuální zástavby úsporně využívající půdu, tj. poměrně vysoká hustota obyvatel. Domy jasně vymezují veřejný a soukromý prostor.



3j

**BYTOVÉ DOMY SE ZAHRADOU - U NÁDRAŽÍ**

Období: 2. pol. 20. stol.

Podlažnost: 2-3

**Charakteristika:**

Drobné bytové domy s vlastní sdílenou zahradou při vlakovém nádraží.



4c

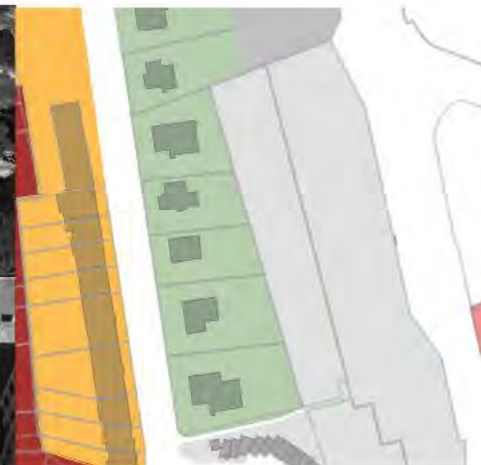
**INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY (VILY) VE FUNKCIONALISTICKÉM STYLU - TOCHÁČ**

Období: 1. pol. 20. stol.

Podlažnost: 2,5 (3)

**Charakteristika:**

Velkorysé vily na velkém pozemku v atraktivní lokalitě blízko náměstí.



4a

**SOUBOR ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMKŮ - NA PARAPLETI**

Období: 2. pol. 20. stol.

Podlažnost: 2

**Charakteristika:**

Typologie individuální zástavby úsporně využívající půdu, tj. poměrně vysoká hustota obyvatel. Domy jasně vymezují veřejný a soukromý prostor.



4d

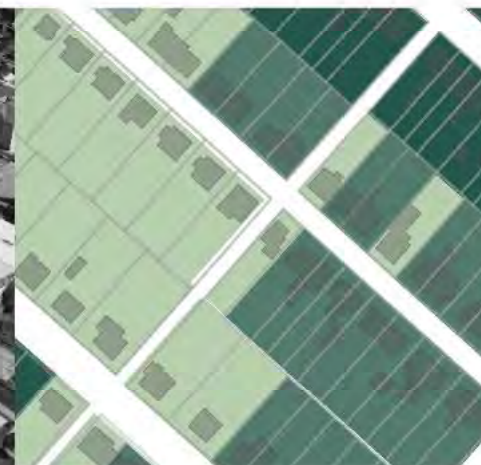
**INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY (VILY) V HETEROGENNÍ ZÁSTAVBĚ RODINNÝCH DOMKŮ Z 20. STOL. - SPOŘILOV**

Období: 20. stol.

Podlažnost: 2-2,5

**Charakteristika:**

Velkorysé rodinné domy, primárně dvougenerační, tj. pro dvě domácnosti.



4b

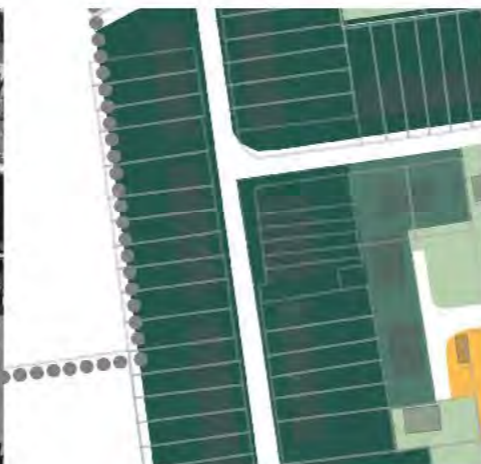
**SOUBOR ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMKŮ - POD VINICÍ**

Období: 2. pol. 20. stol.

Podlažnost: 2

**Charakteristika:**

Typologie individuální zástavby úsporně využívající půdu, tj. poměrně vysoká hustota obyvatel. Domy jasně vymezují veřejný a soukromý prostor.



4f

**NOVODOBÝ SOUBOR INDIVIDUÁLNÍCH RODINNÝCH DOMKŮ - NA SVOBODNÉ**

Období: 20. stol.

Podlažnost: 1,5

**Charakteristika:**

Homogenní lokalita nízkých rodinných domů na velkých parcelách s malou hustotou obyvatel a dějů a velkým nárokem na zabranou půdu.





- 1 - Věž budovy radnice
- 2 - Zvonice kostela
- 3 - Komín přádelny
- 4 - Komín továrny v areálu bývalého pivovaru u Zámku
- 5 - Komín továrny v areálu bývalé Jehničkovy tkalcovny a mlýna v Pelinách
- 6 - Komín továrny na Spořilově

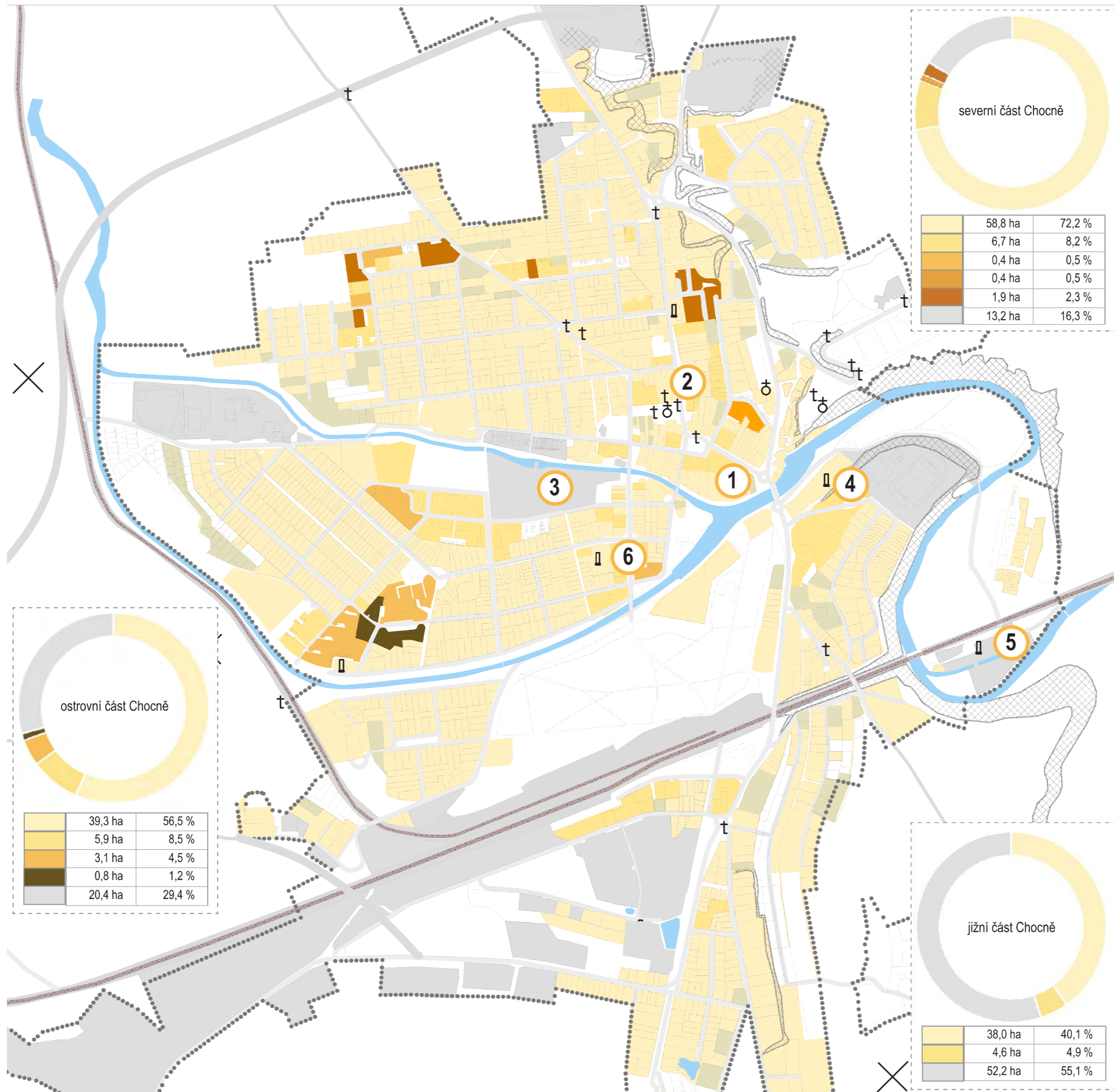
## VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Choceň je malé město malebně zasazené do okolní krajiny s nízkopodlažní zástavbou, převážně do dvou nadzemních podlaží + podkroví.

V Centru města nad tuto hladinu přirozeně vystupují domy při hlavních veřejných prostranstvích, na nárožích křižovatek významných cest a důležité občanské a jiné stavby.

Nad to ční jen lokální dominanty - věže kostelů a jiných staveb a tovární komíny, fungující spolehlivě jako orientační body ve městě.

Toto je však porušeno v nově vzniklých lokalitách od poloviny minulého století dále. Již z dále z města ční až 8 podlažní bytové panelové domy sídlišť, které nerespektují měřítko maloměsta a hierarchii významnosti centrum - periferie.



### VÝKRES PODLAŽNOSTI ZÁSTAVBY

Analýza je založena na vlastním porozování.

- ..... hranice zastavěného území
- nestavební bloky a drobná zástavba
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areály s objekty s atypickou výškou podlaží
- × vrcholy
- hradiště
- \* vyhlídka
- t kostely
- o kříže
- tovární komíny

pozn. u domů se šikmou střechou je započteno podkroví do počtu podlaží v případě, že je viditelně obytné. v ostatních případech započteno není

severní část Chocně

58,8 ha	72,2 %
6,7 ha	8,2 %
0,4 ha	0,5 %
0,4 ha	0,5 %
1,9 ha	2,3 %
13,2 ha	16,3 %

ostrovni část Chocně

39,3 ha	56,5 %
5,9 ha	8,5 %
3,1 ha	4,5 %
0,8 ha	1,2 %
20,4 ha	29,4 %

jižní část Chocně

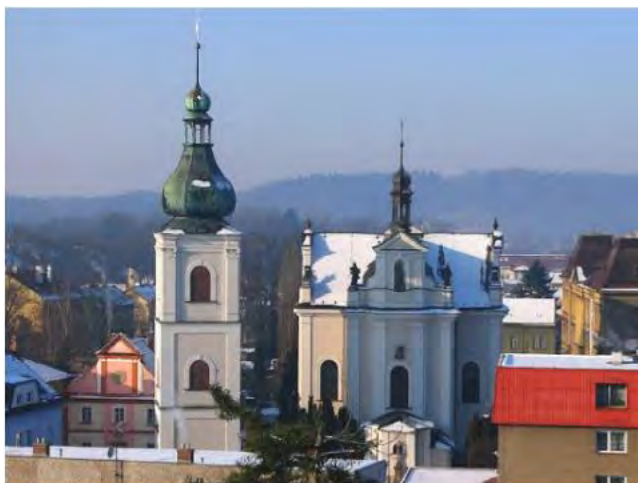
38,0 ha	40,1 %
4,6 ha	4,9 %
52,2 ha	55,1 %

Choceň

136,1 ha	55,4 %
17,2 ha	7,0 %
3,6 ha	1,4 %
0,4 ha	0,2 %
1,9 ha	0,8 %
0,8 ha	0,3 %
85,9 ha	34,9 %







- kostel se zvonící (2)
- bývalá Jehníčkova tkalcovna a mlýn v Pelinách (5)
- panoramatický pohled na Choceň - panelové domy na sídlištích jako nejvýraznější výškové dominanty města



- budova radnice s věží (1)
- panoramatický pohled na Choceň - věže kostelů a tovární komíny jako historické výškové dominanty města



- Přádelna (3)
- průmyslový objekt na ulici Pernerova - areál bývalého pivovaru (4)



# SÍDELNÍ HUSTOTA

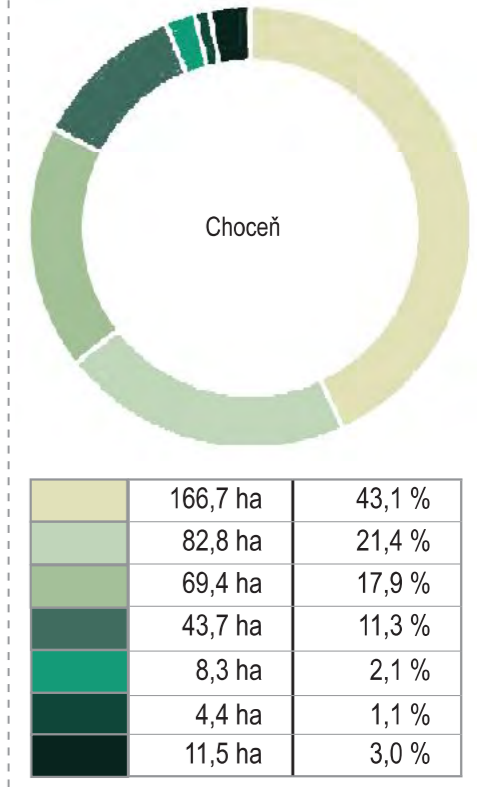
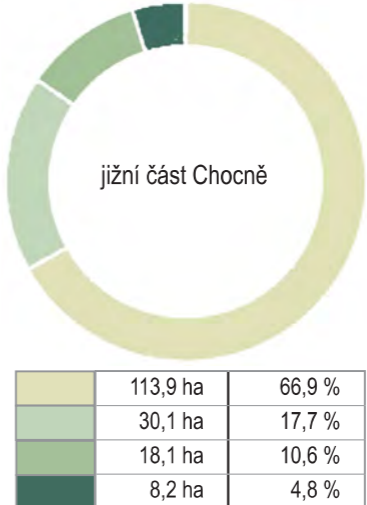
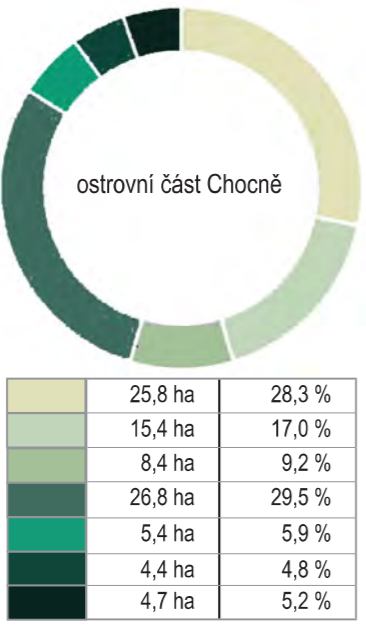
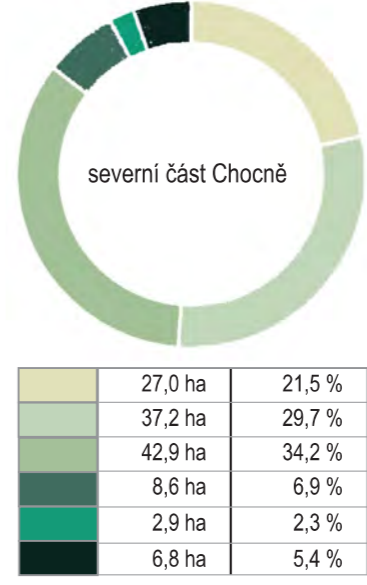
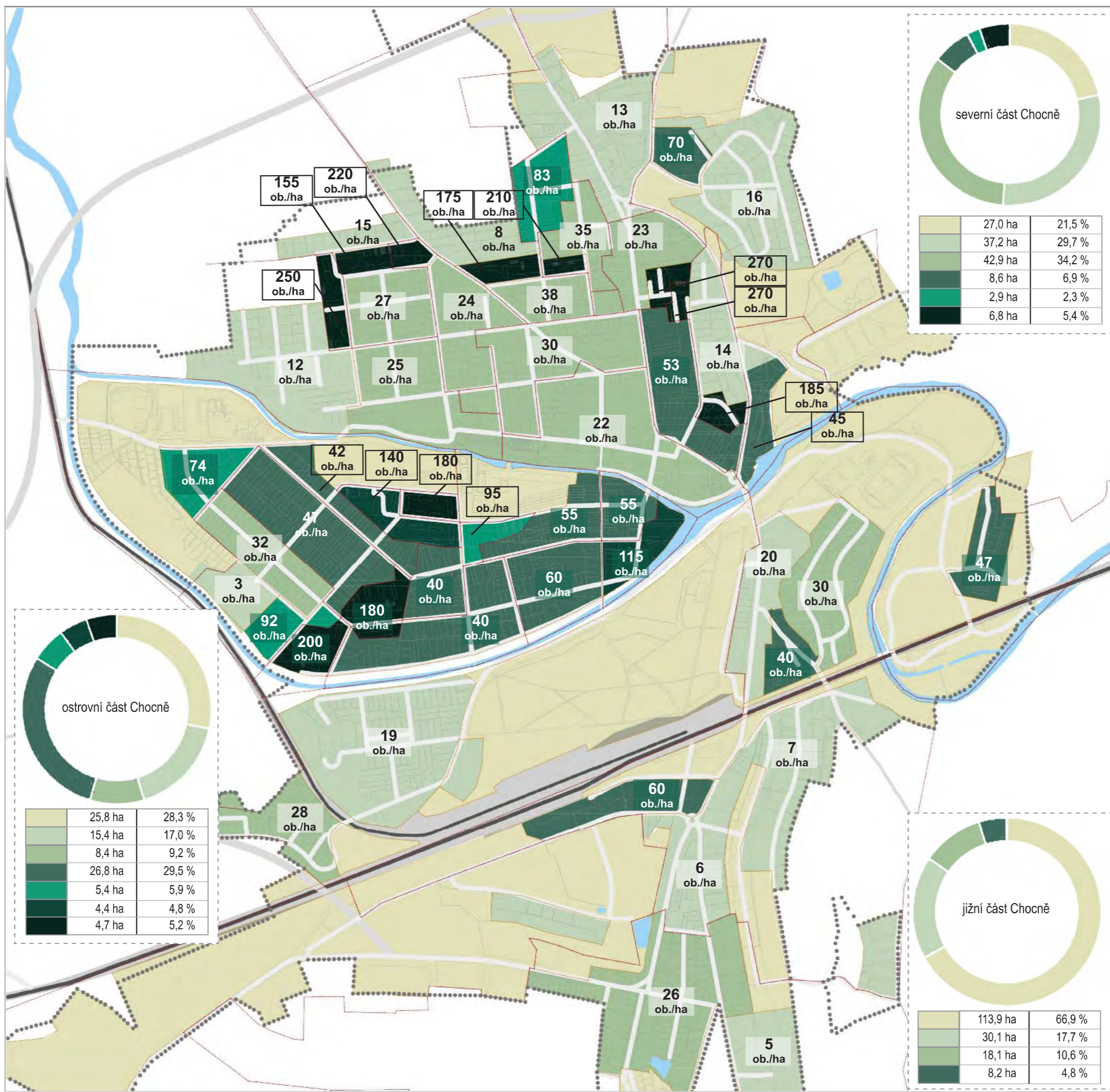
Sídelní hustota udává počet obyvatel žijících na ploše 1 ha zastavěného území, což souvisí i s množstvím i využitelností občanské vybavenosti a intenzitou využití veřejných prostranství. Přirozeně by tedy měla být nejvyšší v centru města a směrem k periferii se snižovat. Avšak při příliš nízké hustotě dochází k obtížnosti udržení vybavenosti a celkové ekonomické udržitelnosti území.

V Chocni je těžištěm centrum a ostrov. Sídelní hustota zde umožňuje fungování aktivního parteru a občanské vybavenosti.

Nejintenzivněji obydlená místa však představují panelová sídliště z druhé poloviny minulého století, umístěná na periferiích města, například sídliště Vostelčice a Pod Vinicí na severozápadě města. Chybí zde občanská vybavenost i kvalitní veřejné prostranství, přestože sídelní hustota je zde srovnatelná s centrem města.

Nejnižší sídelní hustotu mají soubory rodinných domů vznikající v posledních letech. Rodinné domy obývané jednou domácností na velkém pozemku neekonomicky využívají území a také výstavba a provoz potřebné infrastruktury pro jejich obsluhu jsou velmi nákladné.

Dále je celkově málo intenzivně osídlená celá jižní část města. Chybí zde i jasné centrum a veškerá občanská vybavenost. Vyšší hustota je jen při nádraží.



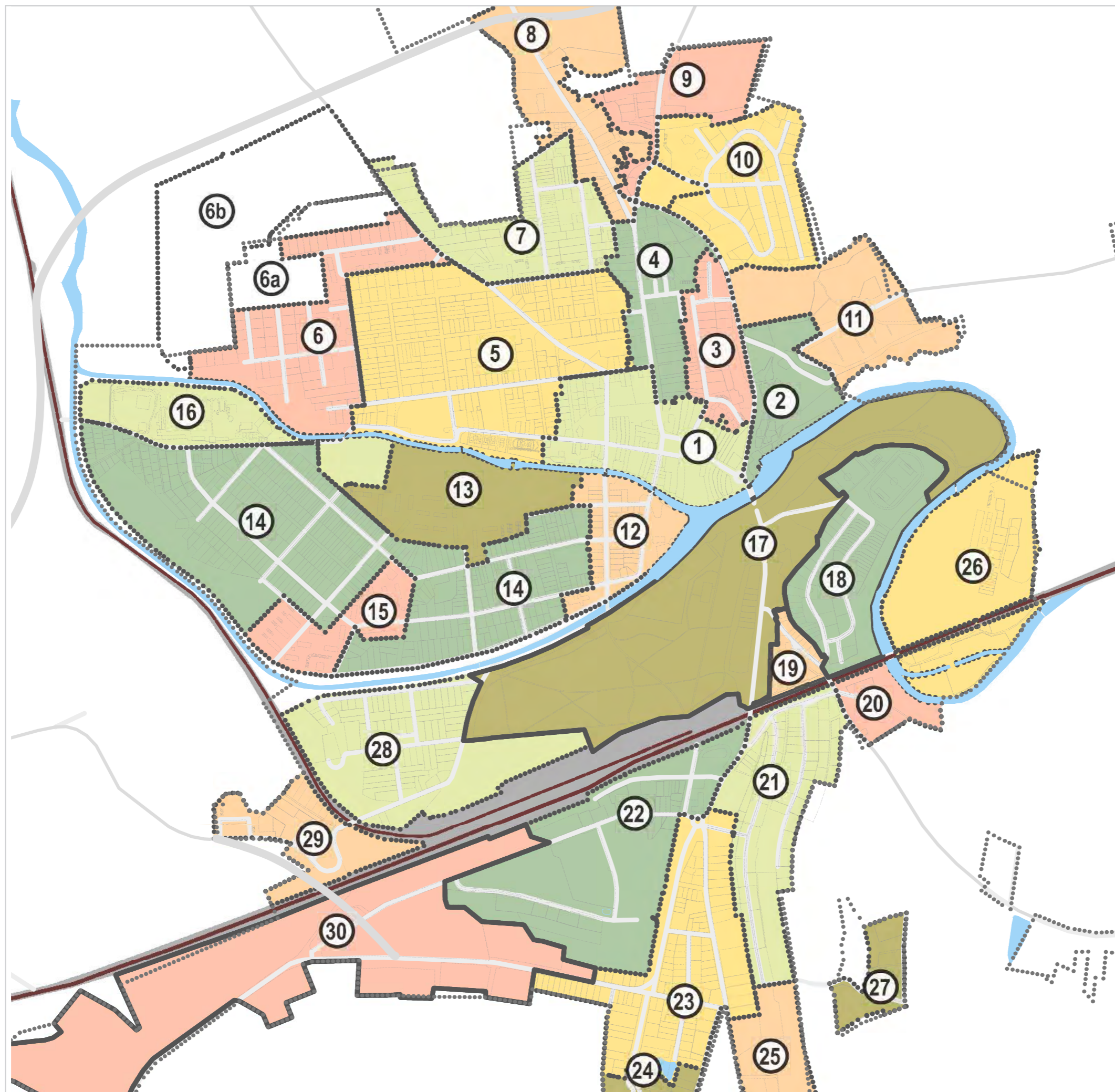
## VÝKRES HUSTOTY OBYVATEL

Vstupními daty analýzy jsou počty obyvatel pro základní sídelní jednotky a statistické jednotky obce ze Sčítání lidí, domů a bytů (rok 2016) z webu Českého statistického úřadu, v případě potřeby byly jednotlivé plochy ještě rozděleny a počty obyvatel





- 1 - Centrum
- 2 - Podskalí
- 3 - Tocháč
- 4 - Záměstí
- 5 - Za Městem
- 6 - Vostelčice
- 6a - Vostelčice - Etapa 1
- 6b - Vostelčice - Etapa 2
- 7 - Pod Vinicí
- 8 - Konečky
- 9 - Na Křepčích
- 10 - Na Svobodné
- 11 - Třešňovka
  
- 12 - Na Ostrově
- 13 - Přádelna
- 14a - Spořilov 1
- 14b - Spořilov 2
- 16 - Pod Homolí
- 16 - Sportoviště
  
- 17 - U Zámku
- 18 - Na Parapleti
- 19 - Choceněk
- 20 - Nad Tunelem
- 21 - Na Drahách
- 22 - U Nádraží
- 23 - V Lipách
- 24 - Pod Chlumem
- 25 - Skleníky
  
- 26 - Peliny
  
- 27 - Větrné kolo
  
- 28 - K. H. Borovského
- 29 - Přední Lhota
  
- 30 - Průmyslová zóna Lhota



**VÝKRES ROZDĚLENÍ  
ÚZEMÍ NA LOKALITY**

*Analýza je založena na vlastním porozování.*

- ..... hranice zastavěného území
- ..... hranice lokalit

jednotlivé lokality jsou odlišeny barvou

*pozn.: lokality byly vymezeny na základě subjektivní úvahy, nejedná se o administrativní, či jiné dělení.*

**LOKALITY**

Rozdělení na jednotlivé lokality navazuje na rozdělení na tři hlavní oblasti na základě morfologie, prostupnosti a kostry veřejných prostranství a směřech rozvoje.

**Sever**

Oblast zahrnující historické centrum a zástavbu podél historických cest směrem na sever od centra města. Na severu oblast nemá jasné hranice, rozvoj této oblasti nebyl ukončen.

**Ostrov**

Oblast vymezená rokem Tiché Orlice a náhonem k přádelně. Rozvoj této části je v převážné většině dokončený a jedná se o nejhustěji obydlenou oblast města.

**Jih**

Oblast zahrnující Zámek, parky a zástavbu utvářenou podél Zámecké aleje směrem na vrchol Chlum. Rozvoj oblasti není dokončený, oblast je velmi řídko osídlena.

Lokality jsou definovány povětšinou jako oblasti s podobným charakterem zástavby, obdobím vzniku a hlavního rozmachu, obytnou hustotou, funkčním využitím a stupněm dokončenosti

Rozdělení na jednotlivé lokality je v celé práci často používáno k popisu jevů a jejich lokalizování.

Pojmenování a vymezení hranic lokalit jsou autorské, vychází ze subjektivní úvahy. Pojmenování vychází především z názvů použitých v různých historických mapách, dále z názvů významných prvků (přírodních, kulturních, historických a jiných) v lokalitě.





1

**CENTRUM**

popis:

období vzniku:

před r. 1850

počet obyvatel:

cca 300 ob.

plocha celkem / **zastav.:**

11,6 / 11,6 ha

hustota celkem / **zastav.:**

26 / 26 ob/ha

fkční využití území:

polyfunkční území městského jádra

typ struktury:

městská roslá

typ zástavby:

městské domy

stav území:

stabilizované území



5

**ZA MĚSTEM**

popis:

období vzniku:

zač. 20. st.

největší rozmach:

cca 620 ob.

počet obyvatel:

26,9 / 26,9 ha

plocha celkem / **zastav.:**

23 / 23 ob/ha

hustota celkem / **zastav.:**

fkční využití území:

obytné

typ struktury:

bloková ortogonální

typ zástavby:

rodinné domy individ., dvojdomy,

řadové domy

stav území:

stabilizované území



2

**PODSKALÍ**

popis:

období vzniku:

před r. 1850

počet obyvatel:

cca 85 ob.

plocha celkem / **zastav.:**

6 / 2,7 ha

hustota celkem / **zastav.:**

14 / 32 ob/ha

fkční využití území:

obytné

typ struktury:

vesnická roslá

typ zástavby:

tradiční vesnická

stav území:

stabilizované území



6

**VOSTELČICE**

popis:

období vzniku:

2. pol. 20. st.

největší rozmach:

nyní

počet obyvatel:

cca 780 ob.

plocha celkem / **zastav.:**

13,9 / 13,9 ha

hustota celkem / **zastav.:**

56 / 56 ob/ha

fkční využití území:

obytné

typ struktury:

bloková ortogonální, sídlištní

typ zástavby:

rodinné domy individ., bytové domy

stav území:

nedokončená lokalita

s velkým množstvím volných parcel a

rozvojových ploch



3

**TOCHÁČ**

popis:

období vzniku:

zač. 20. st.

největší rozmach:

cca 445 ob.

počet obyvatel:

cca 445 ob.

plocha celkem / **zastav.:**

5,5 / 5,5 ha

hustota celkem / **zastav.:**

81 / 81 ob/ha

fkční využití území:

obytné

typ struktury:

uspořádání podél komunikace

typ zástavby:

čínžovní domy, bytové domy,

funkcionalistické vily

stav území:

stabilizované území



7

**POD VINICÍ**

popis:

období vzniku:

2. pol. 20. st.

největšího rozmachu:

nyní

počet obyvatel:

cca 660 ob.

plocha celkem / **zastav.:**

10,8 / 10,8 ha

hustota celkem / **zastav.:**

61 / 61 ob/ha

fkční využití území:

obytné

typ struktury:

bloková ortogonální, sídlištní

typ zástavby:

rodinné domy individ., rodinné domy

řadové, bytové domy

stav území:

nedokončená lokalita

s velkým množstvím rozvojových ploch



4

**ZÁMĚSTÍ**

popis:

období vzniku:

před r. 1850

největší rozmach:

cca 425 ob.

počet obyvatel:

cca 425 ob.

plocha celkem / **zastav.:**

7,7 / 7,7 ha

hustota celkem / **zastav.:**

55 / 55 ob/ha

fkční využití území:

převážně obytné

typ struktury:

uspořádání podél komunikace

typ zástavby:

tradiční vesnická, bytové domy,

rodinné domy

stav území:

stabilizované území



8

**KONEČKY**

popis:

období vzniku:

20. st.

největšího rozmachu:

cca 100 ob.

počet obyvatel:

12,2 / 5,9 ha

plocha celkem / **zastav.:**

1 / 8 ob/ha

hustota celkem / **zastav.:**

fkční využití území:

smíšené (obytné, produkční a rekreační)

typ struktury:

uspořádání podél komunikace

typ zástavby:

rodinné domy individ., zahrádky

stav území:

nedokončená lokalita

s volnými parcelami a rozvojovými

plochami






**9 NA KŘEPČÍCH**

popis:


<u>období vzniku:</u>	20. st.	<u>fkční využití území:</u>	smíšené (obytné a produkční)
<u>největší rozmach:</u>	20. st.	<u>typ struktury:</u>	uspořádání podél komunikace
<u>počet obyvatel:</u>	cca 20 ob.	<u>typ zástavby:</u>	rodinné domy individ., průmyslové areály
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	6,8 / 1,5 ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území, bude ovlivněno stavbou obchvatu
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	3 / 13 ob/ha		



**13 PŘÁDELNA**

popis:


<u>období vzniku:</u>	konec 19. st.	<u>fkční využití území:</u>	smíšené (obytné a produkční)
<u>největší rozmach:</u>	zač. 20. st.	<u>typ struktury:</u>	sídlištní (bytové domy a stavby občanské vybavenosti) a zástavba areálu produkce
<u>počet obyvatel:</u>	cca 600 ob.	<u>stav území:</u>	stabilizované území
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	10 / 4,4 ha		
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	60 / 135 ob/ha		



**10 NA SVOBODNÉ**

popis:

<u>období vzniku:</u>	konec 20. st.	<u>fkční využití území:</u>	obytné
<u>největší rozmach:</u>	21. st.	<u>typ struktury:</u>	atypická, uliční síť přizpůsobena svažitému terénu
<u>počet obyvatel:</u>	cca 260 ob.	<u>typ zástavby:</u>	rodinné domy individ., bytové domy
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	13,3 / 11,2 ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území s volnými parcelami
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	19 / 23 ob/ha		



**14 SPOŘILOV**

popis:


<u>období vzniku:</u>	zač. 20. st.	<u>fkční využití území:</u>	obytné
<u>největší rozmach:</u>	20. st.	<u>typ struktury:</u>	bloková
<u>počet obyvatel:</u>	cca 1470 ob.	<u>typ zástavby:</u>	rodinné domy, dvojdomy, řadové domy
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	32,6 / 32,6 ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	45 / 45 ob/ha		



**11 TŘEŠŇOVKA**

popis:


<u>období vzniku:</u>	20. st.	<u>fkční využití území:</u>	rekreační
<u>největší rozmach:</u>	cca 0 ob.	<u>typ struktury:</u>	zahrádkářská kolonie
<u>počet obyvatel:</u>	10,6 / 0 ha	<u>typ zástavby:</u>	objekty pro rodinnou rekreaci
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	0 ob/ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území
<u>hustota celkem / zastav.:</u>			



**15 POD HOMOLÍ**

popis:


<u>období vzniku:</u>	2. pol. 20. st.	<u>fkční využití území:</u>	obytné
<u>největší rozmach:</u>	2. pol. 20. st.	<u>typ struktury:</u>	sídlištní
<u>počet obyvatel:</u>	cca 1100 ob.	<u>typ zástavby:</u>	bytové domy
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	6 / 6 ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	181 / 181 ob/ha		



**12 NA OSTROVĚ**

popis:


<u>období vzniku:</u>	před r. 1850	<u>fkční využití území:</u>	polyfunkční (obytné s aktivním parterem)
<u>největší rozmach:</u>	zač. 20. st.	<u>typ struktury:</u>	kompaktní bloková
<u>počet obyvatel:</u>	cca 590 ob.	<u>typ zástavby:</u>	městské domy
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	6,6 / 6,1 ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	97 / 97 ob/ha		



**16 SPORTOVIŠTĚ**

popis:

<u>období vzniku:</u>	2. pol. 20. st.	<u>fkční využití území:</u>	občanská vybavenost
<u>největší rozmach:</u>	2. pol. 20. stol	<u>typ struktury:</u>	areály
<u>počet obyvatel:</u>	cca 0 ob.	<u>typ zástavby:</u>	zástavba areálů vybavenosti
<u>plocha celkem / zastav.:</u>	8,6 / 0 ha	<u>stav území:</u>	stabilizované území
<u>hustota celkem / zastav.:</u>	0 / 0 ob/ha		





**17 U ZÁMKU**

popis:

období vzniku / největšího rozmachu:  
před r. 1850

počet obyvatel: cca 35 ob.

plocha celkem / zastav.: 35,9 / **4,6 ha**


hustota celkem / zastav.: 1 / **7 ob/ha**

fkční využití území:  
polyfunkční

typ struktury:  
uspořádání podél hlavní komunikace

typ zástavby:  
polyfunkční domy, zástavba areálů občanské vybavenosti a produkce

stav území:  
stabilizované území



**21 NA DRAHÁCH**

popis:

období vzniku:

největší rozmach: 20. stol.

počet obyvatel: cca 0 ob.

plocha celkem / zastav.: 6 / **0 ha**


hustota celkem / zastav.: **0 ob/ha**

fkční využití území:  
obytné - rekreační

typ struktury:  
lineární ve stopě bývalých sadů

typ zástavby:  
rodinné domy a objekty pro rodinnou rekreaci

stav území:  
málo intenzivně využitě území s velkým potenciálem rozvoje (zhuštěním)



**18 NA PARAPLETI**

popis:

období vzniku: před r. 1850

největší rozmach: zač. 20. st.

počet obyvatel: cca 185 ob.

plocha celkem / zastav.: 11,9 / **6,1 ha**


hustota celkem / zastav.: 15 / **30 ob/ha**

fkční využití území:  
obytné

typ struktury:  
atypická

typ zástavby:  
řadové domy, rodinné domy individ.

stav území:  
stabilizované území



**22 U NÁDRAŽÍ**

popis:

období vzniku: 2. pol. 19. st.

největší rozmach: 2. pol. 20. st.

počet obyvatel: cca 0 ob.

plocha celkem / zastav.: 6 / **0 ha**


hustota celkem / zastav.: **0 ob/ha**

fkční využití území:  
smíšené (obytné a produkční)

typ struktury:  
kompaktní bloková

typ zástavby:  
městské domy

stav území:  
málo intenzivně využitě území s velkým potenciálem rozvoje (transformace)



**19 CHOCEŇEK**

popis:

období vzniku:

největší rozmach: před r. 1850

počet obyvatel: cca 90 ob.

plocha celkem / zastav.: 2 / **1,8 ha**


hustota celkem / zastav.: 45 / **49 ob/ha**

fkční využití území:  
obytné

typ struktury:  
vesnická roslá

typ zástavby:  
tradiční vesnická

stav území:  
stabilizované území



**23 V LÍPÁCH**

popis:

období vzniku:

největšího rozmachu: zač. 20. st.

počet obyvatel: cca 0 ob.

plocha celkem / zastav.: 6 / **0 ha**


hustota celkem / zastav.: **0 ob/ha**

fkční využití území:  
obytné

typ struktury:  
bloková

typ zástavby:  
rodinné domy, dvojdomy

stav území:  
stabilizované území



**20 NA TUNELEM**

popis:

období vzniku:

největší rozmach: 20. stol

počet obyvatel: cca 5 ob.

plocha celkem / zastav.: 3 / **3 ha**


hustota celkem / zastav.: 2 / **2 ob/ha**

fkční využití území:  
obytné

typ struktury:  
uspořádání podél hlavní komunikace

typ zástavby:  
rodinné domy

stav území:  
stabilizované území



**24 POD CHLUMEM**

popis:

období vzniku:

největší rozmach: 20. st.

počet obyvatel: cca 0 ob.

plocha celkem / zastav.: 12,2 / **0 ha**


hustota celkem / zastav.: 0 / **0 ob/ha**

fkční využití území:  
rekreační

typ struktury:  
uspořádání podél komunikace

typ zástavby:  
objekty rodinné rekreace

stav území:  
stabilizované území





25

**SKLENÍKY**

popis:

období vzniku:

největší rozmach:

počet obyvatel:

plocha celkem / **zastav.:**hustota celkem / **zastav.:**

20. st.

cca 0 ob.

6 / **0 ha****0 ob/ha**

fčční využití území:

obytné - rekreační

typ struktury:

atypická

typ zástavby:

rodinné domy, objekty rodinné rekreace

stav území:

stabilizované území s volnými parcelami



29

**PŘEDNÍ LHOTA**

popis:

období vzniku:

největší rozmach:

počet obyvatel:

plocha celkem / **zastav.:**hustota celkem / **zastav.:**

20. stol

cca 125 ob.

6,4 / **2,8 ha****19 / 44 ob/ha**

fčční využití území:

obytné - rekreační

typ struktury:

atypická

typ zástavby:

rodinné domy, objekty rodinné rekreace

stav území:

stabilizované území, bude ovlivněno stavbou propojení silnic Pardubická a Vysokomytecká



26

**PELINY**

popis:

období vzniku:

největší rozmach:

počet obyvatel:

plocha celkem / **zastav.:**hustota celkem / **zastav.:**

20. st.

cca 125 ob.

15,7 / **2,7 ha****8 / 46 ob/ha**

fčční využití území:

obytné

typ struktury:

lineární

typ zástavby:

bytové domy, rodinné domy

stav území:

stabilizované území s potenciálem rozvoje



30

**PRŮMYSLOVÁ ZÓNA LHOTA**

popis:

období vzniku:

největší rozmach:

počet obyvatel:

plocha celkem / **zastav.:**hustota celkem / **zastav.:**

20. st.

cca 0 ob.

x ha

**0 / 0 ob/ha**

fčční využití území:

produkční

typ struktury:

areály

typ zástavby:

objekty produkčních areálů

stav území:

území s velkými územními rezervami



27

**VĚTRNÉ KOLO**

popis:

období vzniku:

největší rozmach:

počet obyvatel:

plocha celkem / **zastav.:**hustota celkem / **zastav.:**

20. st.

cca 8 ob.

3 / **? ha****3 / ? ob/ha**

fčční využití území:

rekreační

typ struktury:

uspořádání podél komunikace

typ zástavby:

objekty rodinné rekreace

stav území:

stabilizované území



28

**K. H. BOROVSKEHO**

popis:

období vzniku:

největší rozmach:

počet obyvatel:

plocha celkem / **zastav.:**hustota celkem / **zastav.:**

zač. 20. st.

20. st.

cca 240 ob.

16,3 / **13 ha****15 / 18 ob/ha**

fčční využití území:

obytné

typ struktury:

bloková

typ zástavby:

rodinné domy, dvojdomy, bytové domy

stav území:

stabilizované území s možností rozvoje a s volnými parcelami





# 4

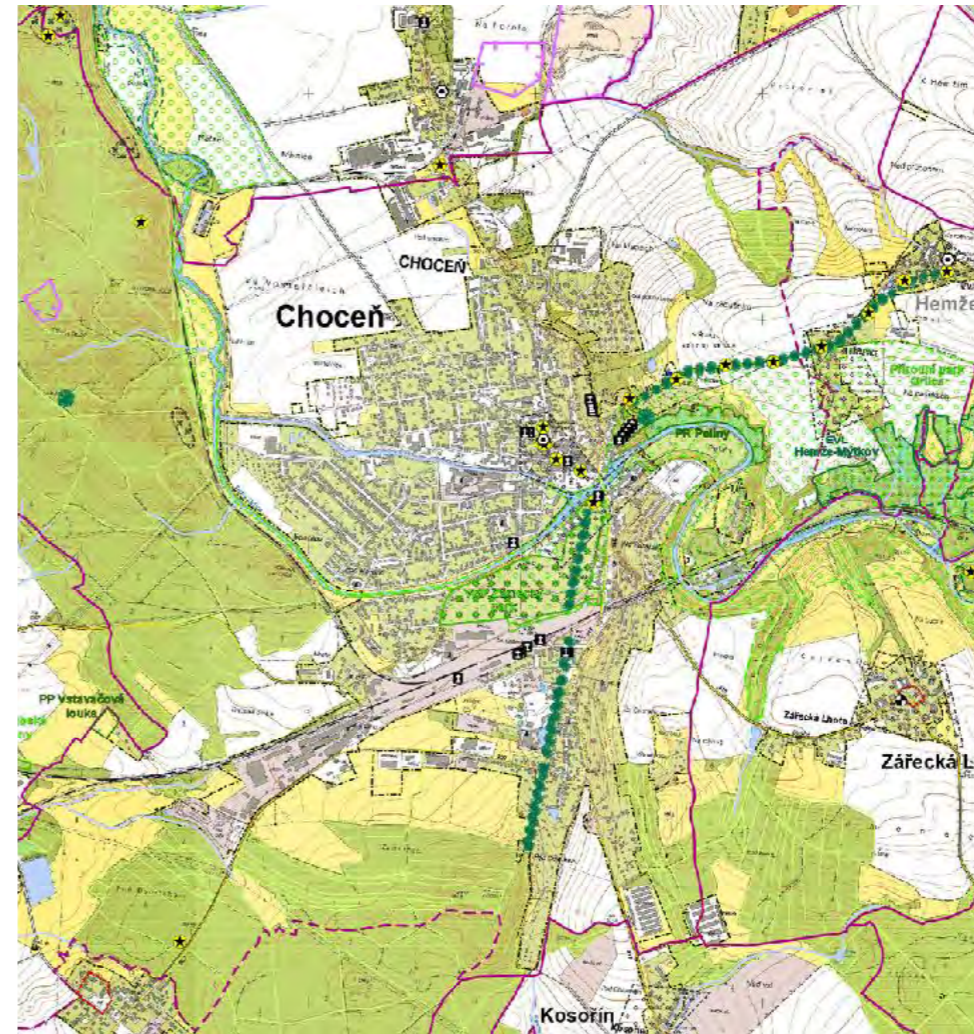
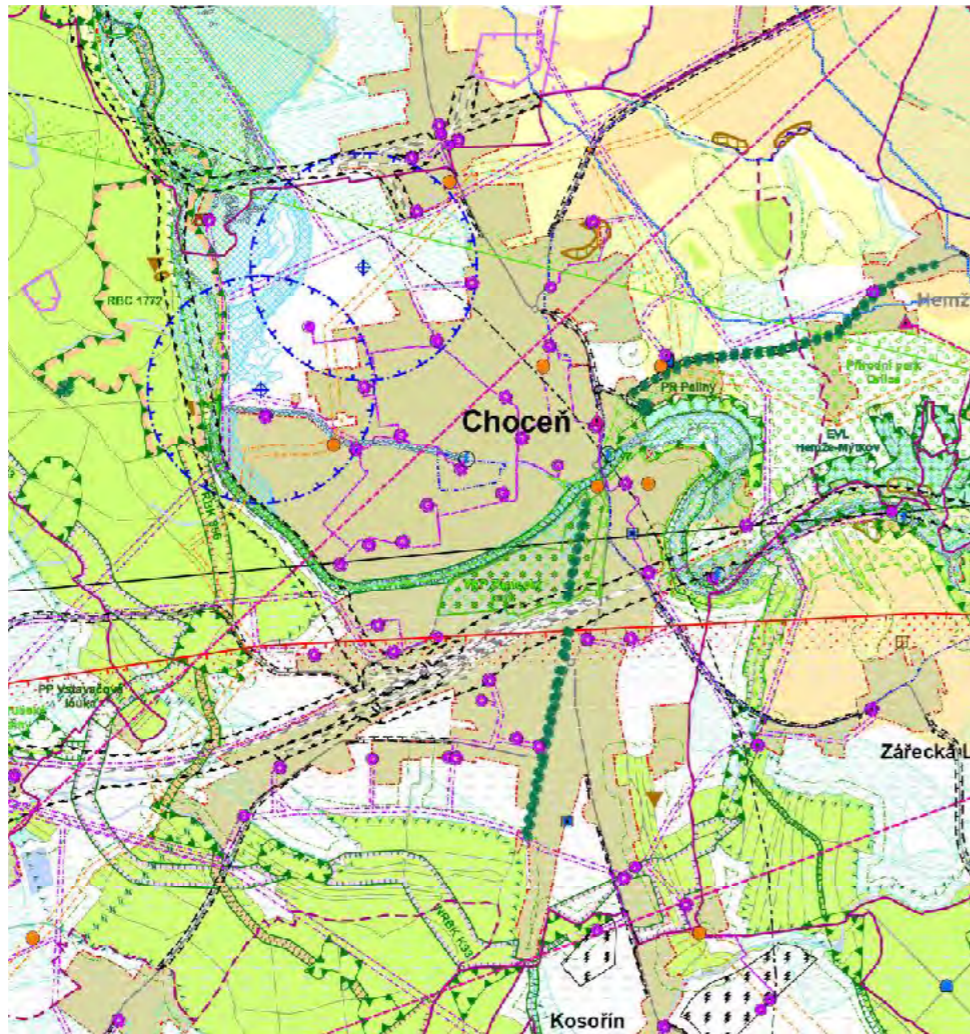
I Analýzy územněplánovací dokumentace a záměrů v území



- lesy hospodářské (A037a)
- lesy se zvláštním určením (A037a)
- BPEJ - I. třída ochrany (A041)
- BPEJ - II. třída ochrany (A041)
- ochranné pásmo železnice (A094a)
- ochranné pásmo pozorovacích vrtů ČHMÚ
- pozorovací vrt ČHMÚ (A114)
- hranice zastavěného území (A001)
- fotovoltaická elektrárna (A071)
- záplavové území Q5 (A050a)
- ÚSES - nadregionální biocentrum (A021)
- ÚSES - nadregionální biokoridor (A021)
- ÚSES - regionální biocentrum (A021)
- ÚSES - regionální biokoridor (A021)
- ÚSES - lokální biocentrum (A021)
- ÚSES - lokální biokoridor (A021)
- registrovaný významný krajinný prvek (A021)
- přírodní park (A030)
- památný strom (A032)
- památný strom - alej (A032)

UAP správního obvodu ORP  
Vysoké Mýto 2020  
- Výkres limitů

UAP správního obvodu ORP  
Vysoké Mýto 2020  
- Výkres záměrů

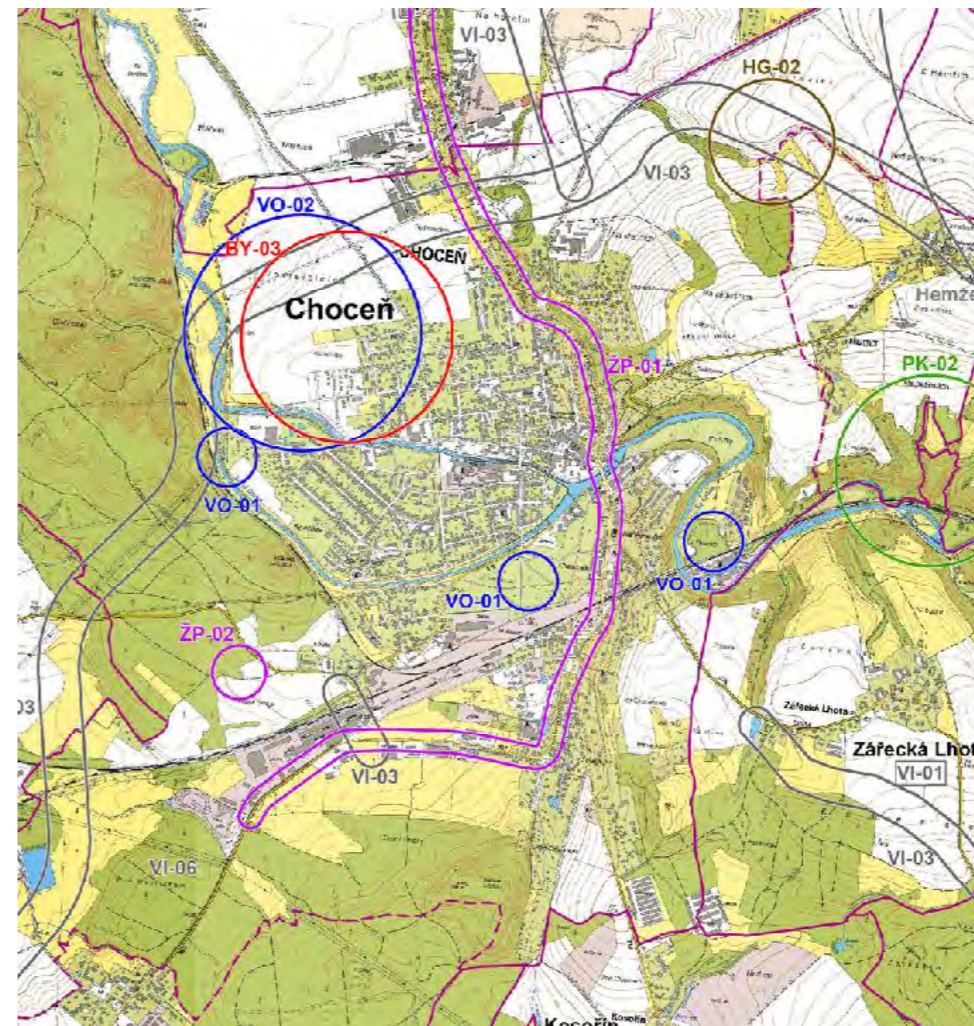
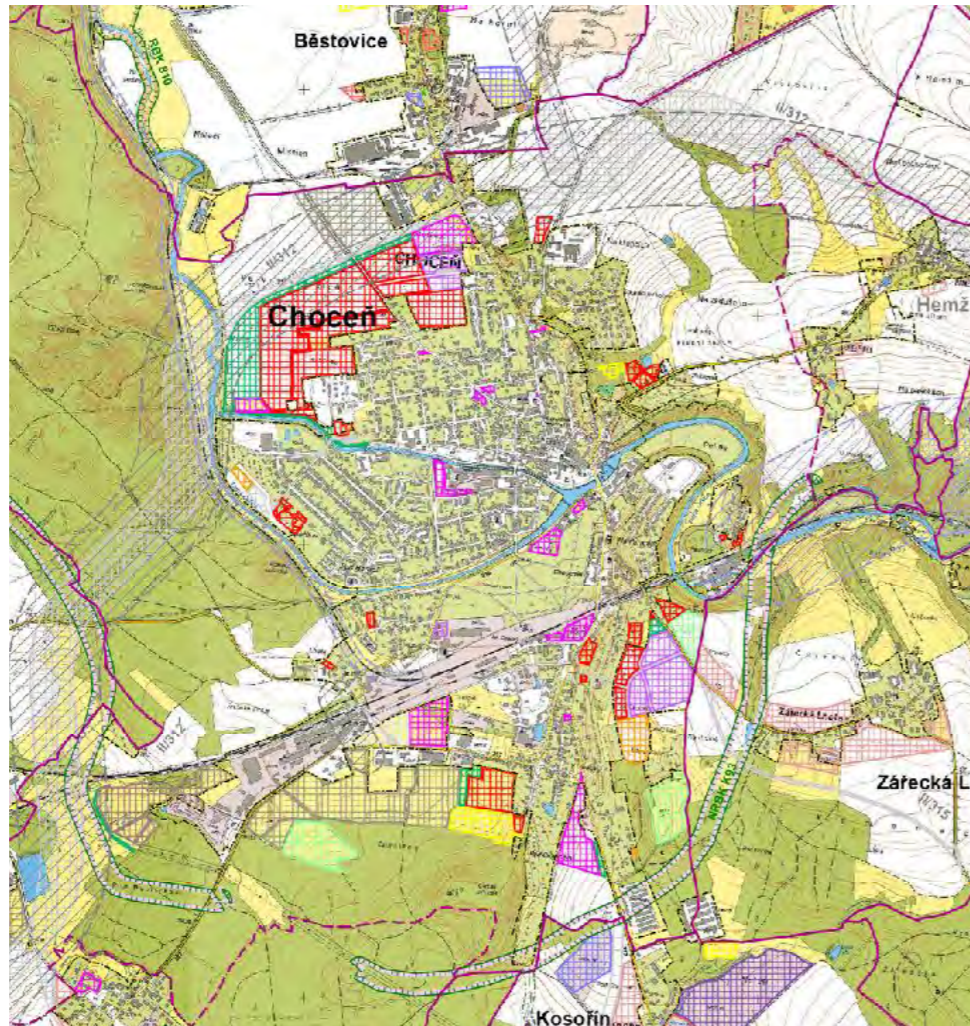


- památková zóna (A005a)
- nemovitá kulturní památka (A008a)
- území s archeologickými nálezy - kategorie ÚAN I. (A016)
- území s archeologickými nálezy - kategorie ÚAN II. (A016)
- architektonicky cenná stavba (A013a)
- významná stavební dominanta (A011)
- válečný hrob a pietní místo (A113a)
- registrovaný významný krajinný prvek
- maloplošná zvláště chráněná území - přírodní rezervace (PR)
- maloplošná zvláště chráněná území - přírodní památka (PP)
- přírodní park (A030)
- památný strom (A032)
- památný strom - alej (A032)
- hranice zastavěného území (A001)

UAP správního obvodu ORP  
Vysoké Mýto 2020  
- Výkres hodnot

UAP správního obvodu ORP  
Vysoké Mýto 2020  
- Výkres problémů

- Bydlení**
- v bytových domech
- v rodinných domech - měst
- v rodinných domech - venki
- Rekreace**
- plochy staveb pro rodinnou
- plochy staveb pro hromadn se specifickým využitím
- Občanské vybavení**
- veřejná infrastruktura
- komerční zařízení malá a st
- komerční zařízení plošně rc
- tělovýchovná a sportovní ze hřbitovy
- se specifickým využitím
- Smišené obytné**
- městské
- venkovské
- komerční
- rekreační
- Dopravní infrastruktura**
- silniční
- železniční
- Výroba a skladování**
- těžký průmysl a energetika
- lehký průmysl
- drobná a řemeslná výroba
- zemědělská výroba
- plochy smíšené výrobní



VI-03	Dosud nerealizované záměry ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (přeložky silnic II. třídy, koridor pro D35)
BY-03	Navrhovaná plocha pro bydlení a plynovod VTL
HG-02	Sesuvné území a přeložka IV312
VO-01	Záplavové území a zastavěné území obce
VO-02	Záplavové území a zastavěné území
ZP-01	Vysoká intenzita dopravy středem obcí a měst
ZP-02	Staré ekologické zátěže a prvky ÚSES



# ÚZEMNĚPLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Dne 11.12.2008 byly na krajský úřad Pardubického kraje předány zpracované územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Vysoké Mýto.

Město Choceň má platný územní plán. Územní plán Choceň vydalo zastupitelstvo města Choceň formou opatření obecné povahy dne 25. 6. 2008, územní plán nabyt účinnosti dne 14. 7. 2008. Změna č.1 územního plánu byla vydána zastupitelstvem dne 2. 3. 2011 s nabytím účinnosti 19. 3. 2011.

**V obou dokumentacích lze identifikovat následující témata důležité pro budoucí rozvoj města:**

## Obchvat

Je vymezena územní rezerva pro obchvat města Choceň ze severní strany a zároveň přivaděč na plánovanou D35.

## Přemostění železnice a propojení ulic Pardubická a Vysokomytecká

Dále je vymezena územní rezerva pro přemostění železnice a následnou křižovatku v oblasti průmyslové zóny Lhota.

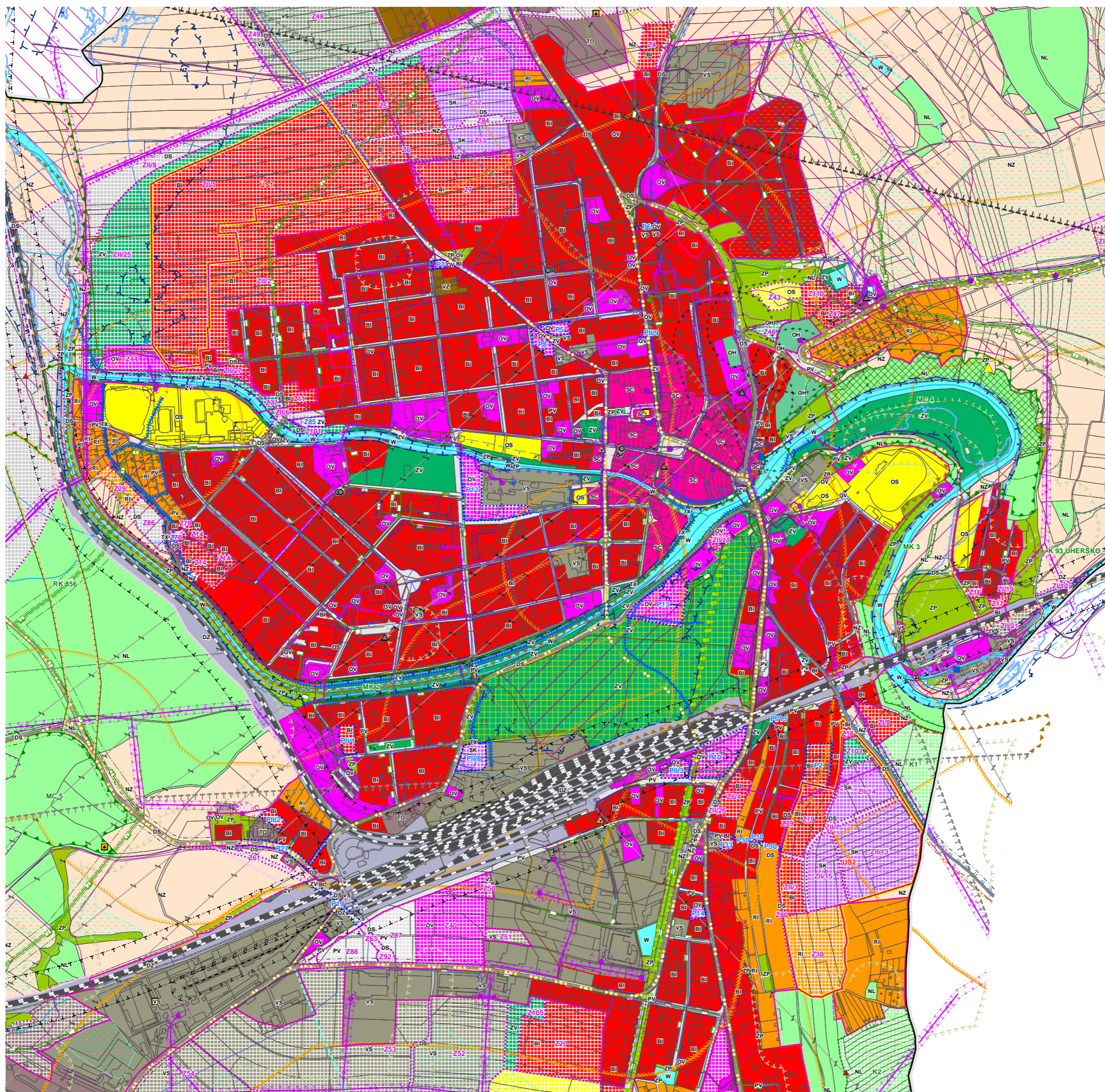
## Územní rezervy pro občanskou infrastrukturu a definování subcenter

V dokumentaci je vymezeno několik nezastavěných pozemků a proluk pro umístění stavby občanské vybavenosti. Nejproslulejší je pozemek na Záměstí u okružní křižovatky známý kauzou „Billa“. Dále je navrženo nové subcentrum v plánovaném rozvoji na severu města při obchvatu.

## Rozvojové plochy

Je definováno velké množství vnějších rozvojových ploch, některé navíc velmi nevhodné. Největší problém vidím v možném srostení Choceň se sousedním sídlem Zářecká Lhota.

BI	BI	Plochy bydlení - rodinné domy městské a příměstské
RI	RI	Plochy rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci
OV	OV	Plochy obč. vybavení - veřejná infrastruktura
OS	OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy
SC		Plochy smíšené obytné v centrech měst
SV	SV	Plochy smíšené obytné venkovské
SK	SK	Plochy smíšené obytné komerční
DS	DS	Plochy dopravní infrastr. silniční
DZ		Plochy dopravní infrastr. železniční
DL		Plochy dopravní infrastr. letecké
TO	TO	Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
TX		Plochy technické infrastruktury se specifickým využitím
VS	VS	Plochy smíšené výrobní
VZ	VZ	Plochy výroby a skladování zemědělská výroba
PV	PV	Plochy veřejných prostranství
ZV	ZV	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
ZS	ZS	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
ZP		Plochy zeleně - zeleň přírodního charakteru
W	W	Plochy vodní a vodo hospodářské
NZ		Plochy zemědělské
NL	NL	Plochy lesní



◀ UP města Choceň



- 1a - Areál pšedelny
- 1b - Volný pozemek na Záměstí
- 1c - Okraj lokality K.H.Borovského při hraně s železnicí
- 1d - Průmyslové areály u nádraží
- 1e - Málo intenzivně využívané pozemky na Spořilově při břehu řeky

- 2a - Plocha bývalé pily a bývalých stavebnin, ok. Za městem
- 2b - Plocha bývalé pily u nádraží, lok. K. H. Borovského
- 2c - Část areálu bývalého ČKD, plocha výrobního podniku
- 2d - Kubíčková vila, využívána také jako internát, nyní prázdná
- 2e - Lichtenbergova vila, bývalá budova internátu

- 3a - Hrana bloku při nábřeží, lok. Centrum
- 3b - Hrana bloku s obchvatem v kontaktu s okolitou Podskali

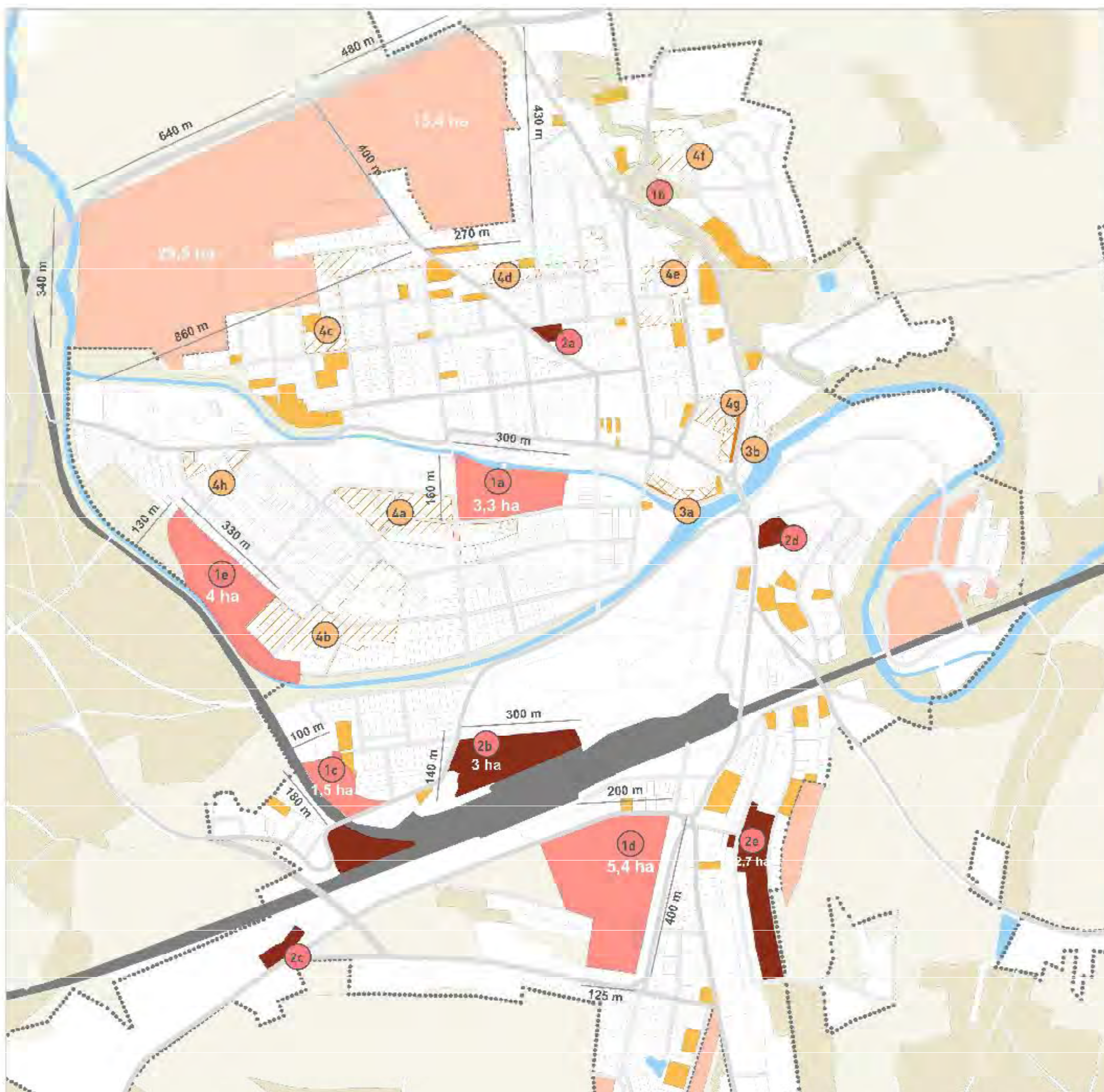
- 4a - Sídliště U Pšedelny
- 4b - Sídliště Pod Homolí
- 4c - Sídliště Vostelčice
- 4d - Sídliště Pod Vinicí
- 4e - Sídliště Záměstí
- 4f - Bytové domy Na Svobodné
- 4g - Sídliště Tocháč
- 4h - Bytové domy u sportoviště

vhodné vnější rozvojové plochy - viz. návrhová část

#### VÝKRES ÚZEMNÍCH REZERV

Analýza je založena na vlastním porozování a datech z webu Katalog brownfieldů Pardubického kraje. Pozn.: Některé transformační plochy by se daly zároveň považovat za brownfieldy.

- ..... hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- zastavěné území
- ▨ neúplné hrany bloku
- sídliště - území s potenciálem zkvalitnění proluky
- brownfieldy
- území vhodná pro transformaci (změnu funkčního využití)
- vhodné vnější rozvojové plochy



## ÚZEMNÍ REZERVY

V zastavěném území Chocné se nachází několik nevyužitých / málo intenzivně využitých pozemků. Dle principů územního plánování by mělo dojít k jejich zastavení / využití přednostně před zabíráním volné krajiny pro výstavbu města.

### Proluky

V analýze jsou jako proluky považovány prázdné pozemky v zastavěném území.

### Brownfieldy

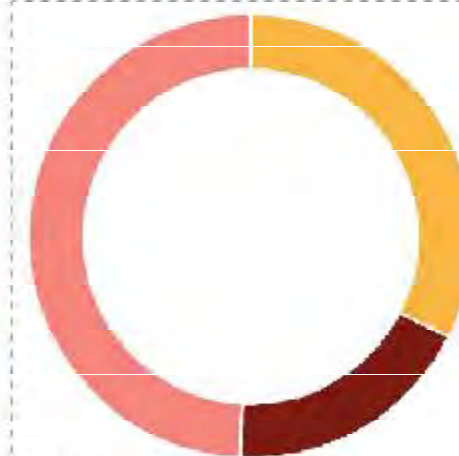
V analýze jsou za brownfieldy považovány zastavěné pozemky, na kterých jsou nevyužívané objekty. Některé objekty je potřeba před rozvojem zbořit, u některých postaći nalézt jejich budoucí využití a zrenovovat. Katalog brownfieldů Pardubického kraje považuje za brownfield i budovy dvou „zámečků“, které jsou nyní nevyužity a chátrají.

### Transformační území

Dále se v obci nachází několik území, jejichž současné funkční využití neodpovídá jejich potenciálu při jejich lokaci v rámci sídla (tzv. transformační území).

### Sídliště

V analýze nejsou sídliště chápány jako územní rezervy pro stavební rozvoj, ale místa s potenciálem zkvalitnění prostředí a redefinice vlastnických vztahů (veřejné / soukromé).

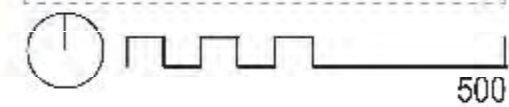


#### vnitřní rezervy

■	9,3 ha	32,5 %
■	5,2 ha	18,3 %
■	14,1 ha	49,2 %
<b>celkem</b>	<b>28,6 ha</b>	<b>100,0 %</b>

#### ostatní

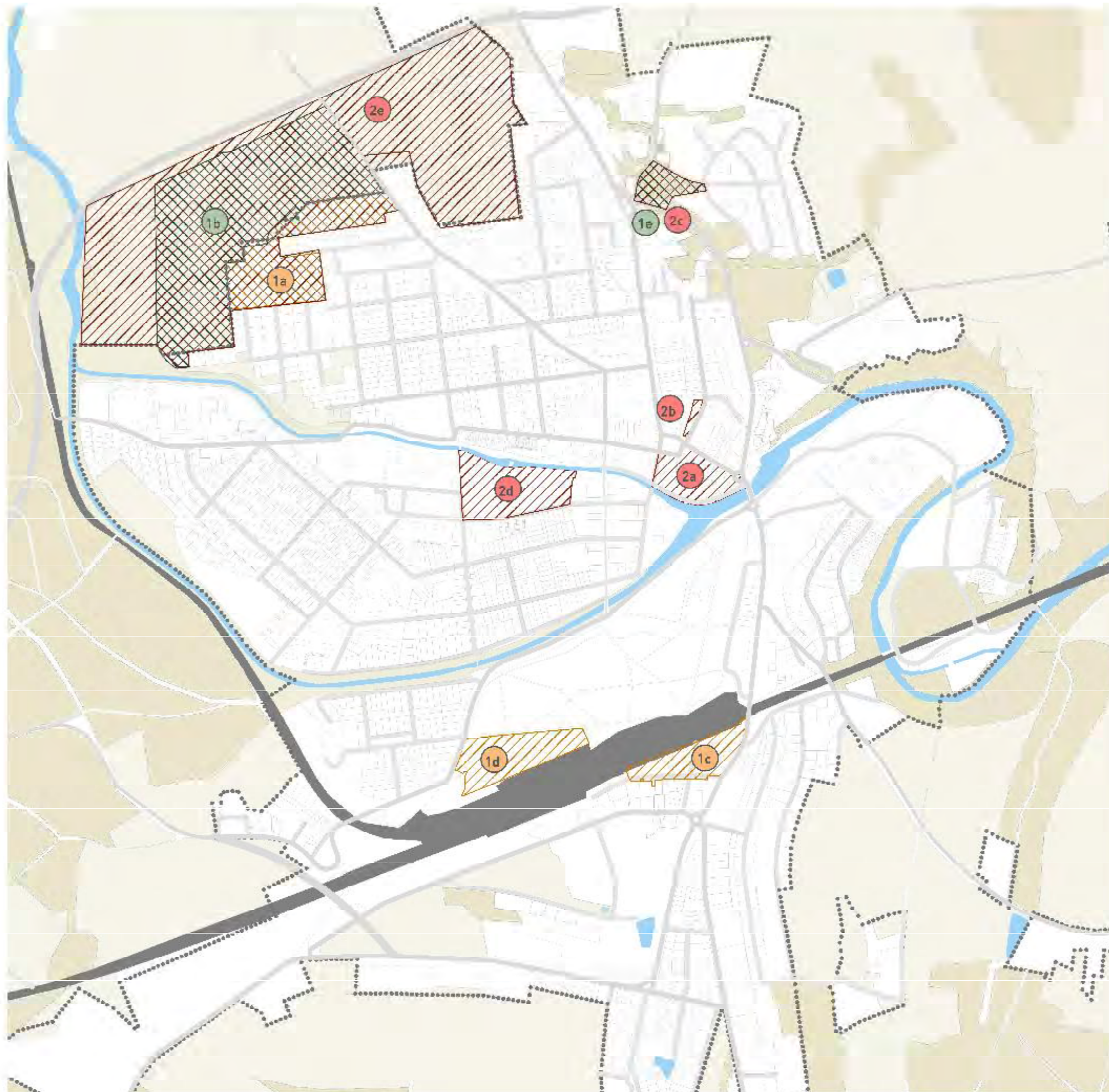
▨	17,1 ha
---	---------





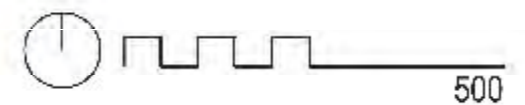
- 1a - Územní studie Vostelčice - Etapa 1 (ve fázi prodeje pozemků)
- 1b - Územní studie Vostelčice - Etapa 2 (ve fázi plánu)
- 1c - Projekt úpravy přednádraží - navýšení kapacity parkování (ve fázi realizace)
- 1d - Nákupní centrum Lhoty (ve fázi realizace)
- 1e - Nákupní centrum - Billa (kontrolní projekt)

- 2a - Nábřeží - Boris
- 2b - Dům pro seniory - Miša
- 2c - Nová Billa - Markéta
- 2d - Přádcina
- 2e - Rozvoj severních lokalit



**VÝKRES ZÁMĚRŮ V ÚZEMÍ**

- hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- zastavěné území
- ▨ projekty ve fázi realizace
- ▨ projekty ve fázi plánu a přípravy
- ▨ projekty spolužáků z FA ČVUT, LS 2020









# 5

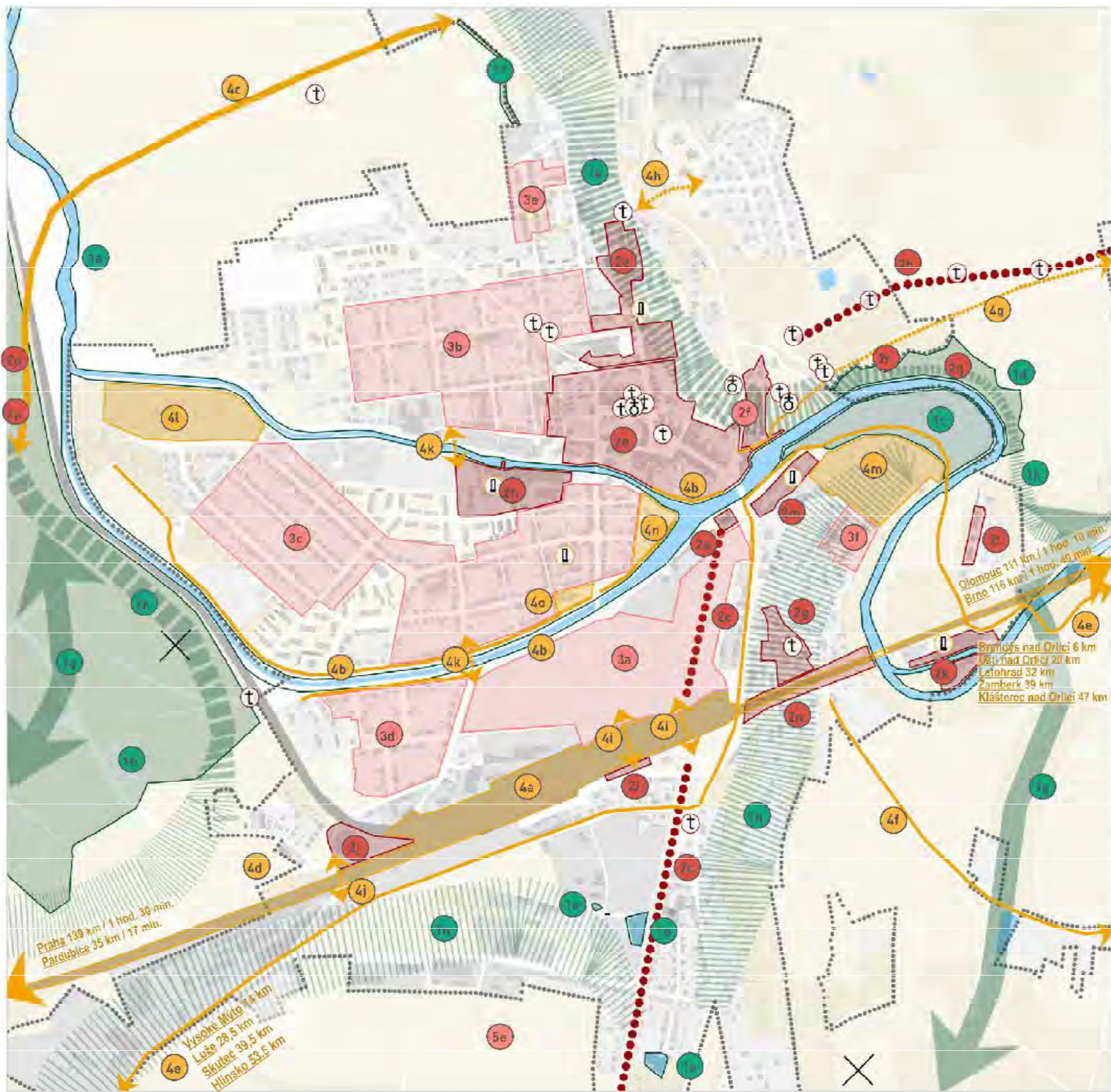
I Výstupy analýz



- 1a - řeka Tichá Orlice
- 1b - lesy táhnoucí se až k Hradci Králové jako rekreační oblast s množstvím atraktorů (vyhlídky a zříceniny hradů)
- 1c - Park Peliny jako přírodní park a zároveň dějiště různých kulturních akcí
- 1d - skály v Pelínách jako dominanta
- 1e - rybníčky a drobné vodní plochy v lokalitě U Nádraží jako paměť místa
- 1f - remízky v lokalitě Konečky jako paměť místa
- 1g - prstenec prvků ÚSES jako přirozený přírodní limit Chocně se západu, jihu a východu - celý rozsah - viz. výkres krajiny
- 1h - svahy Borohrádecké kotliny jako přirozený limit Chocně, charakter sídla v kotlině - celý rozsah - viz. výkres morfologie
- 2a - Zámek
- 2b - alej do Hrnčí (ke kostelu) s množstvím křížů a drobných staveb
- 2c - Zámecká alej na vrch Chlum sledující původní stezku od zámku k šibenici při vrchu Chlum
- 2d - historické centrum města (vznik před r. 1850)
- 2e - historická lokalita Záměstí (vznik před r. 1850)
- 2f - historická lokalita Podskalí (vznik před r. 1850)
- 2g - historická lokalita Chocněk (vznik před r. 1850)

**VÝKRES HODNOT A POTENCIÁLŮ V ÚZEMÍ**

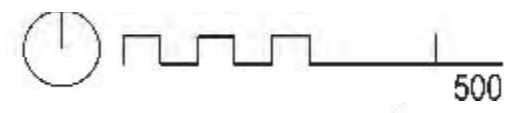
- hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- zastavěné území
- hodnoty a potenciály přírodní (1)
- hodnoty a potenciály kulturní a historické (2)
- hodnoty a potenciály kulturní a historické (2)
- hodnoty a potenciály urbanistické (3)
- hodnoty a potenciály civilizační - plošné (4)
- hodnoty a potenciály civilizační - liniové prvky infrastruktury (4)
- hodnoty a potenciály civilizační - hodnotná



- 2h - areál Přádelny s továrním komínem
- 2i - vlakové nádraží
- 2j - výtopna lokomotiv
- 2k - areál bývalé Jehličkovy tkalcovny a mlýna s továrním komínem
- 2l - soubor bytových domů při bývalé Jehličkově tkalcovně z přelomu 19. a 20. století
- 2m - areál bývalého pivovaru s továrním komínem
- 2n - „Tunel“
- 2o - Hřiště Zvíkov
- 2p - Vyhlička u hradíště Zvíkov
- 2q - Hradiště Vranov
- 2r - Doskočilova vyhlídka

- 3a - Zámecký park
- 3b- ortogonální bloková struktura lokality Za městem
- 3c - ortogonální bloková struktura lokality Spořilov
- 3d - ortogonální bloková struktura lokality K. H. Borovského
- 3e - soubor řadových domků s vyšší obytnou hustotou v lokalitě Pod Vinicí
- 3f - soubor řadových domků s vyšší obytnou hustotou v lokalitě Na Parapleti
- 3g - kompaktní tvar sídla díky morfologickým podmínkám, centrum města v jeho středu

- 4a - hlavní železniční trať Praha - Olomouc umožňující dobrou dopravní dostupnost krajského města Pardubice i hlavní metropole
- 4b - protipovodňová ochrana jako prostředek umožňující vstavbu na nábrežích
- 4c - plánovaný obchvat města a přivaděč na silnici č.35 s potenciálem zlepšení dopravní dostupnosti po silnici
- 4d - plánované přemostění železniční trati a propojení ulic Pardubická a Vysokomyšetská pro odlehčení ulice Pardubická na nábreží při Zámeckém parku od dopravní zátěže
- 4e - významná cyklotrasa č. 18 z Hlinska k polským hranicím, procházející malebnými údolími řeky Tiché Orlice jako významný rekreační atraktor
- 4f - cyklostezka do sousední Zámecké Lhoty
- 4g - historické pěší propojení se sousední obcí Hrnčí
- 4h - pěší propojení lokality Na Svobodné se Záměstím a Centrem
- 4i - pěší podchody pod železnici
- 4j - pěší lávka přes železnici
- 4k - pěší lávky přes řeku propojující Ostrov s ostatními částmi města
- 4l - areál sportovní vybavenosti Spořilov
- 4m - areál sportovní vybavenosti Na Parapleti
- 4n - plácek (bývalá plovárna) v lokalitě Na Ostrově - potenciál vzniku významného veřejného prostranství
- 4o - Obchodní akademie





- 1a - rozhraní mezi Chocní a Běstovicemi
- 1b - rozhraní mezi Chocní a Zářeckou Lhotou
- 1c - rozhraní mezi Chocní a Kosořínem
- 1d - rozhraní mezi Chocní a budoucím obchvatem

2a - chybějící alej

- 3a - lokalita Lhota
- 3a - Peliny
- 3a - Na Svobodné

- 4a - areál přádelny
- 4b - skladovací a jiné průmyslové objekty v lokalitě vhodnější pro bydlení - lokalita U Nádraží
- 4c - garáže a průmyslové objekty v lokalitě vhodnější pro bydlení - okraj lokality K.H. Borovského při hraně s železnicí

4d - málo intenzivně využívané pozemky - lokalita Spořilov

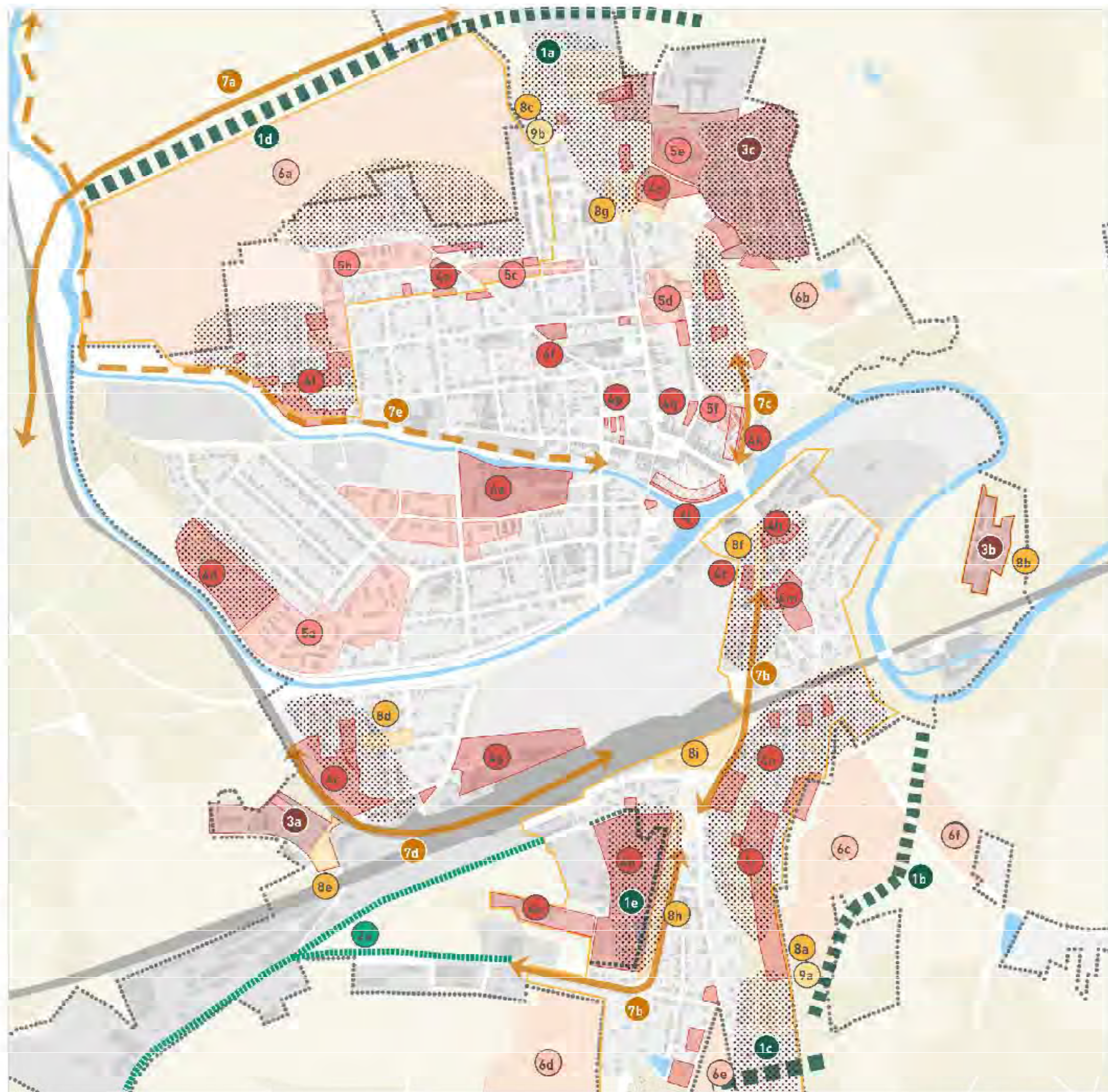
- 4e - zanedbaný pozemek v místě vhodném pro umístění občanské vybavenosti - BILLA

4f - brownfield bývalé pily a bývalých stavebnin v místě vhodném pro umístění občanské vybavenosti, lokalita Za městem

- 4g - areál bývalé pily u nádraží, lokalita K. H. Borovského, nyní přestavba na obchodní centrum - nepřiměřené měřítko, v blízkosti obytné zástavby

#### VÝKRES PROBLÉMŮ A HROZEB V ÚZEMÍ

- hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- zastavěné území
- problematická rozhraní (1)
- krajině problémy (2)
- ohlasy s příliš nízkou obytnou hustotou
- prostorově vyloučené lokality (3)
- problémy využití území - proluky a nevhodná čísla (4)
- problémy zástavby (5)
- hrozby vyplývající z ÚPD a rizikový rozvoj (6)
- ↔ problémy infrastruktury - infrastr. jako bariéra (7)
- ↔ problémy infrastruktury chybějící prostupnost (7)
- ↔ problémy veřejných prostranství (8)
- problémy občanské vybavenosti (9)



- 4h - nevyužívaný objekt - Kubičkova vila, využívána také jako internát, nyní prázdná
- 4i - nevyužívaný objekt - Lichtenbergova vila, bývalá bucová internátu
- 4j - nedokončená hrana bloku při nábřeží, lokalita Centrum
- 4k - nedokončená hrana bloku s obchvatem v kontaktu s lokalitou Podskall
- 4l - volné pozemky v málo intenzivně využitě lokalitě Vostelčice
- 4m - volné pozemky v málo intenzivně využitě lokalitě U Zámku
- 4n - volné pozemky v málo intenzivně využitě lokalitě U Na Drahách
- 4o - volné pozemky v málo intenzivně využitých lokalitách Vostelčice / Pod Vninci
- 4p - proluky v centru města u školy
- 4q - proluka u náměstí v ulici B.J. Krawce, pozemek vhodný k umístění stavby občanské vybavenosti
- 4r - proluka u Parku
- 4s - rodinné domy obklopené průmyslovými objekty
- 5a - Sídliště Pod Homol
- 5b - Sídliště Vostelčice
- 5c - Sídliště Pod Vninci
- 5d - Sídliště Záměstí
- 5e - Bytové domy Na Svobodné
- 5f - Sídliště Tocháč

- 6a - rizikový rozvoj lokalit Vostelčice a Pod Vninci
- 6b - rizikový rozvoj lokality Třešňovka
- 6c - rizikový rozvoj lokality Na Drahách
- 6d - rizikový rozvoj lokality V Lipách
- 6e - rizikový rozvoj lokality Pod Chlumem
- 6f - rizikový rozvoj obce Zářecká Lhota

- 7a - plánovaný obchvat
- 7b - ulice Vysokomýtecká s velkou kapacitou a převažujícím dopravním charakterem v obytné zástavbě působící jako bariéra
- 7c - Obchvat s velkou kapacitou a převažujícím dopravním charakterem v obytné zástavbě působící jako bariéra
- 7d - železnice v obytné zástavbě působící jako bariéra
- 7e - chybějící/nedostatečná/neznačená/nečitelná prostupnost podél řeky Tichá Orlice

- 8a - chybějící zřetelné centrum jižní části města
- 8b - chybějící zřetelné veřejné prostranství v lokalitě Peliny
- 8c - chybějící zřetelné lokální centrum v severozápadní části města (rozvojové lokality Vostelčice a Pod Vninci)
- 8d - zanedbané VP v lokalitě K. H. Borovského
- 8e - zanedbané VP v lokalitě Lhota
- 8f - zanedbané / zaniklé náměstí
- 8g - zanedbané VP v místě potenciálního lokálního centra v lokalitě Záměstí
- 8h - historická alej sloužící jako izolační zeleň
- 8i - VP při nádraží s převažující funkcí parkování v pozici potenciálního centra jižní části města

- 9a - územní nedostatečně obslužené občanskou vybaveností - jižní část města
- 9b - územní nedostatečně obslužené občanskou vybaveností - severozápadní část města (rozvojové lokality Vostelčice a Pod Vninci)



# 6

I Zdroje



## Elektronické zdroje

Google maps [online] Dostupné z: www.maps.google.com

Mapy.cz [online] Dostupné z: www.mapy.cz

Geoportál města Choceň [online] Dostupné z: http://geoportal.chocen-mesto.cz

Územní plán: Město Choceň [online] Dostupné z: https://www.chocen.cz › uzemni-plan

Strategický plán města - Město Choceň Dostupné z: https://www.chocen.cz › assets › File

Sčítání lidu, domů a bytů [online]. Český statistický úřad, 2016. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu

geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/

Celostátní sčítání dopravy [online] Ředitelství silnic a dálnic, 2016 Dostupné z: http://scitani2016.rsd.cz/pages/map/default.aspx

Územní studie Vostelčice: Město Choceň [online] Dostupné z: https://www.chocen.cz › uzemni-studie-vostelcice

Přednádraží v Chocni studie ve variantách - sw architekti [online] Dostupné z: https://www.swarchitekti.cz/cz/35-prednadrazi-v-chocni.html

https://www.fa.cvut.cz/galerie/atelierove-prace/2020/chocova-marketa-chocova-2020-06-01-06-56-09/attachment\_26c20fb34ae5b0e6a0ec89aa5b28fea3\_studie-zastavitelnosti\_chocova.pdf

Areál přádelny Choceň - FA ČVUT (cvut.cz) Dostupné z: https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/14229-areal-pradelny-chocen

Městské bydlení a dům pro seniory s komunitním centrem Choceň - FA ČVUT (cvut.cz) [online] Dostupné z: https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/13935-mestske-bydleni-a-dum-pro-seniory-s-komunitnim-centrem-chocen

Nábřeží v Chocni - FA ČVUT (cvut.cz) [online] Dostupné z: https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/14194-nabrezi-v-chocni

## Bibliografie

HNILIČKA, Pavel. Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů : urbanismus do kapsy. 2., dopl. vyd. Brno: Host, 2012. ISBN 978-80-7294-592-4. 

HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO. Hustota a ekonomikaměst. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, [2018]. ISBN 978-80-87931-75-2. 

JEHLÍK, Jan. Rukověť urbanismu. Praha: Ausdruck Books, [2016]. ISBN 978-80-260-9558-3. 

GEHL, Jan. (1987). Life Between Buildings: Using Public Space. 

LYNCH, Kevin. Obraz města: <>image of the city. Praha: Polygon, 2004. ISBN 80-7273-094-0. 

## Zdroje obrázků a fotografií

Orlické muzeum v Chocni - Příspěvky (facebook.com) [online] Dostupné z: https://m.facebook.com/pg/Orlick%C3%A9-muzeum-v-Chocni-503619446359422/posts/?ref=page\_internal&mt\_nav=0

https://aukro.cz/chocen-nadrazi-15-yy51-6964605877

https://aukro.cz/chocen-nadrazi-6972393737

http://www.fotohistorie.cz/Pardubicky/Usti\_nad\_Orlici/Chocen/Chocen\_-\_nadrazi/Default.aspx

https://www.mistopisy.cz/modules/pruvodce/media/village/9264/gallery/3/3073.jpg

https://www.kampocesku.cz/jpg/galerie/velky/21046\_chocen.jpg

https://www.kampocesku.cz/jpg/galerie/velky/21046\_znak.png

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_panorama.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_rad.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_naplavka.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_peliny\_pohled.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_most\_tratc.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_prulom\_trat.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_park1.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_zs1.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_zamek\_pohled.jpg

http://www.iereus.wz.cz/obr\_chocen/chocen\_zamek.jpg

https://www.skanska.cz/globalassets/externalcontent2/project/prjezd-elezninim-uzlem-choce/1dbaacc-2554-4400-8305-2df5e1e2cbd2.1.jpg?height=524&width=932&scale=both&mode=crop&bgcolor=

https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcs.wikipedia.org%2Fwiki%2FSoubor%3AUnter\_den\_Linden.\_1902.jpg&psig=AOvVaw2GXART3Gx7OKOXvVsceACS&ust=1621642154248000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwjRztz1vdnwAhUg-gaQKHS9jA84QjRx6BAGAEAc

https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Paris\_Avenue\_des\_Champs-%C3%89lys%C3%A9s\_um\_1900.jpg

https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcs.wikipedia.org%2Fwiki%2FChoce%25C5%2588&psig=AOvVaw2Cm1p34r-PxdJu-Ztg0z7W-&ust=1621642009507000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwjysdqwvdnwAhWGs6QKH3cAHwQjRx6BAGAE-Ac

https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fvodnimlynyny.cz%2Fmlynyn%2Fobjekty%2Fdetail%2F7231-jehnickuv-mlyn-a-tkalcovna&psig=AOvVaw1vI75wa7Qp1JUoWAu2x7mx&ust=1621642209614000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwji-4-Qvtn-wAhUfwQIHHUkeDEAQjRx6BAGAEAc

http://www.fotohistorie.cz/Controls/image.jpg.ashx?photoID=48456&photoType=3

http://3.bp.blogspot.com/-111L4yCsCUE/VBNC0mNOJcl/AAAAAAAAIqE/QQCbfAzeLrs/s1600/Panorama\_choce%C5%88.jpg

Tunely, přeložky a traťové spojky - Albatros Media, https://cdn.albatrosmedia.cz › Files › Sample

https://orlice.baseball.cz/img/upload/2019/07/orli\_hnizdo\_main\_2019.jpg

https://www.drobnepamatky.cz/node/11780

https://www.drobnepamatky.cz/node/11688

https://vltava.rozhlas.cz/sites/default/files/images/03230783.jpeg

http://www.prekarch.fabriky.cz/chocen/page1.htm

https://iispp.npu.cz/mis\_public/preview.htm?id=791706

https://www.kultura-chocen.cz/src/Frontend/Files/PhotoGallery/source/9\_5f48f93024ff0.jpg

https://www.fotojanousek.cz/galerie/letecke/new-york-1419.html

https://chocenfotbal.webnode.cz/\_files/200000659-223b3223b5/Panorama\_paraple.jpg?ph=efe9078229

https://www.google.cz/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fe-80.info%2Fphotos%2Fkino-choce%25C5%2588&psig=AOvVaw2TSRnJIII-kEh9fpSwIAOBs&ust=1621643481687000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwjLitnuwtnwAhUIRuUKHUb-CvAQjRx6BAGAEAc











# CHOCEŇ

## POTENCIÁLY ROZVOJE MĚSTA

část 2: návrh

Bc. Hana Vymětalíková

Ateliér Kohout - Tichý

LS 2020 / 2021, FA ČVUT







## poděkování

děkuji Davidu Tichému a Michalu Kouhoutovi za jejich vedení  
mých projektů, za společně strávený čas, za inspiraci, kterou mi  
dali a laskavost, kterou mi vždy projevovali

děkuji všem, kdo mi byli zdrojem zkušeností, nadšení a  
motivace během studia

děkuji rodině a kamarádům, kteří mě po celou dobu studia  
podporovali



## **CHOCENĚ**

Potenciály rozvoje města

Fakulta architektury

České vysoké učení technické v Praze

Ústav nauky o budovách 15118

autor:

Bc. Hana Vymětalíková

vedoucí diplomové práce:

prof. Ing. arch. Michal Kohout

Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

LS 2020







## Obsah

<b>0 /</b>	Úvod - Shrnutí analýz	
	Shrnutí analýz	15
<b>1 /</b>	Řešená témata	18 - 26
<b>2 /</b>	Koncept	
	Limity rozvoje	28 - 29
	Dokončení / zahuštění nedokončených lokalit	30 - 31
	Posílení kostry veřejných prostranství	32 - 33
	Sportovní - rekreační kostra sídla	34 - 35
<b>3a /</b>	Návrh - město	
	Rozvojové plochy	38 - 39
	Zahuštění, vyplnění proluk a vnitřních rezerv	40 - 41
	Transformační území	42 - 43
	Vnější rozvojové plochy	44 - 45
<b>3b /</b>	Návrh - zastavbové systémy	
	Oblast U Nádraží	49 - 63
	Oblast Peliny	65 - 77
	Oblast Spořilov	79 - 89
	Oblast K. H. Borovského	91 - 101
	Oblast U Zámku / Na Parapleti	103 - 111
<b>4 /</b>	Závěr	115
<b>5 /</b>	Zdroje	119



# 0

I Úvod - shrnutí analýz



Čechách v okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji a spadá pod působnost obce s rozšířenou působností Vysoké Mýto. Ve městě žije přibližně 8900 obyvatel a jejich počet každým rokem stagnuje až mírně klesá. Také se neustále zvyšuje index stáří obyvatel, což je ve strategickém plánu identifikováno jako jedna ze tří největších bariér rozvoje města.

Chocní prochází hlavní železniční koridor v zemi vedoucí z Prahy do Olomouce. Jeho výstavba v polovině 19. století zapříčinila velký hospodářský rozmach města. Významný je však pro město již dnes, zajišťuje velmi dobrou dopravní dostupnost do krajského města Pardubice i dále. Choceň se nachází přibližně v polovině cesty mezi Prahou a Brnem. Vlakové nádraží v Chocni je důležitým uzlem, začínají zde dvě regionální tratě, které propojují město s okolními regiony. Zároveň je Choceň spádovou oblastí pro několik nejbližších drobných obcí.

Městem neprochází žádný důležitý silniční tah, přesto na některých silnicích 2. třídy procházejících městem je intenzita dopravy vysoká. Je však plánovaný obchvat města ze severu, který bude zároveň sloužit jako přivaděč na plánovanou komunikaci D35 z Pardubic dále na východ na Moravu. Obchvat povede v místech, kde rozvoj Chocně není dokončen, kde se otevírá Borohrádecká kotlina a kde se město rozrůstá volně do krajiny a nemá žádný přirozený limit. Proto bude mít obchvat velmi výrazný vliv na budoucí urbanistický rozvoj města.

Důležitou hodnotou pro město je jeho půvabná okolní příroda. Choceň se nachází v údolí řeky Tichá Orlice tam, kde se řeka Tichá Orlice uvolňuje ze sevření vysokých opukových skal a strmých břehů a kde se krajina kolem řeky rozvolňuje v rozsáhlé nivní louky. V podhůří Orlických hor, kde kopcovitá krajina přechází v rovinnatou Borohrádeckou kotlinu. Město se v rozkládá v nadmořské výšce od 277 m. n. m. (úroveň řeky) do 362 m. n. m. (Tocháčův kopec) na obou březích řeky a na ostrově, který odděluje od pevniny rameno řeky Tichá Orlice. Podél toku řeky se nachází přírodní rezervace a dva parky. Vnímání přítomnosti vodního prvku v rámci celého města je způsobeno mimo jiné vysokou úrovní hladiny vody vůči zástavbě a veřejným prostranstvím. Člověk má při procházení se kolem řeky dojem, že se může hladiny řeky z pěšiny přímo dotknout či na ni rovnou vkročit. Voda je důležitým prvkem i v rámci rekreace a sportu, nachází se zde nástupní bod pro vodáky a loděnice. Toto ale není podpořeno žádnou další infrastrukturou či kempem.

Další hodnotou je velká nabídka volnočasového, především sportovního vyžití, pro město takovéto velikosti velmi nadprůměrné. Město Choceň je také poměrně turisticky atraktivní místo díky již zmíněné půvabné rozmanité krajině zejména proti proudu řeky i díky zajímavostem na vlastním území města, jako jsou Zámek, Zámecký park, lipová alej na Chlum a alej k poutnímu kostelu na Hemžích nebo nejvyšší šikmý most v ČR, který překlenuje skalní zářez po probouraném tunelu železniční trati („tunel“). Chocní prochází několik cyklotras, mimo jiné významná cyklotrasa č. 18 vedoucí z Hlinska přes Choceň údolím Tiché Orlice dále na východ až k hranicím s Polskem. Rozvojem cyklotras se zabývá Koncepte cyklo a in-line turistiky v Pardubickém kraji. Rozvoj cestovního ruchu ve městě je jednou z 5 priorit pro rozvoj Chocně deklarovaných městem.

Nechybí zde základní občanská vybavenost, jako jsou školy (ve městě fungují dvě základní školy, což odpovídá velikosti sídla, a Obchodní akademie a Střední odborná škola cestovního ruchu), poliklinika, domov pro seniory, dále značné množství obchodů, restaurací, cukráren a několik ubytovacích služeb. Přestože ve městě funguje domov pro seniory, jeho kapacita je nedostačující a se zvyšujícím se indexem stáří lze toto považovat za jediný výrazný nedostatek v občanské vybavenosti města.

Ve městě působí Kulturní zařízení města Choceň, které spravuje Kino Máj a Informační centrum. Dále se ve městě nachází Orlické muzeum sídlící v Zámku, Městská knihovna Choceň, Dům dětí a mládeže a Základní umělecká škola. V Chocni působí mnoho zájmových spolků a sdružení.

Jako negativum vnímám rozvoj města v posledních letech. Územní plán umožňuje růst počtu obyvatel na 15 000 obyvatel, což znamená přírůstek o více než polovinu současného počtu obyvatel Chocně! Pro výstavbu jsou situovány převážně lokality v okrajových částech města, přestože se ve městě nacházejí nevyužitá vnitřní rezervy. Toto není v souladu s obecnými principy udržitelného rozvoje současného územního plánování. Vymezené lokality jsou navrženy především pro bydlení, občanské vybavení (veřejná infrastruktura, komerční zařízení, tělovýchova a sport), výrobu a skladování. Vzniká především satelitní zástavba rodinných domů o nízké podlažnosti a vysokých nárocích na pozemky.

S tím souvisí vysoké náklady na zřizování a údržbu infrastruktur přepočtené na jednoho obyvatele, které platí město.

Dále v územích s příliš nízkou obytnou hustotou nemůžou dobře fungovat veřejná prostranství, občanská infrastruktura ani komunita místních obyvatel.

Urbanistické nedostatky vidím především na dvou místech v Chocni, a to na severu města, kde je sídlo zatím neukončeno a rozvíjí se nevhodně dále do krajiny a kde jeho limitou se stane až plánovaný obchvat, a v jižní části města, kde chybí fungující systém veřejných prostranství, celá jižní část města je osídlena velmi řídko, zástavba je zde rozvolněná a netvoří kompaktní fungující celek.

Celou jižní částí Chocně se táhne historická Zámecká alej vedoucí od Zámku v centru města na jih na vrch Chlum, kde bývala v minulosti šibenice. Tato alej v úseku při silnici Vysokomytecká plní spíše funkci izolační zeleně, odděluje residenční oblast města od průmyslových a skladovacích areálů v jihozápadní části města, které dále přecházejí v průmyslovou zónu Lhoty. Toto považují za velmi dehonestující pro takto zachovalou a hodnotnou alej.

Nevyužitý potenciál vidím v budově vlakového nádraží a jejího bezprostředního okolí, která se nachází taktéž v jižní části města. Budova, přilehlé prostranství a okolí mají potenciál být druhým centrem města, centrem jihu. Řešení vztahu centra města a nádraží je častým důležitým tématem k řešení u mnohých českých a moravských měst situovaných při významné železniční trati. Problematiku se snaží řešit projekt Revitalizace přednádraží Choceň - Terminál v zeleni. Daný projekt však řeší především problematiku nedostatku parkovacích míst u nádraží a již se tolik nezaobírá veřejným prostranstvím.

Dalším tématem k řešení pro město bude jistě v blízké budoucnosti problematika sídlišť z druhé poloviny minulého století. V Chocni se nachází několik sídlišť na Ostrově a v severní části Chocně v přibližně stejné vzdálenosti od centra města. Na sídlišťích je velká obytná hustota a proto je možné je brát oblastí s jejich koncentrací jako příležitostná místa pro vznik subcenter okrajových lokalit města. Nyní jsou však veřejné prostranství na sídlišťích řešené velmi nevhodně, vyplňují veškerý prostor mezi budovami, což znesnadňuje jeho fungování a údržbu.



**1**

I Řešená témata



## Cílový charakter města

Město Choceň svým umístěním a velikostí nemá ambice plnit funkci centrálního živého sídla regionu, jedná se o malé město v soustavě podobně velkých okolních měst na periférii země. Poskytuje však příjemné podmínky k poklidnému životu a zajišťuje základní potřeby. Ostatní potřeby (např. větší kulturní vyžití, větší pracovní příležitosti) jsou dostupné v nedalekých větších sídlech (Vysoké Mýto, Pardubice) velmi dobře dopravně dostupných (především po železnici).

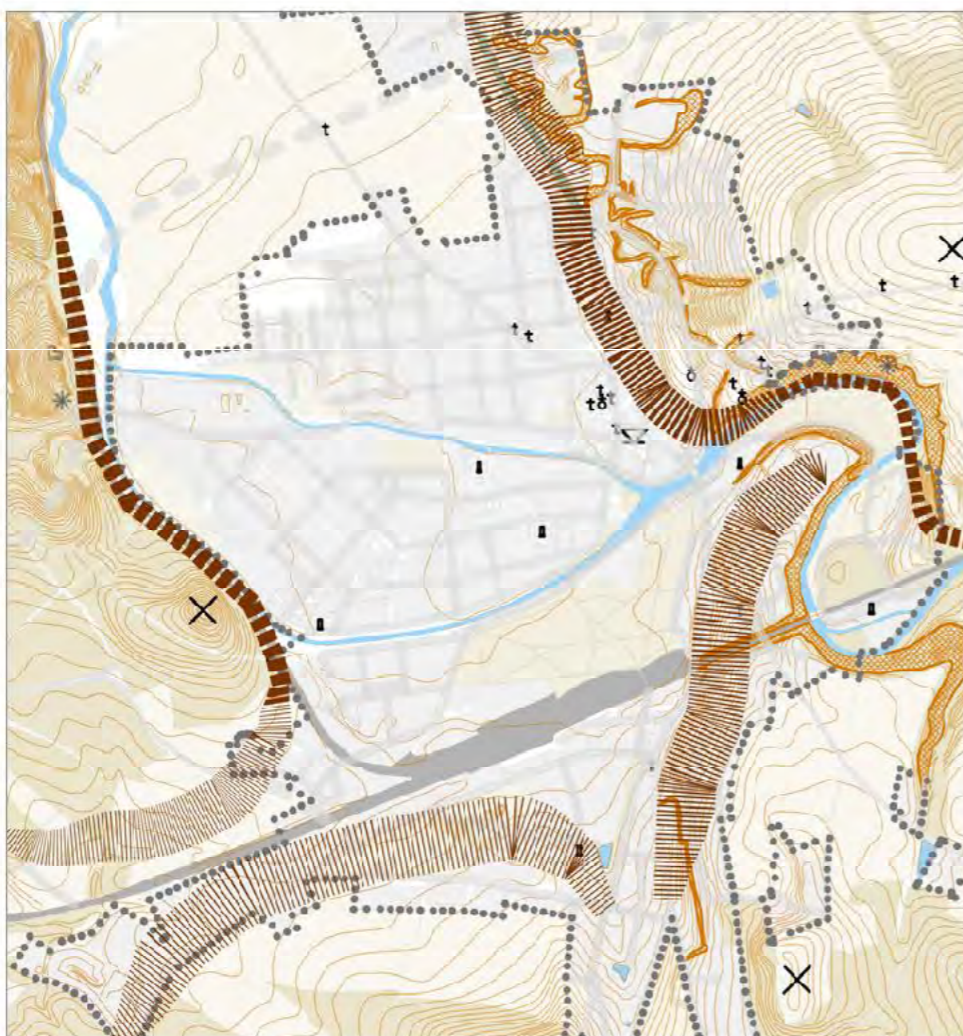
Tento charakter by se Choceň měla snažit nejen zachovat, ale i posílit pro nalákání nových obyvatel a udržení stávajících. Město se potýká v posledních letech s úbytkem a stárnutím populace, proto je potřeba zkvalitnit životní podmínky a využít nevyužitých potenciálů pro zvrácení tohoto negativního jevu. Ve městě žije přibližně 8900 obyvatel a jejich počet každým rokem stagnuje až mírně klesá. Také se neustále zvyšuje index stáří obyvatel, což je ve strategickém plánu identifikováno jako jedna ze tří největších bariér rozvoje města.

## Zasazení města do krajiny a jeho přirozené limity

*Choceň, město v kotlině, na březích řeky Tichá Orlice*

Morfologie terénu a krajinné prvky jsou hlavními elementy vymezujícími sídlo Choceň v krajině. Ze západu, jihu a východu jsou tyto hranice docela zřetelné. Jsou tvořeny lesy, korytem řeky a svahy Borohrádecké kotliny. Ze severu tento limit není, Borohrádecká kotlina se zde otevírá podél řeky Tichá Orlice.

Je důležité tyto hranice a limity mezi sídlem a krajinou identifikovat a nepřekračovat je při vymezování vnějších rozvojových ploch a výstavbě nových lokalit.

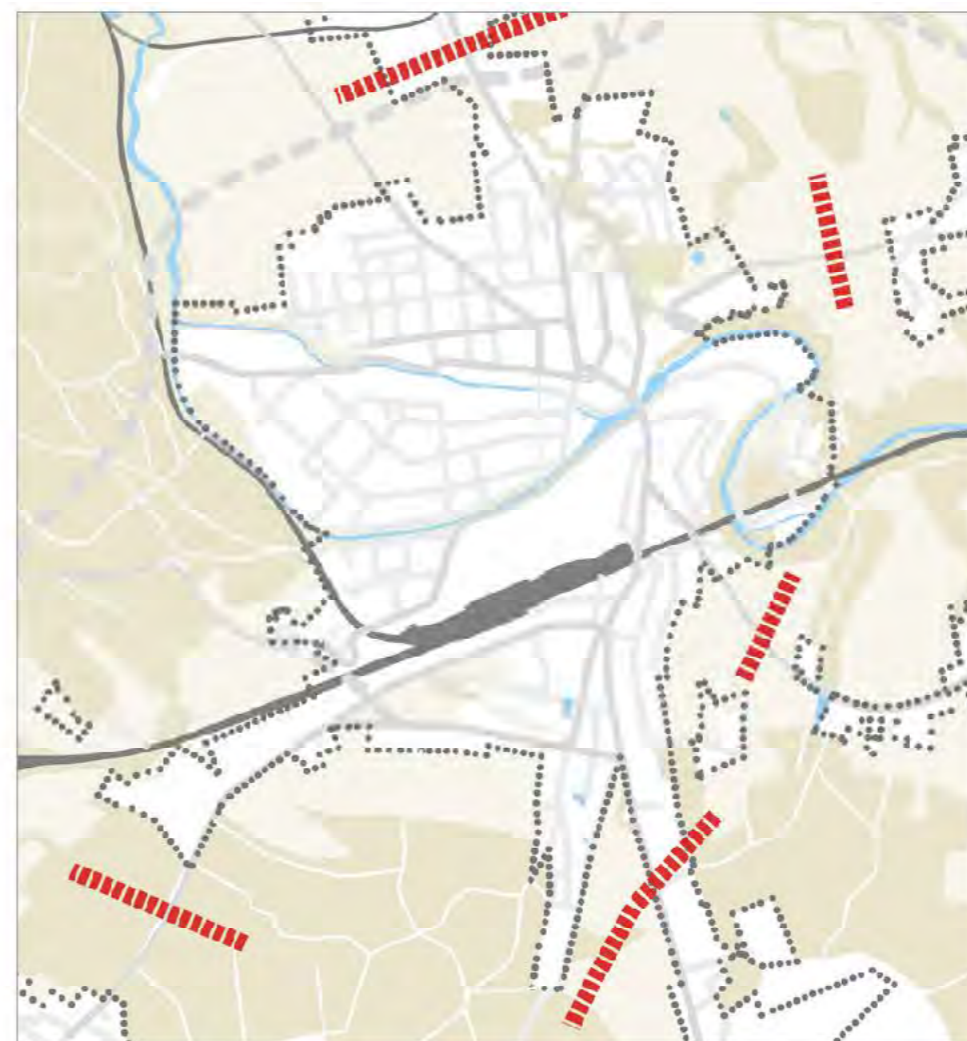


## Vztah města k okolním obcím

*Choceň jako samostatná identita*

Důležitost vyvarování se srůstání s jinými obcemi a udržování odstupové vzdálenosti mezi Choceň a jinou obcí. Toto umožňuje definování a zachování stávajících přirozených rozhraní mezi sídly, jako jsou např. lesy, remízky, horizonty a vodoteče.

Kolem Choceň v její bezprostřední blízkosti se nachází 5 sídel. Dvě sídla - Běstovice a Kosořín - se s Choceň dotýkají, hranici mezi něma určuje pouze dopravní značka. Další sídla jsou vzdáleny od Choceň (vzdálenost posledního domu Choceň od prvního domu daného sídla) méně než 1 km. Tyto hraniční hodnoty je potřeba zachovat a nesnižovat. Problémová je situace mezi Choceň a Zářeckou lhotou, kde v územních plánech obou obcí jsou navrženy rozvojové plochy mezi objema sídly a vlastně je tak navrženo srostení obou sídel. Toto je zcela nežádoucí a proti principům udržitelného rozvoje a územního plánování (republikové prioritě 18)



## Směry rozvoje obce

*Paměť místa*

Rozvoj Choceň vychází z historicky nejdříve obydlených míst, podél cest. Tyto cesty můžeme pozorovat již na prvních mapových dílech z oblasti (vojenská mapování z druhé poloviny 19. století) a dnes se jedná převážně o silnice II. třídy.





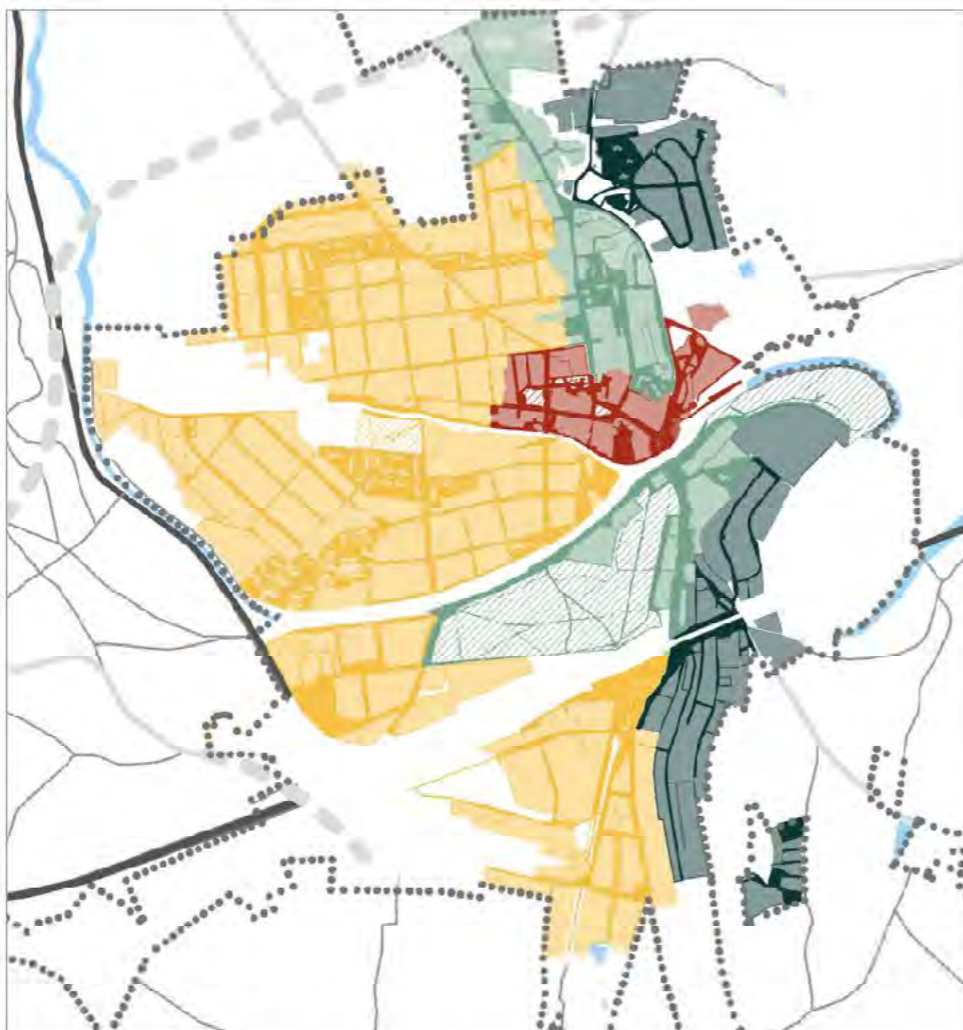
## Diverzita charakterů urbánního prostředí

Choceň jako místo, kde si každý najde to své místo k životu

Důležitost zachování diverzity charakterů urbánního prostředí od typicky městského po vesnické až samoty a chaty, v symbióze s terénními podmínkami (morfologií) - rovina vs. svažité terén.

Důležitost tvorby prostředí polyfunkčního a heterogenního (dříve vznik funkčně a morfologicky heterogenního prostředí, dnes vznikají především homogenní rozsáhlé struktury, což můžeme v Chocni pozorovat např. v lokalitě Vostelčice, kde vedle sebe funguje hustě obydlené sídliště z poloviny minulého století a novější satelitní zástavba z přelomu 20. a 21. století s velmi nízkou obytnou hustotou a zcela jiným charakterem, fungováním a nároky na veřejná prostranství a styl života obyvatel.

-  hlavní veřejná prostranství v měřítku sídla
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku lokality
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku sídla
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku lokality

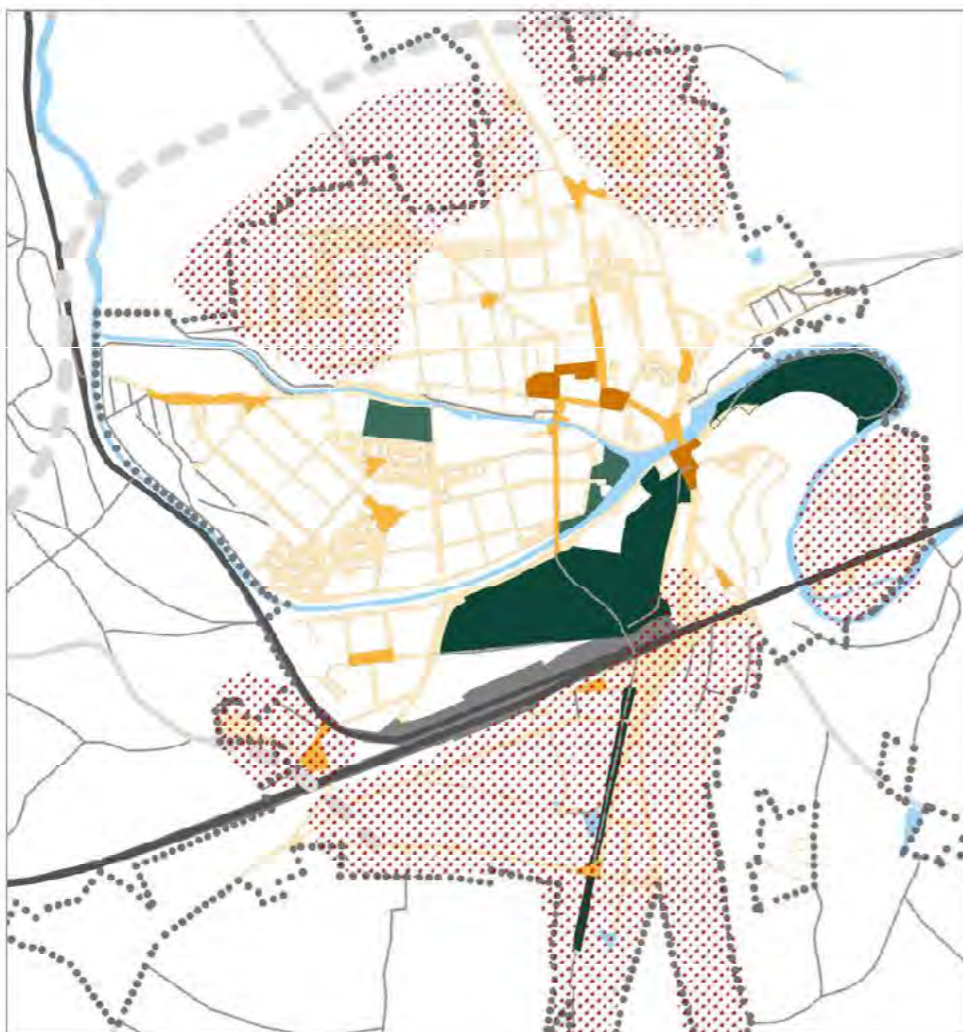


## Hyearchický systém veřejných prostranství

Identita místa a čitelnost prostředí

Pro fungování města, jeho čitelnost a schopnost lidí (místních obyvatel i návštěvníků) orientovat se v něm je důležitý hyearchický systém veřejných prostranství s odpovídajícími charaktery, každá lokalita má mít své přiměřené centrum, je potřeba zamezit vznikání prostorově vyloučených lokalit. Dále je potřeba dbát i na kvalitu jednotlivých prostranství. Mnohá prostranství musí pojmou několik funkcí a pro příjemné obytné prostředí je potřeba držet tyto funkce v rovnováze. V Chocni je zejména u některých hlavních ulic a problém nadřazování funkce dopravní nad všechny ostatní funkce veřejných prostranství.

-  oblasti nedostatkem / nedostatečnou kvalitou či čitelností veřejných prostranství
-  hlavní zelená prostranství v měřítku sídla
-  ostatní zelená prostranství
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku sídla
-  hlavní veřejná prostranství v měřítku lokality
-  ostatní veřejná prostranství

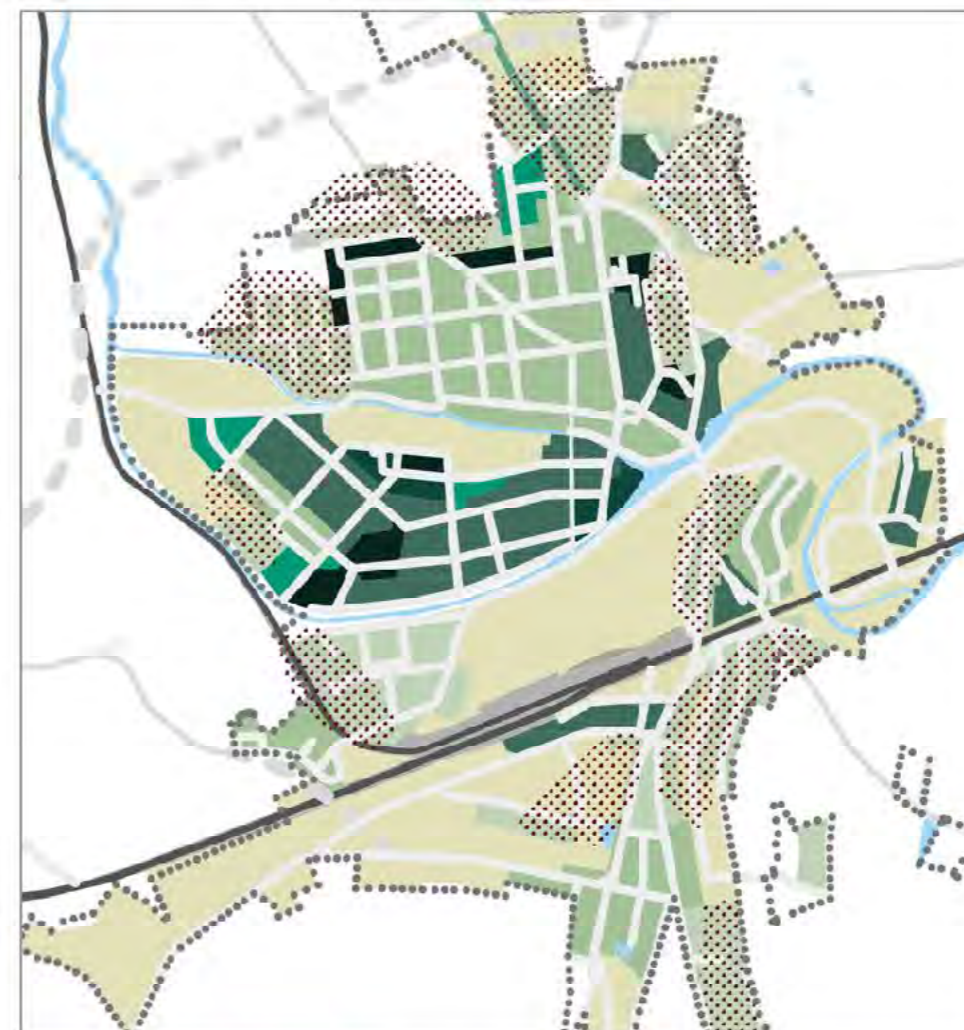


## Intenzita využití území

Kompaktnost zástavby a hospodárné využití půdy jako jeden z hlavních prvků současného územního plánování a zásadní parametr udržitelnosti města.

Obytná hustota má významný vliv na kvalitu bydlení. Mnohými urbanisty je doporučována hodnota přibližně 80 ob. / ha jako optimální hustota zástavby předměstí či zahradního města. Die studie Cities nad Automobile Dependence je minimální hustota osídlení, aby bylo smysluplné pohybovat se pěšky, dokonce 100 ob. / ha. Jako kritické jsou naopak považovány hodnoty pod 30 ob. / ha, kdy již přestávají fungovat veřejné infrastruktury a pěší dosažitelnost a obyvatelé jsou zcela závislí na dojíždění automobilem. V Chocni lze za udržitelné území z hlediska hustoty považovat pouze část Ostrov.

-  oblasti s příliš nízkou obytnou hustotou
-  území bez stálých obyvatel
-  do 20 obyvatel / ha
-  20 - 40 obyvatel / ha
-  40 - 70 obyvatel / ha
-  70 - 100 obyvatel / ha
-  100 - 150 obyvatel / ha
-  150 - 300 obyvatel / ha



## Rizikový rozvoj

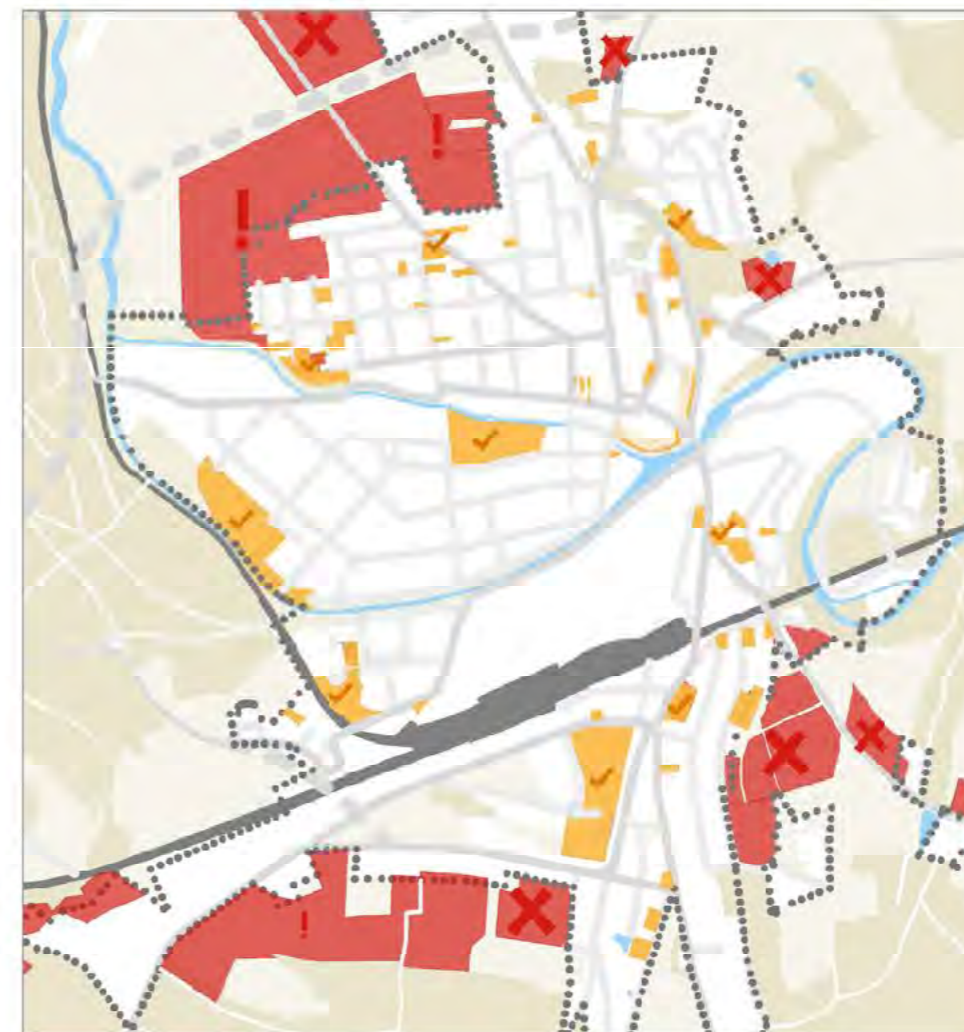
Choceň jako maloměsto

Územní plán umožňuje růst počtu obyvatel na 15 000 obyvatel, což znamená přírůstek o více než polovinu současného počtu obyvatel Chocně. Choceň není významným centrem, ale městečkem v soustavě podobně významných a významnějších měst, proto je potřeba vyvarovat se rizikového rozvoje. Vymezení příliš velkého množství rozvojových ploch v plánovací dokumentaci vzhledem ke skutečné poptávce může způsobit vznik pro město ekonomicky neudržitelných rozvolněných lokalit, kde je potřeba nákladně vybudovat a udržovat rozsáhlou infrastrukturu pro příliš malé množství uživatelů.

Také je potřeba při zastavování postupovat od vypňování rezerv (proluky a transformací území) od centra města k okrajům sídla a až následně využívat vnější rozvojové plochy v souladu s principy udržitelného rozvoje současného územního plánování. V současnosti jsou pro výstavbu situovány převážně lokality v okrajových částech města, přestože se ve městě nacházejí nevyužitá vnitřní rezervy.

V návrhu je specifikována preference zastavitelnosti jednotlivých ploch a také jsou vyčleněny zastavitelné plochy z územního plánu, které považují za zcela nevhodné k zastavení.

-  vnitřní rezervy
-  vnější rozvojové plochy





## Město v parku, park ve městě

Oficiální moto města, přítomnost zeleně a vodního prvku jako základ identity města

Rozmanité přírodní okolí i systém městské zeleně a řeka Tichá Orlice jsou pravděpodobně jednou z nejsilnějších stránek města, jsou atraktorem pro místní obyvatele i pro domácí turistiky. Navazující dobrá sportovní vybavenost toto jen podporuje.

Řeka a prostranství kolem ní fungují jako zelená tepna města, která propojuje malebná údolí na východ od Chocně a hluboké lesy na západě, ale také na sebe nabaluje všechna rekreační a parková prostranství a sportovní infrastrukturu města pro každodenní využití.

Tuto hodnotu a potenciál však lze dále rozvíjet.

Stále je možné zlepšit přístupnost krajiny, dbát na funkční systém pěších a cyklo cest do významných míst v krajině (lesy, vrcholy, údolí, řeka) a propustnost podél řeky.

V Chocni je příležitost dalšího rozvoje rekreační infrastruktury (kempy, vodáctví, cyklo, občerstvení) při vstupech z východu i ze severozápadu podél řeky.

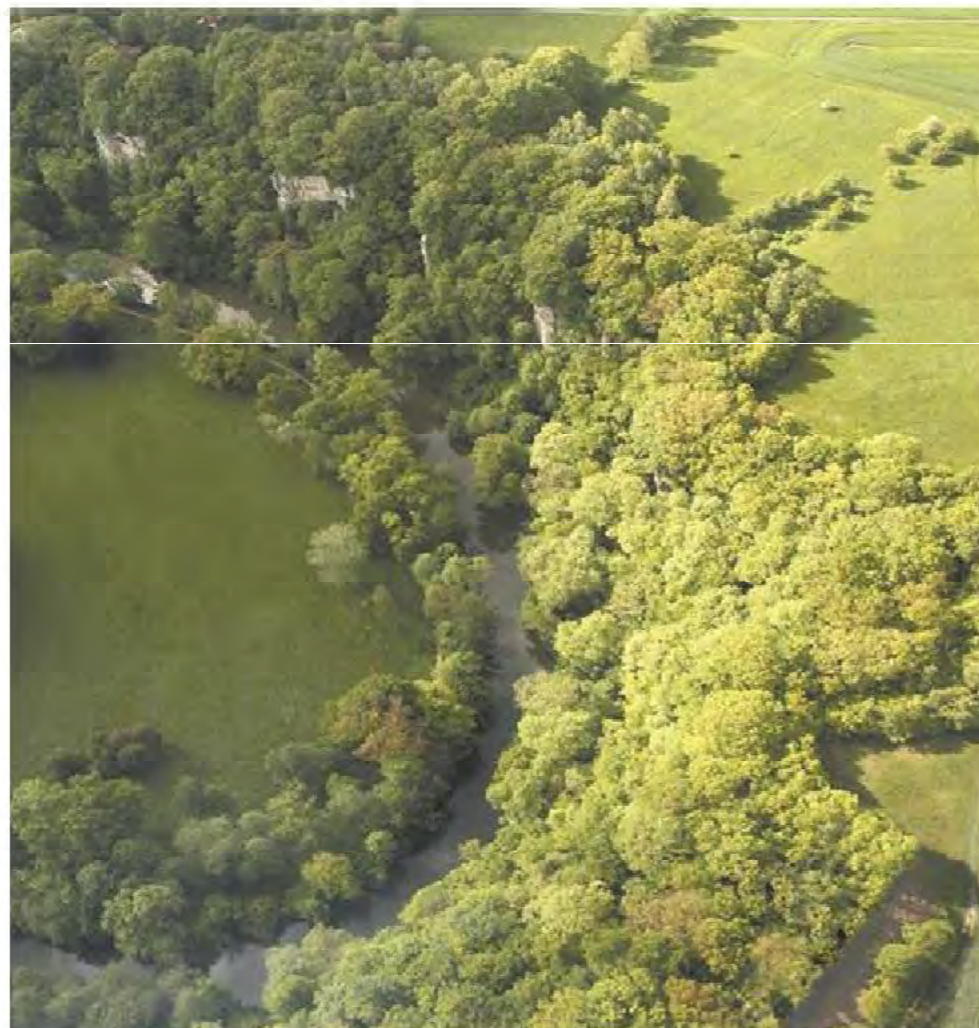
Důležitá jsou také nábřeží jako významné veřejné prostory města.



- ◀◀ nábřeží Tiché Orlice
- ◀ projekt úpravy nábřeží v centru města, Boris



- ◀◀ sportovní areály v lokalitě Spořilov
- ◀ veřejné prostranství za Kinem, bývalá plovárna



- ◀◀◀ Přírodní park Peliny
- ◀◀ Zámecký park
- ◀ Přírodní park Peliny



- ◀ blízkost hladiny řeky při procházce v přírodním parku Peliny



## Z chocně je to stejně daleko do Brna jako do Prahy (vlakem)

Výstavba železnice byla jedním z nejvýznamnějších milníků v rozvoji Chocně v minulosti a zároveň je velmi důležitou vybaveností města i pro současnost.

Budova nádraží, přilehlé prostranství a okolí mají potenciál být druhým centrem města, centrem jihu (centrum jihu, který dnes nemá centrum).

Toto centrum bude potřeba podpořit zvýšením obytné hustoty rozvojem jižních lokalit města kolem nádraží a bude podmíněně doplněním vybaveností.

Řešení vztahu centra města a nádraží je častým důležitým tématem k řešení u mnohých českých a moravských měst situovaných při významné železniční trati. Problematiku se snaží řešit projekt Revitalizace přednádraží Choceň - Terminál v zeleni. Daný projekt však řeší především problematiku nedostatku parkovacích míst u nádraží a již se tolik nezaobírá veřejným prostranstvím.

vlakové nádraží v Chocni -  
- pohlednice z roku 1899



vlakové nádraží v Chocni -  
- pohlednice z 1. pol. 20. st.



vlakové nádraží v Chocni -  
- pohlednice z roku 1928



vlakové nádraží v Chocni -  
- letecký snímek ze současnosti -  
- okolí nádraží je zastavěno,  
veřejný prostor zabírá autobusové  
nádraží a neudržované plochy



## Aleje jako významné prvky jak ve městě, tak i v krajině

alej do Hemží doprovázející křižovou cestu jako významný prvek krajiny ukazující cestu

zámecká alej vedoucí jižní částí města na Chlum (bývalá šibenice) jako prvek města a veřejného prostoru

Zámecká alej v úseku při silnici Vysokomyštická plní spíše funkci izolační zeleně, odděluje residenční oblast města od průmyslových a skladovacích areálů v jihozápadní části města, které dále přecházejí v průmyslovou zónu Lhoty. Alej si zaslouží navrácení její původní funkce - funkce významného městotvorného prvku, prvku veřejného prostoru.

Alej a veřejné prostranství utvořené kolem ní má potenciál stát se novým centrem jihu.

Návrh toho dosahuje odsunutím rozhraní průmyslové zóny a residenční zástavby a rozvojem nové městské lokality s alejí jako centrálním prvkem.

▲ historická fotografie - alej na třídě Unter den Linden v Berlíně jako hlavní prvek veřejného prostoru

▲ historická fotografie - alej na třídě Champs-Élysées v Paříži jako hlavní prvek veřejného prostoru

▲ alej v krajině z Chocně do Hemží  
▲ drobné stavby v aleji z Chocně do Hemží

▲ Zámecká alej -  
- úsek v Zámeckém parku  
▲ Zámecká alej -  
- úsek ve stoupání na vrch Chlum



2

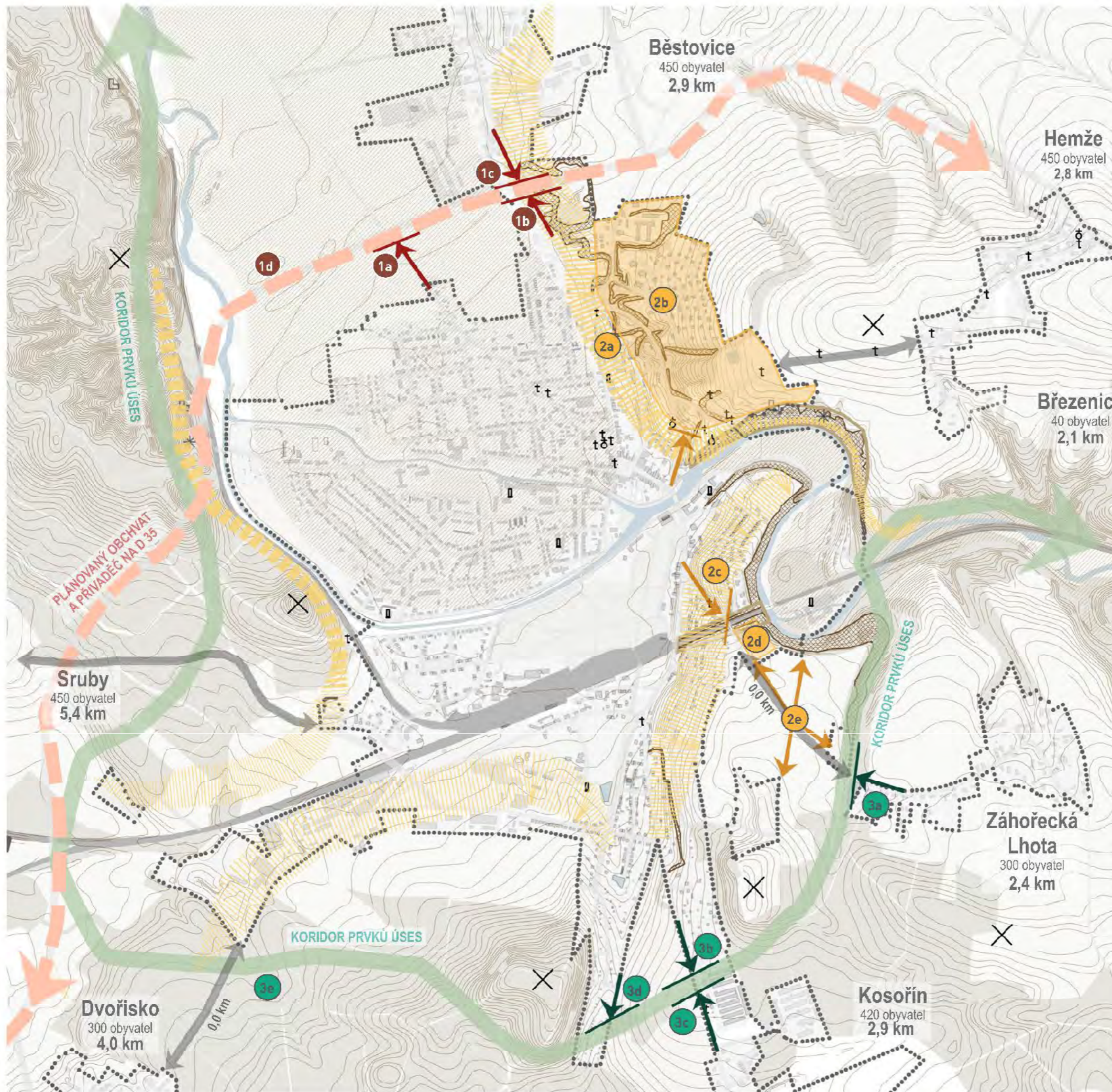
I Konzept



- 1a - plánovaný obchvat jako limita rozvoje Chocně po ulici Újezdská
- 1b - plánovaný obchvat jako limita rozvoje Chocně po ulici Na Bílé (silnice III. třídy č. 317) ve směru do sousedních Běstovic
- 1c - plánovaný obchvat jako limita rozvoje Běstovic po ulici Na Bílé (silnice III. třídy č. 317) ve směru do Chocně
- 1d - plánovaný obchvat jako limita severního plošného rozvoje Chocně

- 2a - terénní zlom (úpatí kopce Tocháč) jako přirozená limita Chocně
- 2b - stavební rozvoj lokalit Na Svobodné a Na křepčích z přelomu 20. a 21. století za přirozenou limitou obce
- 2c - svahy Borohrádecké kotliny v lokalitách Na Parapleti a Na Drahách jako přirozené limity rozvoje Chocně, především limita rozvoje podél ulice Svatojiřská směrem do sousední obce Zářecká Lhota
- 2d - stavební rozvoj lokality Nad Tunelem z přelomu 20. a 21. století za přirozenou limitou obce
- 2e - pahorek mezi obcemi Chocní a Zářecká Lhota jako vizuálně oddělující prostor mezi dvěma sídly, potřeba jeho zachování

- 3a - koridor ÚSES jako limita rozvoje obce Zářecká Lhota po ulici Svatojiřská ve směru k Chocni
- 3b - koridor ÚSES jako limita rozvoje Chocně po ulici Litomyšlská směrem do sousední obce Kosořin
- 3c - koridor ÚSES jako limita rozvoje Chocně po ulici Újezdská
- 3d - koridor ÚSES jako limita rozvoje Chocně směrem do krajiny
- 3e - koridor ÚSES jako přirozené rozhraní mezi Chocní a sousední obcí Dvořísko






## Limity rozvoje


Limity rozvoje vychází z analýz a jsou dány především morfologií terénu, vztahy k sousedním sídlům, přírodními limity a obchvatem

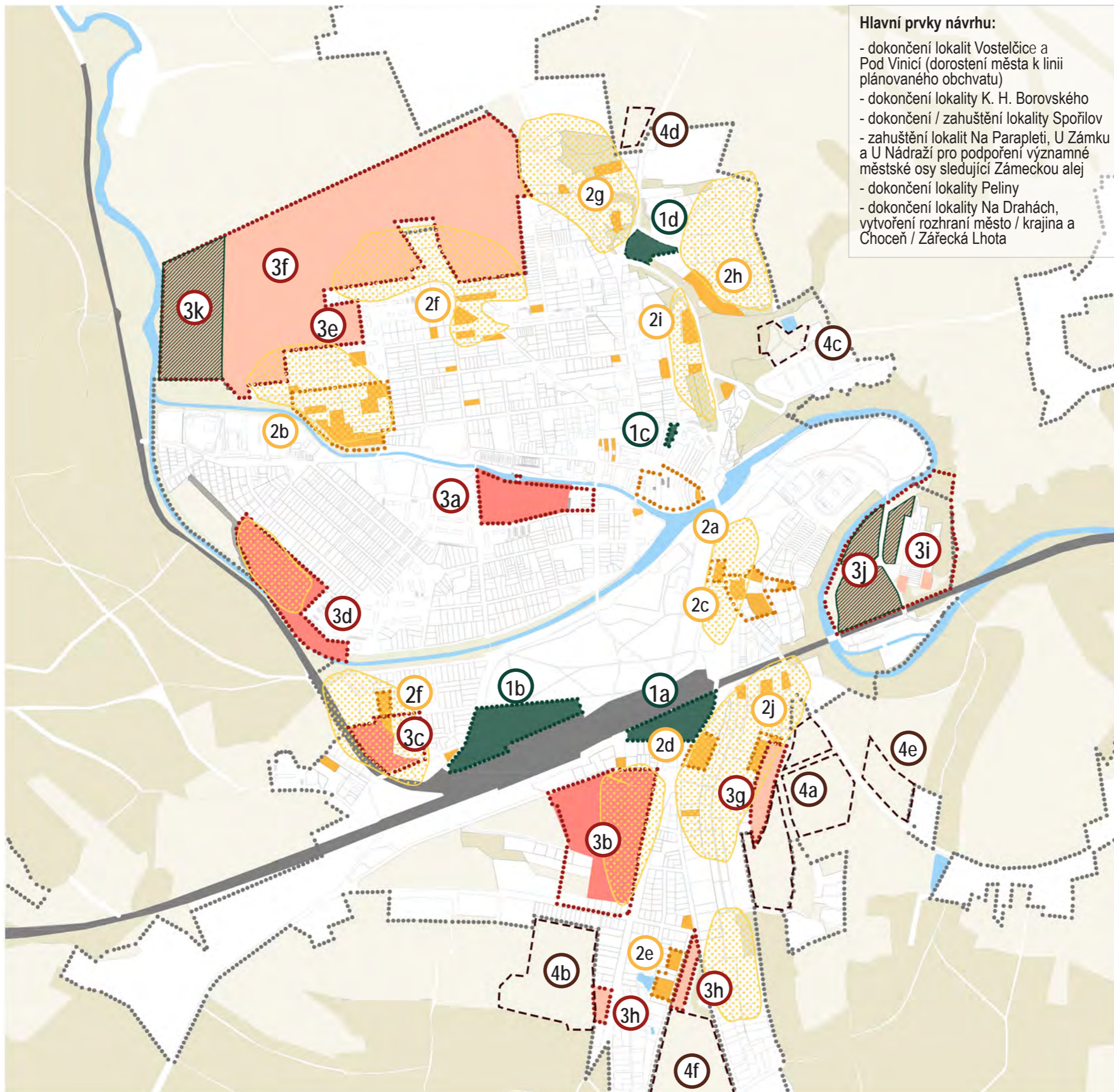
- **ze severu**  
plánovaným obchvatem a sousedním sídlem Běstovice
- **ze západu**  
řekou Tichá orlice, železnicí a zalesněnými kopci
- **z jihu**  
průmyslovou zónou a obcí Kosořin
- **ze západu**  
terénním zlomem Borohrádecké kotliny a blízkostí sousedních sídel



bydlení		
	9,3 ha	32,5 %
	5,2 ha	18,3 %
	14,1 ha	49,2 %
celkem	28,6 ha	100,0 %

**VÝKRES PREFERENCE ROZVOJOVÝCH PLOCH**

-  hranice zastavěného území
-  pole a louky
-  les
-  zastavěné území
-  aktuální projekty a další projekty doplnění vybavenosti (1)
-  hranice hlavních oblastí doplnění vybavenosti
-  zahušťování, vyplnění proluk a vnitřních rezerv oblastí, které je potřeba zahuštit
-  hranice hlavních oblastí zahušťování
-  transformace území (změna funkčního využití) (3)
-  vnější rozvojové plochy - bydlení (3)
-  vnější rozvojové plochy - ostatní fce (3)
-  hranice hlavních oblastí vnějšího rozvoje
-  oblasti vymezené jako rozvojové plochy pro bydlení nebo občanskou vybavenost nevhodné pro zastavění (4)



**Hlavní prvky návrhu:**

- dokončení lokalit Vostelčice a Pod Vinicí (dorostení města k linii plánovaného obchvatu)
- dokončení lokality K. H. Borovského
- dokončení / zahuštění lokality Spořilov
- zahuštění lokalit Na Parapleti, U Zámku a U Nádraží pro podpoření významné městské osy sledující Zámeckou alej
- dokončení lokality Peliny
- dokončení lokality Na Drahách, vytvoření rozhraní město / krajina a Choceň / Zářecká Lhota

## Dokončení / zahuštění nedokončených lokalit

- 1a - Projekt úpravy přednádraží - navýšení kapacity parkování (ve fázi realizace) - aw architekti
- 1b - Nákupní centrum Lhoty (ve fázi realizace)
- 1c - Dům pro seniory - projekt Michaela Hasnedlová
- 1d - Nová Billa - projekt Bc. Markéta Chocová
- 2a - Úprava nábřeží - projekt Bc. Boris Lubochin
- 2b - Volné parcely Vostelčice
- 2c - Volné parcely Na Parapleti a U Zámku
- 2d - Volné parcely U Nádraží
- 2e - Volné parcely V Lipách
- 2f - Volné parcely Pod Vinicí
- 2g - Volné parcely Konečky
- 2h - Volné parcely Na Svobodné
- 2i - Volné parcely Tocháč
- 2j - Volné parcely Na Drahách
- 3a - Transformace areálu přádelny - projekt Vojtěch Krajic
- 3b - Transformace průmysl. lokality U Nádraží
- 3c - Transformace v lokalitě K. H. Borovského
- 3d - Transformace v lokalitě Spořilov
- 3e - Územní studie Vostelčice - Etapa 1 (ve fázi prodeje pozemků)
- 3f - Rozvoj severních lokalit - projekt Bc. Veronika Bruncková
- 3g - Rozvojová plocha Na Drahách
- 3h - Rozvojová plocha V Lipách
- 3i - Rozvojové plochy Peliny
- 3j - Rozvojová plocha Peliny - sportovní vybavenost a kemp
- 3k - Rozvojová plocha Vostelčice - sportovní vybavenost a přírodní plocha
- 4a - Nevhodná rozvojová plocha za limity rozvoje Chocně v lokalitě Na Drahách, nebezpečí srostení lokality s obcí Zářecká Lhota
- 4b - Nevhodná rozvojová plocha Chocně v lokalitě V Lipách - nevhodné rozrůstání sídla do krajiny, oblast bez současné infrastruktury, daleko od centra
- 4c - Nevhodná rozvojová plocha za limity rozvoje Chocně v lokalitě Třešňovka
- 4d - Nevhodná rozvojová plocha za limity rozvoje Chocně v lokalitě Konečky
- 4e - Nevhodná rozvojová plocha obce Zářecká Lhota, nebezpečí srostení obce s lokalitou Na Drahách města Choceň
- 4b - Nevhodná rozvojová plocha Chocně v lokalitě Pod Chlumem - nevhodné rozrůstání sídla do krajiny, oblast bez současné infrastruktury, daleko od centra, nebezpečí srostení lokality s obcí Kosořín



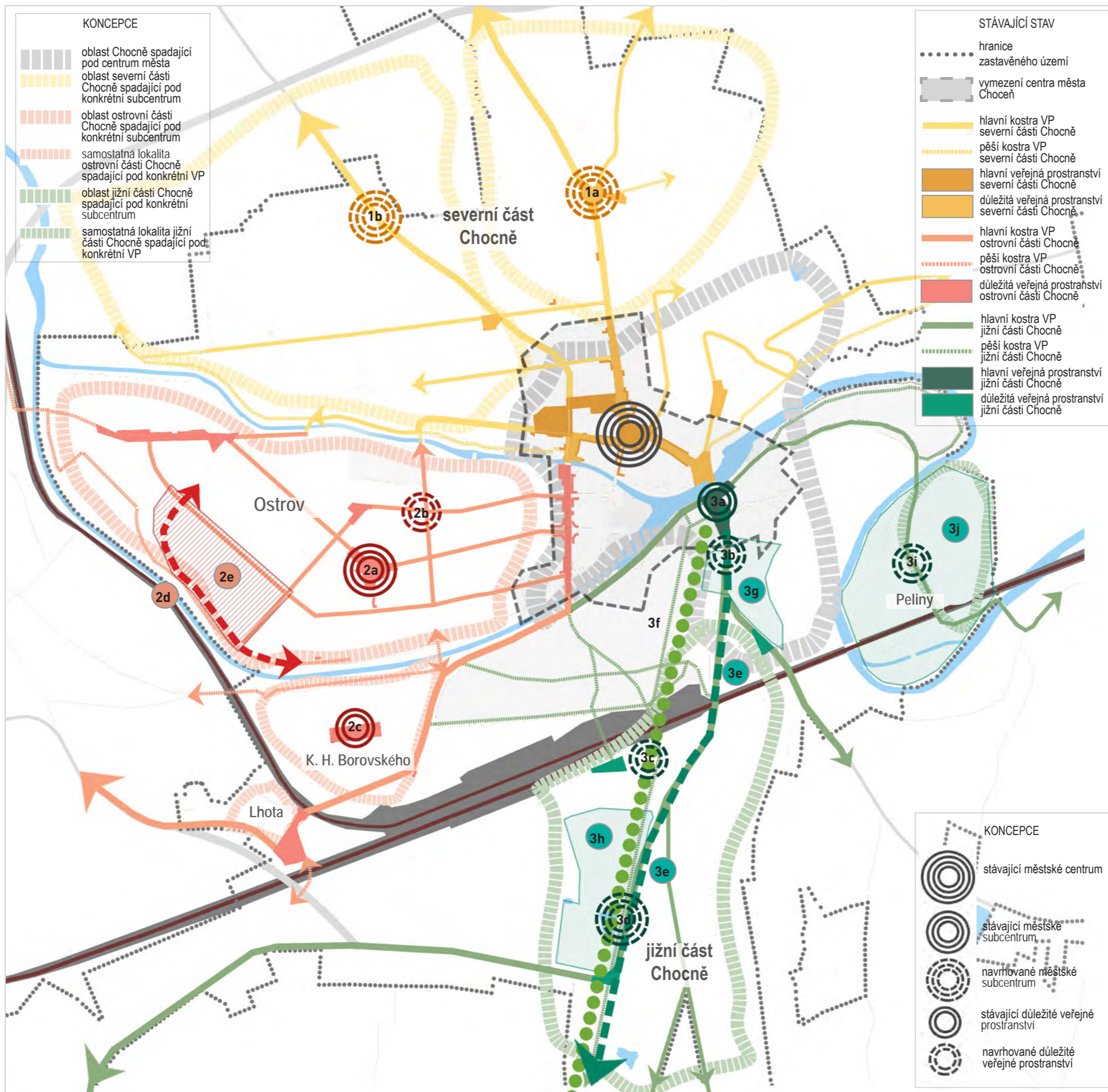


**VÝKRES KONCEPCE  
VEŘEJNÝCH  
PROSTRANSTVÍ**

1a - transformace plácku u autobusové zastávky Záměstí a přilehlého pozemku (kauza Billa) v subcentrum Severní části Chocně při ulicích Záměstí a Na Bílé, potřeba zachování pěší prostupnosti do lokality Na Svobodné pro její integraci do struktury města)  
1b - vznik nového subcentra Severní části Chocně při ulici Újezdská (potřebné již ve stávajícím stavu díky vysoké obytné hustotě a nezbytně nutné při následném rozvoji lokality Vostelčice a Pod Vinicí)

2a - stávající Náměstí Svobody jako subcentrum Ostrova  
2b - nové veřejné prostranství u Přádelny pro posílení systému veřejných prostranství na Ostrově  
2c - stávající plácek K. H. Borovského jako centrum lokality K. H. Borovského  
2d - protažení zpevněného nábřeží podél řeky Tichá Orlice  
2e - rozvoj a dokončení lokality Spořilov podél nového nábřeží

3a - stávající prostranství před Zámekem  
3b - obnova zaniklého Havlíčkova náměstí a zklidnění ulice Pernerova, která má převážně dopravní funkci, je bariérou a nevytváří příjemný veřejný prostor k pobytu  
3c - okolí budovy vlakového nádraží jako významný veřejný prostor v jižní části Chocně  
3d - okolí rybníku Janderák a prostranství podél Zámecké aleje a ulice Vysokomytecká jako nové subcentrum Jižní části Chocně  
3e - zklidnění ulic Vysokomytecká a Pernerova, které mají převážně dopravní funkci, jsou bariérou a nevytváří příjemný veřejný prostor k pobytu, jejich přetvoření v hlavní osu Jižní části Chocně  
3f - Zámecká alej jako hlavní pěší osa Jižní části Chocně  
3g - stavební rozvoj (vyplnění proluk a volných pozemků vhodnou zástavbou) kolem Havlíčkova náměstí pro zahuštění lokality, doplnění důležitých funkcí a podpoření centrality Havlíčkova náměstí  
3h - stavební rozvoj (transformace průmyslových a skladovacích areálů), zahuštění, doplnění důležitých funkcí a podpoření centrality subcentra Jižní části Chocně  
3i - nový plácek v lokalitě Peliny jako doplnění veřejného prostranství  
3j - rozvoj lokality Peliny



**Posílení kostry veřejných  
prostranství**

**1 centrum, 4 subcentra v přiměřené vzdálenosti**

**v jižní části města v návaznosti na Zámeckou alej a následný rozvoj oblasti**

zklidnění ulice Vysokomytecká, obnovení / renovace Havlíčkova náměstí, nové veřejné prostranství kolem rybníka a nová městská zástavba v místě současných průmyslových a skladovacích objektů pro začlenění aleje do struktury města, využití jejího potenciálu jako hlavního tvůrce veřejného prostoru

**v lokalitě spořilov**

dokončení nábřeží a následující dostavba lokality

**v lokalitě Peliny**

vytvoření veřejného prostranství a následující rozvoj a kultivace lokality



bývalé Havlíčkovo náměstí - pohlednice z roku xxx



vlakové nádraží v Chocně - pohlednice z roku 1899



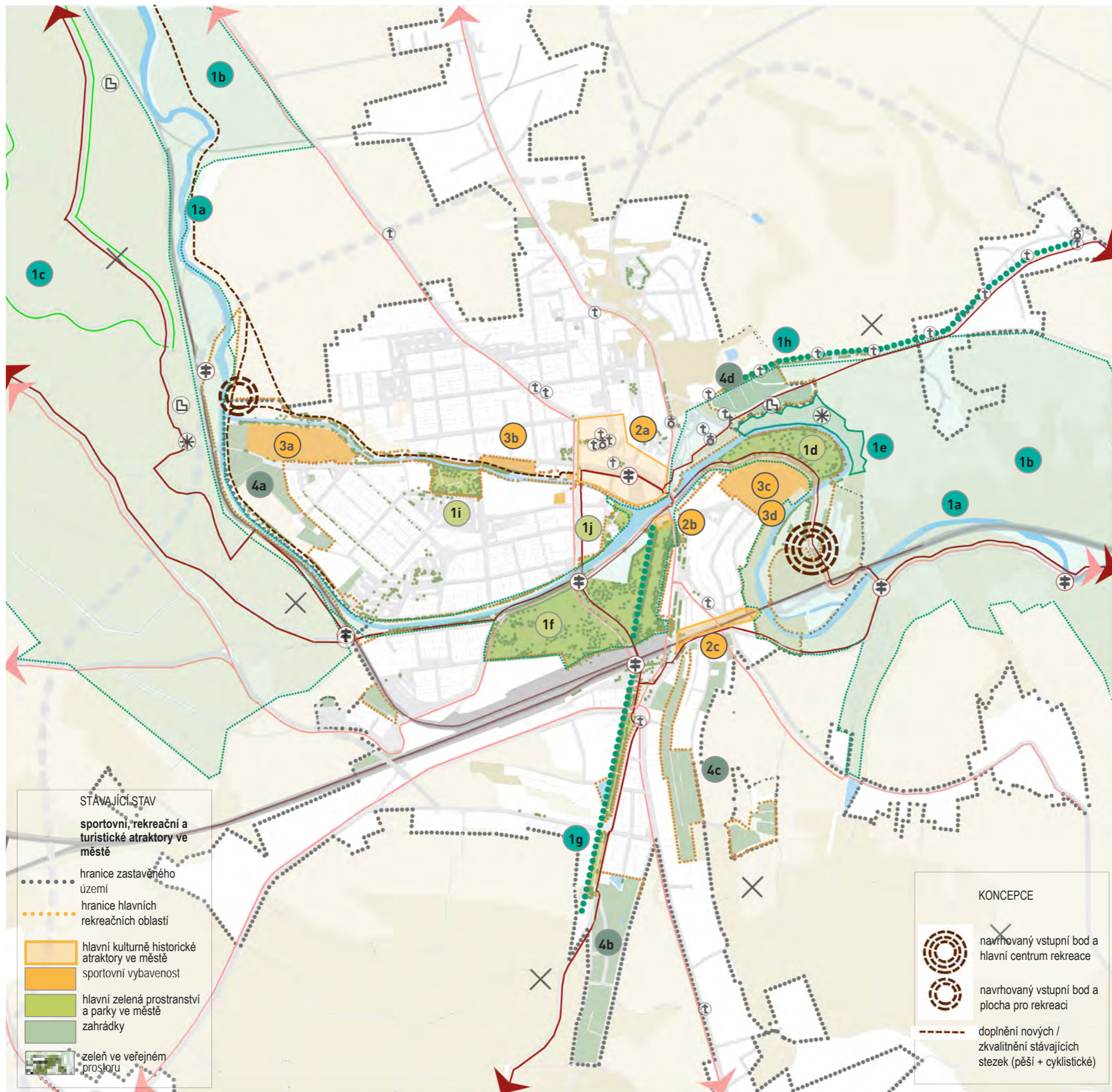
historická fotografie - alej na třídě Unter den Linden v Berlíně jako hlavní prvek veřejného prostoru



historická fotografie - alej na třídě Champs-Élysées v Paříži jako hlavní prvek veřejného prostoru

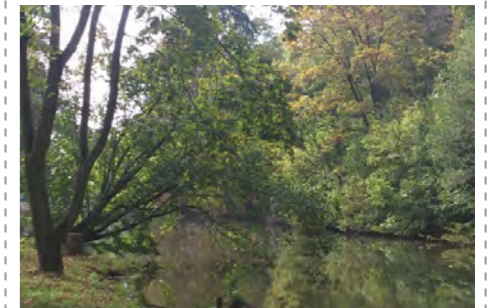


- 1a - údolí řeky Tichá Orlice jako významný rekreační atraktor Východních Čech
- 1b - Přírodní park Orlice
- 1c - lesy táhnoucí se až k Hradci Králové jako rekreační oblast s množstvím atraktorů (vyhlídky a zříceniny hradišť)
- 1d - Park Peliny jako přírodní park a zároveň dějiště různých kulturních akcí
- 1e - skály v Pelinách jako dominanta
- 1f - Zámecký park
- 1g - Zámecká alej na vrch Chlum sledující původní stezku od zámku k šibenici při vrchu Chlum
- 1h - alej do Hemží (ke kostelu) s množstvím křížů a drobných staveb
- 1i - Městský park
- 1j - Na Ostrově - přírodní plocha u kina s kulturně-rekreačním potenciálem, bývalá plovárna
- 2a - historické centrum města
- 2b - Zámek
- 2c - Tunel
- 3a - Areály sportovišť Spořilov
- 3b - Areál tenisových kurtů a víceúčelové hřiště
- 3c - Areál sportovišť Na Parapleti
- 3d - Loděnice
- 4a - Zahrádky na Spořilově
- 4b - Zahrádky Pod Chlumem
- 4c - Zahrádky Na Drahách
- 3d - Zahrádky Třešňovka

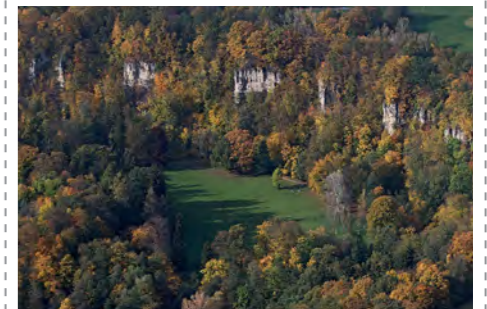


## Sportovně rekreační kostra sídla

Posílení zelené sportovně-rekreační osy podél řeky, její prostupnosti a nový rekreační areál jako nová vstupní brána do Chocně při příjezdu po proudu toku řeky Tichá Orlice



řeka Tichá Orlice (1a)



skály v Pelinách (1d)



Zámecký park (1f)



Zámek (2b)



atletický stadion Na Parapleti (3c)

### VÝKRES VNITŘNÍ ZELENĚ A REKREACE

STÁVAJÍCÍ STAV

rekreační a turistické atraktory v krajině

- hlavní turistické atraktory v krajině velkoplošné
- hlavní turistické atraktory v krajině maloplošné
- aleje

- cyklostezky a cyklotrasy
- turistické trasy
- naučné stezky

- rozcestníky / vstupní body do krajiny
- vrcholy
- hradiště
- vyhlídky
- kříže
- kostely a kaple

STÁVAJÍCÍ STAV

sportovní, rekreační a turistické atraktory ve městě

- hranice zastavěného území
- hranice hlavních rekreačních oblastí
- hlavní kulturně historické atraktory ve městě
- sportovní vybavenost
- hlavní zelená prostranství a parky ve městě
- zahrádky
- zeLEN ve veřejném prostoru

KONCEPCE

- navrhovaný vstupní bod a hlavní centrum rekreace
- navrhovaný vstupní bod a plocha pro rekreaci
- doplnění nových / zkvalitnění stávajících stezek (pěší + cyklistické)



**3a**

I Návrh - město

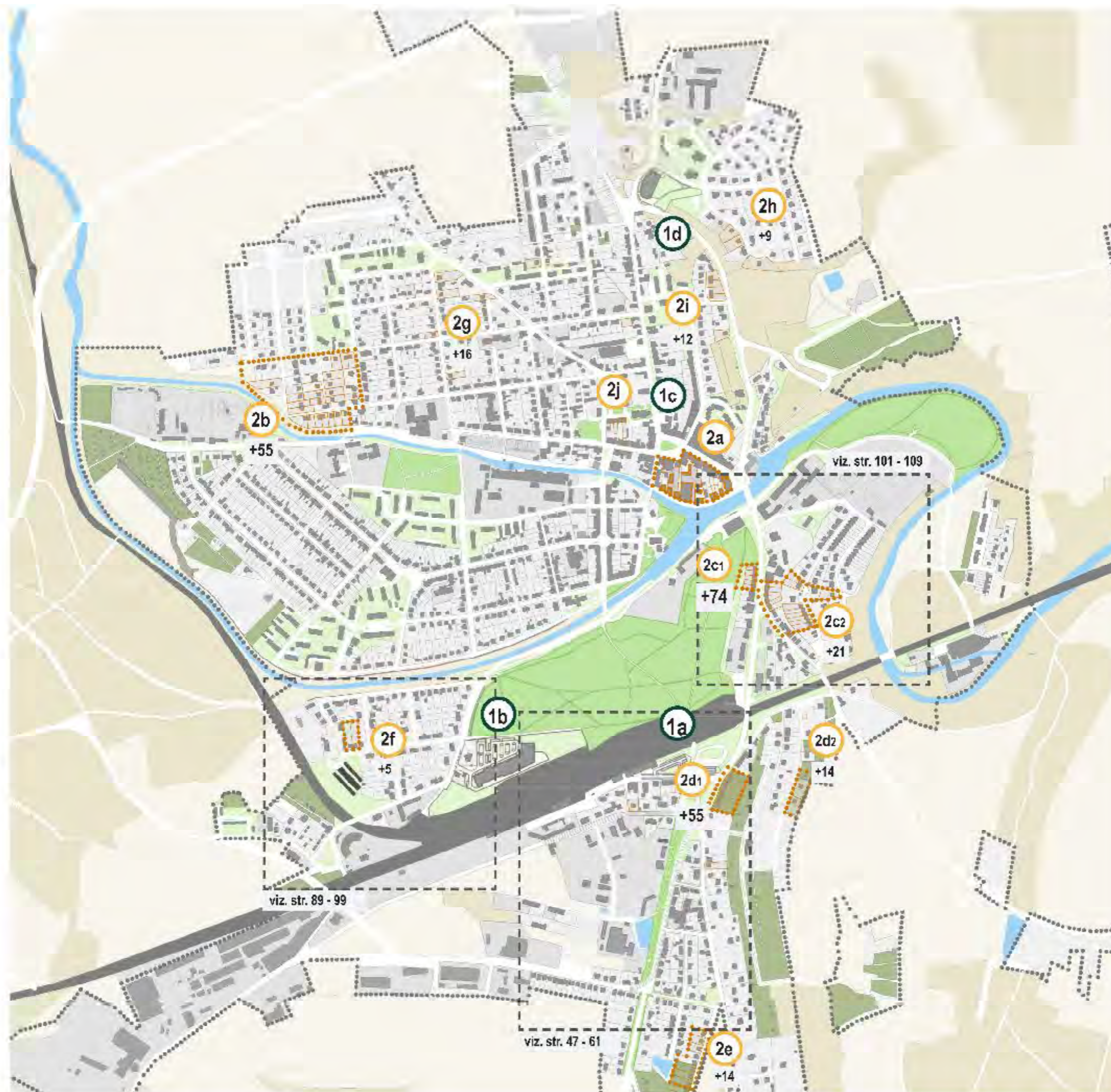


- 1a - Projekt úpravy přednábraží - navýšení kapacity parkování (ve fázi realizace) - aw architekti
- 1b - Nákupní centrum Lhoty (ve fázi realizace)
- 1c - Dům pro seniory - projekt Michaela Hasnedlová
- 1d - Nová Billa - projekt Bc. Markéta Chocová

- 2a - Úprava nábřeží - projekt Bc. Boris Lubochkin
- 2b - Volné parcely Vostelčice +55
- 2c - Volné parcely Na Paraplet
- 2d - Volné parcely U Nádraží
- 2e - Volné parcely V Lipách
- 2f - Volné parcely K. H. Borovského +5

## Zahuštění, vyplnění proluk a vnitřních rezerv

V zastavěném území Chocně se nachází několik nevyužitých / málo intenzivně využitých pozemků (proluk). Dle principů územního plánování by mělo dojít k jejich zastavení / využití přednostně před zabíráním volné krajiny pro výstavbu města.



### VÝKRES ZAHUŠŤOVÁNÍ, VYPLNĚNÍ PROLUK A VNITŘNÍCH REZERV

- aktuální projekty a další projekty doplnění vybavenosti (1)
- zahušťování, vyplnění proluk a vnitřních rezerv (2)
- hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- parky
- ostatní městská zeleň
- zahrádky
- soukromé zahrady
- areály
- zástavba

2a	?	?
2b	24	55
2c1	11/32	74
2c2	9	21
2d1	8/24	55
2d2	6	14
2e	6	14
2f	2	5
2g	7	16
2h	4	9
2i	5	12
2j	?	?





- 3a - Transformace areálu prádelny - projekt Vojtěch Krajč
- 3b - Transformace průmysl. lokality U Nádraží
- 3c - Transformace v lokalitě K. H. Borovského
- 3d - Transformace v lokalitě Spořilov

## Transformační území

V obci nachází několik území, jejichž současné funkční využití neodpovídá jejich potenciálu při jejich lokaci v rámci sídla (tzv. transformační území). Celková kapacita těchto území čítá až 1400 nových obyvatel.



### VÝKRES TRANSFORMACE ÚZEMÍ (ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ)

doplněné aktuální projekty a další projekty doplnění vybavenost, zahušťování vyplnění proluk a vnitřních rezerv

pro akty transformace území (změny funkčního využití) (3)

hranice zastavěného území

pole a louky

les

parky

ostatní městská zeleň

zahrádky

soukromé zahrady

areály

zástavba

3a	46 + 8 / 160	474
3b	34 + 11 / 325	826
3c	12	28
3d	30	69
celkem RD	122	281
celkem BD	9 / 485	1115
celkem	607	1396





- 3e - Územní studie Vostelčice - Etapa 1 (ve fázi prodeje pozemků)
- 3f - Rozvoj severních lokalit - projekt Bc. Veronika Bruncková
- 3g - Rozvojová plocha Na Drahách
- 3h - Rozvojová plocha Pod Chlumem
- 3i - Rozvojové plochy V L'pách
- 3j - Rozvojová plocha Peřiny

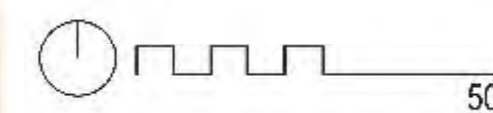
## Vnější rozvojové plochy



### VÝKRES VNĚJŠÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY

- doplněné aktuální projekty a další projekty doplnění vybavenosti, zahušťování, výplněň proluk a vnitřních rezerv, a projekty transformace území (změny funkčního využití)
- vnější rozvojové plochy (3)
- hranice zastavěného území
- pole a louky
- les
- parky
- ostatní městská zeleň
- zahrádky
- soukromé zahrady
- areály
- zástavba

3e	48	110
3f	?	?
3g	15	35
3h	9	21
3i	5	12
3j	8	18
celkem	607	1396





# 3b

I Návrh - zástavbové systémy



## OBLAST U NÁDRAŽÍ

typ rozvoje : transformace  
současné využití území: skladování, výroba  
navrhované využití území: obytné, příležitostně aktivní parter



Řešené území je ústředním bodem koncepce posílení osy jižní části města vedoucí od Zámku podél Zámecké aleje na jih směrem na vrch Čihlum. Koncepce počítá se zklidněním ulice Pernerova / Vysokomýtecká a rozvojem stávajících a tvorbou nových veřejných prostranství kolem ní.

Ústředním prvky jižní části Chocně se stanou Zámecká alej a vlakové nádraží. Zámecká alej plní v oblasti řešeného území v současnosti funkci izolační zeleně, odděluje residenční lokalitu v Lipách od skladovacích a výrobních areálů na jihozápadě Chocně.

Návrh odsouvá rozhraní mezi residenční a výrobní zónou do ulice Průmyslová a integruje alej do systému veřejných prostranství města. Mezi alejí a ulicí Průmyslová vzniká nová lokalita s 3 bloky s vysokou obytnou hustotou a mixem rodinných domů v klidnější části při ulici Průmyslová a bytových domů s příležitostným aktivním parterem v rušnější části při aleji pro zintenzivnění osy v lokalitě a vytvoření nového centra jižní části Chocně. Alejí se tak navrácí důstojnost jako historicky a kulturně hodnotnému prvku pro celé město Chocně.

Rozhraní v ulici průmyslová je tvořeno pásem zeleně s integrovaným odvodňovacím rygolem pro zadržování vody v území. Rygol začíná v rybníce Janderák a prochází ulicí Průmyslová v přibližné stopě historické vodoteče.

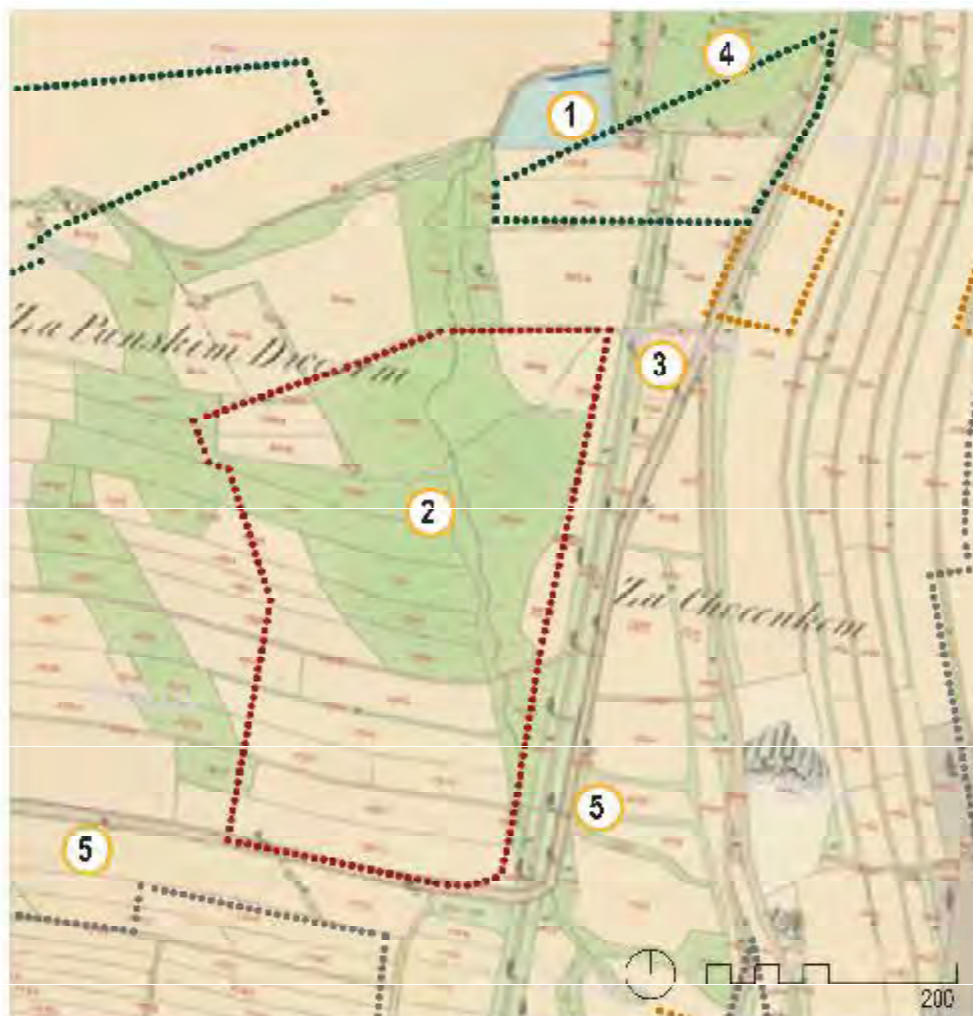
- ▲▲ rybník Janderák mezi alejí a průmyslovými areály (A)
- ▲ průmyslové a skladovací areály a brownfieldy, pohled z ulice Průmyslová (B)
- ◀ Zámecká alej (C)



**OBDOBÍ  
DO ROKU 1850**

**Cisáfské otisky**

- 1 bývalý rybník v místě dnešního vlakového nádraží
- 2 lesík s původní vodotečí
- 3 Zámecká alej
- 4 Zámecký park
- 5 původní cesta v trase dnešní ulice Vysokomyštecká



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**2. TŘETINA 20. ST.**

**Historická ortofotomapa 1954**

- 1 vlakové nádraží
- 2 zástavba lokality V Lipách
- 3 voňavka v místě dnešních skladovacích a výrobních ploch



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**21. STOLETÍ**

**Ortofotomapa 2020**

- 1 rybník Janderák
- 2 skladovací a výrobní areály
- 3 rodinné domy umístěné mezi výrobními objekty



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

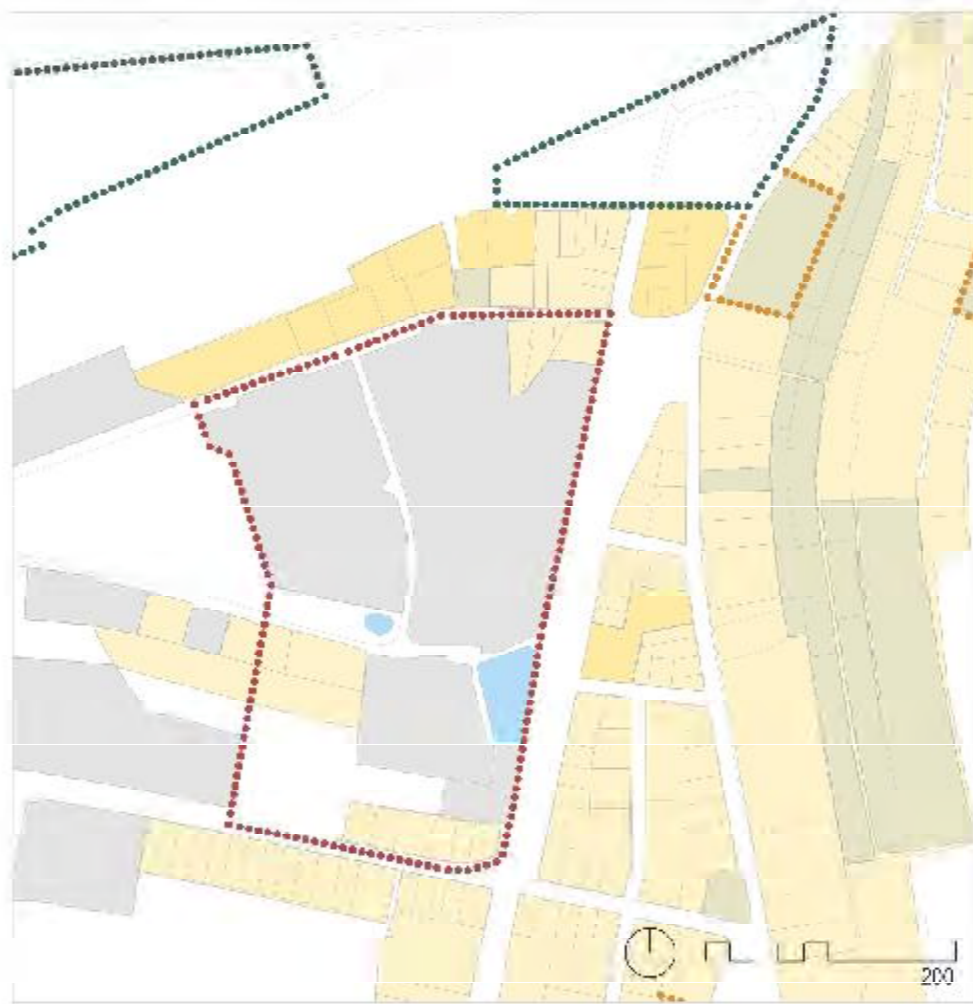


- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



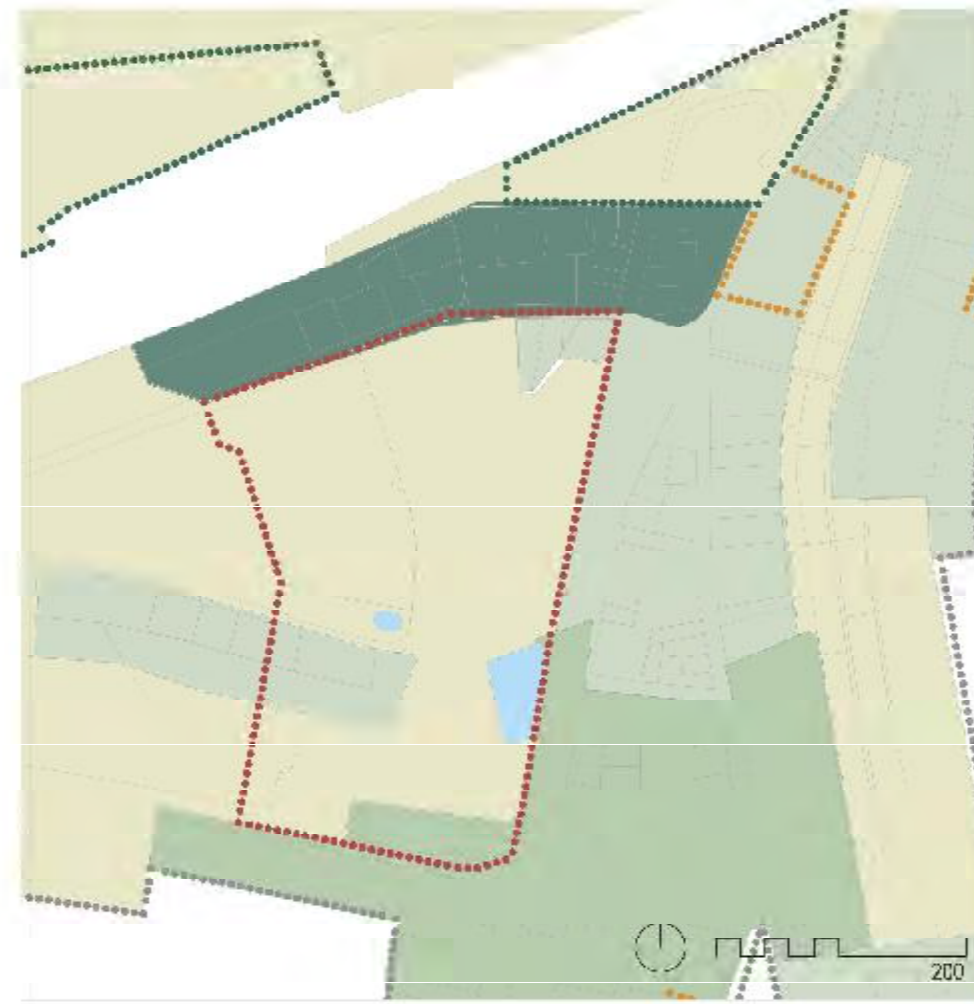
**SOUČASNÝ STAV  
PODLAŽNOSTI**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areály s objekty s atypickou výškou podlaží



**SOUČASNÝ STAV  
HUSTOTY OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



**SOUČASNÝ STAV  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce

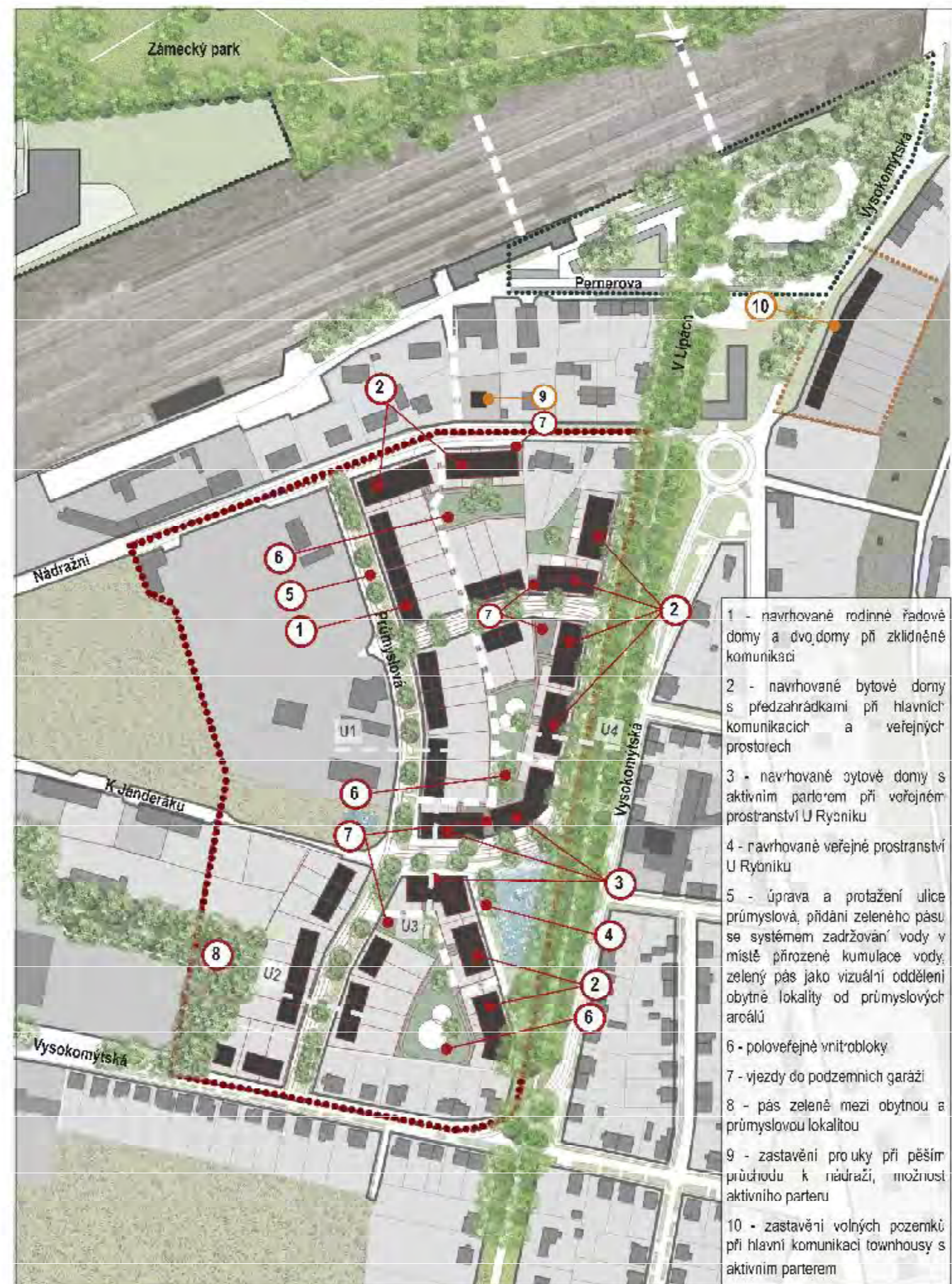
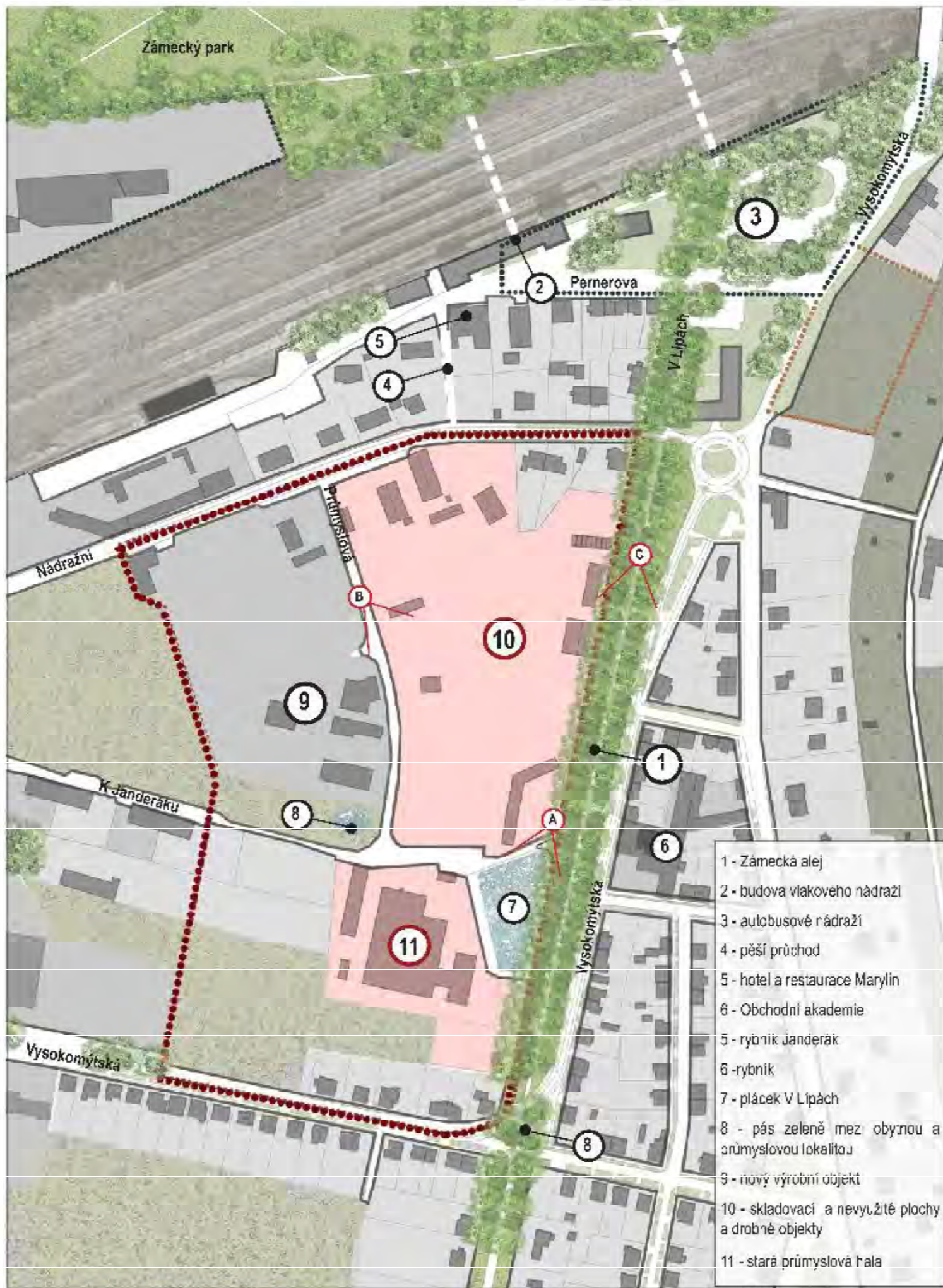


**SOUČASNÝ STAV  
HIERARCHIE MÍRY  
SOUKROMÍ**

- ..... hranice zastavěného území
- veřejné
- veřejné s režimem, parky a polosaou kromě vnitrobloků a
- soukromé
- zástavba

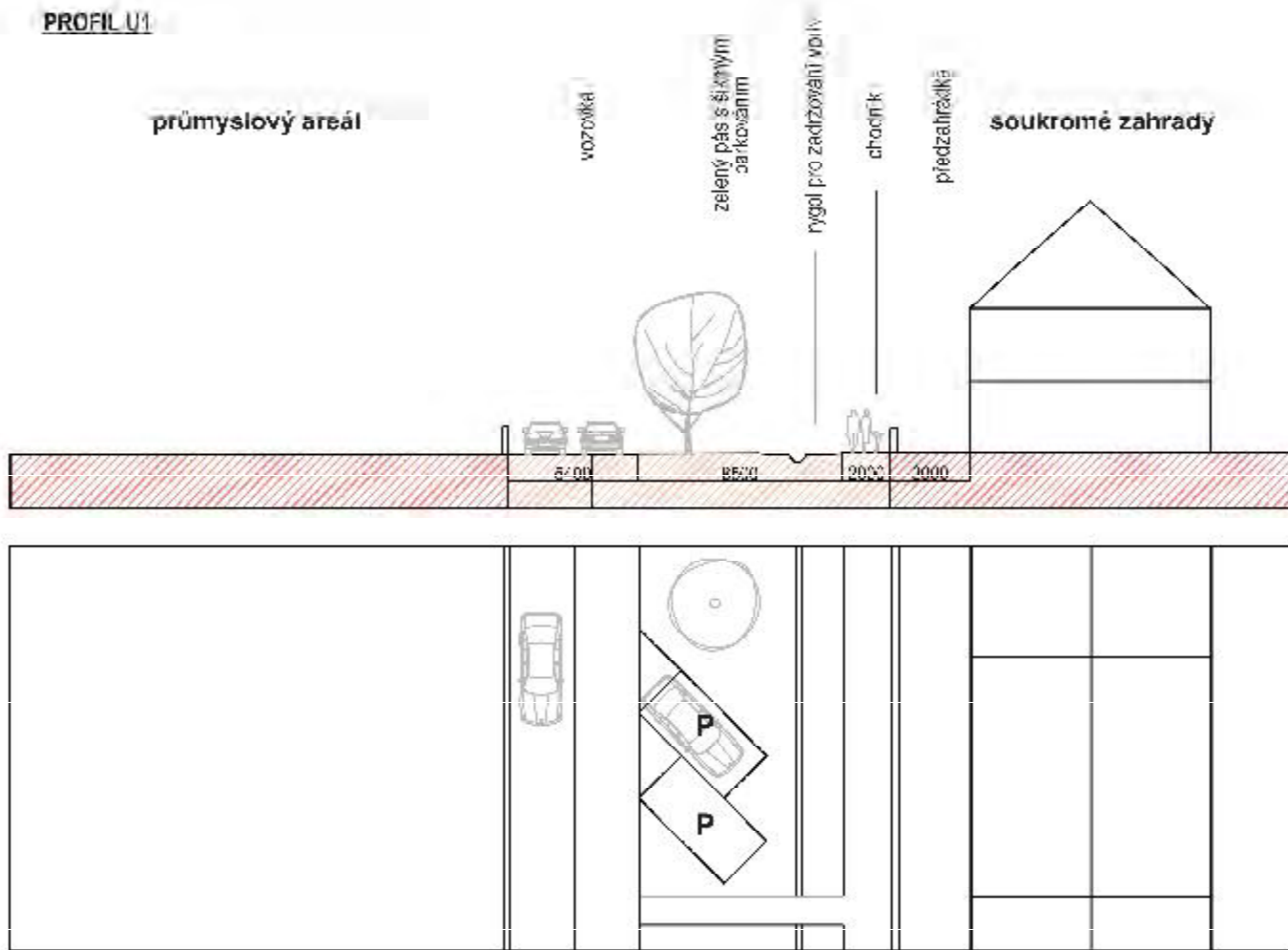




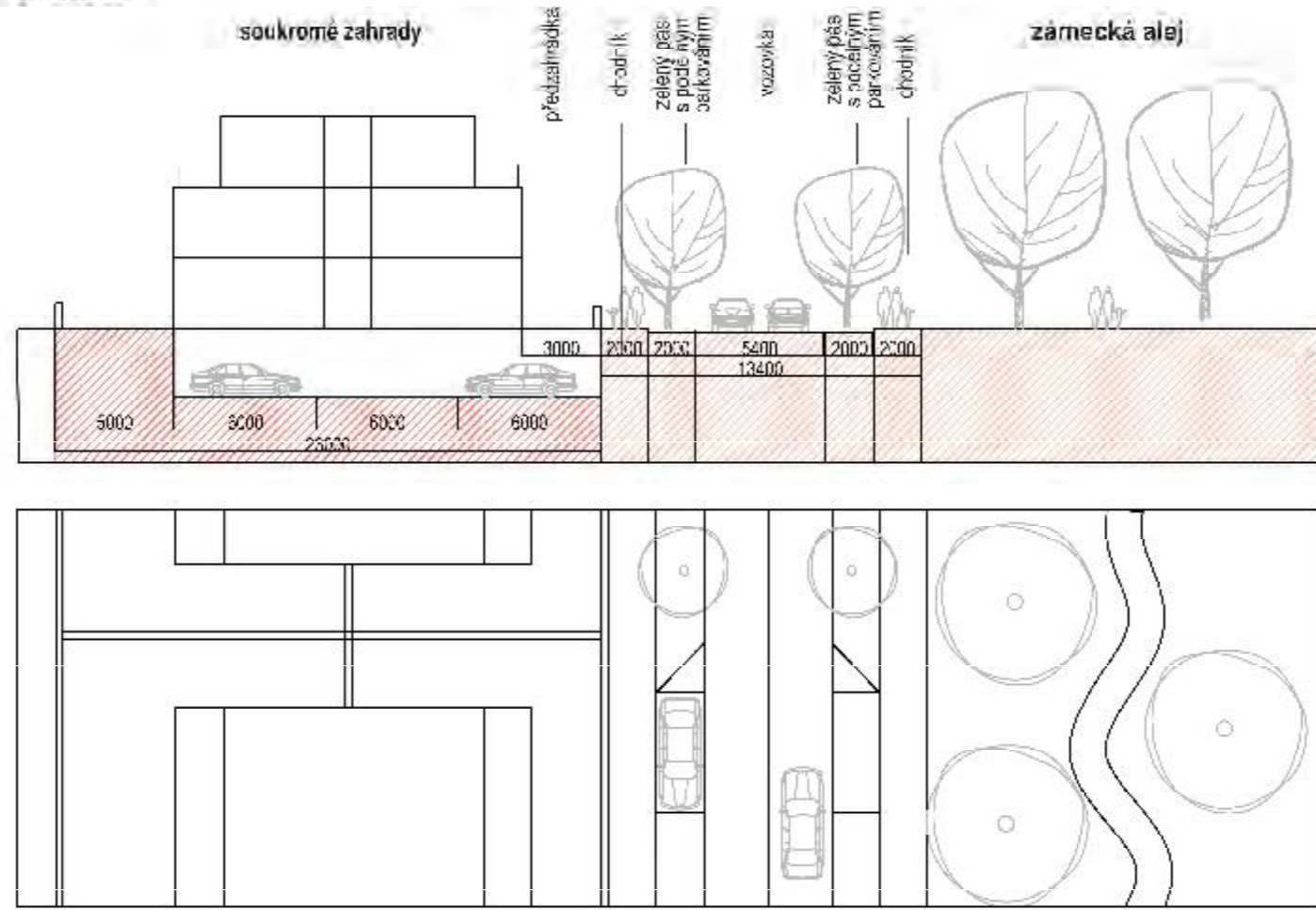




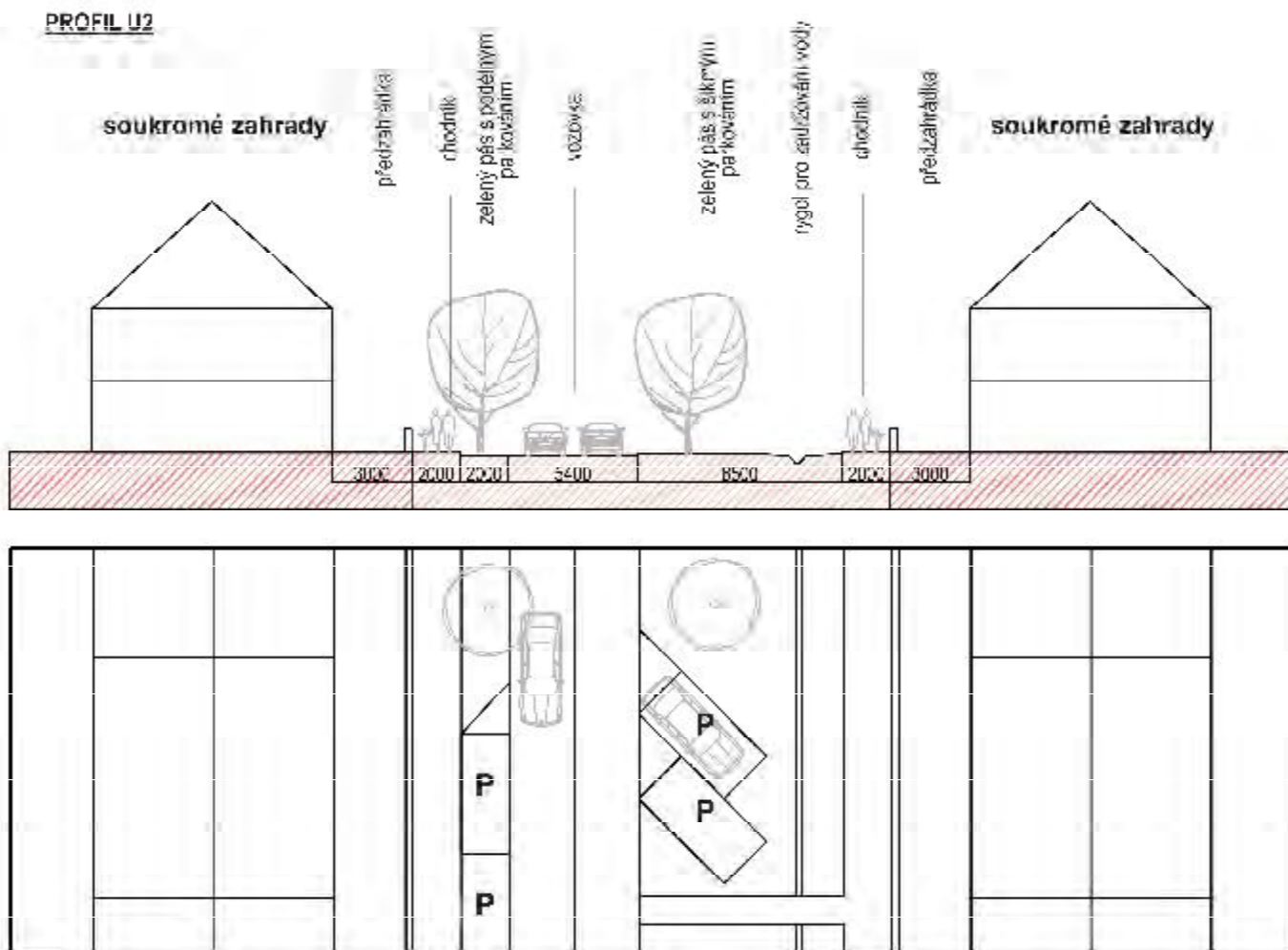
PROFIL U1



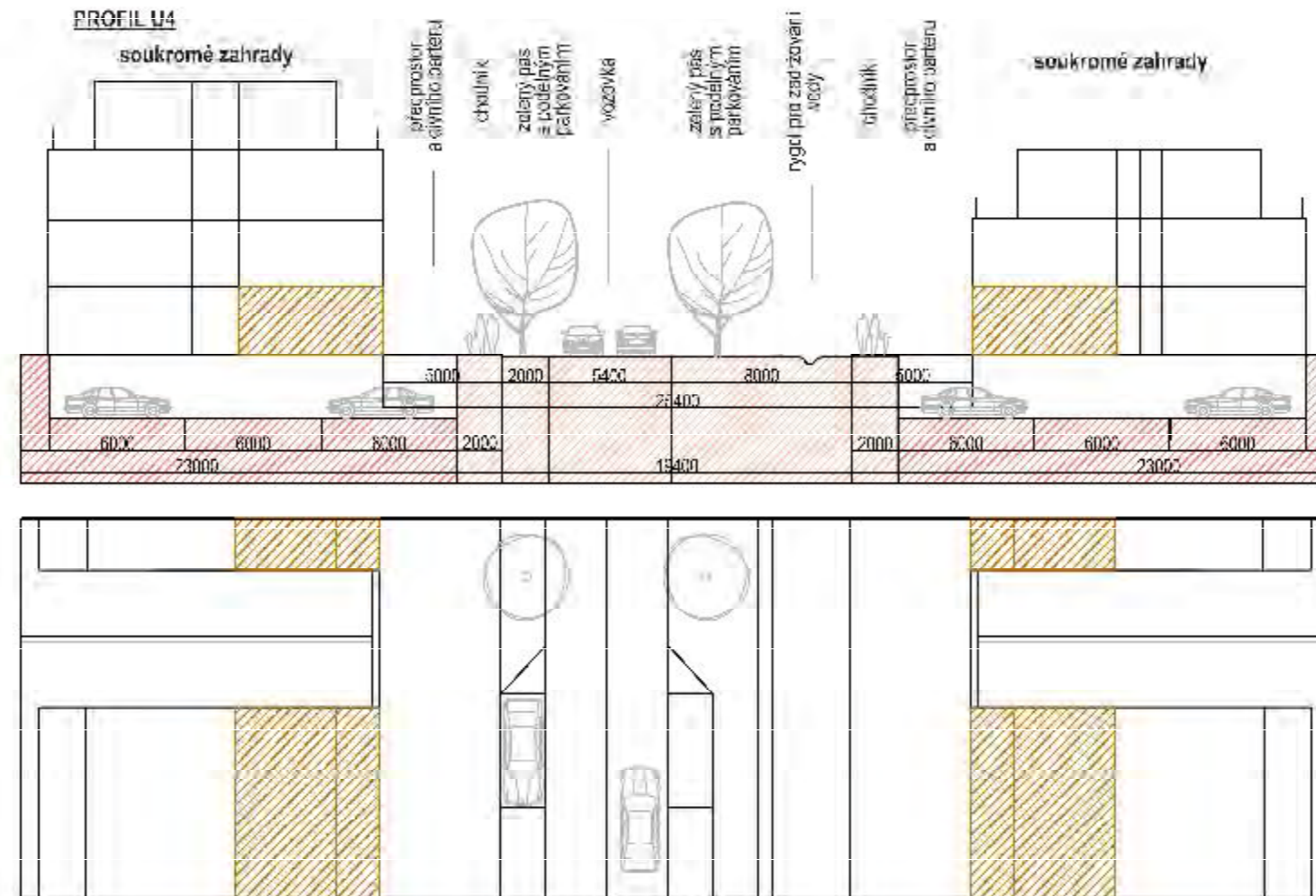
PROFIL U3



PROFIL U2



PROFIL U4





### VLIV NÁVRHU NA PODLAŽNOST

Návrh se skládá z kombinace rodinných domů (nízkopodlažní zástavba) a bytových domů o 3 podlažích (stejně jako stávající bytové domy u nádraží) a domech o 4 podlažích s aktivním parterem na exponovaném nádraží u nově vzniklého prostoru u rybníka.



### VLIV NÁVRHU NA HUSTOTU OBYVATEL

Navrhovaná zástavba výrazně zvyšuje obytnou hustotu lokality a celé jižní části Chocně za účelem zintenzivnění dějů probíhajících ve veřejném prostoru a umožnění existence a fungování nového centra jižní části Chocně - prostranství kolem aleje s ústředním bodem při rybníku Janderák.



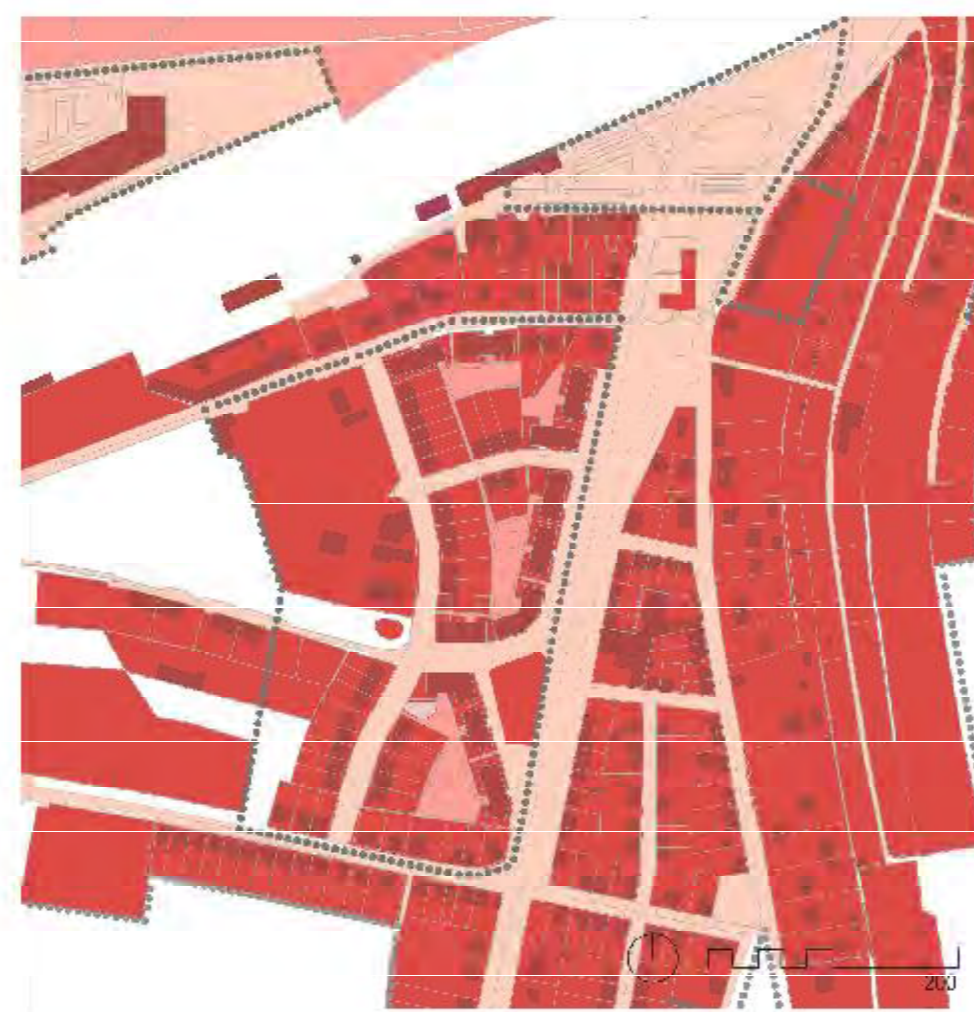
### VLIV NÁVRHU NA TYPOLOGICKÉ SLOŽENÍ ZÁSTAVBY

Je navrženo celkem 34 rodinných domů a 11 bytových domů s přibližně 325 byty pro přibližně 750 obyvatel (tj. 0,5 % ze současného počtu obyvatel Chocně).



### VLIV NÁVRHU NA HIEARCHII MÍRY SOUKROMÍ

Návrh vymezuje nová uliční prostranství, soukromé zahrady domů a polosoukromé sdílené vnitrobloky.













## OBLAST PELINY

typ rozvoje : vnější rozvojová plocha  
současné využití území: louka, les  
navrhované využití území: bydlení, sportovní a rekreační vybavenost  
plocha řešeného území: 15,7 ha (z toho nyní zastavěno 2,7 ha)



Řešené území se nachází v při železnici a bývalé Jehničkově tkalcovně a mlýnu v meandru řeky Tichá Orlice u parku Peliny. Nyní se v lokalitě nachází několik bytových domů z přelomu 19. a 20. století, které vznikly s výstavbou tkalcovny, a několik řadových a individuálních rodinných domů doplněných později v průběhu minulého století.

Lokalita je prostorově odloučená od ostatních částí Choceň a nyní nemá žádné fungující veřejné prostranství. Návrh toto prostranství doplnuje v místě křížení komunikací v místě současných zahrádek. Dále je navrženo drobné dostavění lokality.



Řešené území je také ústředním bodem koncepce posílení sportovní-rekreační osy města podél řeky Tichá Orlice. Lokalita se stává vstupní branou do města Choceň pro návštěvníky přijíždějící po proudu řeky. Je navržen lesní kemp v místě současného lesíku, infrastruktura pro fungování kempu a občerstvení na prostranství při řece. Mezi komunikací a bytovými domy je doplněna sportovní infrastruktura jako vizuálně dělicí prvek využitelný jak místními obyvateli lokality, tak návštěvníky v kempu.



- ▲▲ alej podél komunikace v Pelinách (A)
- ▲ bytové domy v Pelinách (B)
- ◀ areál bývalé Jehničkovy tkalcovny a mlýna s kominem jako výškovou dominantou (C)



**OBDOBÍ  
DO ROKU 1850**

Cisáfské otisky

1 fuka Tichá Orlice



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**2. TŘETINA 20. ST.**

Historická ortofotomapa 1954

1 bývalá Jehničkova tkalcovna a mlýn  
2 bytové domy  
3 volný plac v místě dřevěného losíku  
4 „tunel“



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**21. STOLETÍ**

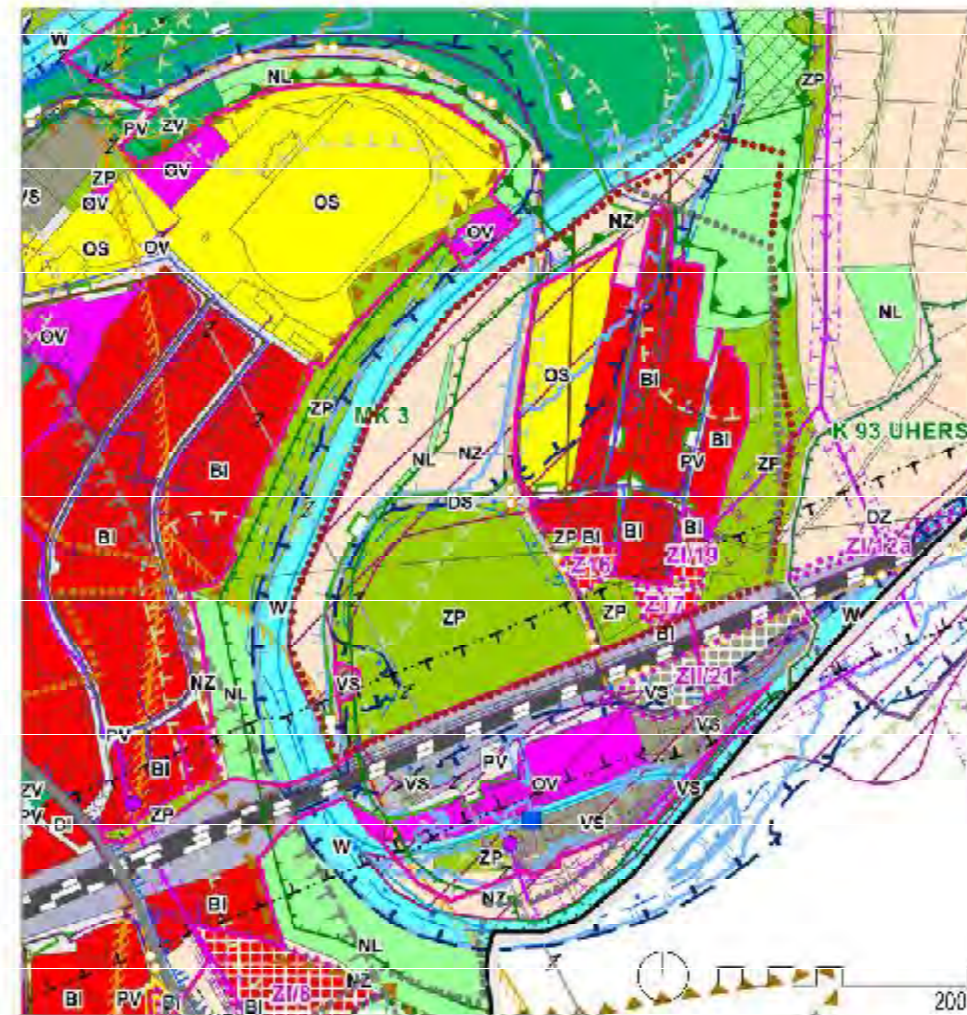
Ortofotomapa 2020

1 zástavba rodinnými domy  
2 zástavba řadovými domy  
3 zalesnění volného plácku  
4 alej podél komunikace



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**PLATNÝ ÚZEMNÍ  
PLÁN**

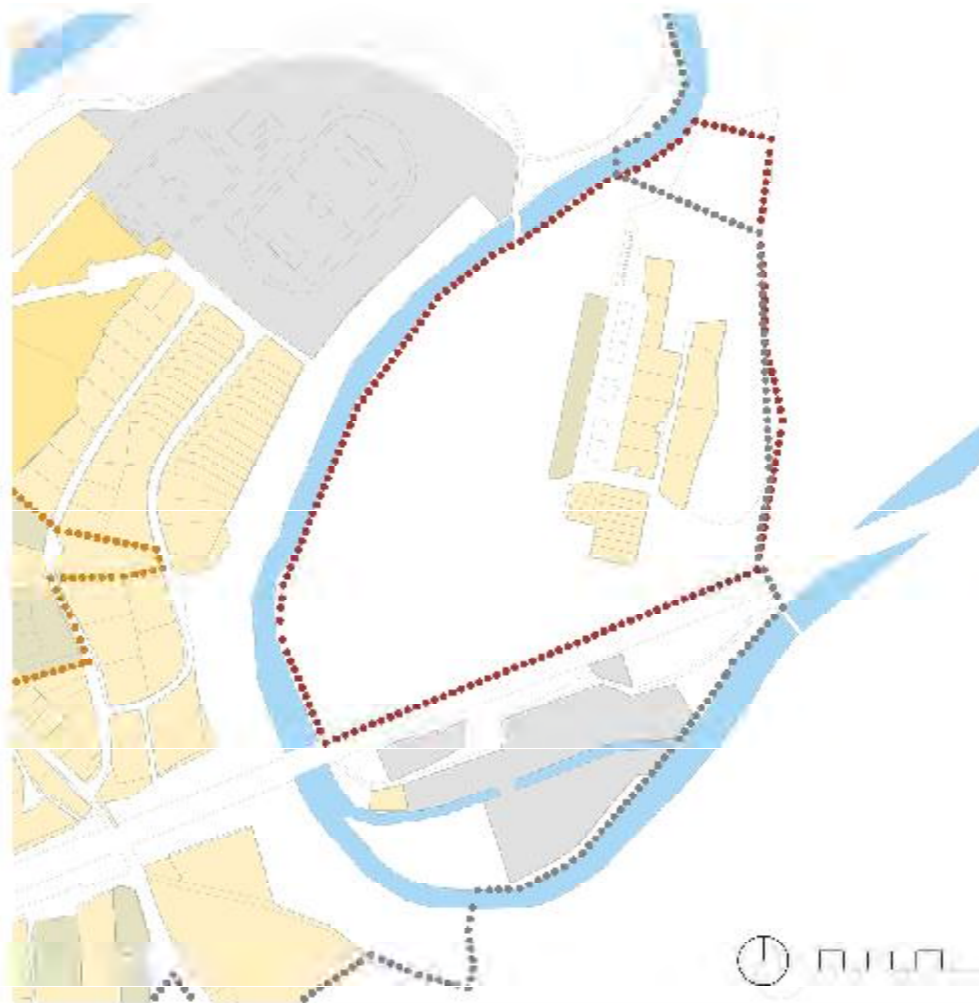


- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



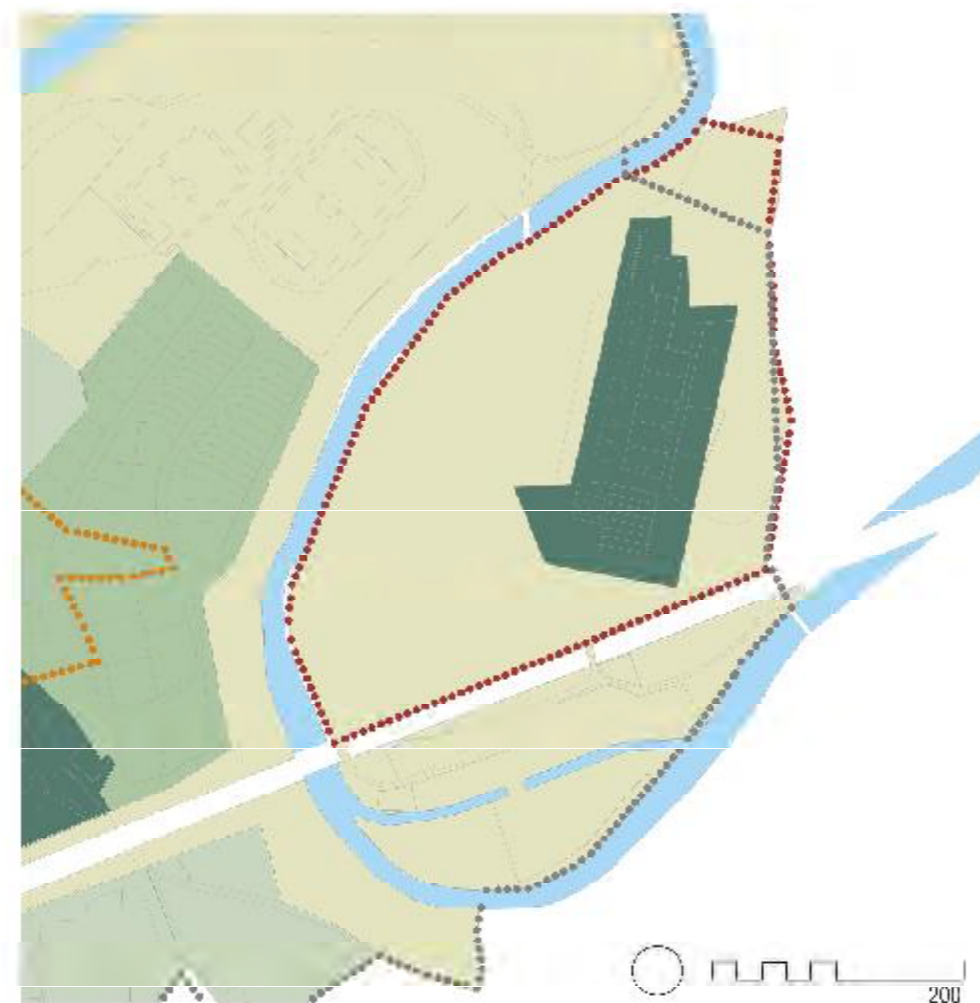
**SOUČASNÝ STAV  
PODLAŽNOSTI**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areály s objekty s atypickou výškou podlaží



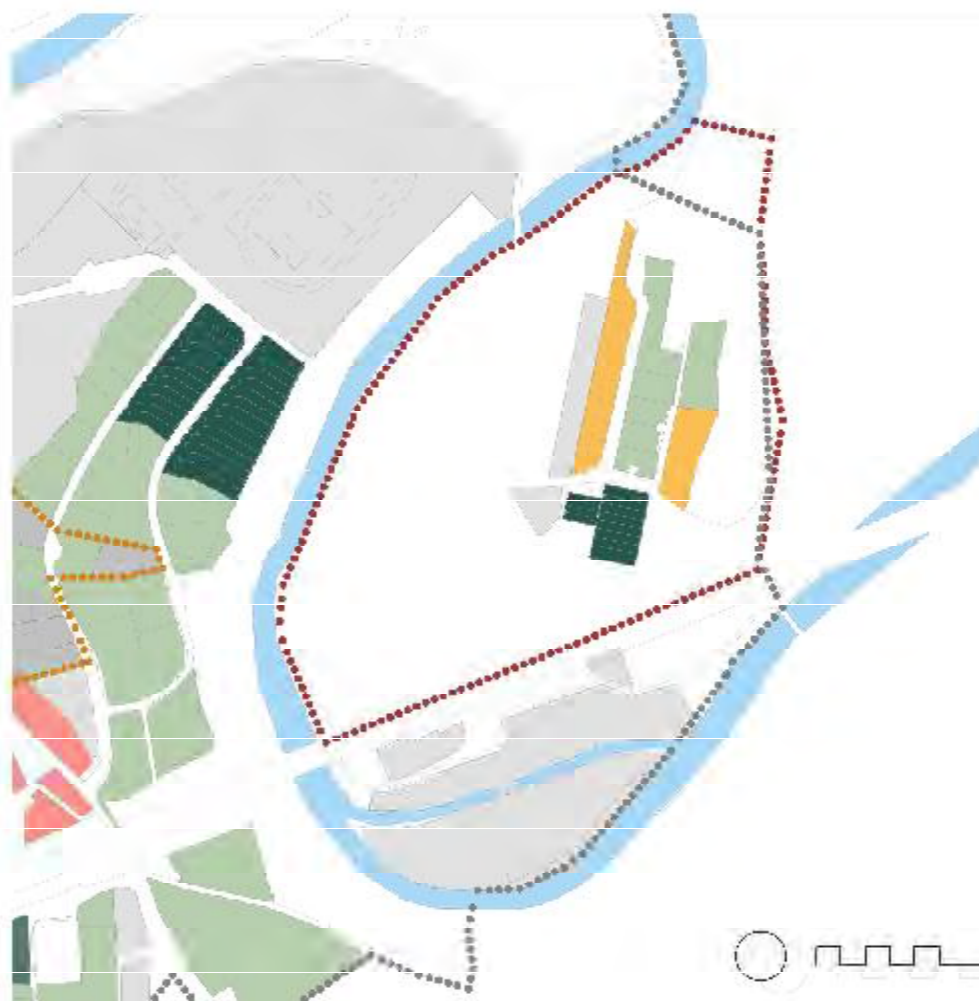
**SOUČASNÝ STAV  
HUSTOTY OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



**SOUČASNÝ STAV  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce

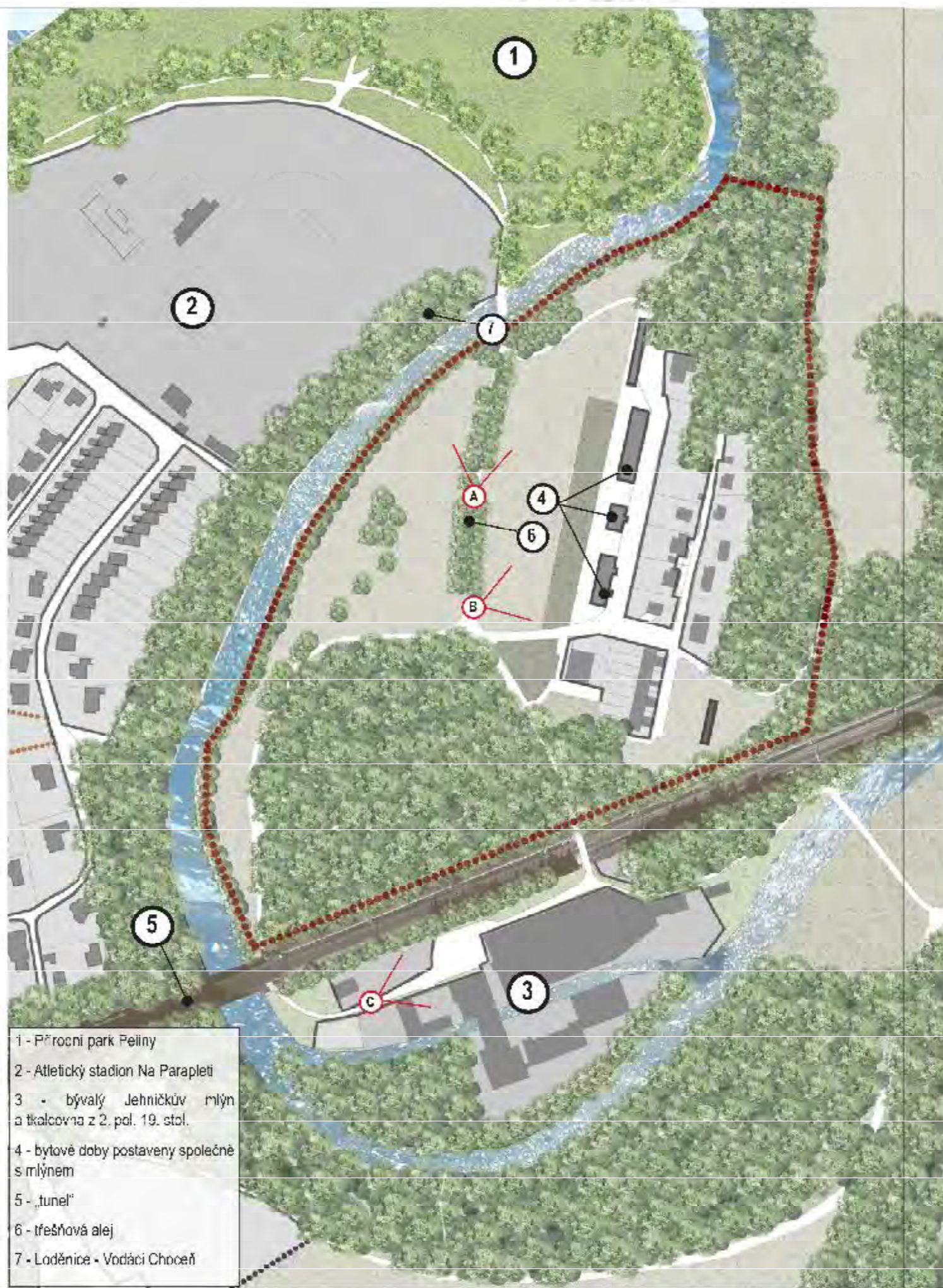


**SOUČASNÝ STAV  
HIEARCHIE MÍRY  
SOUKROMÍ**

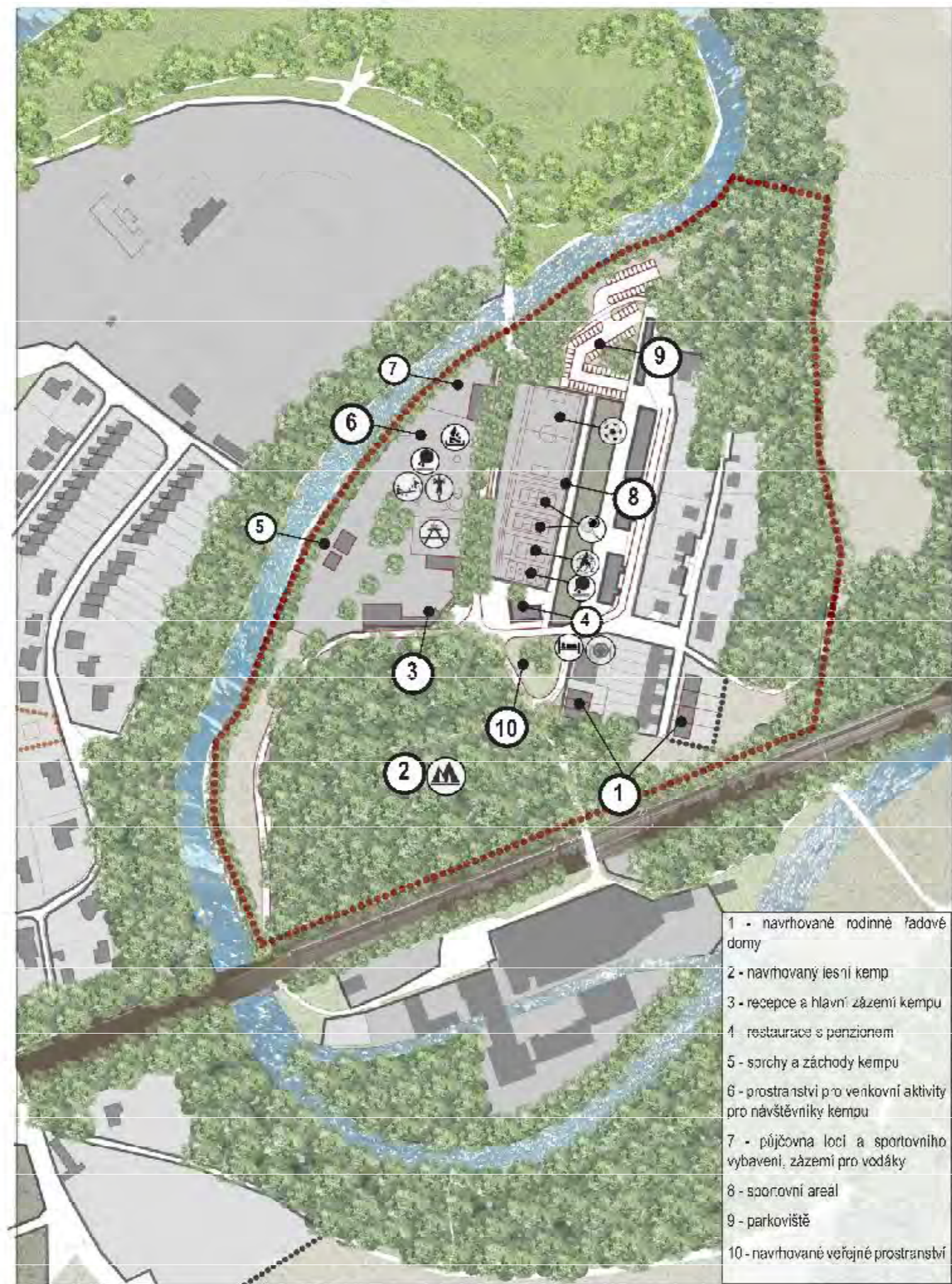
- ..... hranice zastavěného území
- veřejné
- veřejné a režimem, parky a polosaou kromě vnitrobloků a soukromé
- soukromé
- zástavba



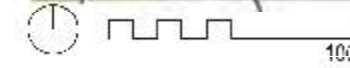




- 1 - Přírodní park Peřiny
- 2 - Atletický stadion Na Parapleti
- 3 - bývalý Jehličkův mlýn a tkalcovna z 2. pol. 19. stol.
- 4 - bytové domy postaveny společně s mlýnem
- 5 - „tunel“
- 6 - třešňová alej
- 7 - Loděnice - Vodáci Choceň



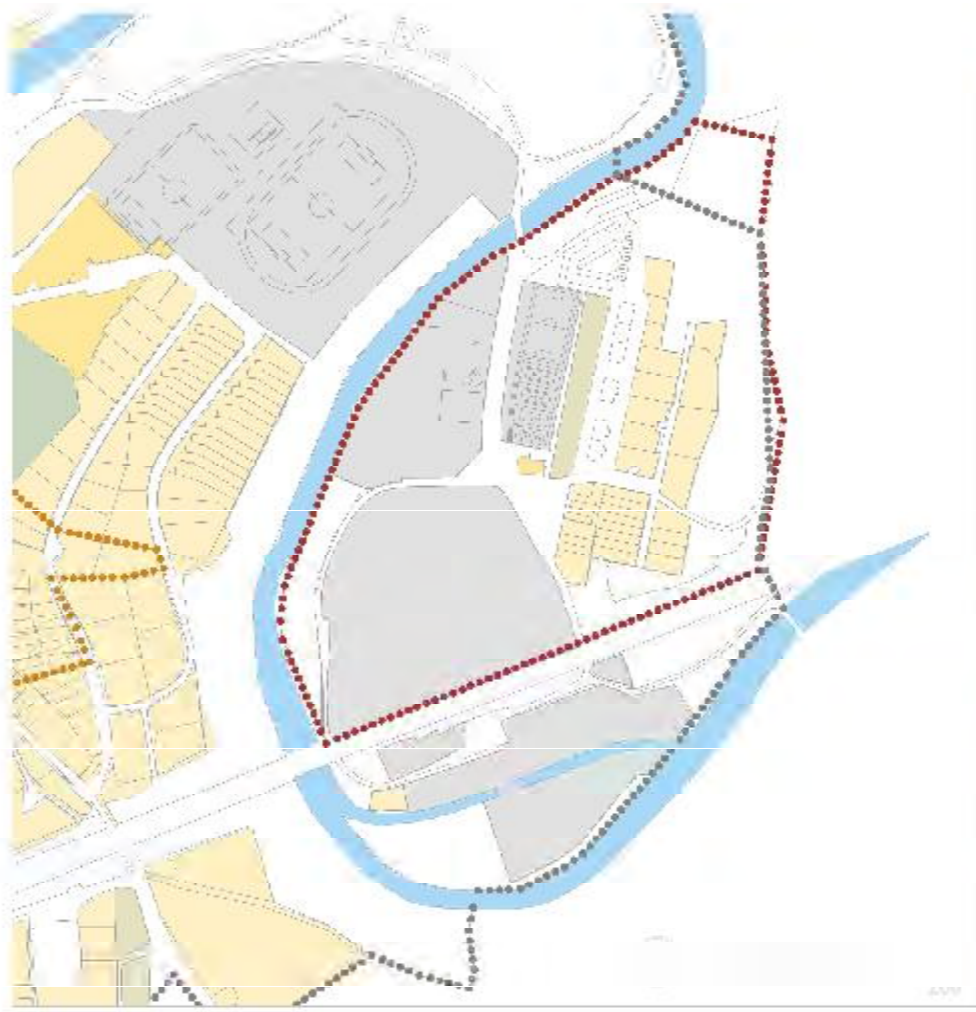
- 1 - navrhované rodinné řadové domy
- 2 - navrhovaný lesní kemp
- 3 - recepce a hlavní zázemí kempu
- 4 - restaurace s penzionem
- 5 - schůdky a záchody kempu
- 6 - prostranství pro venkovní aktivity pro návštěvníky kempu
- 7 - půjčovna lodí a sportovního vybavení, zázemí pro vodáky
- 8 - sportovní areál
- 9 - parkoviště
- 10 - navrhované veřejné prostranství





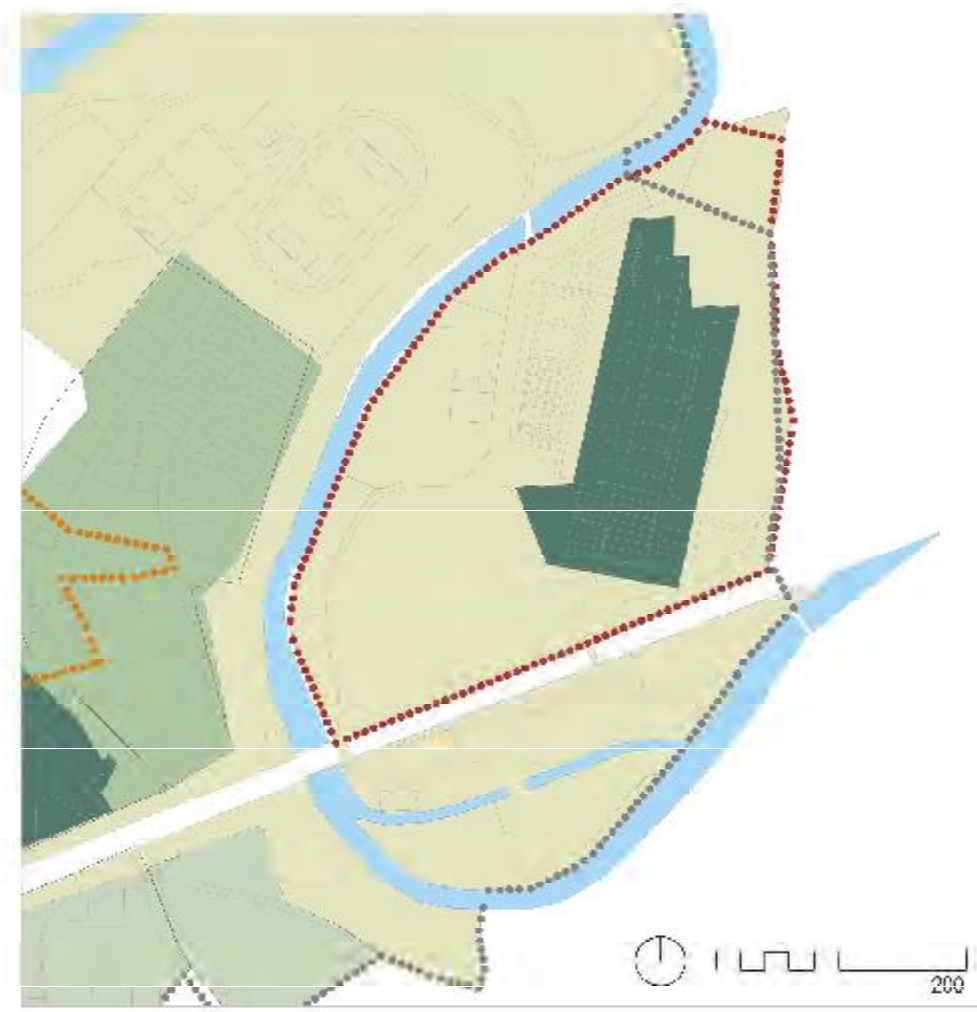
**VLIV NÁVRHU  
NA PODLAŽNOST**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areál s objekty s atypickou výškou podlaží



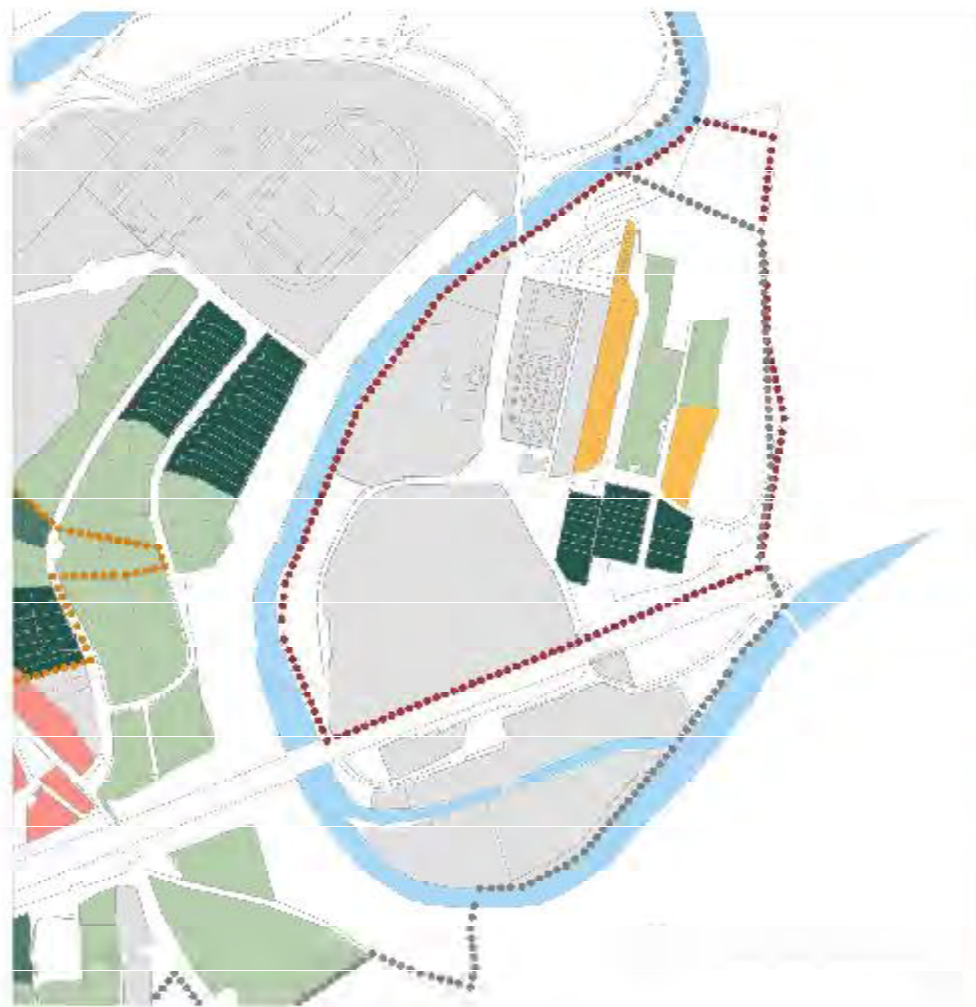
**VLIV NÁVRHU NA  
HUSTOTU OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



**VLIV NÁVRHU NA  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce



**VLIV NÁVRHU NA  
HIERARCHII MÍRY  
SOUKROMÍ**

- ..... hranice zastavěného území
- veřejné
- veřejné s režimem, parky a polosoukromé vnitřní bloky a
- soukromé
- zástavba













## OBLAST SPOŘILOV

typ rozvoje: transformace  
současné využití území: bez využití, stavby pro rekreaci  
navrhované využití území: obytné



- ▲▲ Orlické nábreží ve východní část lokality Spořilov
- ▲ konec Orlického nábreží, prostranství před sídlištěm Pod Homolí (A)
- ◀ konec ulice Spojovací (B)



**OBDOBÍ  
DO ROKU 1850**

**Cisáfské otisky**

- 1 původní trasa ramene Tiché Orlice
- 2 historická cesta



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



**21. STOLETÍ**

**Ortofotomapa 2020**

- 1 Sídliště Poc Homoli
- 2 pozemek jednoho rodinného domu
- 3 směs rodinných domů a objektů pro rekreaci
- 4 zahrádkářská kolonie Spořilov
- 5 areál sportovišť Spořilov

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**2. TŘETINA 20. ST.**

**Historická ortofotomapa 1954**

- 1 narovnané koryto řeky
- 2 železnice
- 3 postupující zástavba zahradního města lokality Spořilov



- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



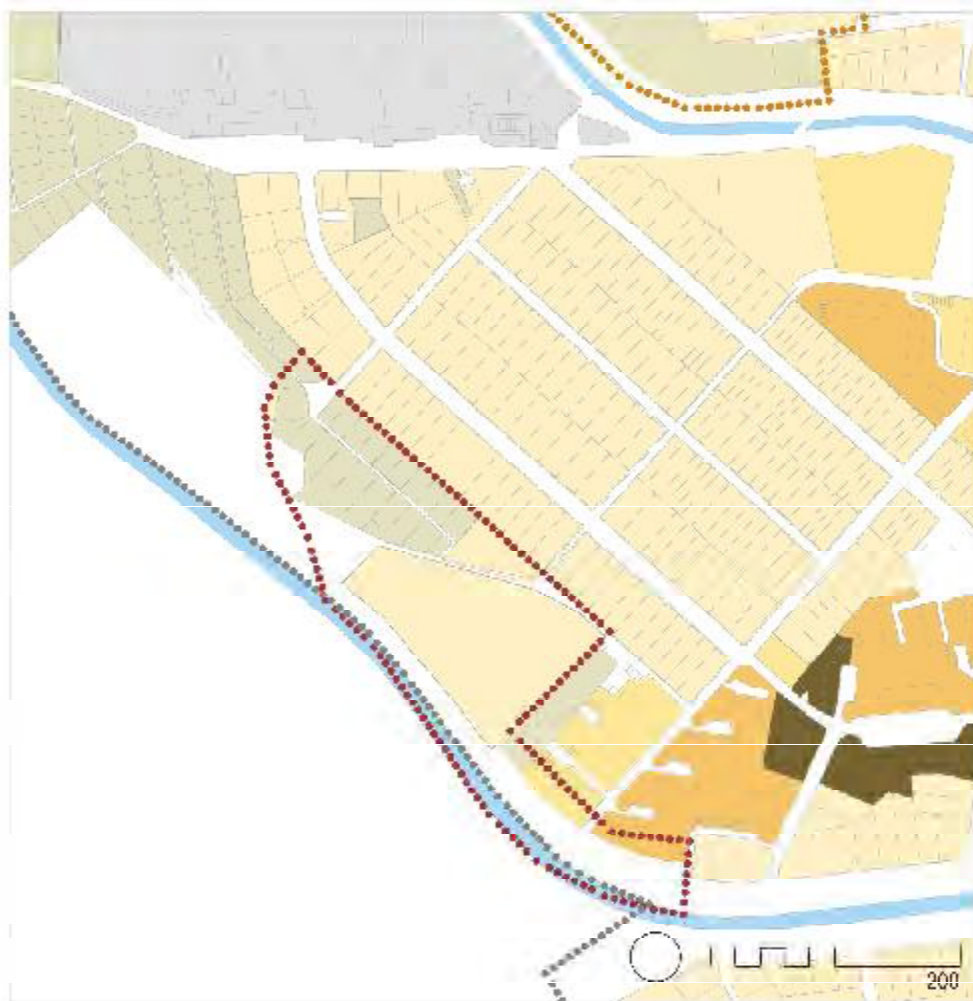
**PLATNÝ ÚZEMNÍ  
PLÁN**

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



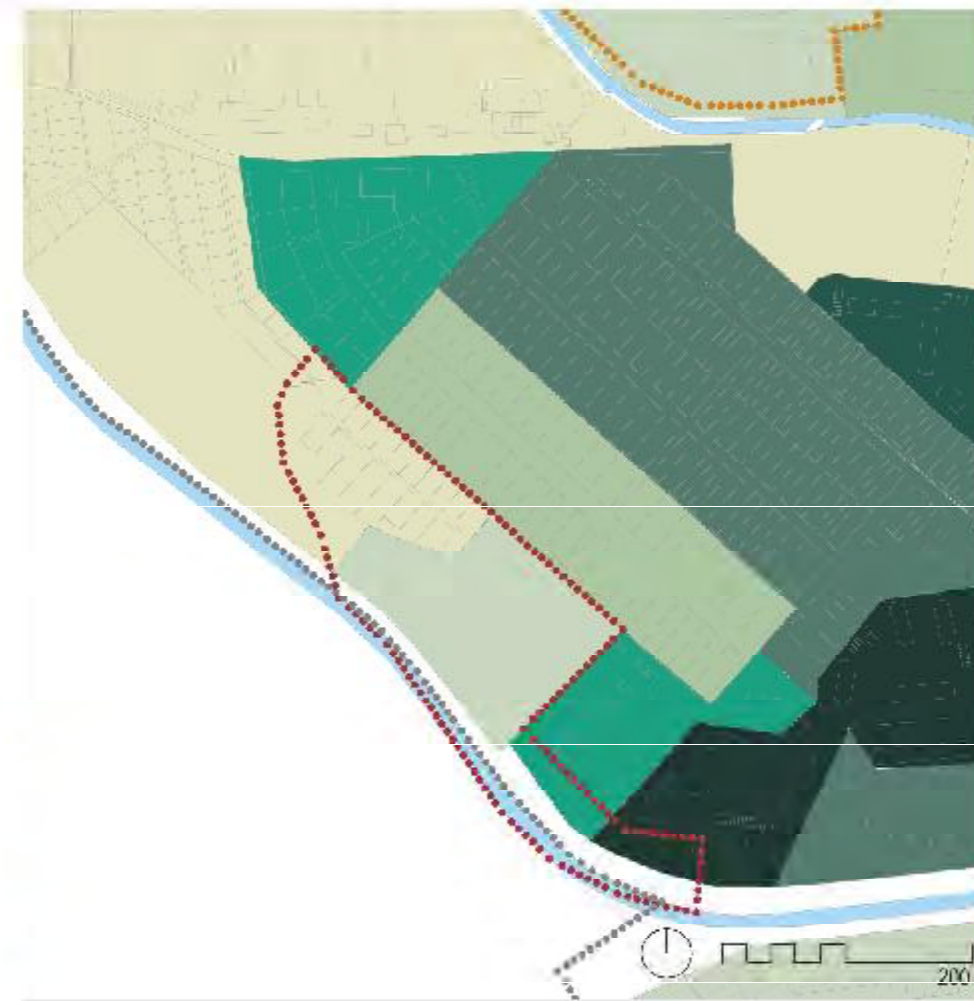
**SOUČASNÝ STAV  
PODLAŽNOSTI**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 8 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areál s objekty s atypickou výškou podlaží



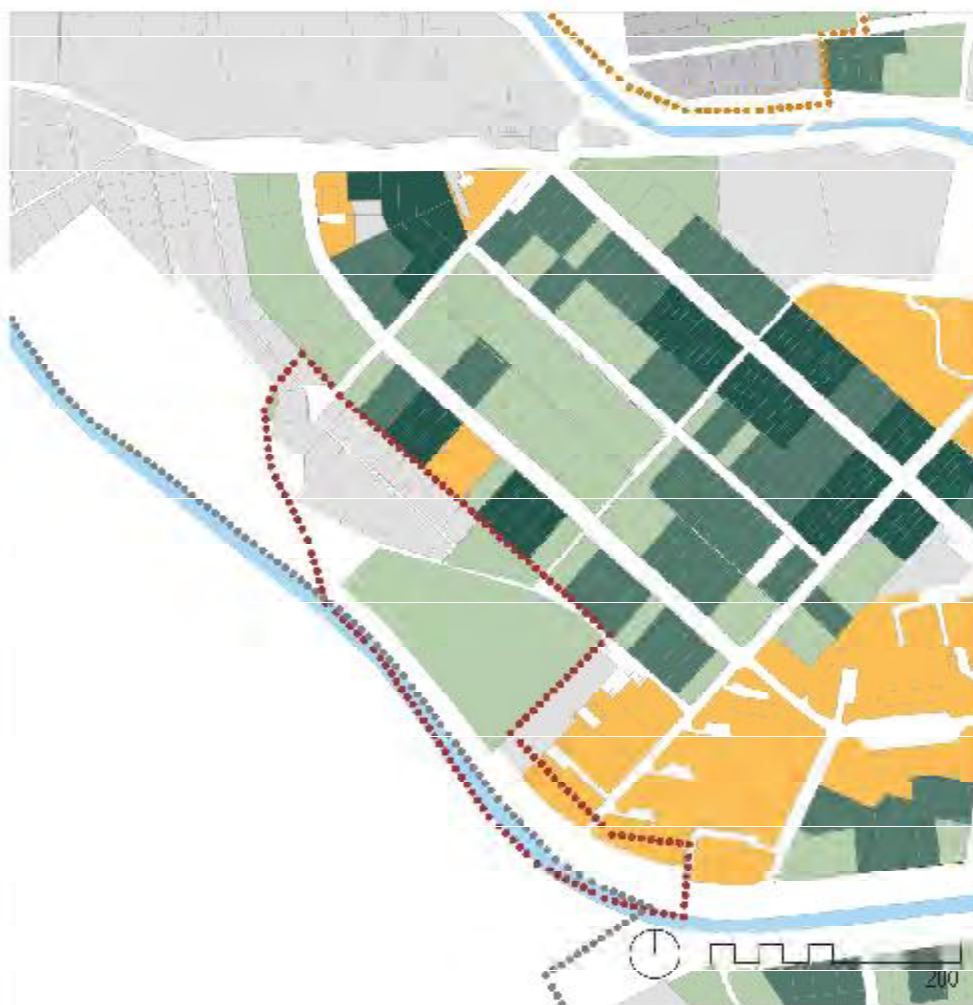
**SOUČASNÝ STAV  
HUSTOTY OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



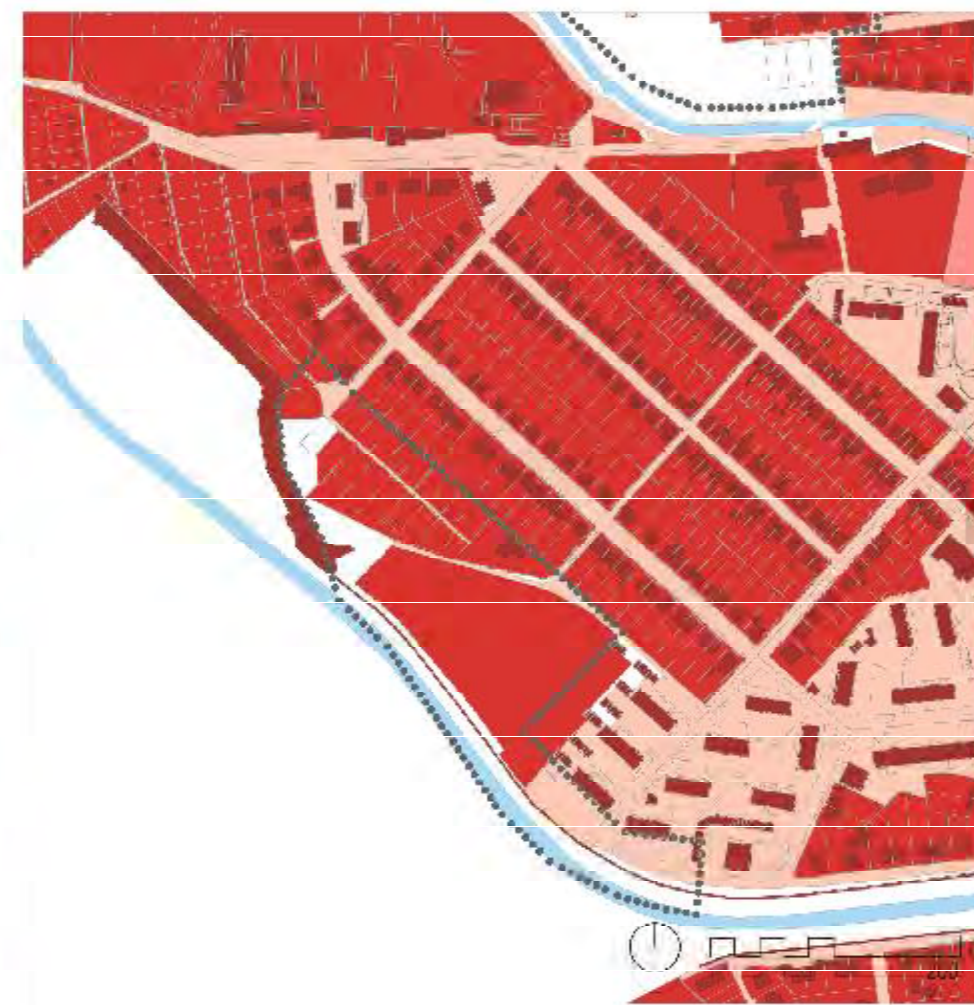
**SOUČASNÝ STAV  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce

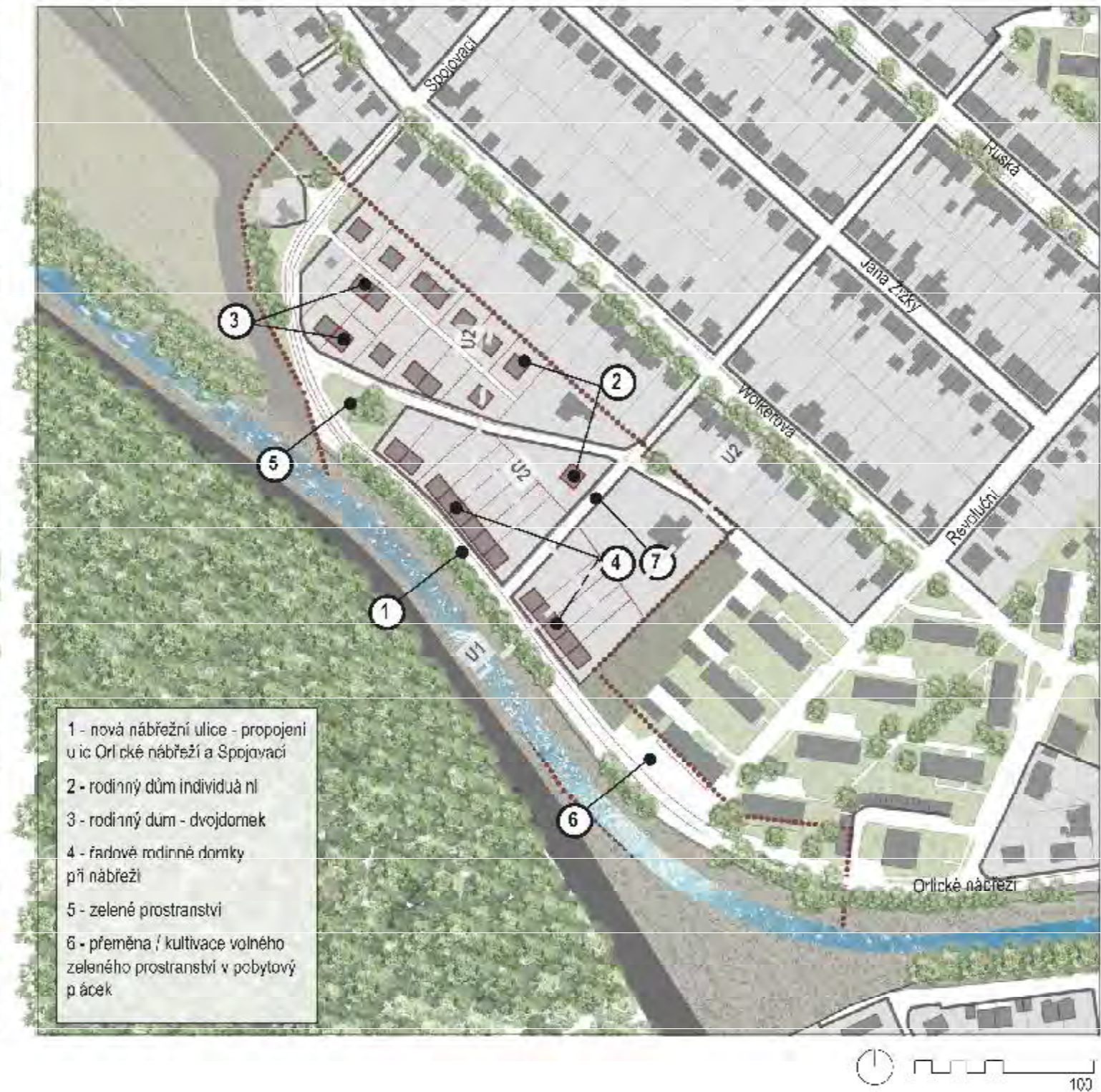
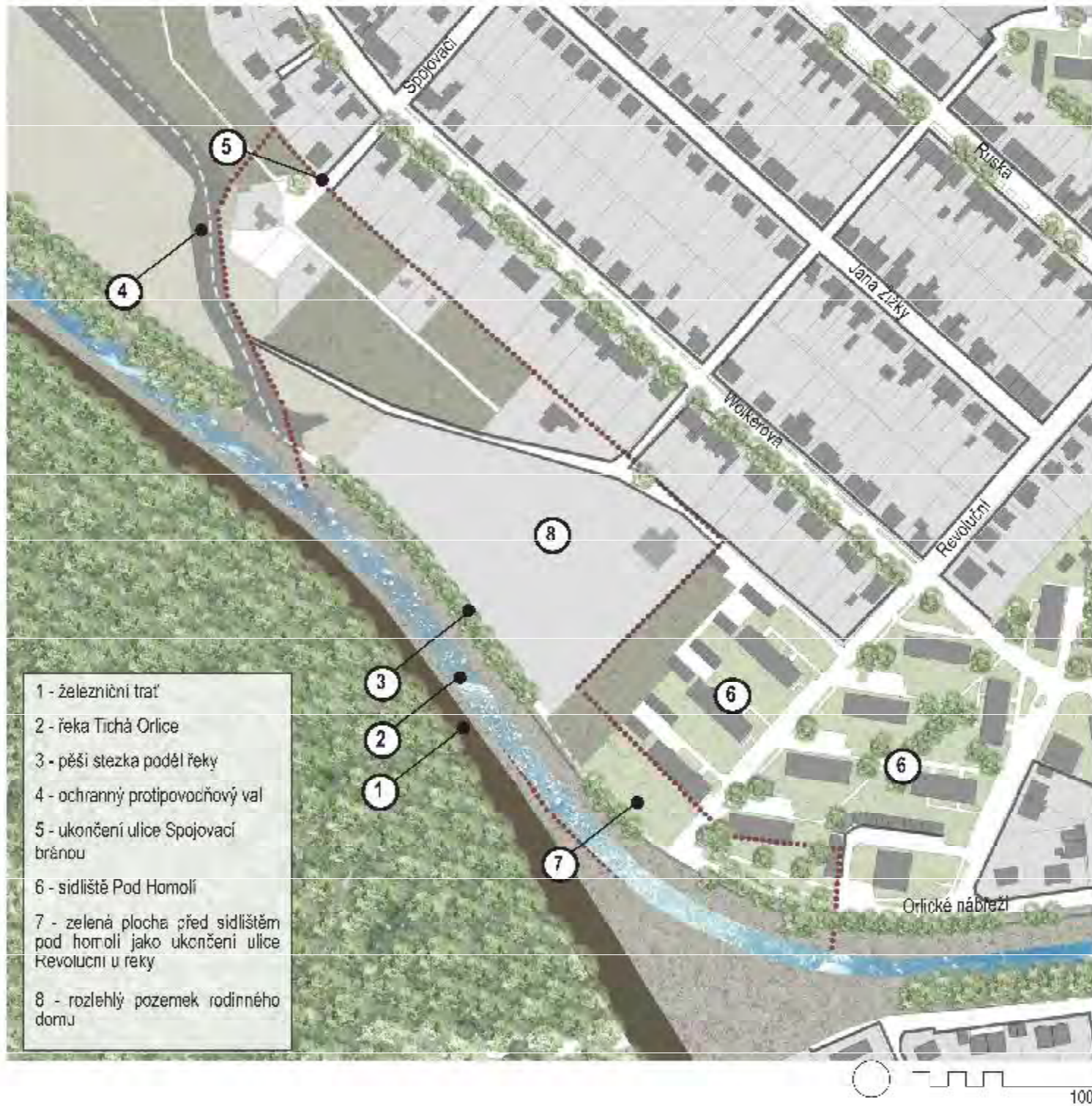


**SOUČASNÝ STAV  
HIEARCHIE MÍRY  
SOUKROMÍ**

- ..... hranice zastavěného území
- veřejné
- veřejné a režimem, party a polosaou kromě vnitrobloky a
- soukromé
- zástavba

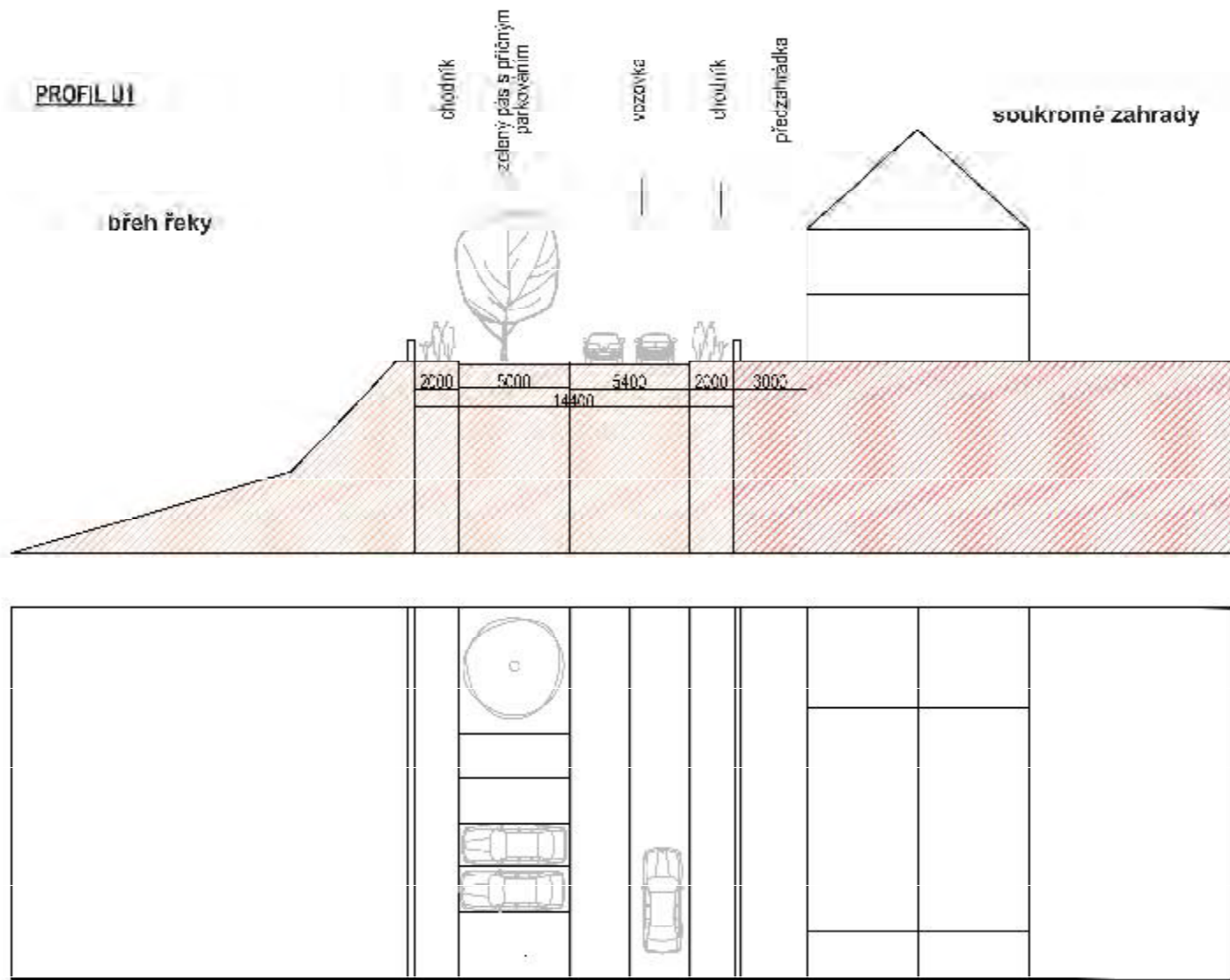




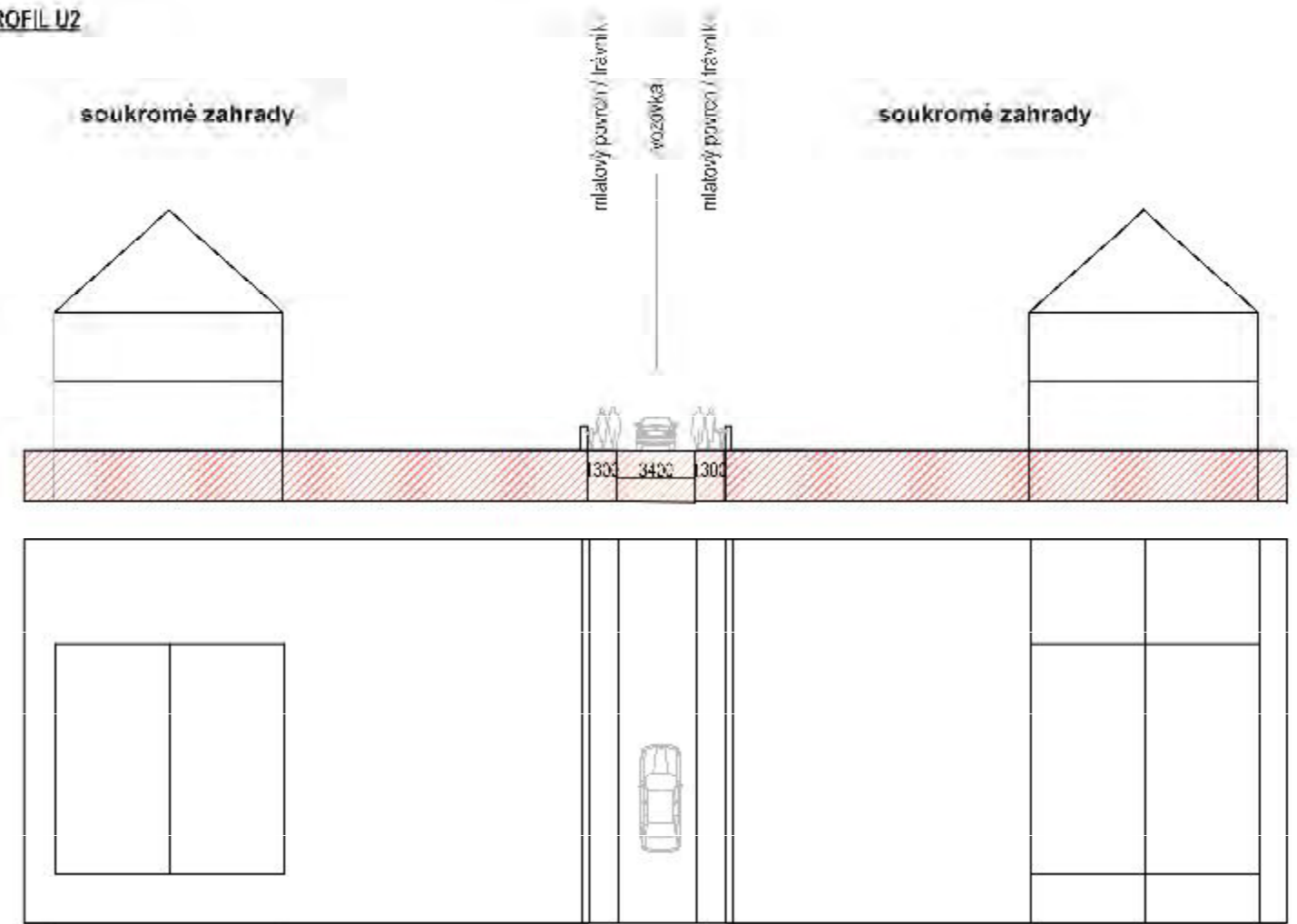




PROFIL U1



PROFIL U2





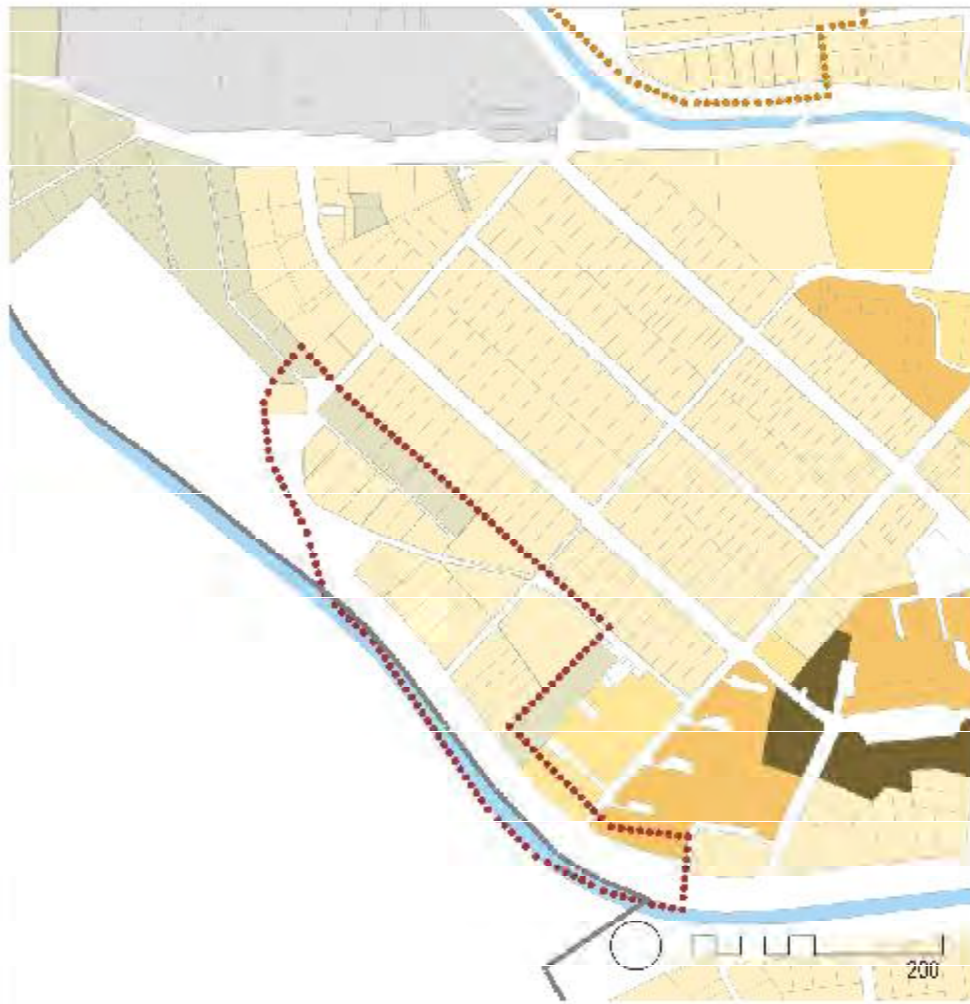
**VLIV NÁVRHU  
NA PODLAŽNOST**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 8 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areály s objekty s atypickou výškou podlaží



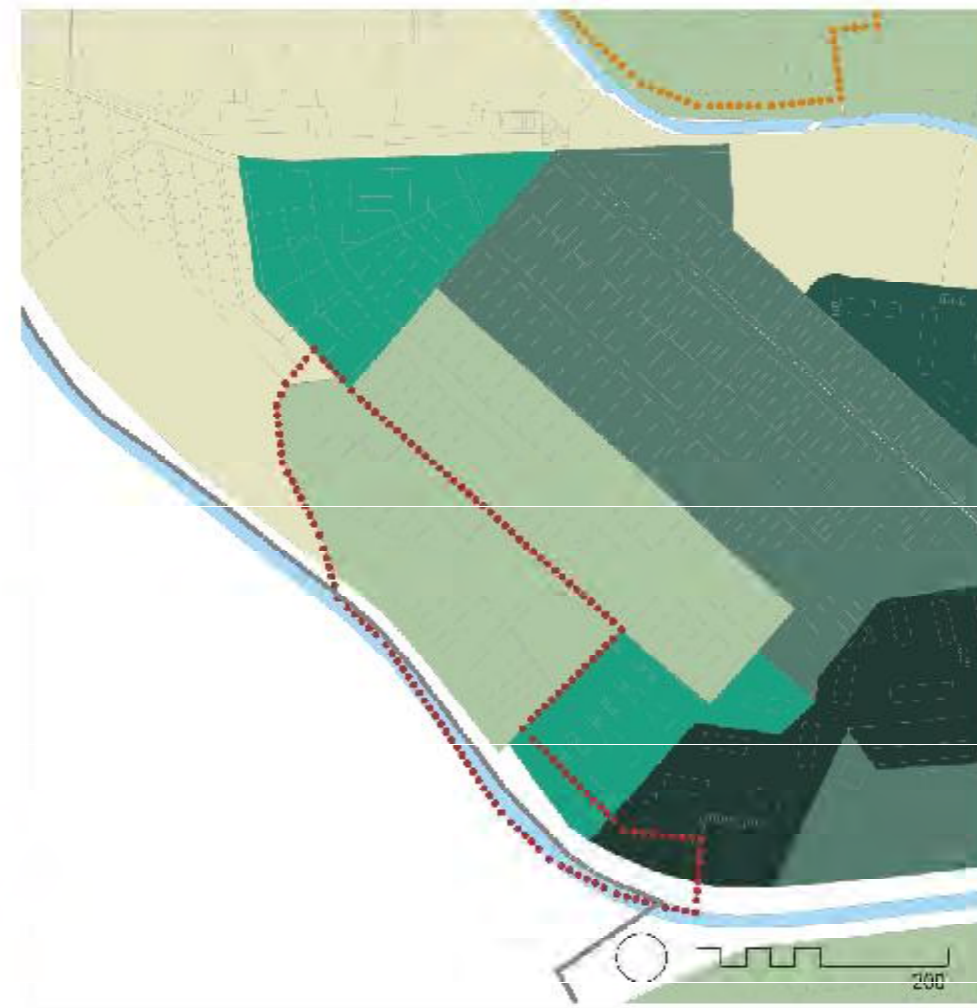
**VLIV NÁVRHU NA  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce



**VLIV NÁVRHU NA  
HUSTOTU OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



**VLIV NÁVRHU NA  
HIERARCHII MÍRY  
SOUKROMÍ**

- ..... hranice zastavěného území
- veřejně
- veřejně s režimem, parky a poloscukromě vnitřní bloky a
- soukromě
- zástavba





## OBLAST K. H. BOROVSKÉHO

typ rozvoje : transformace  
současné využití území: garáže, bez využití  
navrhované využití území: obytné



Řešené území se nachází v lokalitě K. H. Borovského při regionální železniční trati směrem na Hradec Králové.

Lokalita K. H. Borovského vznikla převážně v první polovině 20. století jako zástavba rodinných domků a dvojdomků v ortogonální struktuře (tzv. zahradní město). Ortogonální struktura je tvarově přizpůsobena situaci a v jejím středu se nachází centrální plácek. Lokalita však nebyla směrem k železnici dokončena. Při železnici vznikly garáže a areály dvou objektů.



Návrh odstraňuje garáže, jelikož se nacházejí v lokalitě obsahující pouze rodinné domy, kde mají povinnost a možnost parkovat na vlastním pozemku. Návrh doplňuje lokalitu zástavbou podobného charakteru, jako je zástavba stávající.



- ▲▲ centrální plácek lokality K. H. Borovského (A)
- ▲ pohled od garáží do zástavby lokality K. H. Borovského (B)
- ◀ pohled do řešené oblasti s garážemi z ulice Pardubická (C)



**OBDOBÍ  
DO ROKU 1850**

Cisarfské otisky



1 Koryto řeky Tichá Orlice

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**2. TŘETINA 20. ST.**

Historická ortofotomapa  
1954

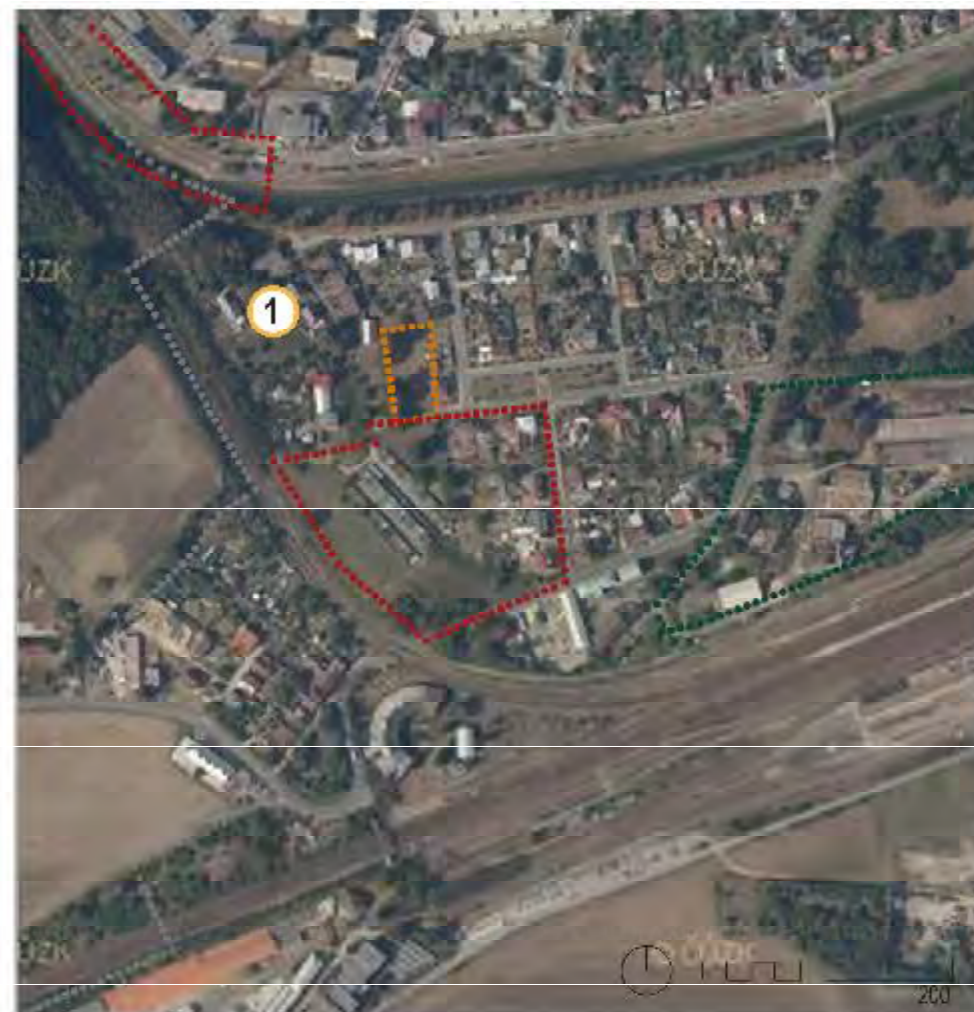


- 1 píla
- 2 Zámecký park
- 3 hlavní železniční koridor
- 4 vedlejší železniční koridor
- 5 výtopna lokomotiv
- 6 průmyslový areál
- 7 plácek
- 8 započeti pravidelné blokové zastavby

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**21. STOLETÍ**

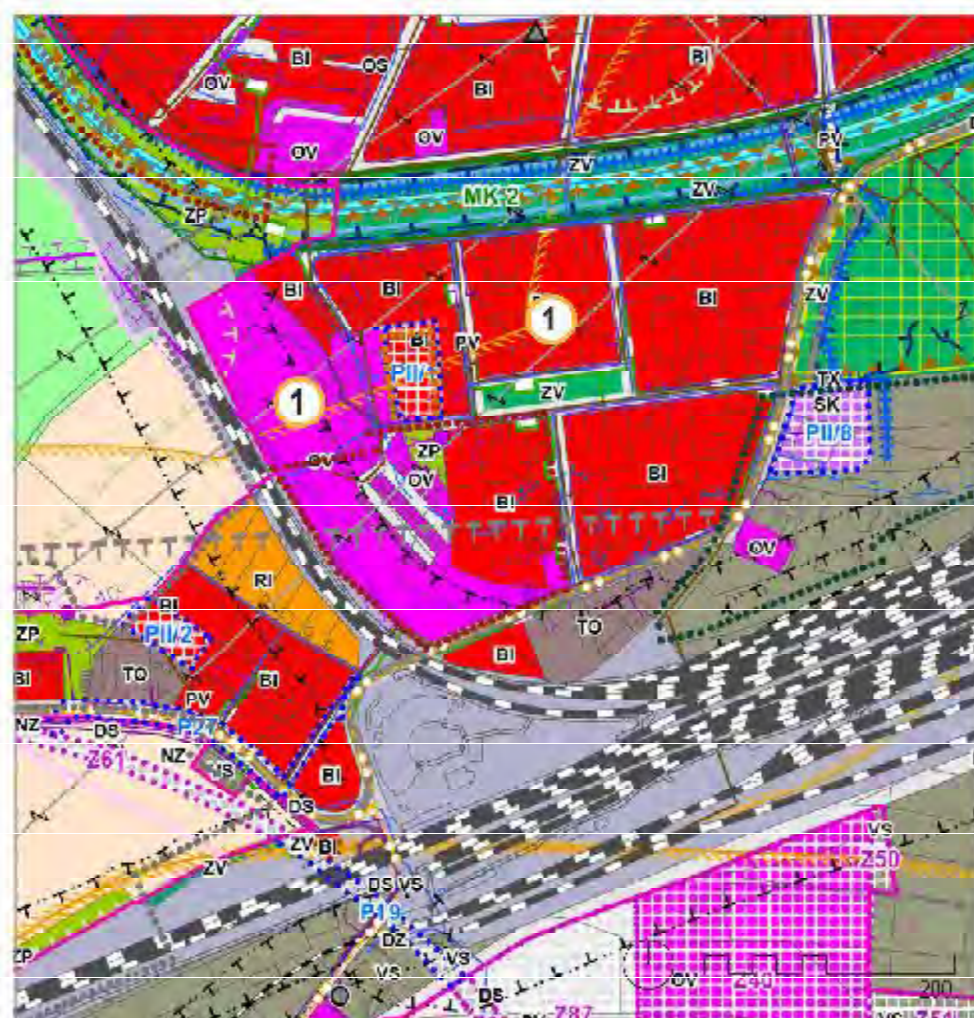
Ortofotomapa 2020



1 dokončení lokality nesoudržnými objekty nerespekujícími původní strukturu

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**PLATNÝ ÚZEMNÍ  
PLÁN**



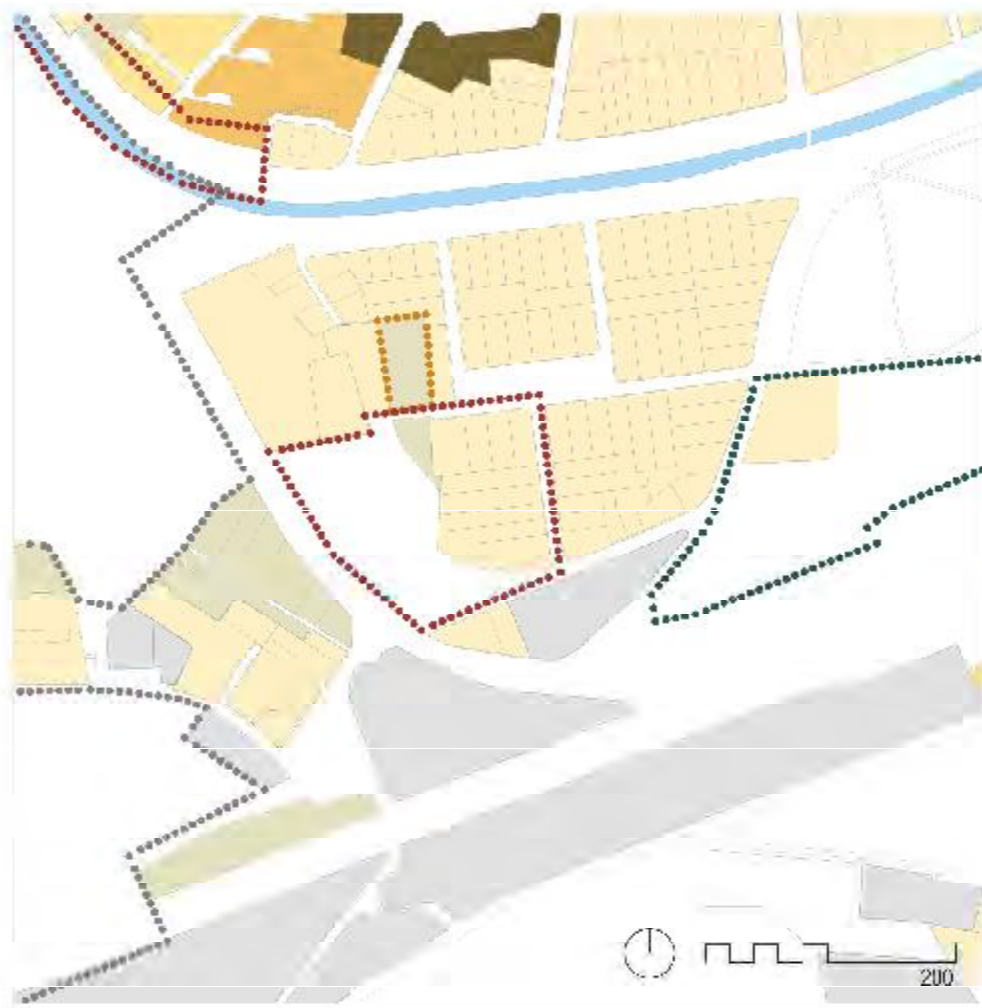
1 plochy bydlení  
2 plochy občanské vybavenosti

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



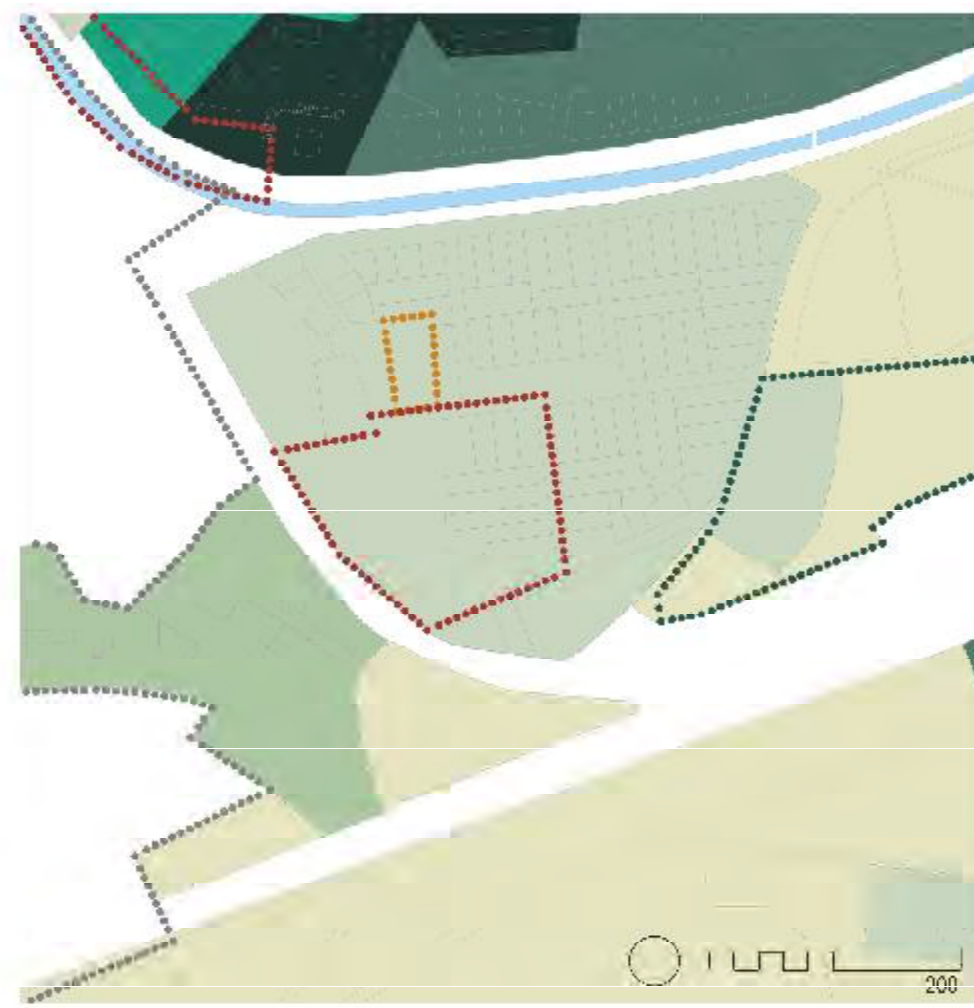
**SOUČASNÝ STAV  
PODLAŽNOSTI**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areál s objekty s atypickou výškou podlaží



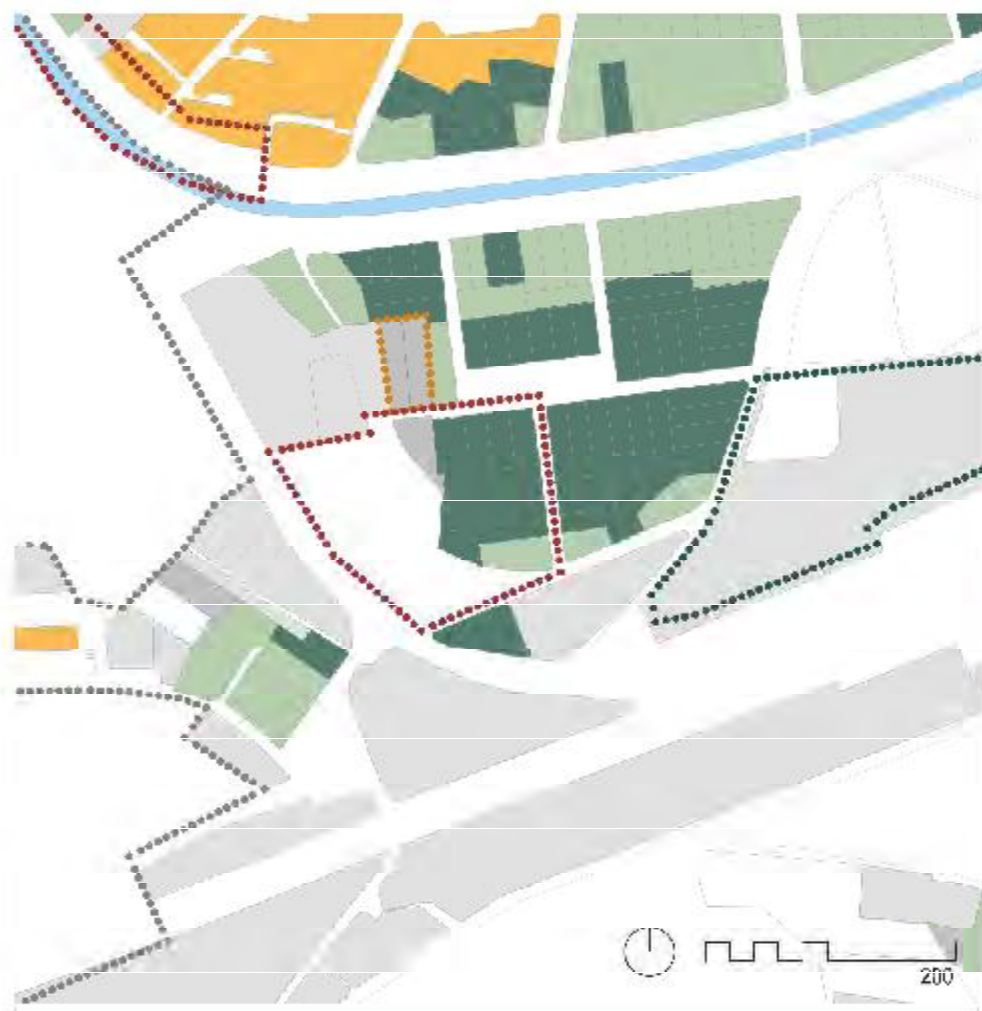
**SOUČASNÝ STAV  
HUSTOTY OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



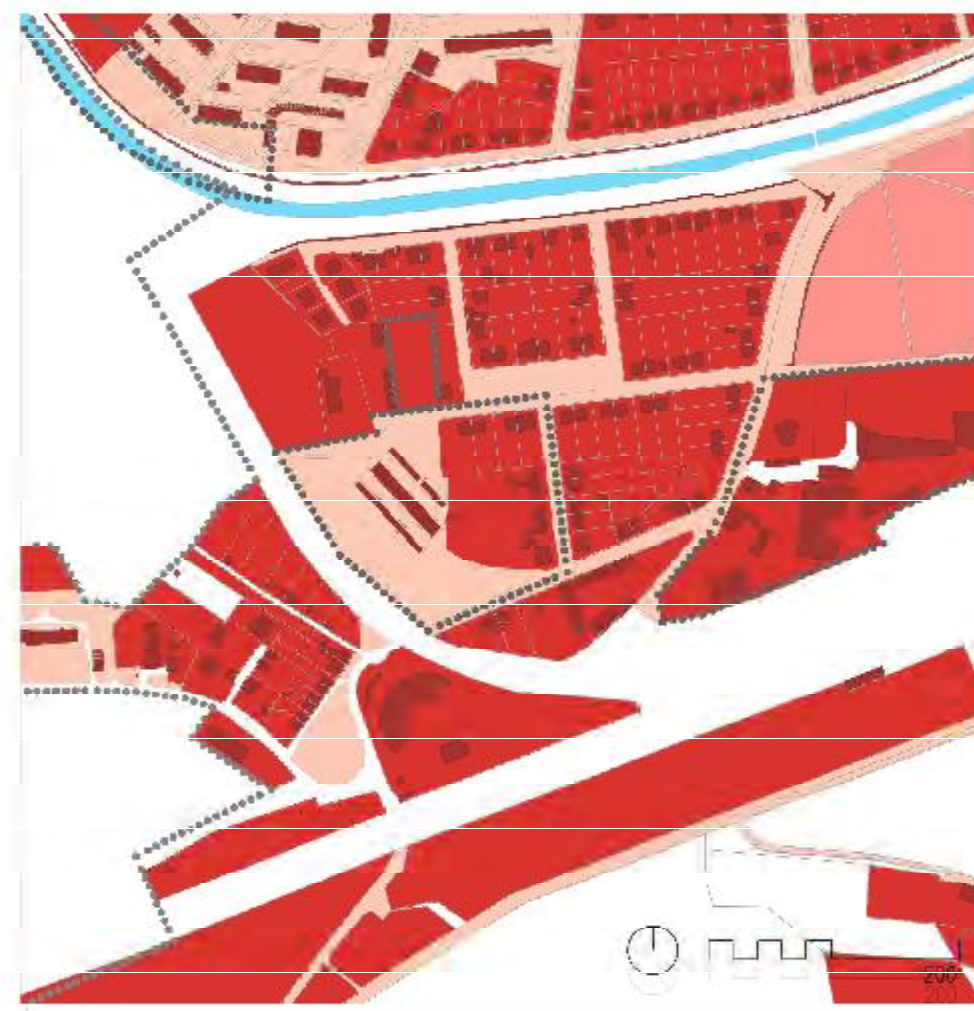
**SOUČASNÝ STAV  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce

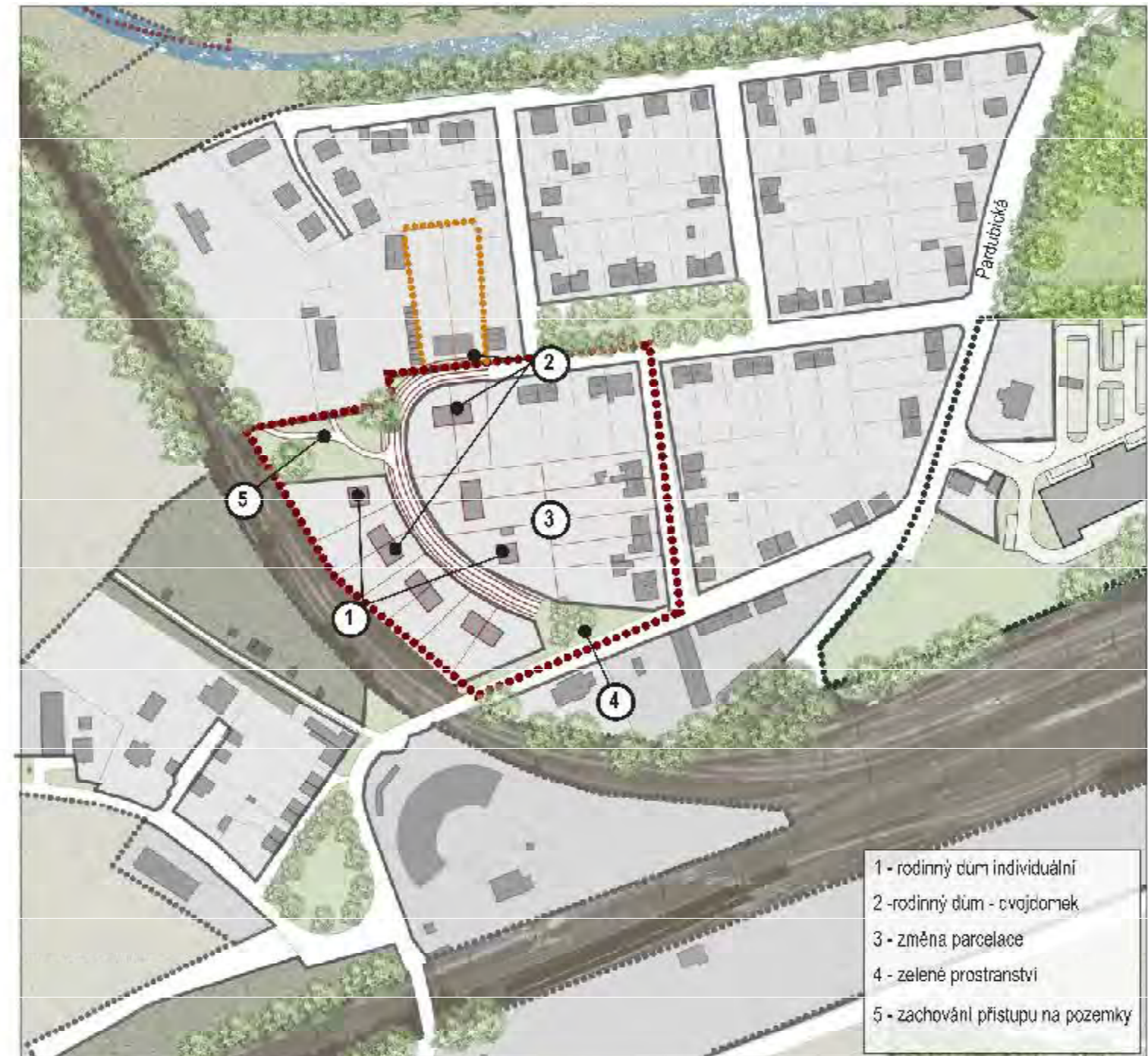
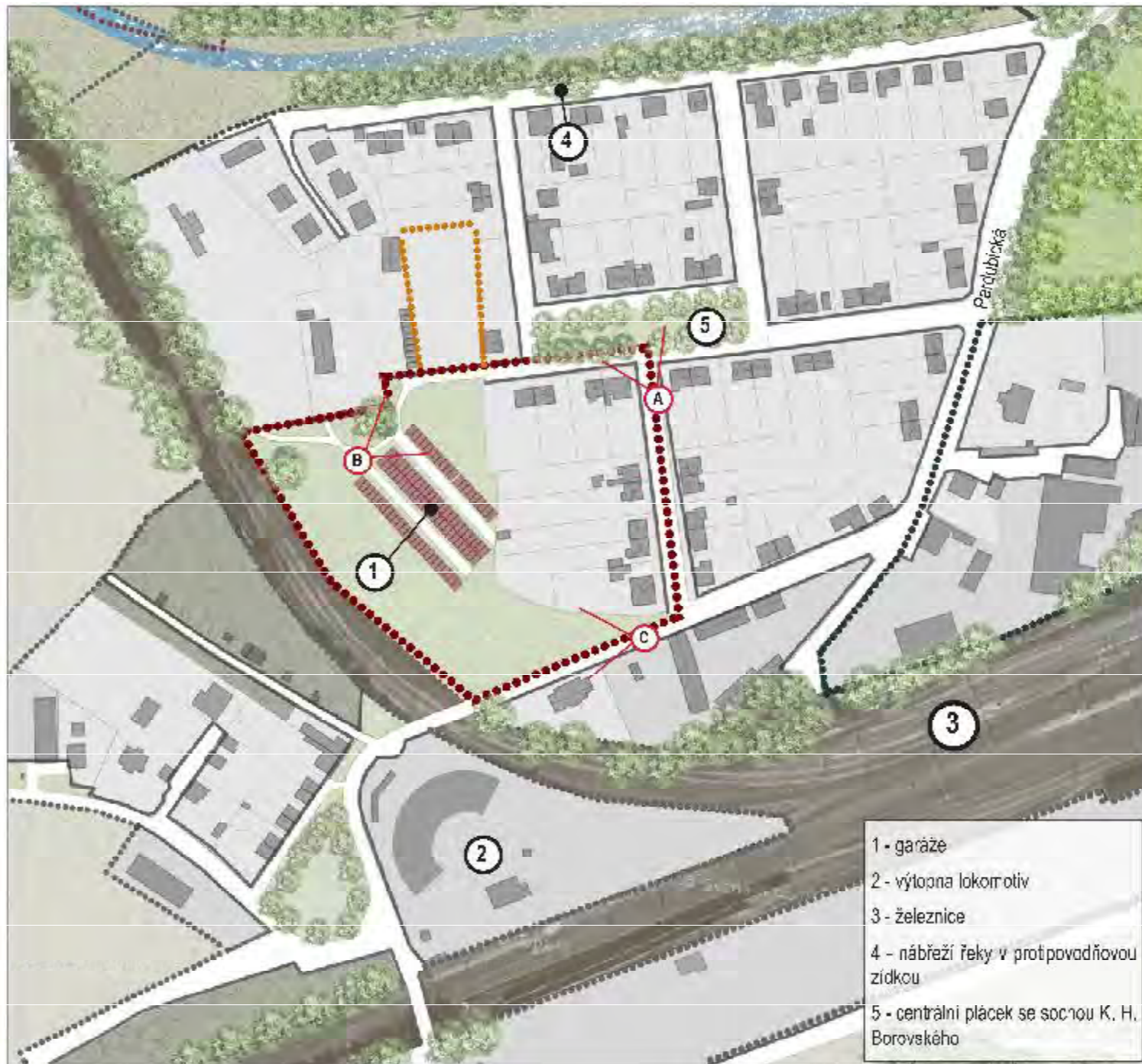


**SOUČASNÝ STAV  
HIEARCHIE MÍRY  
SOUKROMÍ**

- ..... hranice zastavěného území
- veřejné
- veřejné a režimem, parky a polosaou kromě vnitrobloků a
- soukromé
- zástavba



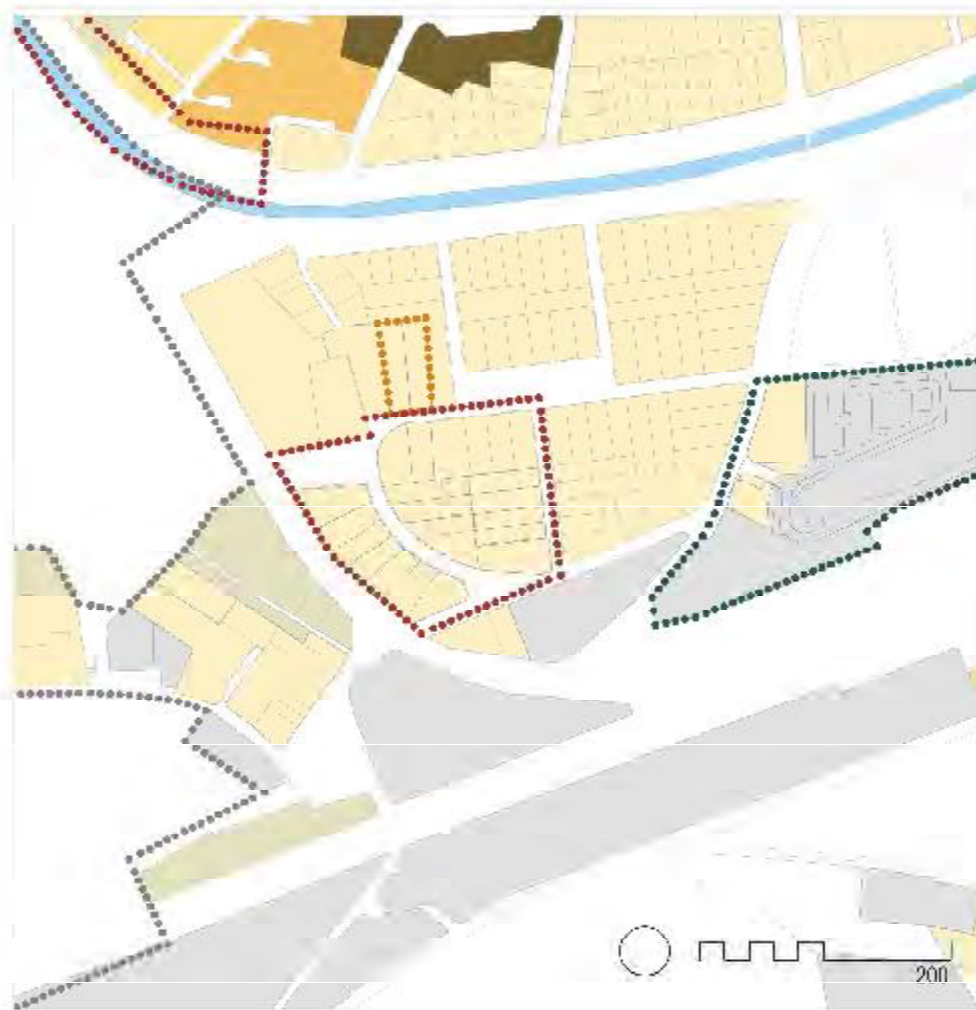






### VLIV NÁVRHU NA PODLAŽNOST

Podlažnost navrhované zástavby navazuje na podlažnost zástavby stávající.



### VLIV NÁVRHU NA HUSTOTU OBYVATEL

Navrhovaná zástavba zvyšuje obytnou hustotu okolo řeky na přijatelnější hodnotu.



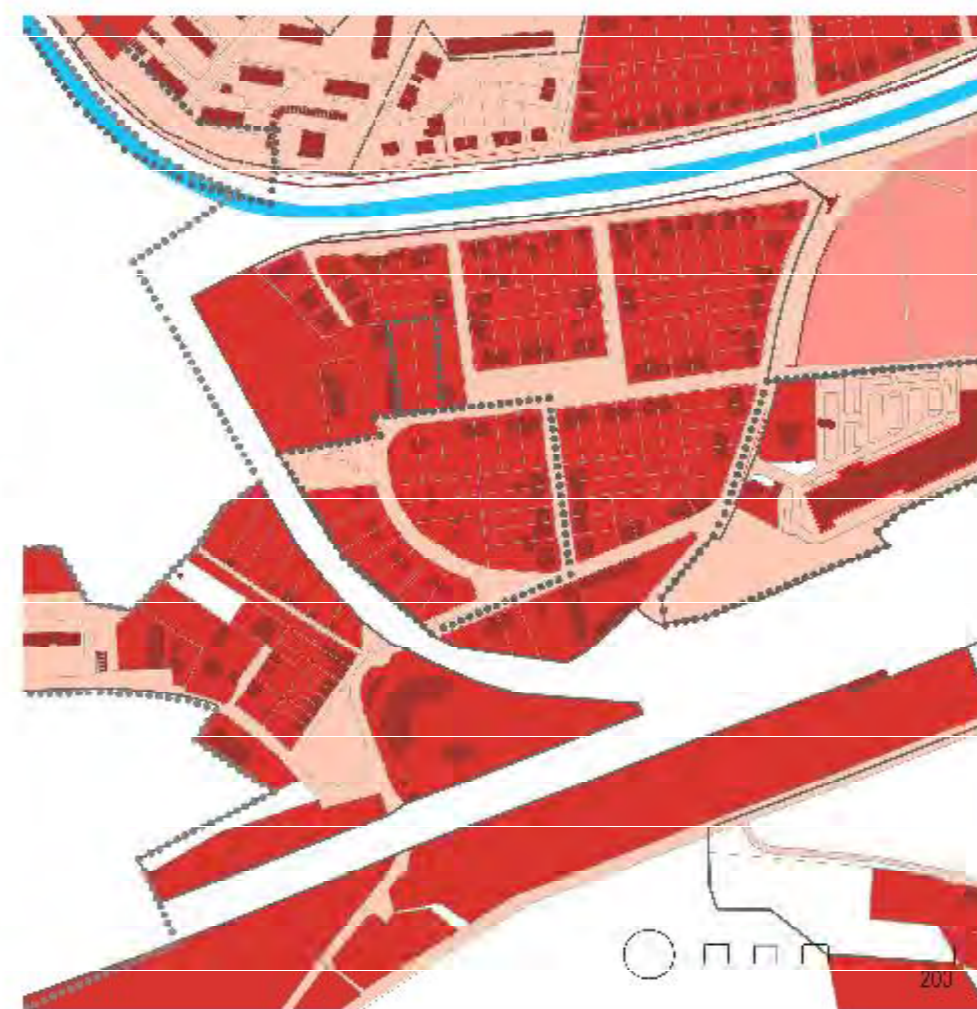
### VLIV NÁVRHU NA TYPOLOGICKÉ SLOŽENÍ ZÁSTAVBY

Je navrženo celkem 14 rodinných domů pro přibližně 32 obyvatel.



### VLIV NÁVRHU NA HIERARCHII MÍRY SOUKROMÍ

Návrh vymezuje novou ulici a soukromé zahrady rodinných domů. Je zachováno volné prostranství s komunikací vedoucí na soukromý pozemek při železnici.









## OBLAST NA PARAPLETI / U ZÁMKU

typ rozvoje : vyplnění vnitřních rezerv a proluk  
současné využití území: bez využití, zahrady, brownfield  
navrhované využití území: obytné, polyfunkční



Řešené území je součástí koncepce posílení jižní osy města vedoucí od Zámku podél Zámecké aleje na jih směrem na vrch Chlum. Koncepce počítá se zklidněním ulice Pernerova / Vysokomýtecká a rozvojem stávajících veřejných prostranství kolem ní (např. Havlíčkovo náměstí) a tvorbou prostranství nových.

Při ulici Pernerova se nachází několik volných parcel, které byly historicky zastavěny zástavbou historických statků zaznamenaných již v mapových dílech z 19. století, která zanikla až v 2. polovině 20. století. Opětovným zastavěním těchto pozemků vhodnými polyfunkčními stavbami dopomůže vytvoření / obnovení kvalitnějšího veřejného prostoru poblíž bývalého Havlíčkova náměstí.

Dále se nachází v lokalitě Na Parapleti několik volných parcel při ulici Sadová. Hospodárným zastavěním těchto parcel lze docílit vyšší obytné hustoty v nyní ne příliš husté oblasti, což podpoří fungování veřejných prostranství oblasti.

- ▲▲ zástavba řadových domků na ulici Sadová (A)
- ▲ solitérní rodinné domy a volné parcely v ulici sadová (B)
- ◀ nezastavěný pozemek při komunikaci Pernerova u bývalého Havlíčkova náměstí (C)



**OBDOBÍ  
DO ROKU 1850**

Cisarfské otisky



- 1 Zámek
- 2 Zámecký park
- 3 centrum města
- 4 lokalita Choceník

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



- 1 zřízení původní zástavby podél komunikace Svatojiřská
- 2 zřízení původní zástavby podél komunikace Pernoerova na Havlíčkovu Náměstí
- 3 nově trasování ulice
- 4 atletický stadion
- 5 hustá zástavba řadovými domky
- 6 zástavba individuálními rodinnými domky

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**2. TŘETINA 20. ST.**

Historická ortofotomapa 1954



- 1 „Tunel“
- 2 fotbalové hřiště
- 3 cesta k fotbalovému hřišti

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy



- 1 plochy bydlení
- 2 plochy občanské vybavenosti

- ..... současné hranice zastavěného území
- ..... projekty fáze 1 - doplnění vybavenosti
- ..... projekty fáze 2 - vyplnění proluk
- ..... projekty fáze 3 - přestavby a rozvojové plochy

**21. STOLETÍ**

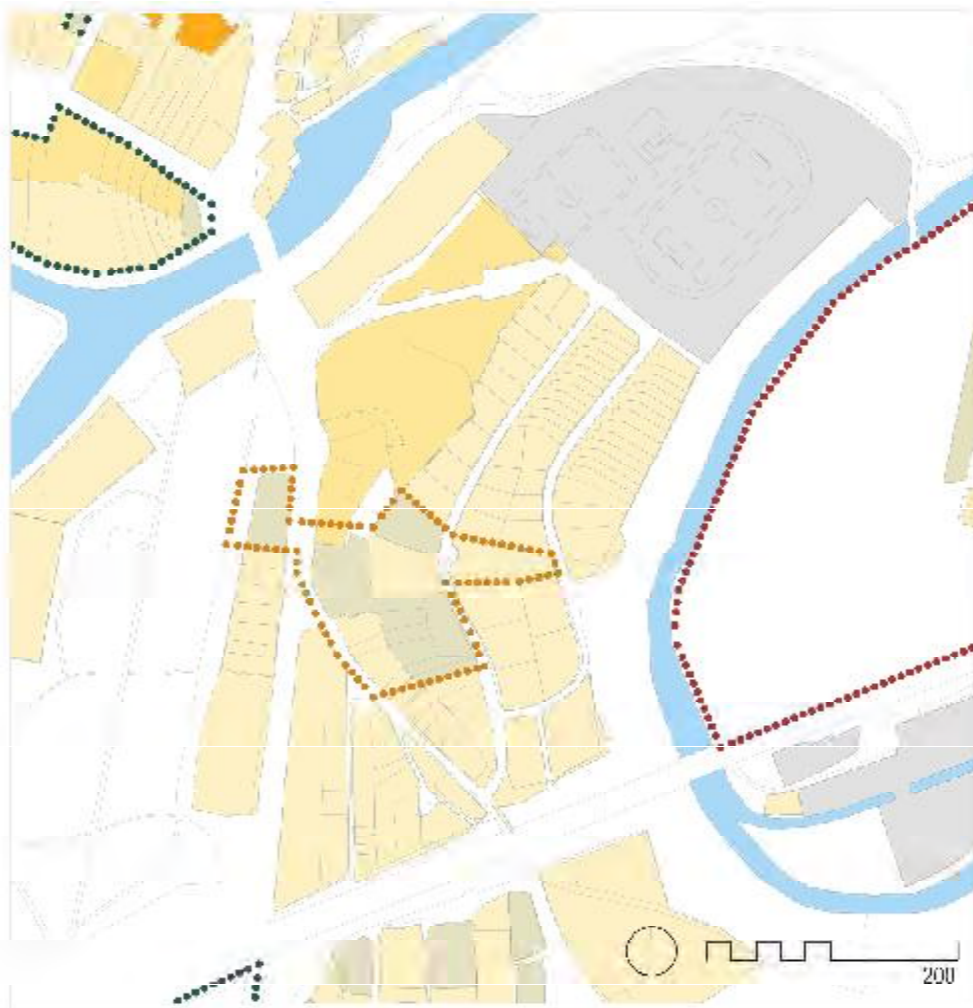
Ortofotomapa 2020

**PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN**



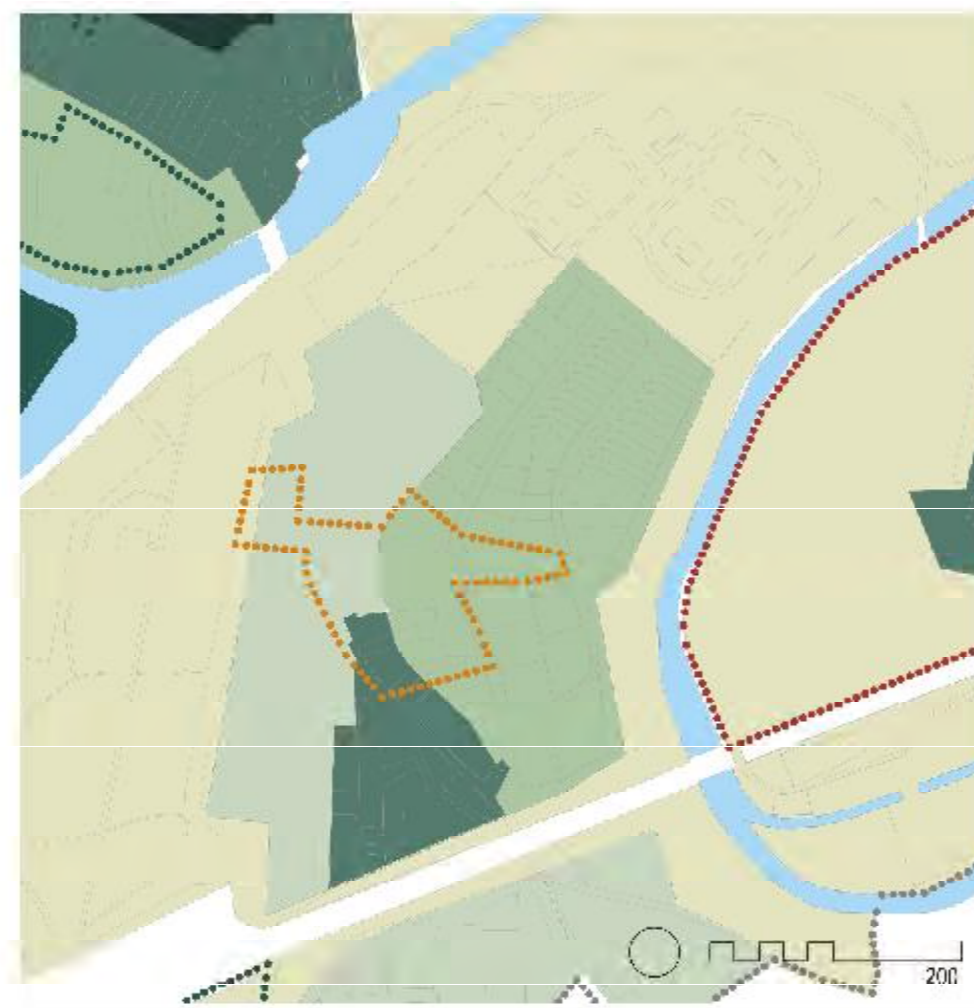
**SOUČASNÝ STAV  
PODLAŽNOSTI**

- ..... hranice zastavěného území
- nastavební bloky a drobné zástavby
- 1 - 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 - 8 podlaží
- areály s objekty s atypickou výškou podlaží



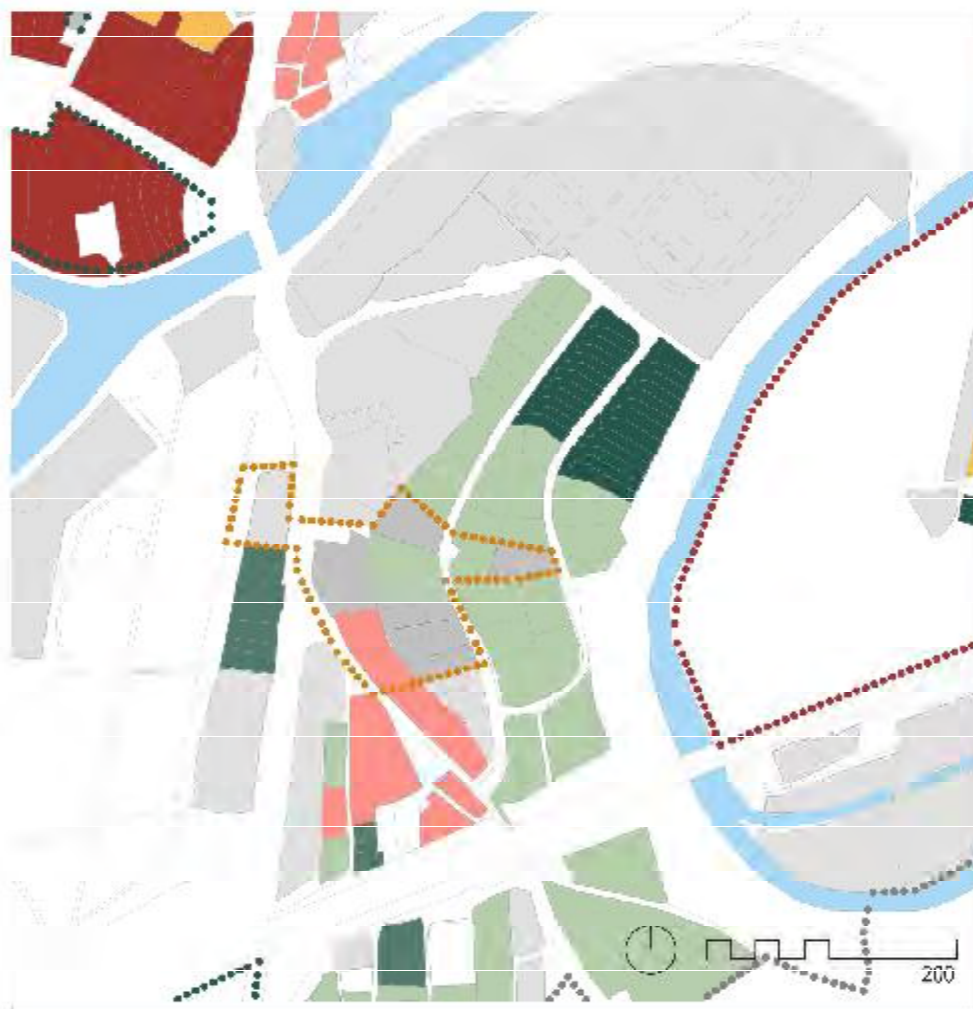
**SOUČASNÝ STAV  
HUSTOTY OBYVATEL**

- ..... hranice zastavěného území
- území bez stálých obyvatel
- do 20 obyvatel / ha
- 20 - 40 obyvatel / ha
- 40 - 70 obyvatel / ha
- 70 - 100 obyvatel / ha
- 100 - 150 obyvatel / ha
- 150 - 300 obyvatel / ha



**SOUČASNÝ STAV  
TYPOLOGICKÉ  
SLOŽENÍ ZÁSTAVBY**

- ..... hranice zastavěného území
- historická zástavba městského jádra
- historická zástavba vesnického typu
- bytové domy
- rodinné domy řadové
- rodinné domy - dvojdomky
- rodinné domy - samostatně stojící
- areály občanské vybavenosti, sportu, rekreace a produkce

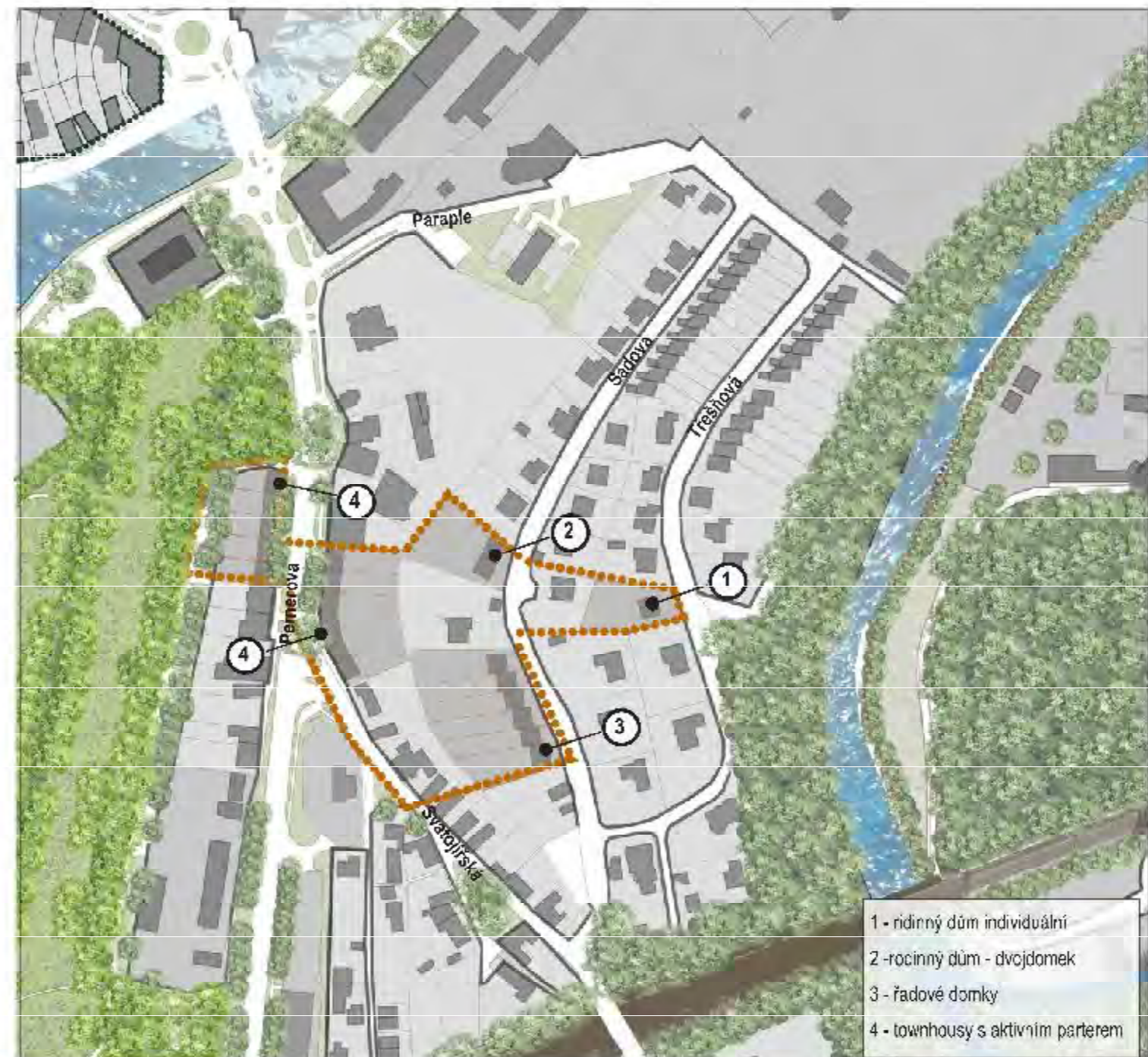
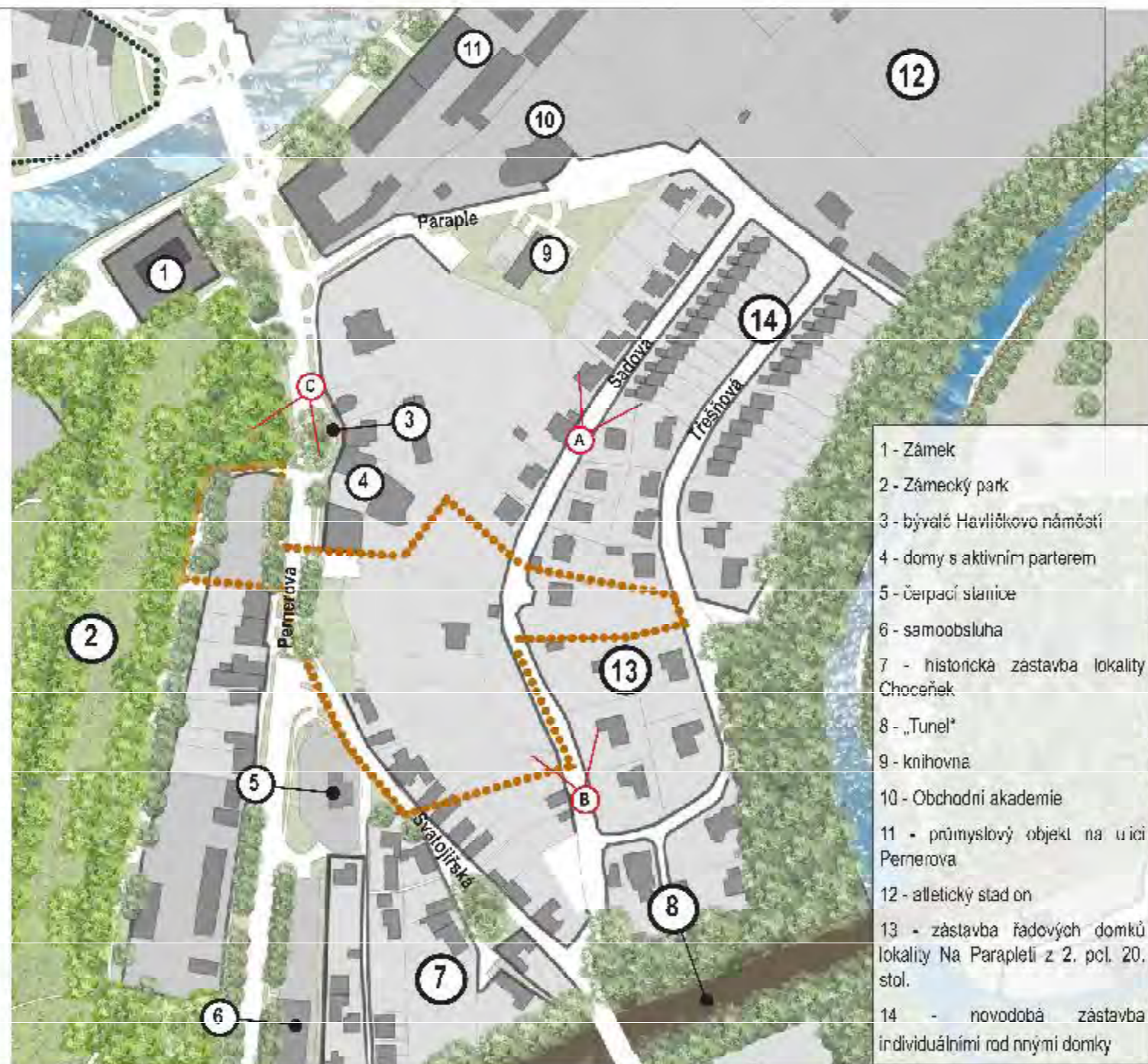


**SOUČASNÝ STAV  
HIEARCHIE MÍRY  
SOUKROMÍ**

- ..... hranice zastavěného území
- veřejné
- veřejné s režimem, parky a polosaou kromě vnitrobloků a
- soukromé
- zástavba



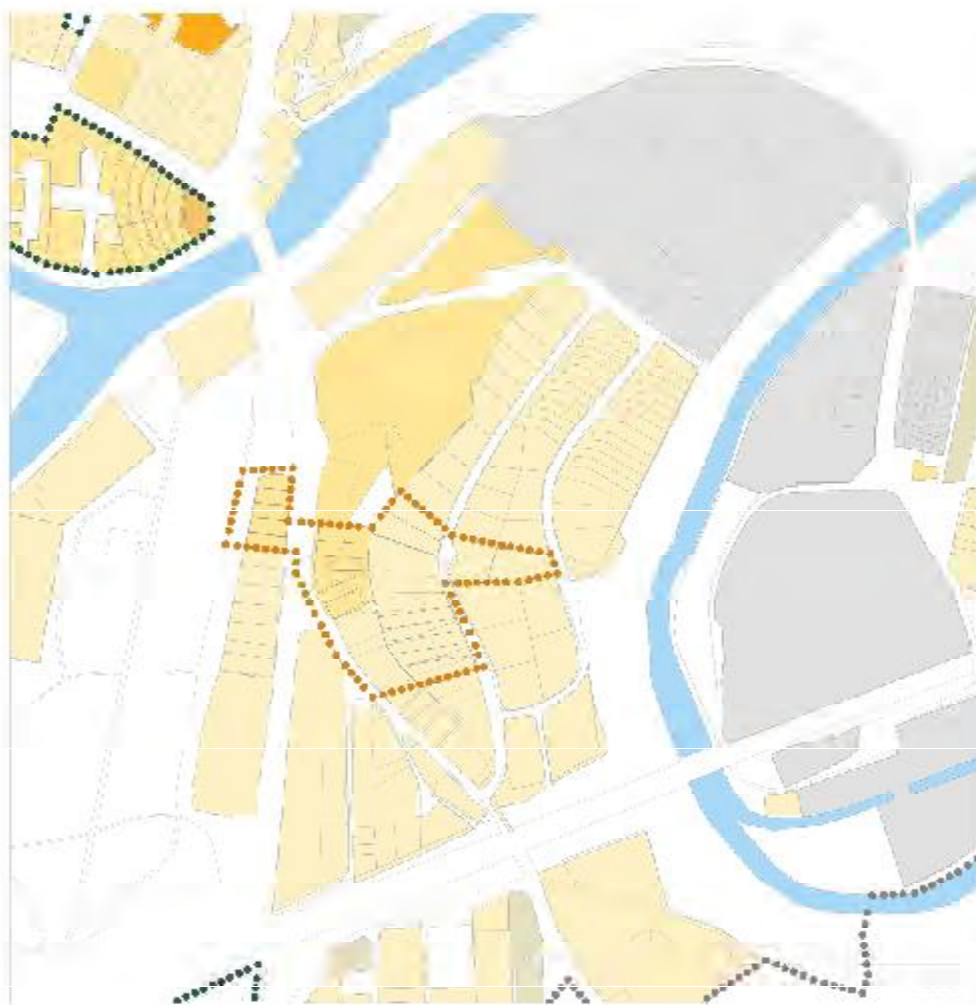






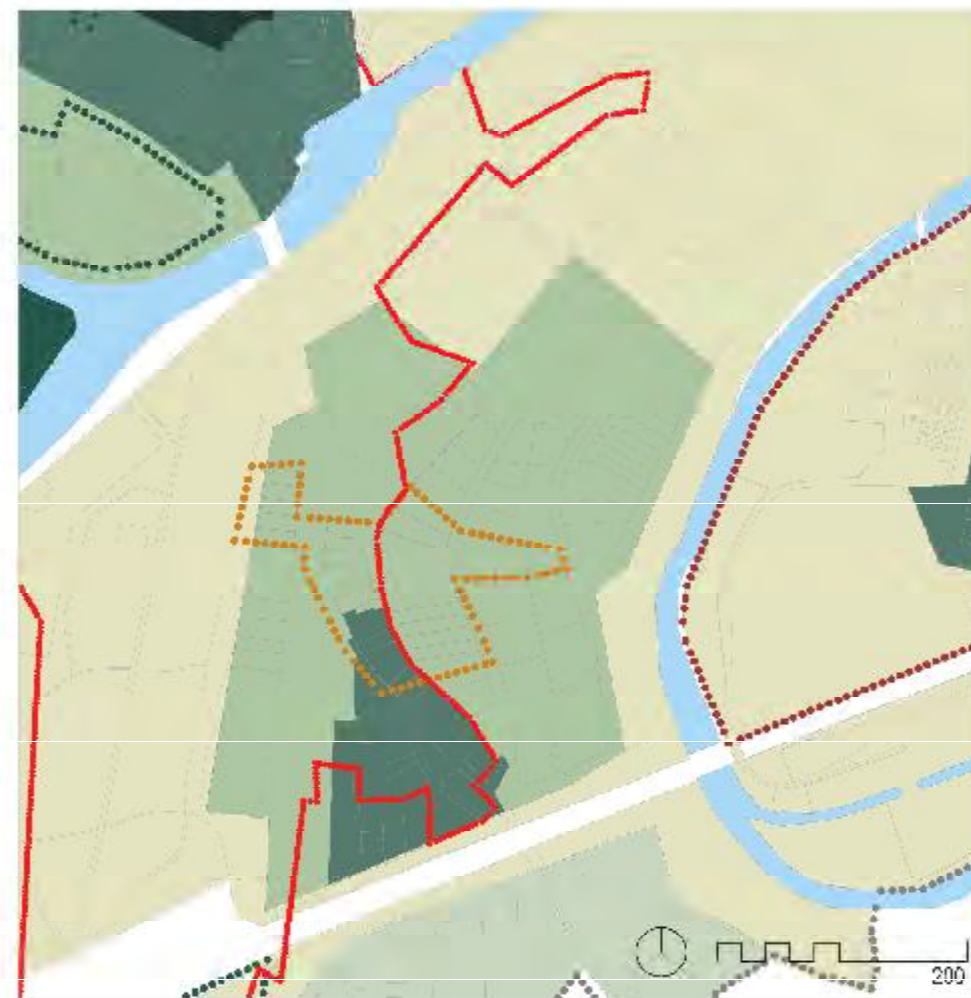
### VLIV NÁVRHU NA PODLAŽNOST

Podlažnost navrhované zástavby navazuje na podlažnost zástavby stávající. Při hlavních komunikacích je navržena zástavba městských domů se 3 podlažími, uvnitř rezidenční lokality jsou doplněny rodinné domy (nízkopodlažní zástavba).



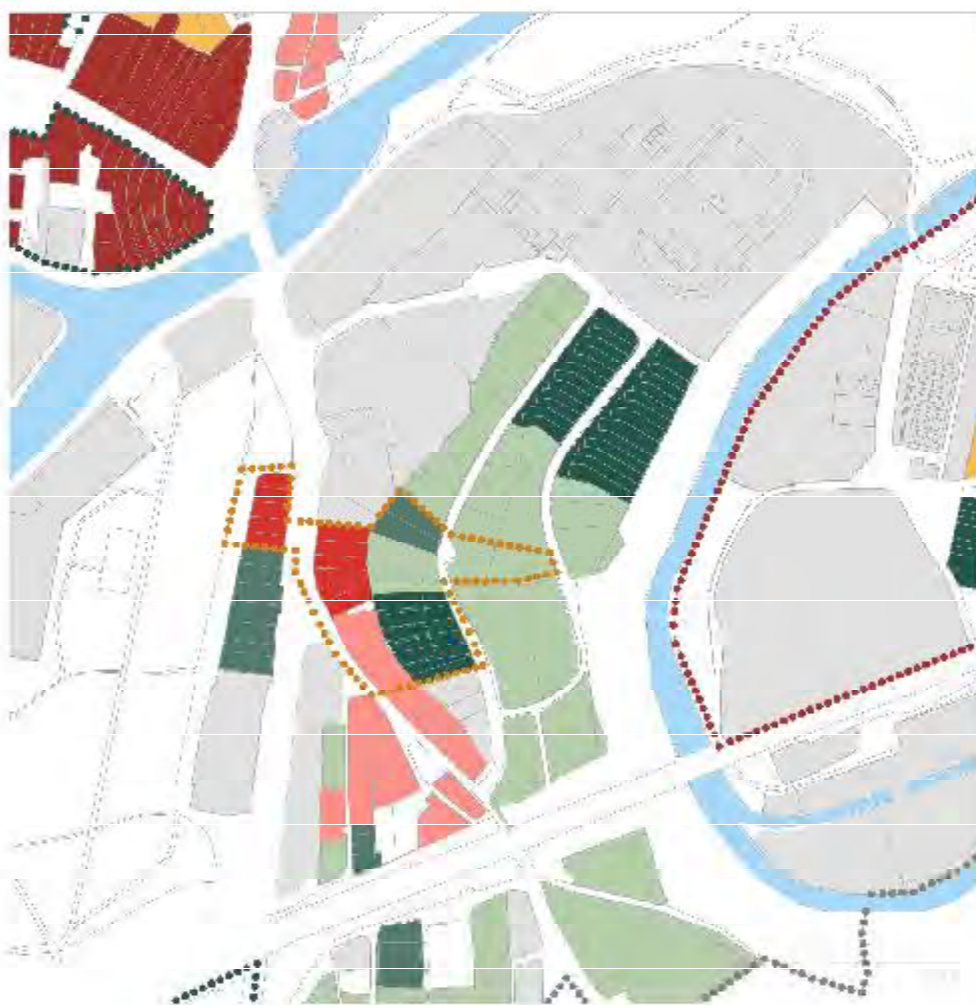
### VLIV NÁVRHU NA HUSTOTU OBYVATEL

Navrhovaná zástavba zvyšuje obytnou hustotu lokalit U Zámku a Na Parapleti na přijatelnější hodnoty vzhledem k poloze řešeného území ve městě.



### VLIV NÁVRHU NA TYPOLOGICKÉ SLOŽENÍ ZÁSTAVBY

Je navrženo celkem 11 polyfunkčních domů (městských townhousů) a 9 rodinných domů pro přibližně 95 obyvatel.



### VLIV NÁVRHU NA HIEARCHII MÍRY SOUKROMÍ

Návrh nemá vliv na hierarchii míry soukromí.





# 4

I Shrnutí



Před rokem pro mě byla Choceň jen jednou z mnoha vlakových zastávek na trase z Moravy do Prahy. Projekt předcházela rozsáhlá analýza, při které se mi snad podařilo město Choceň alespoň trochu poznat a pochopit jeho nejpalčivější problémy. Jedná se však o město s téměř 9000 obyvateli a dlouhou historií, proto toto nebylo vůbec jednoduché.

Mým cílem bylo především zaobírat se městem jako celkem, definovat jeho hodnoty i problémy a zamyslet se nad celkovou vizí rozvoje města v následujících letech. Jako důležitá témata vyvstala například problematika rizikového rozvoje, hranice mezi městem a krajinou či nefungující veřejná prostranství v jižní části Chocně. V Chocni se však najdeme i mnoho významných hodnot. Choceň může těžit ze svého hodnotného přírodního okolí (Přírodní park Orlice, řeka), historie (Zámek, Park, Aleje) či dobré dopravní dostupnosti po železnici či na velikost sídla velmi nadprůměrná sportovní vybavenost. Rozvíjení těchto hodnot by mělo být zásadní při jakémkoli uvažování o budoucnosti Chocně.

Výsledkem práce by mělo být představení města a jeho příležitostí, co může zlepšit do budoucna. Snažila jsem se spíše o koncepční přístup, je však doplněn i návrhem zastavovacích systémů několika lokalit. Především mě zaujala lokalita U Nádraží, kde vidím velké nevyužití potenciálu území. Jsem si vědoma, že představený návrh je docela ambiciózní, chtěla jsem však ukázat, jak mohla tato lokalita i celá jižní část Chocně vypadat a fungovat, pokud by v minulosti nedošlo k zastavění této lukrativně lokalizované lokality skladovacími a průmyslovými objekty.



# 5

I Zdroje



## Elektronické zdroje

Google maps [online]  
Dostupné z: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

Mapy.cz [online]  
Dostupné z: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Geoportál města Choceň [online]  
Dostupné z: <http://geoportal.chocen-mesto.cz>

Územní plán: Město Choceň [online]  
Dostupné z: <https://www.chocen.cz> › uzemni-plan

Strategický plán města - Město Choceň  
Dostupné z: <https://www.chocen.cz> › assets › File

Sčítání lidu, domů a bytů [online]. Český statistický úřad, 2016.  
Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu>

[geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/](http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/)

Celostátní sčítání dopravy [online] Ředitelství silnic a dálnic, 2016  
Dostupné z: <http://scitani2016.rsd.cz/pages/map/default.aspx>

Územní studie Vostelčice: Město Choceň [online]  
Dostupné z: <https://www.chocen.cz> › uzemni-studie-vostelcice

Přednádraží v Chocni studie ve variantách - sw architekti [online]  
Dostupné z: <https://www.swarchitekti.cz/cz/35-prednadrazi-v-chocni.html>

[https://www.fa.cvut.cz/galerie/atelierove-prace/2020/chocova-marketa-chocova-2020-06-01-06-56-09/attachment\\_26c20fb34ae5b0e6a0ec89aa5b28fea3\\_studie-zavazitelnosti\\_chocova.pdf](https://www.fa.cvut.cz/galerie/atelierove-prace/2020/chocova-marketa-chocova-2020-06-01-06-56-09/attachment_26c20fb34ae5b0e6a0ec89aa5b28fea3_studie-zavazitelnosti_chocova.pdf)

Areál přádelny Choceň - FA ČVUT (cvut.cz)  
Dostupné z: <https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/14229-areal-pradelny-chocen>

Městské bydlení a dům pro seniory s komunitním centrem Choceň - FA ČVUT (cvut.cz) [online]  
Dostupné z: <https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/13935-mestske-bydleni-a-dum-pro-seniory-s-komunitnim-centrem-chocen>

Nábřeží v Chocni - FA ČVUT (cvut.cz) [online]  
Dostupné z: <https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/14194-nabrezi-v-chocni>

## Bibliografie

HNILIČKA, Pavel. Sídlní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů : urbanismus do kapsy. 2., dopl. vyd. Brno: Host, 2012. ISBN 978-80-7294-592-4.

HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO. Hustota a ekonomikaměst. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, [2018]. ISBN 978-80-87931-75-2.

JEHLÍK, Jan. Rukověť urbanismu. Praha: Ausdruck Books, [2016]. ISBN 978-80-260-9558-3.

GEHL, Jan. (1987). Life Between Buildings: Using Public Space.

LYNCH, Kevin. Obraz města: <image of the city. Praha: Polygon, 2004. ISBN 80-7273-094-0.

## Zdroje obrázků a fotografií

Orlické muzeum v Chocni - Příspěvky (facebook.com) [online]  
Dostupné z: [https://m.facebook.com/pg/Orlick%C3%A9-muzeum-v-Chocni-503619446359422/posts/?ref=page\\_internal&mt\\_nav=0](https://m.facebook.com/pg/Orlick%C3%A9-muzeum-v-Chocni-503619446359422/posts/?ref=page_internal&mt_nav=0)

<https://aukro.cz/chocen-nadrazi-15-yy51-6964605877>

<https://aukro.cz/chocen-nadrazi-6972393737>

[http://www.fotohistorie.cz/Pardubicky/Usti\\_nad\\_Orlici/Chocen/Chocen\\_-\\_nadrazi/Default.aspx](http://www.fotohistorie.cz/Pardubicky/Usti_nad_Orlici/Chocen/Chocen_-_nadrazi/Default.aspx)

<https://www.mistopisy.cz/modules/pruvodce/media/village/9264/gallery/3/3073.jpg>

[https://www.kampocesku.cz/jpg/galerie/velky/21046\\_chocen.jpg](https://www.kampocesku.cz/jpg/galerie/velky/21046_chocen.jpg)

[https://www.kampocesku.cz/jpg/galerie/velky/21046\\_znak.png](https://www.kampocesku.cz/jpg/galerie/velky/21046_znak.png)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_panorama.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_panorama.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_rad.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_rad.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_naplavka.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_naplavka.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_peliny\\_pohled.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_peliny_pohled.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_most\\_tratc.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_most_tratc.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_prulom\\_trat.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_prulom_trat.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_park1.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_park1.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_zs1.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_zs1.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_zamek\\_pohled.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_zamek_pohled.jpg)

[http://www.iereus.wz.cz/obr\\_chocen/chocen\\_zamek.jpg](http://www.iereus.wz.cz/obr_chocen/chocen_zamek.jpg)

<https://www.skanska.cz/globalassets/externalcontent2/project/prjezd-elezninim-uzlem-choce/1dbaacc-2554-4400-8305-2df5e1e2cbd2.1.jpg?height=524&width=932&scale=both&mode=crop&bgcolor=>

[https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcs.wikipedia.org%2Fwiki%2FSoubor%3AUnter\\_den\\_Linden\\_1902.jpg&psig=AOvVaw2GXART3Gx7OKOXvVsceACS&ust=1621642154248000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwjRztz1vdnwAhUg-gaQKHS9jA84QjRx6BAGAEAc](https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcs.wikipedia.org%2Fwiki%2FSoubor%3AUnter_den_Linden_1902.jpg&psig=AOvVaw2GXART3Gx7OKOXvVsceACS&ust=1621642154248000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwjRztz1vdnwAhUg-gaQKHS9jA84QjRx6BAGAEAc)

[https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Paris\\_Avenue\\_des\\_Champs-%C3%89lys%C3%A9s\\_um\\_1900.jpg](https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Paris_Avenue_des_Champs-%C3%89lys%C3%A9s_um_1900.jpg)

<https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Fcs.wikipedia.org%2Fwiki%2FChoce%25C5%2588&psig=AOvVaw2Cm1p34r-PxdJu-Ztg0z7W-&ust=1621642009507000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwjysdqvwvndwAhWGs6QKHY3cAHwQjRx6BAGAEAc>

<https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fvodnimlyny.cz%2Fmlyny%2Fobjekty%2Fdetail%2F7231-jehnickuv-mlyn-a-tkalcovna&psig=AOvVaw1vl75wa7Qp1JUoWAu2x7mx&ust=1621642209614000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwji-4-Qvtn-wAhUfwQIHUkeDEAQjRx6BAGAEAc>

<http://www.fotohistorie.cz/Controls/image.jpg.ashx?photoID=48456&photoType=3>

[http://3.bp.blogspot.com/-111L4yCsCUE/VBNC0mNOjcl/AAAAAAAAlqE/QQCbfAzeLrs/s1600/Panorama\\_choce%C5%88.jpg](http://3.bp.blogspot.com/-111L4yCsCUE/VBNC0mNOjcl/AAAAAAAAlqE/QQCbfAzeLrs/s1600/Panorama_choce%C5%88.jpg)

Tunely, přeložky a traťové spojky - Albatros Media, <https://cdn.albatrosmedia.cz> › Files › Sample

[https://orlice.baseball.cz/img/upload/2019/07/orli\\_hnizdo\\_main\\_2019.jpg](https://orlice.baseball.cz/img/upload/2019/07/orli_hnizdo_main_2019.jpg)

<https://www.drobnepamatky.cz/node/11780>

<https://www.drobnepamatky.cz/node/11688>

<https://vltava.rozhlas.cz/sites/default/files/images/03230783.jpeg>

<http://www.prekarch.fabriky.cz/chocen/page1.htm>

[https://iispp.npu.cz/mis\\_public/preview.htm?id=791706](https://iispp.npu.cz/mis_public/preview.htm?id=791706)

[https://www.kultura-chocen.cz/src/Frontend/Files/PhotoGallery/source/9\\_5f48f93024ff0.jpg](https://www.kultura-chocen.cz/src/Frontend/Files/PhotoGallery/source/9_5f48f93024ff0.jpg)

<https://www.fotojanousek.cz/galerie/letecke/new-york-1419.html>

[https://chocenfotbal.webnode.cz/\\_files/200000659-223b3223b5/Panorama\\_paraple.jpg?ph=efe9078229](https://chocenfotbal.webnode.cz/_files/200000659-223b3223b5/Panorama_paraple.jpg?ph=efe9078229)

<https://www.google.cz/url?sa=i&url=https%3A%2F%2F80.info%2Fphotos%2Fkino-choce%25C5%2588&psig=AOvVaw2TSRnJIII-kEh9fpSwIAOBs&ust=1621643481687000&source=images&cd=vfe&ved=2ahUKEwJLitnuwtnwAhUIRuUKHUb-CvAQjRx6BAGAEAc>







