

# **REGULAČNÍ PLÁN CHVALETICE – CENTRUM**

## **N Á V R H**

### **1. Textová část**

#### **A. Základní údaje**

- A.1. Hlavní cíle řešení
- A.2. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu řešení
- A.3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke konceptu regulačního plánu
- A.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

#### **B. Řešení regulačního plánu**

- B.1. Vymezení řešeného území
- B.2. Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území
- B.3. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce
- B.4. Návrh urbanistické koncepce
  - B.4.1. Urbanistická struktura sídla a rozbor urbanistických funkcí řešeného území sídla (dle ÚPSÚ a jeho Změn)
  - B.4.2. Urbanistická struktura a rozbor urbanistických funkcí území řešeného regulačním plánem
  - B.4.3. Návrh urbanistické koncepce území řešeného regulačním plánem
- B.5. Funkční uspořádání území řešeného regulačním plánem, přehled a charakteristika zastavitelných a nezastavitelných ploch v řešeném území
  - B.5.1. Funkční uspořádání řešeného území
  - B.5.2. Přehled a charakteristika zastavitelných a nezastavitelných ploch navrhovaných regulačním plánem, ploch se změnou funkčního využití
- B.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb
  - B.6.1. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení v zastavitelných územích
    - B.6.1.a Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení v zastavěných plochách Chvaletice - centrum, východ (stávající zástavba podél ul. Kolínské) – viz samostatná příloha
    - B.6.1.b Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení v zastavěných plochách Chvaletice - centrum, západ
    - B.6.1.c Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení v zastavitelných plochách

navrhovaných regulačním plánem a v plochách  
se změnou funkce

- B.6.2. Další podmínky pro umístění staveb
- B.7. Limity využití území včetně stanovených záplavových území
  - B.7.1. Limity využití území (a limity v zájmovém území)
  - B.7.2. Ostatní omezující vlivy
- B.8. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení, nakládání s odpady a návrh řešení zeleně
  - B.8.1. Návrh řešení dopravy
  - B.8.2. Občanská vybavenost
  - B.8.3. Návrh technického vybavení
  - B.8.4. Nakládání s odpady
  - B.8.5. Návrh řešení zeleně
- B.9. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- B.10. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav
- B.11. Vymezení etapizace
- B.12. Návrh řešení požadavků civilní ochrany
- B.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů  
Příloha ZPF – Tabulková část
- B.14. Návrh lhůt aktualizace

**Zhotovitel: Atelier AURUM s.r.o. Pardubice**

**Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petřů  
Ing. arch. Dana Suchánková  
Ing. arch. Petra Hauptová  
Michal Izák – technické vybavení**

# REGULAČNÍ PLÁN CHVALETICE – CENTRUM

zak.č. 52/2003 – RP/N – 3. etapa

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### A.1. Hlavní cíle řešení

Návrh regulačního plánu Chvaletice – centrum je zpracován na základě Zadání regulačního plánu Chvaletice – centrum, které bylo řádně projednáno a schváleno zastupitelstvem města dne 18.5.2004 usnesením č. 17/2004/B/30.

Dnešní město vzniklo spojením historicky založených sídel – dnes místní části Telčice a obcí Chvaletice.

Lidské zásahy v území (výstavba silnic a železnic, těžba manganových rud a využití ploch po těžbě pro výstavbu tepelné elektrárny) byly příčinou specifického uspořádání území. Rozsáhlá bytová výstavba zcela integrovala obě původní obce. Nová sídliště vznikla postupně bez sídlotvorné koncepce se základními městskými atributy a proto dnes městu chybí centrální městský prostor.

Platná územně plánovací dokumentace specifikuje a vymezuje území pro městské centrum ve funkčních plochách: smíšené území centrální a smíšené území centrální - prostorová a funkční přestavba.

Hlavním cílem návrhu regulačního plánu je:

- definovat základní urbanisticko – architektonické zásady pro městské centrum jako jednotící a funkčně účelovou výrazovou kompozici, ve vztahu k nesourodé struktuře okolní zástavby
- specifikovat a hmotově vymezit centrální městský prostor, zdůraznit jeho význam funkčními a prostorovými regulativy
- stanovit zásady a vzájemné vazby historicko – urbanistické stopy původní zástavby a navrhovaného centrálního prostoru
- stanovit zásady dopravní obslužnosti dopravy v klidu a významných pěších tras
- stanovit zásady řešení technické infrastruktury včetně nakládání s odpady, ve vztahu k navrhovaným zastavitelným a nezastavitelným územím (případné dokončení technické vybavenosti v řešeném území) a k životnímu prostředí
- specifikovat zásady řešení veřejných prostranství a městského parteru jako významných prvků centrálního prostoru
- vytvořit v daném území centrální prostor, který bude novodobě funkčním a živým centrem města, který poskytne aktuální spektrum nabídky služeb a zároveň zajistí běžný městský provoz (zásobování zbožím, svoz odpadu, dopravu v klidu a podmínky pro zásahy HZS)

#### A.2. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu řešení

Město Chvaletice má zpracovanou a schválenou ÚPD ve stupni ÚPSÚ z 11/1996, Změny I. ÚPSÚ Chvaletice z 06/2001 a Změny II. ÚPSÚ Chvaletice z 09/2003 – zhotovitel Atelier AURUM s.r.o. Pardubice.

V r. 1993 byla zpracována vyhledávací studie pro umístění městského centra (Atelier Aurum s.r.o. Pardubice), která řešila jeho situování ve variantách v severním sektoru města. Pro dopracování byla zvolena varianta při silnici II/322 (toto řešení bylo

převzato také do návrhu ÚPSÚ). Následně byly na tuto lokalitu zpracovány průzkumy a rozborů a návrh regulativů centrální zóny města Chvaletice. Dokumentace (ve fázi konceptu) nebyla projednána ani schválena s doporučením k dopracování. Tato dokumentace je využita jako informační zdroj.

Návrh regulačního plánu respektuje zásady stanovené pro řešené území ÚPSÚ – zejména:

- limity využití území
- vymezené stabilizované, rozvojové a přestavbové plochy s funkčním zařazením
- stanovené regulativy dané funkčním typem v plochách urbanizovaných
- stávající významné trasy inženýrských sítí (včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem) a napojovací body stanovené správcem inženýrských sítí
- dopravní napojení na stávající komunikační síť a návrhy tras přeložek silnic státní silniční sítě

Řešené území vymezené pro regulační plán centra města je v souladu s ÚPSÚ, Změnami I. a II. ÚPSÚ Chvaletice a v souladu s dlouhodobým programem rozvoje obce, je součástí funkčních ploch urbanizovaných platného ÚPSÚ, zahrnuje funkční plochy:

- funkce hlavní: smíšená
- funkční typ: smíšené území centrální – prostorová a funkční přestavba
- funkce hlavní: veřejná prostranství
- funkční typ: městský parter

a rozšiřuje o funkční plochy:

- funkce hlavní: smíšená
- funkční typ: smíšené území předměstské
- funkce hlavní: bydlení
- funkční typ: bydlení sídlištní (okrajově)

Požadavkem pro zpracování regulačního plánu centra města je optimální využití řešeného území pro dané funkční typy, využití stávající infrastruktury a komunikační sítě pro dopravní obsluhu, respektování závazných hodnot stanovených ÚPSÚ a jeho Změnami pro kontaktní území.

Pro zpracování regulačního plánu (koncept) byla použita aktuální technická mapa města M 1:1000 (zhotovitel podkladu fa Gplus s.r.o. Pardubice), která odpovídá skutečnému stavu území (v grafických přílohách tištěna tence černě). Informativně byla přitištěna katastrální mapa M 1:1000 (v grafických přílohách tištěna tence šedě). Při vzájemném srovnání obou podkladů jsou evidentní odchylky v proporcích zobrazení jak plošného, tak směrového a to v rozsahu, který může zkreslit výsledný návrh řešení regulačního plánu. Vzhledem k tomu, že pro návrh regulačního plánu nebyl pořizovatelem specifikován podklad, který objektivně zobrazuje skutečný stav území (technická mapa x katastrální mapa), je dokumentace RP – N zpracován stejným způsobem jako koncept RP, tj. na podkladu technické mapy.

### **A.3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ke konceptu regulačního plánu**

#### **A.3.1. Zpracování připomínek souborného stanoviska**

Návrh regulačního plánu respektuje schválené souborné stanovisko ke konceptu regulačního plánu (schváleno zastupitelstvem Města Chvaletice dne 19.9.2005 – usnesení č. 25/2005/B/14) z hlediska stanovisek a připomínek dotčených orgánů státní správy,

orgánů územního plánování sousedních územních obvodů a správců sítí.

- a) Dotčené orgány státní správy neuplatnily požadavky na zásadní úpravy předloženého konceptu, nebylo nutné zajišťovat písemné dohody. Stanoviska DOSS ve smyslu § 21 odst. 5 stavebního zákona a vznesené obecné připomínky budou při zpracování regulačního plánu zohledněny (dle přílohy č.1 souborného stanoviska):
- regulační plán nekoliduje s ochranou výhradních ložisek a orgán ochrany ovzduší s konceptem řešení RP souhlasí (MŽP Praha, odbor výkonu státní správy Hradec Králové č.j. 550/84 OVSSV1/05 – Ti, HOR)
  - požadavky vyplývající z § 21 vyhl. MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (HZS PK, odd. ochrany obyvatelstva Pardubice – HSPA-15-142/PR-2005):
    - do RP zpracovat doložku CO v souladu se schváleným ÚPO a to do textové a grafické části doložky CO napsat případné využití pozemků pro:
      - a) opatření vyplývající z určení zón havarijního plánování
      - b) ubytování evakuovaného obyvatelstva
      - c) zdravotnické zabezpečení
      - d) záchranné a likvidační práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
      - e) zřízení humanitární základny  
(viz pokyny pro zpracování návrhu RP)
    - koncept řešení RP není v rozporu se sledovanými a chráněnými zájmy (SEI Pardubice čj. 107/05/053.100/HVI)
    - souhlas s obecními doporučeními (VUSS Pardubice č.j. 456/ÚP/2005/1420)
    - připomínky a doporučení KrPK, odb. strategického rozvoje Pardubického kraje (č.j. Kr.Ú 5583/2004/OSPK):
      - mezi VPS mohou být zahrnuty pouze nové stavby, určené pro veřejně prospěšné služby a veřejně technické vybavení. Z tohoto hlediska je třeba prověřit veřejná prostranství, veřejnou zeleň, rekonstrukce vozovky, stanoviště kontejnerů, trasy inž. sítí ke zrušení. V rámci návrhu uličního parteru je nutné uvést konkrétní stavby. Přehodnotit doporučujeme rovněž komunikace, u kterých se jedná pouze o úpravu trasy a parkoviště.
      - na str. 10 Závazné části chybí text k bodu 3.4. „Plochy se změnou funkčního využití“
      - Závazná část může obsahovat pouze limity vyplývající z řešení RP
        - viz pokyny pro zpracování návrhu RP
    - upozornění na nutnost respektovat stávající plynárenská zařízení (Východočeská plynárenská, a.s. Hradec Králové č.j. 2005/Ti/109)
    - námitka a nesouhlas vlastníků nemovitosti čp. 58 manželů Novákových bytem Jiráskova čp. 58, Chvaletice
      - viz pokyny pro zpracování návrhu RP
    - stanovisko deseti občanů podané p. Karlem Kurkou. Zastupitelstvo města se předloženým stanoviskem zabývalo a usnesením č. 16/2005 B9 se rozhodlo připomínky a vyjádření p. Kurky ke konceptu RP neakceptovat.

Návrh řešení ochrany obyvatelstva (požadavek HZS PK) bude specifikován v části 1. Textová část – odd. B.12. Návrh řešení požadavků civilní ochrany.

Připomínky a doporučení odb. strategického rozvoje KrÚ PK budou zpracovány v Textové části v odd. A, B a v odd. D. Závazná část ve formě regulativů.

Specifikace veřejně prospěšných staveb bude přehodnocena s grafickým vyjádřením v příslušné příloze.

- b) Pokyny pro zpracování návrhu regulačního plánu (bod V. souborného stanoviska)
- zachovat objekt bývalé kotelny
  - zachovat nemovitost čp. 58 (námitka manželů Novákových)
  - do návrhu zástavby centra zakomponovat i prostor stávajících základů rozestavěné stavby objektu „Pneuservis“ pro nové využití
  - ulice Souběžná k Domu služeb II bude obousměrná, dále pak jako slepá ulice s vjezdem z ulice U Stadionu v šíři jednosměrné
  - ulice Kolínská zůstane průjezdná, po realizaci silničního obchvatu města za předpokladu sníženého provozu, jako místní komunikace (linky autobusů zůstanou zachovány)
  - vymežit parkovací místa podél silnice (ulice Kolínská) u stávající občanské vybavenosti
  - propojení ulic Kolínská a Obránců míru vedle RD čp. 32 bude zachováno, dle potřeby upravena jeho orientace S – J, rozšířeno o parkování podél této propojky
  - stávající parkoviště – nebudovat objekty po obvodu, spíše parková úprava (na zamýšlenou parkovou úpravu reagovat dotvořením čp. 141 do podoby čp. 142 – uzavření prostoru)
  - nové napojení ulic U KD a Jiráskova (kolmé napojení podél stravovacího pavilonu, využití získaného prostoru k propojení veřejné zeleně)
  - dobudování objektu u Jednoty a prodloužení parkoviště u Jednoty
  - nepočítat s umístěním obytné budovy (6 NP nebo nižší) u Jednoty
  - ve východní části umístit obytný dům (zbourat čp. 11) s navýšením parkovacích míst
  - v návrhu dořešit problematiku ochrany obyvatelstva (viz požadavek HZS PK) v rozsahu dohodnutém na jednání s HZS PK, za účasti zpracovatele, pořizovatele a zástupce KrÚ PK.
  - V návrhu budou respektovány připomínky a doporučení odboru strategického rozvoje KrÚ PK formulované ve vyjádření čj. KrÚ 5583/2004/OSRK ze dne 21.2.2005 (viz ř.č. 10 přílohy č. 1 – Vyhodnocení stanovisek a připomínek
  - Požadavky na rozsah a úpravu dokumentace:  
Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 135/2001 Sb., v platném znění, o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (dále jen vyhl. č. 135/2001 Sb.) a ostatními právními předpisy. Závaznou část zpracovat v souladu s § 18 odst. 2 písm. C) vyhlášky č. 135/2001 Sb. – musí být přehledně strukturovaná se srozumitelně formulovanými regulativy. V závazné části ÚPD jednoznačně popsat plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a zabezpečit v návaznosti na hlavní výkres jejich přesnou identifikaci v území.

Pokyny pro zpracování návrhu regulačního plánu ze strany pořizovatele jsou obecné. Z předložených variant zpracovaných ve fázi konceptu nebyla zastupitelstvem vybrána konkrétní varianta k dopracování návrhu regulačního plánu s výjimkou východní části řešeného území (varianta 3 – navrhovaná plocha s funkcí bydlení sídlištního na pravé straně ul. V Telčicích při vjezdu do města – předpoklad asanace RD čp. 11).

- c) Pokyny pro zpracování návrhu regulačního plánu upravují hranice řešeného území:
- severní hranice vedená v ul. Obránců Míru je posunuta u obj. čp. 141 a 142A směrem severním k jižní hraně ul. Nádražní (v poloze 25,0 m od obj. č. 141 směrem západním a 12,0 m od obj. čp. 142A směrem východním)
  - jižní hranice je vedena v jižní hraně ul. Souběžné včetně pozemkových hranic ppč. 263 (st. 58) – předmětný pozemek je plně respektován a vyčleněn z řešeného území (hranice je vedena po jeho severovýchodní a severozápadní pozemkové hranici)
  - východní a západní hranice zůstávají v poloze konceptu RP

Dále jsme byly obeznámeni ze strany pořizovatele s připravovanými akcemi (zpracována DSP nebo vydáno SP), které zasahují do návrhu regulačního plánu:

- Chvaletice, ul. Souběžná: komunikace, kanalizace, osvětlení
- Chvaletice, ul. Jiráskova: komunikace a chodník
- Chvaletice, ul. Obránců Míru čp. 141: rekonstrukce vnitřních rozvodů a zateplení fasády

Na základě uvedených skutečností byly zpracovány další varianty „A – E“, z nichž byla radou města po projednání schválena varianta „A“ (usnesení č. 6/2006 ze dne 01.03.2006) s požadavkem upravit a doplnit:

- zpracovat projekt na kotelnu (přístavba) včetně rozšířeného parkoviště
- zastávky pro jeden autobus (cit. Z usnesení č. 6/2006)

Varianta „A“ navrhuje:

- dopravní řešení ul. Kolínské převzít z varianty 1 konceptu RP
- při severní hraně komunikace od zastávkového zálivu směrem k čp. 17 podélné parkování (cca 7 míst)
- jižní pohledovou hranu stávajících objektů vybavenosti (čp. 410 – 411) sjednotit pergolou s průchody (dle var. 1 K - RP)
- střední část centra mezi původním objektem kotelny (změna funkce) a pozemkovou hranicí čp. 32
- dominantu objektu umístit do východní fasády (asanace původní výstavby) jako výrazný objem centrálního prostoru. Zachován zůstane směr původní pěší prasy (JZ – SV) k bytovému domu čp. 141.
- v ploše původního parkoviště plochy městské zeleně s přechodem do ploch městského parteru a s vedením výrazných pěších tras
- spojkou mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru ve směru kolmém a s plochami pro parkování. Stopa původní cesty do Telčic bude naznačena liniovou zelení.
- polouzavřený prostor, který vznikne přístavbou „křídla“ k bytovému domu čp. 141 (shodně s obj. čp. 142) a jeho dotvoření objemem občanské vybavenosti, který pohledově uzavře severní stranu vytvořeného prostoru

Následné poskytnutí rozpracované dokumentace k SP na akci: Centrum volného času – Chvaletice: rekonstrukce a přístavba kotelny čp. 352 a vyvolané jednání ze strany zpracovatele dokumentace k SP.

Výše uvedené akce a zástupců města Chvaletice upřesnily požadavky, které je nutno akceptovat v návrhu regulačního plánu:

- navrhovanou dispozici pro volnočasové aktivity ve stávajícím objektu kotelny s hlavním vstupem a zásobováním ze západní strany
- v místě po asanované výsypce nový dominantní objem vertikálního komunikačního uzlu
- objem přístavby haly pro squash k východnímu průčelí stávajícího objektu
- plochy pro parkování mezi stávajícím objektem kotelny (čp. 352) a objektem výměníku (čp. 415 a podél ul. Obránců Míru (cca 8 stání)

Původní návrhy zhotovitele (koncept RP ve variantách) specifikovat funkčně a objemově výrazovou kompozici centrálního městského prostoru, ve vztahu k architektuře okolní zástavby a k historicko – urbanistické stopě obce Telčice, se zúžily na návrhy využití dílčích ploch vymezených stávajícími komunikacemi:

- jižní plocha – mezi ul. Kolínskou, Souběžnou a Jiráskovou směrem k čp. 351 (občanská vybavenost)
- severní plocha – mezi ul. Nádražní a ul. Obránců Míru

- střední plocha – mezi ul. Obránců Míru a ul. Kolínskou

Předpokládané pěší trasy by se měly stít spojujícím elementem těchto „podružných center“ v pomyslný centrální prostor s dominantním objektem kotelny (změna funkce) s přístavbou.

Návrh regulačního plánu je tedy kompilátem varianty „A“ a dílčích částí variant konceptu RP, plošných a objemových nároků nového využití stávající kotelny a její přístavby a plně respektuje požadavky pořizovatele. I když zpracovatel má výhrady k výslednému návrhu, dokončil a zpracoval tuto zdlouhavou závěrečnou fázi regulačního plánu s odpovědností, aby územně plánovací dokumentace byla účelná, prospěšná a inspirující pro pořizovatele – Město Chvaletice.

Poskytnuté podklady pořizovatele:

- Chvaletice – ul. Souběžná (změna): SO 01 Komunikace – projekt pro SP  
zhotovitel: Ing. R. Januška – Preal Ráby 19
- Chvaletice – Centrum volného času – rekonstrukce a přístavba kotelny – dokumentace DSP  
zhotovitel: Sportovní projekty s.r.o., Letohradská 10, Praha 7  
HIP: Ing. arch. M. Kopřiva  
Sater projekt s.r.o., Plynárská 671, 280 02 Kolín  
Ing. arch. L. Provaz

#### **A.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (ÚP VÚC)**

Z hlediska funkčního využití dle platného ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změn I. a II. jsou v řešeném území zastoupeny plochy s funkcí hlavní smíšenou a veřejná prostranství. Z ÚPN VÚC Hradecko–pardubické aglomerace, včetně I. a II. změn ani z projednávaného konceptu ÚP VÚC Pardubického kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky. Lze konstatovat, že návrh řešení regulačního plánu je v souladu se schválenou navazující územně plánovací dokumentací.

### **B. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

#### **B.1. Vymezení řešeného území**

Řešené území centra je situováno v zastavěném území sídla, v jeho severním sektoru – po obou stranách silnice II/322 ul. Kolínské. Rozsah řešeného území je v návrhu upraven proti Zadání regulačního plánu (kap. p) v severní a jižní hranici takto:

- severní hranice je vedena v severní hraně dopravně obslužné komunikace ul. Obránců Míru, v severozápadní polovině území posunuta k jižní hraně ul. Nádražní. Tato plocha je omezena hranicí ve vzdálenosti 25,0 m od obj. čp. 141 směrem západním a ve vzdálenosti 12,0 m od obj. čp. 142A směrem východním.
- jižní hranice je vedena v jižní hraně ul. Souběžné (severní pozemkové hranice stávající rodinné zástavby), po severovýchodní a severozápadní hranici ppč. 263 (st. 58), po severním štítu učebnového pavilonu ZŠ a nákupního střediska (samoobsluhy) východní a západní hranice se nemění:
- východní hranice je vedena po hranici budoucího areálu Technických služeb města Chvaletice a pokračuje východní hranou bytového objektu čp. 147 směrem k ul. Obránců Míru



- západní hranice je vedena v poloze východního štítu bytového domu čp. 341, dále v pěší trase podél bytového domu čp. 355 (plocha zeleně s výměníkovou stanicí – čp. 415) k ul. Obránců Míru

Řešené území zahrnuje pozemky v k.ú. Telčice (765 694), které jsou ve vlastnictví obce (1001 Město Chvaletice), částečně v soukromém vlastnictví.

Plocha řešeného území: 6,19 ha

## **B.2. Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území**

Správní území obce Chvaletice tvoří dva katastry - Chvaletice a Telčice. Město Chvaletice je sídlem trvalého, místního významu. Nejsilnější vazba obce na širší okolí je ve směru východ - západ, která je podpořena přímými dopravními vazbami - železniční tratí a státním silničním tahem.

Ve směru severo - jižním je obec uzavřena výraznými přírodními barierami, na severu tokem Labe a v souběhu železniční tratí, na jihu stoupajícím terénem a lesním masivem.

Rozsáhlé lidské zásahy v území (výstavba silnic a železnic, těžba manganových rud a využití ploch po těžbě pro výstavbu tepelné elektrárny) byly příčinou specifického uspořádání území. Na katastru Telčic vzniklo nové město Chvaletice, na katastru Chvaletice zůstal zbytek původní obce a nově vzniklý areál elektrárny s plochami odkališť. Výraznou centrální část město nemá. Jako střed města je vnímán prostor mezi Městským úřadem, kulturním domem, bývalou kotelnou s plochou parkoviště a venkovskou ulicovou zástavbou původních Telčic.

Řešené území je rozloženo podél silnice II/322 (ul. Kolínské a ul. V Telčicích), která tvoří jeho podélnou osu ve směru V - Z. Podél této komunikace je řazena původní zástavba v charakteristické ulicovce, která přechází na severozápadě bez výrazného zakončení do volné plochy parkoviště s objektem kotelny. Na jihozápadě jsou situovány nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti. Urbanisticky jednoduché až strohé sestavy - na severu hřebenová zástavba bytových domů typu HB a na jihu pravidelné řazení volně stojících dřevěných rodinných domů finského typu - obklopily až sevřely venkovské jádro původní obce. Tyto sestavy jsou výrazným protikladem k relativně husté a měřítkem odlišné ulicové zástavbě. Objekty občanské a technické vybavenosti v západní části jsou ve vztahu k původní venkovské ulicovce, působí urbanistickou sestavu, architektonickým výrazem a objemem neadekvátně.

Místní část Telčice, která představuje charakteristickou část dnešního centra města:

První písemná zpráva o obci se datuje k r. 1143. Majitelem vsi byl r. 1190 Hugo z Telčic, r. 1369 Jetřich z Telčic a r. 1415 Jiřík z Telčic. Vesnice také patřila ve 14. století sedleckému klášteru a na konci 15. století byla připojena ke zdechovickému panství.

Z původní obce je zachována podstatná část historické zástavby po obou stranách průjezdné komunikace II/322, zástavbu na východě uzavírá přilehlý komplex zemědělského dvora (dnes částečně devastovaný různorodým využitím).

Ostatní jednotlivé usedlosti mají zachovanou základní dispoziční formu se štítovou orientací, mnohde s charakteristickými zdmi podél průjezdné komunikace i v humnech. Objekty se nevyhnuly pozdějším stavebním úpravám. Charakteristická řadová dispozice a ohradní zdi spolu s dřevěnými vjezdovými vraty v jižním průčelí jsou cenným dokladem

lidového stavitelství. To platilo i o usedlosti čp. 4, která musela být pro špatný stavební stav zlikvidována, ponechána byla pouze ohradní zeď směrem ke komunikaci II/322.

Budováním těžebního průmyslu v 50. letech minulého století došlo v území obce k rozsáhlé výstavbě, která byla situována na severní svah a tím došlo k definitivní integraci původně dvou samostatných obcí Telčic a Chvaletic (zbytku obce, která musela ustoupit těžbě manganových rud a následně výstavbě a provozu elektrárny ECHVA).

V území nejsou žádné památkově chráněné objekty. Historická stopa původního sídla - ulicová zástavba - zůstane v urbanistickém konceptu centra zachována.

Vymezené území - v příčné ose po svahu - je mírně svažité směrem severním se spádem cca 3 - 5%, v podélné ose V - Z se spádem 3,5 - 6% východním (křižovatka ul. V Telčicích a ul. U Stadionu) a se spádem 3 - 5% směrem západním (křižovatka ul. Kolínské a ul. Generála Svobody) od objektu nefunkční kotelny - mimo řešené území. Střední část v podélné ose je v mírném spádu (do 2%) - stávající parkoviště.

Řešené území pro centrum města leží mimo hranice záplavového území. Uměle vytvořenou ochranu území proti záplavám vytváří drážní těleso a budoucí silniční těleso obchvatu silnice II/322 vedené v souběhu s železniční tratí.

Hydrogeologický a radonový průzkum v místě nebyl proveden.

Územím prochází frekventovaná silnice II/322 (ul. V Telčicích, dále ul. Kolínská). Ve východní části území odbočuje další důležitá silnice III/3225 (ul. U Stadionu) směrem k Hornické čtvrti. Problémem obou komunikací je nadměrné zatížení průjezdnou dopravou a zatížení lokality hlukem z automobilové dopravy.

Na základě ÚPSÚ a jeho Změn I. a II. je řešena přeložka silnice II/322 - souběžně s železniční tratí (vydáno ÚR č.j. 822/296/02/03/Za-328/1).

Realizací této pro město Chvaletice zásadní dopravní stavby dojde k podstatnému snížení průjezdné dopravy ve směru V - Z a páteřní komunikace centrální části bude mít charakter místní komunikace.

Ostatní komunikační síť - jdoucí paralelně s páteřní komunikací a po hranicích řešeného území - má dopravně obslužný charakter.

Po silnici II/322 (ul. V Telčicích a ul. Kolínské) je vedena autobusová doprava se zastávkou v prostoru parkoviště u objektu kotelny:

Linka:           č. 650 140 Přelouč - Chvaletice - Týnec n/L - Bílé Vchynice - Uhlířská Lhota  
                  č. 650 180 Přelouč - Krakovany - Týnec n/L  
                  č. 610 520 Chlumecko n/Cidl. - Týnec n/L - Záboří n/L - Chvaletice  
                  č. 650 300 Pardubice - Přelouč - Chvaletice  
                  č. 650 380 Pardubice - Přelouč - Chvaletice - Kolín - Praha

Pěší trasy jdou vedeny částečně oboustranně podél ul. V Telčicích a ul. U Stadionu, souběžně po komunikacích místního významu. Sběrné pěší trasy jsou vedeny po spádnici, protínají jižní a severní plochu zástavby a pokračují po ul. Obránců Míru.

Z technické infrastruktury jsou v území vedeny:

- plynovod STL PE 50 a 63, plynovod NTL OC 300 a 200 – Východočeská plynárenská a.s. Hradec Králové
- energetická zařízení: vrchní vedení 1 kV, kabelové vedení 1 kV (vrchní vedení VN 35 kV a zděná TS č. 404 o instalovaném výkonu 2 x 250 kVA mimo hranice řešeného území) – VČE a.s. Hradec Králové, člen skupiny ČEZ
- podzemní vedení telekomunikační sítě – Český Telecom a.s. Praha
- zásobní vodovodní řady PVC 110, PVC 160, PVC 225, lit. 80, 100 a 150 a jednotlivé vodovodní přípojky – Vodovody a kanalizace a.s. Pardubice
- jednotná kanalizační síť DN 300, 400, 600 a DN 800 a jednotlivé kanalizační přípojky –

Vodovody a kanalizace a.s. Pardubice

- horkovod – primární síť DN 250 (140°/70° C), horkovod – sekundér (90°/70° C), výměňiková stanice VS 1 o výkonu 8,5 MW – ECHVA a.s. Chvaletice

Zeleň v řešeném území je převážně zastoupena vyhrazenou - soukromou zelení různé kvality. Směrem k hlavní komunikaci ji představují vesměs předzahrádky s více či méně zdařilou kompozicí okrasné zahrady.

Veřejná zeleň je zastoupena převážně travnatými plochami na zbytkových plochách podél komunikací a pěších chodníků. V západní části území jsou tyto plochy u objektů vybavenosti a v prostoru parkoviště doplněny skupinami vzrostlých stromů a nízké zeleně (převážně okrasných kultivarů nízkých jehličnanů). Prostor parkoviště je oživen mobilní zelení v nádobách. Městský mobiliář je nevýrazný a dožilý, zviditelněny jsou kontejnery na domovní a separovaný odpad.

Kvalita životního prostředí v lokalitě je negativně ovlivňována dopravní zátěží (zplodiny, hluk a vibrace, prašnost) z průtahu silnice II/322, která dnes prochází středem řešeného území, exhalacemi z ECHVA a v neposlední řadě i zplodinami z lokálních topenišť stávajících objektů zejména v zimním období. Vlivem ECHVA, železniční a silniční dopravy (kvalita ovzduší, hlukové zatížení, prašnost) a důsledkem lidské činnosti je narušena jak kvalita krajiny, tak i životního prostředí. Eliminace hluku je řešena vybudováním protihlukových stěn podél trasy železničního koridoru a budoucího obchvatu silnice II/322. Revitalizace krajinné zeleně a regenerace ploch městské zeleně je záležitostí dlouhodobou.

Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území stanovené ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změnami I. a II. jsou plně respektovány.

V předmětné lokalitě se nenacházejí nemovité kulturní památky evidované v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani nezasahuje do území, na němž uplatňuje státní památková péče svůj zájem. Dané území je územím s archeologickými nálezy a proto na něm platí oznamovací povinnost podle ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

### **B.3. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**

Správní území obce Chvaletice tvoří dva katastry - Chvaletice a Telčice. Město Chvaletice je sídlem trvalého, místního významu. Nejsilnější vazba obce na širší okolí je ve směru východ - západ, která je podpořena přímými dopravními vazbami - železniční tratí a státním silničním tahem.

Ve směru severo - jižním je obec uzavřena výraznými přírodními barierami, na severu tokem Labe a v souběhu železniční tratí, na jihu stoupajícím terénem a lesním masivem.

Řešené území centra dle ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změny I. a II. je situováno ve vymezené centrální části sídla a je součástí ploch urbanizovaných: smíšené území předměstské a smíšené území centrální s plochami městského parteru a plochami systému dopravy. Na severu zasahuje a sousedí s plochami bydlení sídlištního a na jihu s plochami bydlení předměstského.

Dopravní obsluhu zajišťuje silnice II/322 (ul. Kolínská a ul. V Telčicích) a komunikace místního významu - na severu ul. Obránců Míru a na jihu ul. Souběžná. Po realizaci obchvatu II/322 bude mít tato komunikace charakter místní komunikace. Ve východní části území odbočuje směrem jižním silnice III/3225 (ul. U Stadionu).

Občanská vybavenost je soustředěna v jihozápadní části řešeného území a bude doplněna plochou v severozápadní části - dnes plocha parkoviště s objektem kotelny.

V části území s původní ulicovou zástavbou podél ul. V Telčicích je položen

zásobní vodovodní řad, kanalizační sběrač, podzemní telekomunikační síť, vrchní vedení 1 kV, veřejné osvětlení a místní rozhlas. Rozvod plynu je proveden podél severní a jižní hranice řešeného území, horkovod (sekunder) je veden podél jižní hrany ul. Kolínské. Významné zásobní a rozvodné řady (STL a NTL plynovod, horkovod) jsou vedeny po hranicích řešeného území event. v kontaktním území.

## **B.4. Návrh urbanistické koncepce**

### **B.4.1. Urbanistická struktura sídla a rozbor urbanistických funkcí řešeného území sídla (ÚPSÚ a jeho Změn)**

Město Chvaletice jako sídlo trvalého místního významu bude i nadále místem, které bude atraktivní pro nové obyvatele a to nejen z hlediska fungujících ekonomických aktivit na území města, které pozitivně ovlivňují sociální poměry, ale i z hlediska sídla k komplexní technickou infrastrukturou, vyhovující občanskou vybaveností, upravenými veřejnými prostranstvími a zelení. Do vývoje obou původních obcí (Chvaletice i Telčice) zasáhla těžba manganových rud a výstavba elektrárny. Rozsáhlá bytová výstavba, na severním svahu, pro zaměstnance nově vzniklých výrobních závodů na území města (zejména v 50. – 60. letech minulého století) integrovala obě obce v jeden sídelní celek.

Území sídla je rozděleno na sektory (části) s charakteristickou urbanistickou strukturou a funkčním využitím.

Severní a severozápadní část města oblast mezi vymezeným centrem a železniční tratí. Do tohoto území je umisťována nová trasa komunikace II/322 a plochy mezi obytnou zástavbou a dopravními liniemi jsou touto polohou funkčně limitovány. V nezastavěných plochách je řešena izolační zeleň, na západním okraji je vymezena zastavitelná plocha pro vícepodlažní hromadné garáže s barierovými účinky. Na východním okraji je k funkční transformaci pro drobné výrobní a komerční aktivity navržen stávající statek.

Západní sektor města je v části přimknuté k železnici a ke komunikaci využít pro funkce technické - u řeky je situována ČOV, u komunikace čerpací stanice pohonných hmot a přízemní garáže.

Zbytek sektoru je čistě obytný, v přímé návaznosti na centrum zastavěné nájemními vícepodlažními domy, po obvodě zástavby domy rodinnými.

Jižní sektor města je převážně obytný, zastavěný vícepodlažními obytnými domy. Urbanistická struktura této zástavby by měla být respektována a zachována. Jižně od obytné lokality je areál školy (učiliště) s rozsáhlými plochami sportovišť.

Celý jižní okraj zástavby Chvaletic tvoří plochy zahrádek a zahrádkářských kolonií. Do jižního sektoru nejsou umisťována žádná území určená k zastavění (zastavitelná území).

Východní sektor je územím se smíšenými funkcemi. Jižně od městského úřadu je obytná lokalita rodinných domů. severně od ní sportovní areál a u komunikace II/322 území drobné výroby. Na východním okraji tohoto sektoru jsou vymezena zastavitelná území - pro bydlení v nejjižnějším okraji, pro sport (aquapark a tenisový areál) a ubytovací zařízení (hotel) ve střední části. V severním okraji, v ploše mezi stávající a navrhovanou trasou II/322 jsou vymezena zastavitelná území pro drobnou výrobu. Svah kypy, svažující se od jihu k severu, ke komunikaci II/322 je sezónně využíván jako sjezdovka.

Hornická čtvrť je fyzicky oddělena od Chvaletic. Územní plán podporuje snahu propojit obě části města.

Vlastní Hornická čtvrť je územím s převahou venkovského bydlení, v severní části - nad hranou odkaliště - jsou zbytky centra bývalé vesnice Chvaletice, evangelický kostel,

fara, bývalá škola, hřbitov. Struktura zástavby tohoto území a vzájemné vazby budou nadále respektovány.

Průmyslová oblast je monofunkčním územím ležícím v severovýchodním cípu řešeného území.

Největším uživatelem území je elektrárna Chvaletice, kromě vlastního výrobního areálu jsou zde i rozsáhlé plochy odkališť, dopravních ploch a zařízení. Odkaliště severně od elektrárny jsou dočasně ozeleněna a rekultivována, na jejich územích je vyhlášeno CHLÚ.

Část území tohoto sektoru zabírají i výrobní provozy nezávislé na ECHVA, na západním okraji při komunikaci II/322 je vymezeno zastavitelné území pro drobnou výrobu.

## **Rozbor urbanistických funkcí (ÚPSÚ a jeho Změny)**

Území města Chvaletice je rozděleno na:

- a) plochy urbanizované - tj. území zastavěná, zastavitelná a další plochy (funkčně přiřčené k těmto územím, plochy izolující sídlo od velkovýrobně obhospodařované zemědělské půdy, případně plochy přiřčené k sídlu výraznou terénní, krajinnou či technickou barierou)
- b) plochy neurbanizované - tj. ostatní plochy řešeného území, především plochy přírodní krajinné zeleně, lesy, pole a louky včetně rozptýlených staveb a k nim přiřčených ploch

Kromě ploch zajišťujících hlavní urbanistické funkce definuje územní plán tzv. **extrazonální systémy**, které procházejí celým řešeným územím a to jak urbanizovaným, tak neurbanizovaným. Jedná se o:

- systém vodních toků a ploch
- systém silniční dopravy
- systém železniční dopravy

**V řešeném území pro centrum města jsou zastoupeny funkční typy (dle platného ÚPSÚ a jeho Změn):**

- smíšené území předměstské
- smíšené území centrální
- městský parter
- extrazonální systém silniční dopravy
- bydlení sídlištní

Funkce hlavní: Bydlení

Funkční typ:

BS - Bydlení sídlištní

Plochy bydlení sídlištního jsou územím s převládající funkcí bydlení, doplněným o plochy se stavbami a funkcemi určenými pro využití obyvatelů obytných domů. Zástavbu tvoří jednotlivé bloky převážně obytných vícepodlažních objektů.

Slouží:

- bydlení ve vícebytových a vícepodlažních domech

Přípustné využití hlavní:

- vícepodlažní obytné budovy s prostory pro nezbytná provozní a technická zázemí bytů

#### Přípustné využití doplňkové:

- stavby a prostory pro obchodní účely a nevýrobní služby, do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- stavby a prostory pro školské a kulturní účely (mateřské školy, kluby, knihovny, učebny)
- stavby a prostory pro zdravotnické účely a sociální služby (jednotlivé ordinace, laboratoře, domovinky)
- stavby a plochy pro sport a relaxaci (sauny, posilovny, fit centra ...)
- drobná nekrytá sportoviště a dětská hřiště bez speciálního vybavení
- veřejná zeleň
- komunikace pěší
- místní obslužné komunikace
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
- přístřešky na krátkodobé uložení domovního odpadu
- zařízení a objekty technického vybavení (trafostanice, regulační a výměňiková stanice, liniová vedení ...)

#### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí (zatěžující území buď jednotlivě nebo v souhrnu nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby pro velkoobchod, supermarkety, sklady, velkoprostorové a halové objekty
- odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- skladovací a manipulační plochy
- stavby a plochy pro skladování a likvidaci odpadů
- zahradnictví, užitkové pěstitelské plochy
- stavby a plochy dopravních a technických zařízení s negativními vlivy na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- čerpací stanice pohonných hmot

#### Funkce hlavní: Smíšená

##### Funkční typ:

##### SP - Smíšené území předměstské

Plochy smíšeného území předměstského jsou územím s různorodou skladbou činností a staveb s významným podílem bydlení v domech s integrovanými funkcemi především obchodu a služeb místního významu. Zástavbu tvoří domy, v ulicové struktuře navazující na městský parter.

##### Slouží:

- městským funkcím - občanské a veřejné vybavenosti především místního významu a bydlení v min. 30% podlahové plochy

##### Přípustné využití hlavní:

- stavby a plochy pro bydlení v objektech s integrovanou vybaveností
- stavby a plochy pro obchod - malé a střední (do 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy)
- prostory pro obchod integrované do víceúčelových budov
- stavby, prostory a plochy pro veřejné stravování - hostince, rychlé občerstvení

##### Přípustné využití doplňkové:

- stavby a plochy pro bydlení bez integrované veřejné a občanské vybavenosti
- stavby a plochy pro služby a výrobní služby bez negativních vlivů na životní prostředí
- stavby, prostory a plochy pro školství místního významu
- stavby, prostory a plochy zdravotnictví místního významu
- stavby, prostory a plochy pro sportovní účely (fitcentra, posilovny)
- stavby a prostory pro sociální péči místního významu (seniorcentra, domovy se

- speciální péčí, penziony)
- komunikace pěší a cyklistické
- místní obslužné komunikace
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a autobusy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství, drobná architektura
- stavby a plochy technického a provozního zázemí zóny (trafostanice, regulační a výměňkové stanice)

#### Nepřípustné využití:

- stavby a plochy pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiálem a zbožím
- stavby a plochy pro supermarkety, hypermarkety, velkoprostorové a halové objekty
- řadové garáže a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- stavby a plochy pro skladování a likvidaci odpadů
- stavby a plochy dopravních a technických zařízení s negativními vlivy na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby a plochy pro chov velkých hospodářských zvířat
- zahradnictví, užitkové pěstitelské plochy

#### Funkční typ:

##### SC - Smíšené území centrální

Plochy smíšeného území centrálního jsou územím s různorodým charakterem činností a staveb, zejména sloužící komerčnímu využití: obchod, služby, veřejné stravování, ubytování, peněžnictví, ale také stavby víceúčelového charakteru s využitím pro kulturu, správu, školství, sport, administrativu, stavby pro sociální a zdravotnické účely. Podíl bydlení je minimální, pouze jako nutný doplněk k hlavnímu využití objektů. Zástavbu tvoří především soliterní objekty.

#### Slouží:

- centrálním městským funkcím - občanské a veřejné vybavenosti místního a obvodního významu

#### Přípustné využití hlavní:

- stavby a plochy pro veřejnou správu a administrativu
- stavby a plochy pro kulturu a společenské aktivity - kina, kulturní domy, taneční kluby, galerie, knihovny
- stavby a plochy pro obchod - střední a velké, (obchodní domy) nad 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- stavby a plochy pro ubytování - hotely, penziony, ubytovny
- stavby a plochy pro veřejné stravování - restaurace, kavárny, bary, rychlá občerstvení
- stavby a plochy pro zdravotnické a sociální účely
- stavby a plochy pro školství
- stavby církevní
- stavby a plochy pro peněžní ústavy
- stavby, prostory a plochy pro sportovní a rekreační účely (víceúčelové sály, fitcentra, posilovny, sauny, hřiště)

#### Přípustné využití doplňkové:

- podzemní parkingy, vícepodlažní parkingy
- parkovací plochy pro osobní automobily
- stavby a plochy technického a provozního zázemí zóny (trafostanice, regulační a výměňková stanice, plochy sloužící veřejné dopravě)
- komunikace pěší a cyklistické
- místní obslužné komunikace

- veřejná prostranství, městský parter s drobnou architekturou, vodní prvky
- veřejná zeleň
- veřejná WC

#### Nepřípustné využití:

- stavby a plochy pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiálem a zbožím
- stavby a plochy pro supermarkety, hypermarkety nad 4000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, velkoprostorové a halové objekty
- řadové garáže a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- stavby a plochy pro skladování a likvidaci odpadů
- stavby a plochy dopravních a technických zařízení s negativními vlivy na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby a plochy pro chov hospodářských zvířat
- zahradnictví, užitkové pěstitelské plochy

#### Funkce hlavní: Veřejná prostranství

Funkční typ:

#### MP - Městský parter

Plochy městského parteru jsou veřejně přístupná území doprovázející městské třídy a propojující ohniska aktivit. Jejich význam je zvýrazněn charakterem a kvalitou jejich prostorového uspořádání.

Slouží:

- jako veřejné prostory v plochách dostatečně dimenzovaných prostranství v městském centru, v lokalitách pěších zón

Přípustné využití hlavní:

- komunikace pěší

Přípustné využití doplňkové:

- plochy pro krátkodobý odpočinek vybavené vhodným mobiliářem
- veřejná zeleň
- stavby pro drobný stánkový prodej a servis - rychlé občerstvení, trafiky, ovoce, květiny, informace, předprodej, telefonní automaty
- veřejná WC
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
- stavby a plochy pro městskou hromadnou dopravu

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby kromě drobných staveb charakteru stánků, přístřešků, informačních zařízení
- plochy pro ukládání a likvidaci odpadu
- plochy pro skladování a manipulaci s materiálem a výrobky
- odstavné plochy pro nákladní auta a autobusy
- užitkové pěstitelské plochy

#### **Zastavitelná a přestavbová území specifikovaná ÚPSÚ a jeho Změnami (ozn. dle uvedené ÚPD)**

Zastavitelná území

Občanská vybavenost

b.1.1. – Plocha v centru města Chvaletic, dnešní parkoviště v sousedství bývalé kotelny. Dvou až třípodlažní objekty sloužící občanské vybavenosti, resp. s občanskou vybaveností v parteru a byty ve vyšších podlažích. Střechy sedlové, resp. mansardové s využitým podkrovím. V souladu s původním návrhem ÚPSÚ, kdy však nebyla zahrnuta dio



rozvojových ploch, zastavitelných území.

Přestavbová území

Občanská vybavenost

b.1.4.p – budoucí centrum Chvaletic v plochách stávajícího parkoviště a kotelny

#### **B.4.2. Urbanistická struktura a rozbor urbanistických funkcí území řešeného regulačním plánem**

Nová bytová výstavba, která byla realizována pro zaměstnance výrobních závodů na území města, vznikla jako zástavba sídlištní – obytné skupiny se stanovenou (dle THÚ) základní vybaveností – bez koncepce vytvoření sídla s odpovídajícími základními městskými atributy. Podružná „centra“ postupně vznikajících sídlištních útvarů postrádají možnost vzájemných vazeb event. možnost integrace do většího celku s funkcí městského centra. Proto dnes chybí městu centrální městský prostor v optimální poloze docházkových vzdáleností z jednotlivých částí sídla, s atraktivní soustředěnou nabídkou služeb, kultury, denní relaxace a dalších komerčních aktivit ve vazbě na dopravní obsluhu a dopravní dostupnost.

Řešené území je rozloženo oboustranně podél stávající trasy silnice II/322 (ul. V Telčicích a ul. Kolínská), která tvoří jeho podélnou osu ve směru V - Z. Rovnoběžně s touto komunikací jsou vedeny obslužné komunikace místního významu: ul. Nádražní a ul. Obránců Míru na severu, která odbočuje z ul. V Telčicích u parkoviště. Kolmo na tuto komunikaci v hřebenovém uspořádání - jsou řazeny bytové domy (3 NP) typu HB (kontaktní území). Ul. Souběžná na jihu, která odbočuje z ul. U Stadionu (silnice III/3225) ve východní pozici a pokračuje směrem západním, kde se u objektu občanské vybavenosti napojuje na ul. Kolínskou. Podél této komunikace jsou v pravidelném řazení situovány dřevěné rodinné domy finského typu (kontaktní území). Obě tyto urbanisticky jednoduché až strohé sestavy obklopily až uzavřely venkovské jádro původní obce ve východní a střední části řešeného území. Jsou výrazným protikladem k relativně husté a měřítkem odlišné ulicové zástavbě, která v západní části (po dožilých a asanovaných objektech původní zástavby) byla postupně doplněna objekty občanské vybavenosti, parkovací plochou a objektem kotelny bez jakékoliv urbanistické koncepce. Proto tato část lokality ve vztahu k původní venkovské ulicovce a stroze rytmické zástavbě při jižní a severní hranici řešeného území (v kontaktním území) působí roztříštěně.

Jako historická stopa původního sídla by měla být respektována lokalita charakteristické ulicové zástavby a v základní podobě zachována v urbanistickém konceptu městského centra.

Občanská vybavenost je soustředěna v západní části řešeného území a je zastoupena plochami prodejnami a distribučními pro: smíšené zboží, zábavní centrum a Tipsport, restauraci a prodejnu květin, prodejnu knih, prodejnu textilu, krejčovství, stánkový prodej novin a stánkový prodej zeleniny.

Plochy pro výrobní aktivity nejsou v území zastoupeny. Pouze provozní a skladové plochy Místního hospodářství města Chvaletic (čp. 16 a 17). Po sloučení Technických služeb a Místního hospodářství v jeden subjekt jako zařízení města a vybudování areálu Technických služeb ve východní části území - sektor sever - v areálu původní zemědělské usedlosti, budou tyto objekty postupně uvolněny.

### **B.4.3. Návrh urbanistické koncepce území řešeného regulačním plánem**

(výkr. B.1 Hlavní výkres – Funkční využití území)

Území řešené regulačním plánem je charakterizováno:

- kompaktní ulicovou zástavbou původního vesnického typu ve východní části
- nezastavěnými plochami různého využití s objektem bývalé kotelny podél severní strany ul. Kolínské
- soliterními objekty vybavenosti na jižní straně ul. Kolínské a v západní části území
- skupinou bytových domů HB – 3. NP s orientací podélné osy ve směru S – J v severní části území

#### **a) Východní část řešeného území**

- představuje urbanisticky stabilizovanou plochu bydlení

Zástavba je tvořena typickými venkovskými objekty v charakteristickém kolmém řazení ke komunikaci. Oboustranné obestavění silnice II/322 ve směru V – Z, představuje doklad historické zástavby původní obce. Jednotlivé usedlosti mají zachovanou základní dispoziční formu v obdélníkovém půdorysu, se štítovou orientací ("parádní štít") směrem ke komunikaci (hřeben střechy kolmý ke komunikaci), s částečně zachovanými plotovými a ohradními zdmi podél průjezdné komunikace i „v humnech“. Situování původního hospodářského zázemí, v zadních částech objektových dispozic s výjezdy na polnosti daly vzniknout souběžným záhumenním cestám s hlavní ulicovkou (dnes ul. Souběžná a ul. Obránců Míru).

Venkovský charakter zástavbě dodávají převážně přízemní objekty se sedlovými střechami, s pozemky o ploše cca 1.000 m<sup>2</sup>.

Novostavby rodinných domů v severní ploše lokality (čp. 33, 35 a 28) nectí architektonickou hodnotu původní zástavby a svou podlažností, nepřiměřeným objemem vůči měřítku okolní zástavby a sklonem střechy představují negativní prvek v území.

Oplocení soukromých pozemků v uličním parteru průjezdné komunikace je pohledově i materiálově nesourodé. Charakteru původního oplocení odpovídá oplocení - dnes stavebně narušené - u čp. 16, 17, 12, 26 a ve fragmentech u čp. 29, 15. Zděné zbytky původního oplocení (zděné event. kamenné sloupky doplněné průběžnou zdí nebo dřevěnými laťkovými díly) jsou kombinovány nevhodnými kovovými plotovými prvky. Zbytky ohraničení hospodářských pozemků - kamenné ohradní zídky - jsou značně zdevastovány a nahrazeny převážně oplocením z ocelových sloupků s drátěným pletivem. Estetický dojem z vymezení zadních částí pozemků - jak na jižní tak na severní hranici řešeného území - nepřispívá ke skutečnosti, že se jedná o centrální část města.

Pro tuto část řešeného území jsou navrženy:

- dostavba rodinného domu (rozdělení pozemku u čp. 1) v křižovatce ul. Kolínské, který končí a „uzavře“ původní vesnickou zástavbu směrem k ul. U Stadionu
- změna funkčního využití objektů čp. 17 a 16 (dnes skladové hospodářství Technických služeb města – plochy s funkcí smíšenou technické vybavenosti) pro bydlení
- pro asanaci RD čp. 11 je plocha navržena pro bydlení sídlištní. Navrhovaná plocha s funkcí bydlení sídlištního „propojí“ plochy shodné funkce (dle ÚPSÚ), které pokračují dále směrem k obecnímu úřadu.

#### **b) Západní část řešeného území**

Při křižovatce ul. V Telčicích a ul. Souběžné byly vybudovány postupně jednopodlažní objekty vybavenosti s plochou střechou bez jakéhokoliv vztahu k okolní zástavbě (daná stavební čára a měřítko objektů) a bez vzájemné urbanistické vazby. Na protější straně průjezdné komunikace působí jako „prostorová díra“ velkoplošné parkoviště bez pohledové uzávěry (např. kompaktním izolačním pásem vysoké zeleně) směrem

severním – k bytovým domům. Nahodile situovaný objekt bývalé kotelny uzavírá toto prostranství.

Do této části území je zahrnut prostor křižovatky ul. U Kulturního Domu a ul. Kolínské, kde k ul. Kolínské „dobíhá“ zástavba finských domků s napojením ul. Souběžné a Jiráskovy (předprostor učebnového pavilonu ZŠ) a předprostor nákupního střediska čp. 351 směrem k bytovému domu čp. 341.

Návrh urbanistické koncepce západní části

Rozšíření řešeného území směrem SV k ul. Nádražní, začlenění bytových domů čp. 141 a čp. 142 a včetně přístaveb a návrh revitalizace kotelny pro Centrum volného času ovlivnily urbanistickou koncepci.

Urbanistický návrh vychází ze stávajícího dopravního systému, který vymezuje v této části plochy se specifickou zástavbou:

- jižní část: mezi ul. Kolínskou, Souběžnou a Jiráskovou směrem k čp. 351 (občanská vybavenost)
- severní část: mezi ul. Obránců Míru a ul. Nádražní (bydlení)
- střední část: mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru (nezastavěné plochy)

Ul. Kolínská, po vybudování obchvatu silnice II/322, zůstane významnou komunikační místní významu s ponechaným průjezdem linkové autobusové dopravy – s obousměrnými zastávkami přímo v centrální části. Úpravy křižovatek ul. U kulturního domu – ul. Jiráskovy a ul. Kolínské – ul. Souběžné a nová kolmá spojka mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru vnáší do území směrové uspořádání bytových domů „HB“.

- **jižní část:** stávající objekty občanské vybavenosti při ul. Kolínské, další plochy a objekty stejné funkce při ul. Souběžné vytvářejí polouzavřený prostor „podružného“ centra. Severní linie objektů čp. 410 a čp. 411 sjednocená průchozí pergolou vytvoří pohledový závěr spojky ul. Kolínské – ul. Obránců Míru ve směru od obytného domu čp. 142A. V prodloužení této linie směrem západním při křižovatce ul. Kolínské a ul. U kulturního domu uzavírá nároží objekt občanské vybavenosti s průchodem (pasáží) do vnitrobloku (dostavba čp. 351).
- **severní část:** k dostavbě bočních křídel u čp. 141 (shodně jako bytového domu čp. 142A) je ve směru S – J navržen objem občanské vybavenosti s průchodem (pasáží), který pohledově uzavírá severní stranu (zakrývá pohled na jižní fasádu řadových garáží). Směrem jižním částečně vyplňuje vnitroblokový prostor. Funkční využití navrhovaného objektu zvýší plochy komerčního zaměření a rozšíří nabídku služeb a aktivit dalšího „přidruženého“ centra koncepčně odlišného charakteru než v části jižní.
- **střední část:** na východě vymezena stávajícím chodníkem a pozemkovými hranicemi čp. 32 a naznačením průběhu původní cesty do Telčic výraznou liniíovou zelení a na západě hmotově výrazným objektem bývalé kotelny. Její směrové „vybočení“ napravují objemy přístaveb, které vnáší do území spolu s navrhovanou spojnicí ul. Obránců Míru – ul. Kolínskou směrový řád bytových domů. Objemovou a výškovou dominantou zůstane pro tuto část transformovaný objekt bývalé kotelny včetně přístaveb. Zbývající část je navržena v plochách městského parteru a městské zeleně, která „přechází“ před ul. Obránců Míru do stávajících ploch zeleně „podružného“ centra severní části. Výrazné pěší trasy jsou významným spojujícím prvkem komunikačně vymezených částí západního sektoru centra města.

Výšková hladina v jihovýchodní a jihozápadní části je držena v úrovni 1. NP s ohledem na nejbližší kontaktní území:

Původní zástavba při ul. Kolínské – 1. NP + P, zástavba finských domků při ul. Souběžné – 1. NP + P (jižní část). Ve střední části bude představovat zeleň v plochách veřejné zeleně a městského parteru výškovou hladinou do max. 2 NP (v komponovaných

zahradnických sestavách možnou vyšší), která bude gradovat v objemech objektu centra volného času – s dominantou vertikály komunikačního uzlu a pohledově přecházet na výšku stávající sídlištní zástavby. V severním pohledu se uplatní výšková hladina bytových domů – s přístavbami bočních křídel u čp. 142A (3 NP + P) a u čp. 141 (v návrhu).

Zásady urbanistické koncepce řešeného území:

- založený systém místních obslužných komunikací zůstane zachován, dopravní spojnice mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru napřímena. Podél komunikací budou specifikovány plochy pro dopravu v klidu.
- u ul. Kolínské budou řešeny zálivy pro linkovou autobusovou dopravu
- stabilizované plochy pro bydlení předměstské a sídlištní budou řešeny v okrajových částech území a to v místech – exponovaných pohledů a doplnění ploch
- „centrum“ bude urbanisticky položeno do západní části řešeného území
- rozšíření a doplnění monofunkčních ploch občanské vybavenosti u stávajících objektů a integrované aktivity v bytových domech (čp. 142 A –C) vytváří „podružná“ centra „sever“ a „jih“
- transformovaný objekt stávající kotelny včetně nezbytných zastavitelných ploch požadovaných navrhovanými aktivitami zůstane dominantním objemem střední část území (Centrum volného času)
- plošnou protiváhou k rozšířené ploše uvedené aktivity budou nezastavitelné – volné plochy městského parteru a veřejné zeleně
- zásady úpravy uličního parteru v souvislosti se změnou režimu průjezdné komunikace (ze silnice II. třídy na komunikaci místního významu zmírní zátěž lokality průjezdnou dopravou)
- specifikování významných pěších tras jako spojnic „podružných“ center, důraz na řešení detailu městského parteru a městské zeleně mohou ve výsledku podpořit „sjednocení“ městského centra ve fungující celek

## **B.5. Funkční uspořádání území řešeného regulačním plánem, přehled a charakteristika zastavitelných a nezastavitelných území**

(výkr. B.1 Hlavní výkres – Funkční využití území)

V ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změnách jsou pro řešené území centra města formulovány obecné podmínky funkčního využití ploch funkčních typů (funkční regulativy dle ÚPSÚ viz kap. B.4.1 textové části):

- bydlení sídlištní
- smíšené území předměstské
- smíšené území centrální
- městský parter
- extrazonální systém dopravy

### **B.5.1. Funkční uspořádání řešeného území**

Regulační plán rozšiřuje řešené území nad rámec centra vymezeného ÚPSÚ (funkční typ: území smíšené centrální a území smíšené centrální – prostorová a funkční přestavba), do ploch západně a severně od centra, které mají v ÚPSÚ vymezenou funkci bydlení sídlištního a do ploch východně od centra, s vymezenou funkcí dle ÚPSÚ smíšeného území předměstského. Vzhledem k tomu, že hranice funkčních ploch jsou

směrné, je toto rozšíření možné a v připravovaném ÚPO Chvaletice bude plocha centrálního území vymezena v souladu se závěry regulačního plánu.

Funkční uspořádání řešeného území a limity jeho využití člení území na:

- zastavitelné území
- nezastavitelné území

### **Vymezení pojmů:**

**Zastavitelné území** – zastavěné plochy nebo k zastavění navržené plochy a to stavbami, jejichž přípustnost umístění je vyjádřena urbanistickou regulací plochy (urbanistickou funkcí a v detailu prvky plošné a prostorové regulace).

Plochy navržené k zastavění (zastavitelné území) jsou vymezeny hranicemi zastavitelného území.

**Nezastavitelné území (volné)** – nezastavěné plochy stávající a navrhované, ve kterých je přípustnost výstavby objektů omezena účelem využití vyjádřeným urbanistickou regulací plochy.

Navržené nezastavitelné plochy (nezastavitelné území) jsou vymezeny plošně s příslušnou urbanistickou regulací plochy.

Podmínky urbanistické regulace – funkčního využití ploch – se vztahují k základním plochám. Základní plochou pro účel regulačního plánu se rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkce a limitu využití (prvky plošné a prostorové regulace).

Základní plocha může být výjimečně vztažena k pozemkovým hranicím a to v případě stabilizace funkce a limitu využití této plochy.

Jednotlivé funkční typy (vymezené ÚPSÚ) jsou v rámci regulačního plánu strukturovány do podrobnosti dílčích funkčních ploch (vzhledem k rozsahu území na plochy víceméně monofunkční). Pro řešení centra města jsou specifikovány plochy s těmito funkcemi:

- **zastavitelné území**
  - plochy s funkcí bydlení sídlištního
  - plochy s funkcí bydlení předměstského
  - plochy s funkcí občanské vybavenosti
  - plochy s funkcí dopravní obsluhy
  - plochy s funkcí technické vybavenosti
  - plochy se změnou funkce
- **nezastavitelné území**
  - plochy s funkcí městského parteru
  - plochy s funkcí veřejné zeleně
  - plochy s funkcí vyhrazené zeleně

Doplňková charakteristika funkčních ploch:

- plochy vyhrazené zeleně: okrasné předzahrádky

Plochy se změnou funkce v zastavitelném území jsou v návrhu specifikovány (a graficky vyjádřeny – viz výkr. B.1 Hlavní výkres – Funkční využití území), jsou představovány stávajícími zastavěnými plochami (stavebními objekty) plošně a objemově vymezenými.

- **Plochy s funkcí dopravy** (extrazonální systém silniční dopravy)  
Pro tyto plochy není stanoven funkční regulativ, jejich režim je definován příslušnými zákony a vyhláškami (zákon o pozemních komunikacích)  
Hlavní plochy dopravy silniční představují plochy dopravních systémů zajišťujících provoz státní silniční sítě a významných místních komunikací (doprava obslužná a průjezdná), které vstupují do řešeného území. Jejich součástí jsou obslužné a účelové komunikace – stávající i navrhované - účelové komunikace a manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, plochy a zařízení hromadné dopravy (funkční regulativ pro danou plochu dle ÚPSÚ a jeho změn).

Plocha průtahu komunikace II/322, který se po vybudování obchvatu stane místní obslužnou komunikací, není funkčně definována, jde o extrazonální systém, jehož užívání se řídí zákonem (zákon o pozemních komunikacích).

*Pro funkční plochy jsou stanoveny podmínky, regulující jejich využití v členění: přípustné a nepřípustné využití. Pro jednotlivé plochy jsou v závislosti na místních podmínkách stanoveny zásady prostorového uspořádání, regulující hmotové, výškové, plošné a architektonické řešení navrhovaných (nových) a upravovaných staveb a objektů.*

*Činnosti resp. stavby a plochy pro ně využívané, neuvedené ani v jedné ze dvou výše uvedených kategorií (přípustné a nepřípustné) jsou považovány za výjimečně přípustné tj. za předpokladu, že stavební úřad při vyhodnocení územních podmínek neshledá závažné střety, které by v umístění požadované aktivity bránily.*

#### **B.5.1.a. Zastavitelné území**

- **Plochy s funkcí bydlení:**

##### **Plochy s funkcí bydlení sídlištního**

Slouží: bydlení ve vícepodlažních a vícebytových objektech s převládající funkcí bydlení včetně ploch technického vybavení a dalších účelových ploch plnících funkci doplňkovou a zajišťujících optimální podmínky pro bydlení. Zástavbu tvoří vícepodlažní obytné bloky (nebo jejich sestavy vytvářející strukturu ulic) včetně nezbytného provozně – technického zázemí do max. výšky 6 n.p.

##### Přípustné využití:

- vícepodlažní obytné budovy, v nichž min. 70% úhrnné plochy připadá na byty a domovní vybavení pro obyvatele jednotlivých bytů
- společné domovní vybavení včetně prostor plnících funkci společného komunikačního prostoru a hlavního vstupu do objektu z veřejné komunikace
- plochy a prostory pro obchodní účely, administrativu a nevýrobní služby (do 500 m<sup>2</sup> prodejní event. užitkové plochy)
- plochy a prostory pro zdravotnické a sociální služby (jednotlivé ordinace, lékárny, laboratoře, rehabilitační provozy, denní stacionáře, domovinky, mikrojesle)
- plochy a prostory pro aktivní sportovní relaxaci (sauny, posilovny, kondiční cvičení, fitnesscentra)
- plochy a prostory pro krátkodobé uložení domovního odpadu
- plochy a prostory pro vestavěná zařízení technické vybavenosti
- vestavěná garážová stání s omezeným počtem stání (dle hygienických norem)

##### Nepřípustné využití:

- plochy a prostory pro velkoobchod nad 500 m<sup>2</sup> účelové plochy, supermarkety, velkosklady a distribuce zboží)
- garáže a manipulační plochy pro nákladní vozidla a autobusy

- plochy a prostory pro dopravní a technické zařízení s negativními dopady na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro skladování a čerpání pohonných hmot (ČS PHM)
- plochy a prostory pro chov hospodářského zvířectva
- plochy a prostory pro zahradnictví a pěstitelskou činnost

### **Plochy s funkcí bydlení předměstského**

Slouží: bydlení v nízkopodlažních objektech s převládající funkcí bydlení včetně ploch technického vybavení, dalších účelových ploch plnících funkci doplňkovou a zajišťujících optimální podmínky pro bydlení. Zástavbu tvoří nízkopodlažní rodinné domy do max. 2. n.p., převážně v půdorysu ve tvaru „L“ nebo „U“, v charakteristické ulicové struktuře, s návazností na městský parter.

#### Přípustné využití:

- nízkopodlažní objekty rodinných domů (viladomů)
- nezbytné zpevněné plochy plnící funkci přístupových pěších cest, komunikací pro dopravní obsluhu a manipulaci
- plochy doplňkových staveb ke stavbám pro bydlení
- plochy a prostory pro veřejné stravování a ubytování (do 10 lůžek)
- plochy a prostory pro obchodní účely, administrativu a nevýrobní služby (do 100 - 150 m<sup>2</sup> užitkové plochy)
- plochy a prostory pro zdravotnické a sociální služby (jednotlivé ordinace, lékárny, laboratoře, rehabilitační provozy, denní stacionáře, mikrojesle apod.)
- plochy a prostory pro denní sportovní relaxaci (sauny, posilovny, rekondiční cvičení, fitnesscentra)
- plochy pro integraci dalších podnikatelských aktivit bez negativních dopadů na životní prostředí a v rámci hygienických norem
- plochy a prostory pro krátkodobé uložení domovního odpadu
- plochy a prostory pro vestavěné garáže
- plochy a prostory pro vestavěná zařízení technické vybavenosti
- plochy pro dětská minihřiště a drobnou architekturu
- plochy doplňkové okrasné zeleně

#### Nepřípustné využití:

- plochy a prostory pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro velkoobchod, skladování a manipulaci a materiálem a zbožím
- plochy a prostory pro super- a hypermarkety, velkoprostorové a halové objekty
- řadové garáže pro osobní vozy, garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- plochy a prostory dopravních a technických zařízení s negativními dopady na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro skladování a čerpání pohonných hmot (ČS PHM)
- plochy a prostory pro skladování a likvidaci odpadů
- plochy a prostory pro chov hospodářských zvířat
- plochy a prostory pro zahradnictví a pěstitelskou činnost

### **Plochy s funkcí občanské vybavenosti**

Slouží: širokému spektru občanské vybavenosti převážně městského charakteru včetně ploch technického vybavení, dalších účelových ploch plnících funkci doplňkovou a zajišťujících optimální podmínky pro provoz jednotlivých složek občanské

vybavenosti. Zástavbu tvoří soliterní monofunkční objekty nebo objekty polyfunkční vytvářející a doplňující strukturu ulic a to svým architektonickým výrazem a podlažností do max. 2 n.p.

#### Přípustné využití:

- plochy a prostory sloužící občanské vybavenosti charakteru:
  - veřejná správa, administrativa a peněžní ústavy
  - kultura a společenské aktivity (kina, klubová zařízení, galerie, knihovny)
  - obchod a nevýrobní služby (do 500 m<sup>2</sup> účelové plochy)
  - veřejné stravování (restaurace, kavárny, bary, rychlá občerstvení) a ubytování (hotely, penziony, ubytovny) do 30 lůžek
- plochy a prostory pro zdravotnictví a sociální služby místního významu
- plochy a prostory pro vzdělávání a činnost církví (zařízení předškolního a základního školství)
- plochy a prostory pro aktivity volného času (sportovní relaxace: sauny, posilovny, rekondiční cvičení, fitness apod.)
- integrovaná zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů vestavěné garáže pro služební vozy
- integrovaná zařízení technické vybavenosti
- krátkodobé skladování komunálního odpadu
- kryté pasáže a průchody jako propojovací pěší komunikace
- veřejná WC

#### Nepřípustné využití:

- plochy a prostory pro bydlení
- plochy a prostory pro velkoobchod nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, supermarkety, velkosklady a distribuce zboží), velkoprostorové a halové objekty
- plochy a prostory řadových garáží pro osobní vozy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- plochy a prostory pro dopravní a technické zařízení s negativními dopady na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro průmysl a lehkou výrobu
- plochy a prostory pro skladování a čerpání pohonných hmot (ČS PHM)
- plochy a prostory pro chov hospodářských zvířat
- plochy a prostory pro zahradnictví a užitkovou pěstitelskou činnost
- plochy a prostory pro dlouhodobé skladování odpadů a jejich manipulaci

#### **Plochy s funkcí dopravní obsluhy (dle návrhu regulačního plánu)**

Slouží: parkování a odstavování osobních vozidel na volných plochách (na terénu) event. jejich integrace do objektů (v omezeném počtu stání dle hygienických norem) v plochách s funkcí bydlení a občanské vybavenosti. Přičleňují se k plochám dopravních systémů v exponovaných polohách se soustředěním ploch občanské vybavenosti.

#### Přípustné využití:

- plochy pro dopravu v klidu – parkování a odstavné plochy pro osobní vozidla sk. 1 – podsk. 01, 02 (malé, střední a velké osobní automobily)
- plochy účelových a manipulačních komunikací
- plochy pro izolační zeleň a účelový mobiliář
- plochy pro zařízení technické infrastruktury a podzemní vedení inž. sítí

#### Nepřípustné využití:

- plochy a prostory pro bydlení
- plochy a prostory pro občanskou vybavenost



- plochy a prostory pro sport a rekreaci
- plochy a prostory pro průmyslovou výrobu
- plochy pro skladování odpadů a jejich manipulaci
- plochy pro parkování a odstavování nákladních vozidel a autobusů

### **Plochy s funkcí technické vybavenosti**

Plochy zařízení technické vybavenosti určené k umístění staveb a zařízení, která slouží provozu jednotlivých složek technické infrastruktury.

Slouží: odvádění a čištění splaškových vod, odvádění dešťových vod, zásobování pitnou vodou, zásobování el. energií, plynem a teplem, rozvodu telekomunikačních sítí

#### Přípustné využití:

- plochy a prostory staveb sloužících zásobování energiemi a vodou (el. energie, plyn, teplo)
- plochy a prostory skladů a manipulačních plochy
- plochy a prostory provozního a technického zázemí
- plochy a prostory sociálního a pracovního zázemí zaměstnanců
- plochy účelových komunikací sloužících obsluze funkční plochy
- liniové rozvody jednotlivých složek technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití:

- plochy, prostory, stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím funkčních ploch, tj.:
  - plochy a prostory pro bydlení
  - plochy a prostory pro občanskou vybavenost
  - plochy a prostory pro sport a rekreaci
  - plochy a prostory pro výrobu
  - plochy a prostory pro skladování, pro manipulaci s materiálem a výrobky

### **Plochy zastavitelné s návrhem změny funkčního využití**

#### **a.1. Plochy s funkcí technické vybavenosti se změnou funkčního využití na plochy s funkcí bydlení předměstského**

##### Přípustné využití:

plochy, prostory, stavby a zařízení, která souvisí s přípustným využitím ploch s funkcí bydlení předměstského:

- nízkopodlažní objekty rodinných domů (viladomů)
- nezbytné zpevněné plochy plnící funkci přístupových pěších cest, komunikací pro dopravní obsluhu a manipulaci
- plochy doplňkových staveb ke stavbám pro bydlení
- plochy a prostory pro veřejné stravování a ubytování (do 10 lůžek)
- plochy a prostory pro obchodní účely, administrativu a nevýrobní služby (do 100 - 150 m<sup>2</sup> užitkové plochy)
- plochy a prostory pro zdravotnické a sociální služby (jednotlivé ordinace, lékárny, laboratoře, rehabilitační provozy, denní stacionáře, mikrojesle apod.)
- plochy a prostory pro denní sportovní relaxaci (sauny, posilovny, kondiční cvičení, fitnesscentra)
- plochy pro integraci dalších podnikatelských aktivit bez negativních dopadů na životní prostředí a v rámci hygienických norem
- plochy a prostory pro krátkodobé uložení domovního odpadu

- plochy a prostory pro vestavěné garáže
- plochy a prostory pro vestavěná zařízení technické vybavenosti
- plochy pro dětská minihřiště a drobnou architekturu
- plochy doplňkové okrasné zeleně

#### Nepřípustné využití:

- plochy a prostory pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro velkoobchod, skladování a manipulaci a materiálem a zbožím
- plochy a prostory pro super- a hypermarkety, velkoprostorové a halové objekty
- řadové garáže pro osobní vozy, garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- plochy a prostory dopravních a technických zařízení s negativními dopady na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro skladování a čerpání pohonných hmot (ČS PHM)
- plochy a prostory pro skladování a likvidaci odpadů
- plochy a prostory pro chov hospodářských zvířat
- plochy a prostory pro zahradnictví a pěstitelskou činnost

## **a.2. Plochy s funkcí technické vybavenosti se změnou funkčního využití na plochy s funkcí občanské vybavenosti**

#### Přípustné využití:

plochy, prostory, stavby a zařízení, která souvisí s přípustným využitím ploch s funkcí občanské vybavenosti:

- plochy a prostory sloužící občanské vybavenosti charakteru:
  - veřejná správa, administrativa a peněžní ústavy
  - kultura a společenské aktivity (kina, klubová zařízení, galerie, knihovny)
  - obchod a nevýrobní služby (do 500 m<sup>2</sup> účelové plochy)
  - veřejné stravování (restaurace, kavárny, bary, rychlá občerstvení) a ubytování (hotely, penziony, ubytovny) do 30 lůžek
- plochy a prostory pro zdravotnictví a sociální služby místního významu
- plochy a prostory pro vzdělávání a činnost církví (zařízení předškolního a základního školství)
- plochy a prostory pro aktivity volného času (sportovní relaxace: sauny, posilovny, rekondiční cvičení, fitness apod.)
- integrovaná zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů vestavěné garáže pro služební vozy
- integrovaná zařízení technické vybavenosti
- krátkodobé skladování komunálního odpadu
- kryté pasáže a průchody jako propojovací pěší komunikace
- veřejná WC

#### Nepřípustné využití:

- plochy a prostory pro bydlení
- plochy a prostory pro velkoobchod nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, supermarkety, velkosklady a distribuce zboží), velkoprostorové a halové objekty
- plochy a prostory řadových garáží pro osobní vozy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- plochy a prostory pro dopravní a technické zařízení s negativními dopady na životní a obytné prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- plochy a prostory pro průmysl a lehkou výrobu
- plochy a prostory pro skladování a čerpání pohonných hmot (ČS PHM)

- plochy a prostory pro chov hospodářských zvířat
- plochy a prostory pro zahradnictví a užitkovou pěstitelskou činnost
- plochy a prostory pro dlouhodobé skladování odpadů a jejich manipulaci

### **B.5.1.b. Nezastavitelné území**

#### **Plochy s funkcí městského parteru**

Slouží: nezastavitelné plochy - plochy městského parteru jsou veřejně přístupným územím v městském centru a doprovázejícím městské ulice. Jsou využity převážně pro pěší komunikace s mobiliářem pro krátkodobý odpočinek a s komponovanou plošnou a liniovou zelení. Jsou významným městotvorným prvkem v urbanistické koncepci centra města.

#### Přípustné využití:

- plochy pro pěší komunikace
- plochy pro cyklistické stezky
- plochy a prostory pro krátkodobý odpočinek vybavené městským mobiliářem a doplněné komponovanou plošnou, solitérní a mobilní zelení (např. altány, pergoly, dělící stěny apod.)
- plochy a prostory pro stánkový prodej a doplňkové servisní služby s vazbou na funkční využití ploch (veřejná WC, telefonní automaty, přístřešky zastávek hromadné dopravy)
- plochy doplňkových staveb a zařízení pro bezpečný pohyb chodců a osob se sníženou schopností pohybu a orientace (opěrné zdi, bezpečnostní zábradlí, vyrovnávací schody a rampy pro překonávání výškových rozdílů apod.)
- kryté nástupní plochy do objektů s překrytím konstrukčně navazujícím na příslušný objekt a umožňující bezpečný pohyb chodců a osob se sníženou schopností pohybu a orientace (markýzy, závěťří, pergoly apod.)
- drobná architektura, vodní prvky, městský mobiliář, dětské herní prvky
- veřejné osvětlení a městský informační systém
- plochy pro krátkodobé parkování osobních vozů s omezenou kapacitou a časovým limitem (do 10 stání a max. 30 minut) a plochy pro parkování vozů osob se sníženou schopností pohybu
- plochy pro vyhrazená parkovací stání s omezenou kapacitou (max. 10 stání)
- plochy účelových komunikací sloužících obsluze funkční plochy a ploch sousedních
- plochy sloužící jako stanoviště kontejnerů TKO a separovaného odpadu
- zařízení technické infrastruktury a podzemní vedení inž. sítí

#### Nepřípustné využití:

- plochy, prostory a stavby, které neslouží obsluze funkční plochy
- plochy pro ukládání a likvidaci odpadů
- plochy pro skladování a manipulaci s materiálem a výrobky
- plochy pro odstavení nákladních vozidel a autobusů
- plochy užitkové pěstitelské činnosti

#### **Plochy s funkcí veřejné zeleně**

Slouží: nezastavitelné ucelené parkově upravované plochy zeleně, jejich rozvoj je ovlivněn zahradnickou péčí a údržbou, s důrazem na estetické působení. Jsou veřejně přístupné jako místo krátkodobého odpočinku a denní relaxační aktivity obyvatel.

#### Přípustné využití:

- plochy parkových porostů okrasných a přírodních
- plochy dřevinných porostů, komponovaných skupin dřevin
- solitéry s podrostem bylin, keřů a travních porostů

- plochy trvalých travních porostů
- plochy účelových komunikací pro pěší
- plochy účelových zpevněných ploch (odpočívadla, terasy apod.)
- plochy nezbytné dopravní obsluhy pro údržbu veřejné zeleně
- plochy a prostory účelových staveb (stánkový prodej a doplňkové servisní služby) s vazbou na funkční využití plochy (altány, stínící přístřešky, pergoly, veřejné WC apod.)
- plochy doplňkových staveb, zařízení a terénních úprav umožňujícími překonání výškových úrovní pro bezpečný pohyb chodců a osob se sníženou schopností pohybu a orientace (opěrné zdi, zajištění svahů, bezpečnostní zábradlí, vyrovnávací schody a rampy apod.)
- drobná architektura, vodní prvky, dětské herní prvky
- odpočinkový mobiliář a městský informační systém
- veřejné osvětlení
- zařízení technické infrastruktury a podzemní vedení inž. sítí

#### Nepřípustné využití:

- plochy, prostory, stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím funkční plochy
- plochy, prostory, stavby a činnosti s negativním vlivem na kvalitu životního prostředí (dopravní zátěž, hluk, prašnost atd.)

### **Plochy s funkcí vyhrazené zeleně**

Slouží: nezastavěné a nezpevněné plochy soukromých pozemků náležejících k objektům pro bydlení, které slouží k produkci okrasné a užitkové zeleně a krátkodobé rekreaci

#### Přípustné využití:

- plochy okrasných a užitkových zahradních kultur
- plochy okrasné a užitkové zeleně plnící funkci zeleně izolační
- plochy trvalých travních porostů užitkových i rekreačních
- plochy a prostory drobných staveb sloužících k užívání a údržbě ploch zeleně (altány, pergoly, stínící zástěny, přístřešky, dělící stěny, sklady a zahradní domky, bazény)
- dětské herní prvky
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů do objektů pro bydlení a do objektů doplňkových
- zpevněné plochy nezbytně nutné k odstavení a parkování vozidel max. pro 2 vozy
- plochy a prostory doplňkových staveb – garáží umístěných v zadních částech vybraných pozemků stávající zástavby při ul. Kolínské (viz textová část – odd. B.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonického řešení, další podmínky pro umístění staveb)
- plochy a prostory pro zařízení technické infrastruktury a podzemní vedení inž. sítí sloužící obsluze dané plochy
- oplocení jako vymezení soukromého pozemku

#### Nepřípustné využití:

- plochy, prostory, stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím funkční plochy
- plochy, prostory, stavby a činnosti s negativním vlivem na kvalitu životního prostředí (dopravní zátěž, hluk, prašnost atd.)

### **B.5.1.c. Doplňková charakteristika funkčních ploch:**

#### **Plochy s funkcí vyhražené zeleně**

– okrasné předzahrádky

slouží jako plochy vyhražené zeleně se specifickým účelem s estetickým ztvárněním okrasné zeleně, s přímou vazbou stavby pro bydlení na městský parter. Jsou vizuálním pokračováním a „rozšířením“ městského parteru v šíři od uličního oplocení k uliční fasádě objektu bydlení (ke stavební čáře objektu hlavního).

Přípustné využití:

- plochy okrasných zahradních kultur
- plochy dřevinných porostů, komponovaných skupin dřevin
- solitéry s podrostem bylin, keřů a travních porostů
- plochy pěstěných travních porostů

Nepřípustné využití:

- plochy, prostory, stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím funkční plochy
- plochy, prostory, stavby a činnosti s negativním vlivem na kvalitu životního prostředí (dopravní zátěž, hluk, prašnost atd.)

### **B.5.2. Přehled a charakteristika zastavitelných a nezastavitelných území navrhovaných regulačním plánem a plochy se změnou funkčního využití** (výkr. B.1 Hlavní výkres – Funkční využití území)

#### **B.5.2.1. Navrhovaná zastavitelná území**

##### **a. Plochy bydlení**

##### **• Bydlení sídlištní**

###### **a.1. Centrum – východ** (ul. V Telčicích)

Plocha je situována v exponované poloze vjezdu do města od východu při silnici II/3225) – ul. V Telčicích. Částečně využívá stavební pozemky po čp. 4 a po čp. 11 (určen k asanaci). Je uvažováno s umístěním bytového bloku max. 3 NP se sklonitou střechou – podkroví využité pro bydlení – max. 12 b.j.

Zastavitelná plocha: 427 m<sup>2</sup>

###### **a.2. Centrum – sever** (ul. Nádražní)

Plochy navržené k přístavbě bočních křídel – východního a západního – ke stávajícímu domu čp. 141 (ve stejném tvaru jako u čp. 142 A) max. 4 NP se sklonitou střechou – podkroví využité pro bydlení – max. 15 b.j.

Zastavitelná plocha: 226 m<sup>2</sup>

##### **• Bydlení předměstské**

###### **a.3. Centrum – jihovýchod** (křižovatka ul. Kolínské a ul. U Stadionu)

Plocha vzniklá dělením pozemku RD čp. 1 v ul. Kolínské – uzavírá původní vesnickou zástavbu při jižní hraně ul. Kolínské. Rodinný dům „Plot“ jako objekt 1 NP + P – podkroví využité pro bydlení a bude respektovat v architektonickém výrazu základní charakteristické znaky původní zástavby.

Zastavitelná plocha: 493 m<sup>2</sup>

## **b. Plochy občanské vybavenosti**

### **b.1. Centrum střed – přístavby kotelny čp. 352 ul. Kolínská (transformace na Centrum volného času) – 1. etapa**

Plochy nezbytné pro rozšíření stávajícího objektu (změna funkčního využití) s navrhovanými volnočasovými aktivitami – přístavby:

- západní strana: plochy schodiště s výtahem a strojovnou vzduchotechniky – max. 4 NP
- východní strana: plochy haly pro squash – max. 2 NP

Obě plochy přístaveb dispozičně a objemově navazují na objekt bývalé kotelny.

Zastavitelná plocha (komunikační věž): 39 m<sup>2</sup>

Zastavitelná plocha (hala pro squashj): 275 m<sup>2</sup>

celkem: 314 m<sup>2</sup>

### **b.2. Centrum střed – přístavby k Centru volného času ul. Kolínská – 2. etapa**

Plochy navržené pro obchodně komerční záměry se vztahem k Centru volného času, bez dispoziční vazby – 1. NP.

Objem přístavby vyžaduje kultivované architektonické tvarování jako uzavírající prvek objektu, pohledově exponovaný ve významné ploše městského parteru.

Zastavitelná plocha: 162 m<sup>2</sup>

### **b.3. Centrum – jih, ul. Souběžná**

Plochy vymezené dříve vybudovanými základy pro objekt občanské vybavenosti (nerealizován) mezi čp. 410 a čp. 412 při ul. Souběžné.

Zastavitelná plocha: 244 m<sup>2</sup>

### **b.4. Centrum – jih, ul. Kolínská a ul. U Kulturního domu**

Plochy navazují na stávající objekt občanské vybavenosti čp. 351, prodlužují ho směrem severním a uzavírají do tvaru „U“. Je navržen průchod – pasáž, kterou bude směřována významná pěší trasa směrem do centra, průčelí do ul. U Kulturního domu a ul. Kolínské zvýrazněno výkladci – podlažnost – 1. NP.

Zastavitelná plocha: 501 m<sup>2</sup>

### **b.5. Centrum – sever, ul. Nádražní**

Plochy navazují na plochy bydlení na severu (ul. Nádražní – přístavby bočních křídel ozn. a.2). Jejich ohraničení vychází ze směrové linie západního křídla bytového domu čp. 142 A a plošně uzavírá severní stranu budoucího centra. Průchod – pasáž propojí vzájemně významné pěší trasy – dostupnost aktivit občanského vybavení stávajících v čp. 142 A – C a navrhovaných. Podlažnost 1. NP + P s možností částečného využití podkroví pro aktivity občanské vybavenosti.

Zastavitelná plocha: 377 m<sup>2</sup>

## **c. Plochy dopravní obsluhy**

### **c.1. Centrum – střed, mezi objektem čp. 415 a čp. 352 při ul. Kolínské**

Parkovací plocha (24 stání) – jednosměrně průjezdná – využívá obslužné komunikace pro objekt výměníku čp. 415 s vjezdem z ul. Obránců Míru. Výjezd směřován do ul. Kolínské.

Zastavitelná plocha: 579 m<sup>2</sup>

### **c.2. Centrum – střed, jižní strana ul. Obránců Míru (mezi čp. 140 a 141)**

Parkovací plocha (14 stání) včetně rozšíření ul. Obránců Míru (obousměrná komunikace š. 6,0 m) při severním průčelí objektu Centra volného času. Realizace parkovací plochy

podmíněno vybudováním opěrné zdi (zářez do svahu).

Zastavitelná plocha: 247 m<sup>2</sup>

**c.3. Centrum – střed, jižní strana ul. Obránců Míru (mezi čp. 141 a 142 A)**

Parkovací plocha (13 stání) včetně rozšíření ul. Obránců Míru (obousměrná komunikace š. 6,0 m). Realizace parkovací plochy podmíněno vybudováním opěrné zdi (zářez do svahu).

Zastavitelná plocha: 240 m<sup>2</sup>

**c.4. Centrum – střed, navržená spojka ul. Obránců Míru a ul. Kolínské**

Oboustranná parkovací plocha (23 stání) podél navrhovaného – nově trasovaného – propojení ul. Obránců Míru a ul. Kolínské.

Zastavitelná plocha: 606 m<sup>2</sup>

**c.5. Centrum – jih, při křižovatce ul. U Kulturního domu a ul. Kolínské**

Parkovací plocha (8 stání) neprůjezdná, s vjezdem a výjezdem k ul. U Kulturního domu, stání řazena oboustranně podél obslužné komunikace.

Zastavitelná plocha: 165 m<sup>2</sup>

**c.6. Centrum – jih, ul. U Kulturního domu před čp. 351**

Parkovací plocha (16 stání) neprůjezdná, s vjezdem a výjezdem k ul. U Kulturního domu před stávajícím objektem občanské vybavenosti čp. 351, stání řazena oboustranně podél obslužné komunikace.

Zastavitelná plocha: 355 m<sup>2</sup>

**c.7. Centrum – jih, ul. Jiráskova – u školy**

Oboustranná parkovací plocha (14 stání) včetně obslužné komunikace (úprava zaústění ukl. Jiráskovy do ul. U Kulturního domu) je situována při severním průčelí objektu základní školy čp. 148.

Zastavitelná plocha: 375 m<sup>2</sup>

**c.8. Centrum – jih, ul. Souběžná jižně od čp. 410**

Parkovací plocha (6 stání) situovaná při severovýchodní hraně ul. Souběžné jižně od stávajícího objektu občanské vybavenosti čp. 410.

Zastavitelná plocha: 80 m<sup>2</sup>

**c.9. Centrum – jih, ul. Souběžná jihozápadně od pozemku čp. 17**

Parkovací plocha (5 stání) situovaná při severní hraně ul. Souběžné a při jihozápadní pozemkové hranici čp. 17.

Zastavitelná plocha: 65 m<sup>2</sup>

**c.10. Centrum – východ, ul. Obránců Míru – před čp. 147**

Parkovací plocha (6 stání) – rozšíření stávajícího parkoviště – s oboustranným řazením stání podél obslužné komunikace s vjezdem a výjezdem k ul. Obránců Míru.

Zastavitelná plocha: 111 m<sup>2</sup>

**B.5.2.2. Plochy se změnou funkčního využití (zastavěné stavebními objekty)**

**z.1. Centrum – jih ul. Kolínská čp. 17 – změna funkčního využití na plochy s funkcí bydlení předměstského**

Plochy zastavěné stavebními objekty (č.p. 17) v jižní části původní venkovské zástavby při ul. Kolínské – skladové hospodářství Technických služeb Města Chvaletice. Navržená

změna funkce ploch technické vybavenosti na plochy pro bydlení předměstské.  
Navrhovaným využitím zůstanou zachovány charakteristické znaky původní zástavby.  
Zastavitelná plocha: 618 m<sup>2</sup>

**z.2. Centrum – jih ul. Kolínská čp. 16** – změna funkčního využití na plochy s funkcí bydlení předměstského

Plochy zastavěné stavebními objekty (č.p. 16) v jižní části původní venkovské zástavby při ul. Kolínské – skladové hospodářství Technických služeb Města Chvaletice. Navržená změna funkce ploch technické vybavenosti na plochy pro bydlení předměstské.  
Navrhovaným využitím zůstanou zachovány charakteristické znaky původní zástavby.  
Zastavitelná plocha: 594 m<sup>2</sup>

**z.3. Centrum – střed, západní část – ul. Kolínská čp. 352** – změna funkčního využití na plochy s funkcí občanské vybavenosti

Plochy zastavěné stavebními objekty (č.p. 352) nevyužívané kotelny jsou navrženy na změnu funkce ploch technické vybavenosti na plochy pro občanskou vybavenost (Centrum volného času).  
Zastavitelná plocha: 756 m<sup>2</sup>

### **B.5.2.3. Navrhovaná nezastavitelná území**

#### **VZ Veřejná zeleň**

##### **Vz.1 Centrum – jih, západní část**

Plocha vznikla úpravou dopravního napojení ul. U Kulturního domu na ul. Kolínskou a rozšiřuje stávající plochy veřejné zeleně.  
Nezastavitelná plocha: 575 m<sup>2</sup>

##### **Vz.2 Centrum – střední část**

Plocha mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru, na východě omezená pěší trasou a parkovištěm při navrhované spojnici ul. Kolínská – ul. Obránců Míru, na západě navazuje na plochy městského parteru. Spolupůsobí jako sjednocující prvek jižní a severní části centra.  
Nezastavitelná plocha: 1.233 m<sup>2</sup>

##### **Vz.3 Centrum – střední část, spojka ul. Kolínské a ul. Obránců Míru**

Plocha vznikla směrovou úpravou spojnice ul. Kolínské – ul. Obránců Míru (původní cesta do Telčic) do kolmého směru. Trojúhelníková plocha je vymezena na východě a jihu pěšími komunikacemi, na západě hranou navrženého parkoviště.  
Nezastavitelná plocha: 201 m<sup>2</sup>

##### **Vz.4 Centrum – východ, zbytková plocha u parkoviště před čp. 147 a zbytková plocha v původním pozemku čp. 11**

Plochy (zbytkové) navržené jako plochy veřejné zeleně

- a) plocha vznikla úpravou (řazením stávajícího parkoviště pro jeho další rozšíření – před čp. 147, rozšiřuje plochy veřejné zeleně směrem k ul. Kolínské
- b) plocha vznikla optimálním využitím původních pozemků čp. 4 a čp. 11 pro bydlení a městský parter, jako plocha zbytková a rozšiřuje plochy veřejné zeleně směrem jihozápadním a severozápadním.  
Nezastavitelné území a) : 58 m<sup>2</sup>  
Nezastavitelné území b) : 37 m<sup>2</sup>  
celkem 95 m<sup>2</sup>



## **B.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb**

### **Vymezení pojmů:**

Zastavitelné území – zastavěné plochy nebo plochy k zastavění navržené a to stavbami, jejichž přípustnost umístění je vyjádřena urbanistickou regulací plochy (urbanistickou funkcí) a v detailu prvky plošné a prostorové regulace

Navržené zastavitelné území – je vymezeno hranicemi zastavitelného území s příslušným označením navržené urbanistické funkce

Pro nezastavitelná území – nezastavěné plochy stávající a navrhované, ve kterých je přípustnost výstavby objektů omezena účelem využití vyjádřením urbanistickou regulací plochy prvky plošné a prostorové regulace se neuplatňují

### **Uliční čára**

– vymezuje polohu pozemku k veřejnému komunikačnímu prostoru nebo veřejnému prostranství, vymezuje rozhraní veřejných a soukromých ploch

### **Stavební hranice nepřekročitelná**

– stanovena na základě urbanistické koncepce možného umístění staveb a z hlediska kompozičního záměru v centrálním prostoru a městském parteru

### **Stavební hranice nepřekročitelná (v zastavěném území)**

- určuje přípustné umístění stavby hlavní a stavby doplňkové. Stavební hranice nemusí být objemem stavby hlavní nebo objemem stavby doplňkové dokročena a zároveň nesmí být směrem ven překročena. V kompaktně zastavěném území ul. Kolínské jsou stanoveny regulativy pro každý pozemek.

### **Stavební hranice nepřekročitelná (v nezastavěném území)**

- určuje přípustnou hranici objemu stavby, která je omezena účelem využití vyjádřeného funkční regulací plochy. Stavební hranice nemusí být objemem stavby dokročena a zároveň nesmí být směrem ven překročena.

### **Hranice zastavění stavebního pozemku**

- vymezují zastavitelnou plochu pozemku stavbou hlavní (rodinný dům) a stavbami s funkcí doplňkovou ke stavbě hlavní se stanovenou regulací vymezené plochy (koeficient zastavění)

### **stavební čára objektu**

- hranice závazná mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku (poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu)

- určuje závaznou polohu objemu stavby hlavní (rodinného domu)

- stavební čára objektu musí být dodržena objemem stavby hlavní ve svém průběhu tj. objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou žádoucích architektonických výrazových prvků (prvky: předsazené arkýře, římsy, balkony, zádveří, závětrí apod. a nezbytně nutné předsazené konstrukce: zateplovací systémy apod. Ustupující prvky: zasunuté garáže, zádveří, závětrí, niky apod.) přiměřeným rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

### Stavební hranice objektu

- přípustná hranice zastavění (nepřekročitelná) mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku
- určuje maximální polohu (plochu) objemu stavby hlavní
- stavební hranice objektu nemusí být objemem stavby dokročena a zároveň nesmí být překročena směrem ven s výjimkou žádoucích architektonických výrazových prvků

### Vzdálenost mezi stavební čarou objektu a stavební hranicí objektu

- vyjadřuje „hloubku“ stavby hlavní

Stavební čára objektu a stavební hranice objektu – určují max. plochu pro zastavění stavbou hlavní (rodinný dům) a hlavní objem nesmí tuto hranici překročit

Koeficient zastavění (v %) – stanovení optimálního využití zastavitelného území. Koeficient zastavění je dán zastavěné plochy objekty k celkové ploše zastavitelného území

Podlažnost – výška zástavby: minimální a maximální počet plných podlaží (podlažnost) udává nepřekročitelnou nejnižší a nejvyšší výšku zástavby. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když se jeho využitelná plocha rovná min. 2/3 plochy spodního podlaží a výšku požadovanou funkčním využitím objektu (ozn. příslušná podlažnost + index P)

### Prostorové vztahy a požadované působení objektů

- tvar střechy – střecha rovná, střecha sklonitá (sedlová, sedlová s polovalbou, výjimečně pultová, valbová a stanová apod.) event. architektonicky ztvárněné rovné střechy s předsazením šikmých střech
- oplocení – charakteristický a spolupůsobící prvek uličního parteru )ohradní a plotní zídky, zachování typických prvků původního oplocení)
- vjezdy, vstupy – zásobování objektů a přístupy k nim v optimálních polohách ve vztahu k urbanisticko – architektonickému uspořádání zastavitelné plochy (event. stavebního pozemku)
- průchody, pasáže (průjezdy) – vedení pěších komunikací (zastřešené obchodní ulice) event. vedení nezbytné dopravní obsluhy (plochy zatížené právem vedení cest a právem vedení inž. sítí)
- dominanty – uplatnění komponované výšky objektů v průhledech event. koncové body průhledů
- zvýrazněná nároží, průčelí – žádoucí architektonické zvýraznění významu a atraktivity funkce objektu (využití parteru obchody – výkladce, loubí, které nástupní plochy, vyložené římsy apod.))
- hlavní pěší trasy – zdůraznění významných pěších vztahů v řešeném území
- BUS – zastávky linek průjezdné autobusové dopravy
- významná zeleň v parteru – liniová zeleň podél významných pěších tras, soliterní stromy zdůrazňující specifický význam městského parteru
- výrazný prvek v parteru – vodní prvek, umělecké dílo, drobná účelová stavba architektonicky ztvárněná (altán, pergola, kryté odpočívadlo, zastávka, účelový kiosek), výrazná zádlažba

### Technické regulativy:

- Dodržení stanovených parametrů obslužných komunikací a ploch dopravní obsluhy (ČSN 736110 Projektování místních komunikací)
- Zásady zajišťující obsluhu území všemi systémy technické infrastruktury

- Hlavní zásady řešení veřejných prostranství a veřejné zeleně jako významných městotvorných prvků

### **B.6.1.a Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání v zastavěných plochách Chvaletice – centrum, východ – ul. Kolínská (podrobnosti - viz samostatná příloha)**

#### **VŠEOBECNÉ ZÁSADY:**

##### **a) jižní strana ul. Kolínské**

- vymezení hranic zastavění stavebního pozemku – bude stanoveno pro každý stavební pozemek (zastavitelná plocha pozemku)
- stavební čára objektu – je vedena převážně hranami stávajících objektů (dále jen stavební čára)
- stavební hranice objektu – přípustná hranice zastavění je vedena v odstupné vzdálenosti (3,0 – 10,0 m) od východní pozemkové hranice a stanovena pro každý pozemek (dále jen přípustná hranice zastavění)
- uliční čára – je vedena:
  - v jižní pozemkové hranici (ul. Souběžná) vymezené oplocením nebo částečně dochovanou ohradní zdí. Ohradní zeď – jako významný doklad historického vývoje zástavby – bude zachována (zrekonstruována) a v délce jižního ohraničení pozemků doplněna v kombinaci zídek a výplní ze svislých prken.
  - v severní pozemkové hranici (ul. Kolínská) vymezené oplocením, které je výrazným prvkem uličního parteru (v max. míře zachovat původní charakteristické znaky: sloupky, výplně zdí apod.)
- koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy: podíl ploch objektů hlavních a doplňkových a celkové plochy stavebního pozemku
  - max.: 30% pro stavební pozemky do 1.000 m<sup>2</sup>
  - max.: 35% pro stavební pozemky nad 1.000 m<sup>2</sup>
- podlažnost – výška zástavby je limitována 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které (dle potřeby vlastníka) bude využito převážně pro bydlení
- sklon střechy – je limitován sklonem stávající střechy. V případě využití podkroví objektu bydlení volit střešní vikýře (se střechou sedlovou, valbovou event. pultovou), hřeben střechy ve směru kolmém k ul. Kolínské.
- části stávajících objektů přesahujících vymezené hranice zastavitelné plochy jsou respektovány pokud jsou nedílnou součástí hlavního objemu stavby, objekty samostatně stojící jsou ponechány na dožití
- stávající pozemky se změnou funkčního využití (čp. 17 a 16)  
Po vymístění skladového hospodářství Technických služeb města jsou navrženy k rekonstrukci s využitím pro bydlení. Úpravy prováděné na objektech musí dodržet stávající formu zástavby, charakteristické rozměry otvorů a členění jejich výplní, typické prvky štítu a ostatní dochované původní fasádní detaily.

##### **b) severní strana ul. Kolínské**

- vymezení hranic zastavění stavebního pozemku – bude stanoveno pro každý stavební pozemek (zastavitelná plocha pozemku)
- stavební čára objektu – je vedena převážně hranami stávajících objektů (dále jen stavební čára)
- stavební hranice objektu – přípustná hranice zastavění je vedena v odstupové vzdálenosti 3,0 – 8,2 m od východní pozemkové hranice a je stanovena pro každý pozemek (dále jen přípustná hranice zastavění)

- uliční čára je vedena:
  - v severní pozemkové hranici (ul. Obránců Míru) vymezené oplocením
  - v jižní pozemkové hranici (ul. Kolínská) vymezené oplocením, které je výrazným prvkem uličního parteru (v max. míře zachovat původní charakteristické znaky: sloupky, výplně zdí apod.)
- koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy: podíl ploch objektů hlavních a doplňkových a celkové plochy stavebního pozemku
  - max.: 30% pro stavební pozemky do 1.000 m<sup>2</sup>
  - max.: 35% pro stavební pozemky nad 1.000 m<sup>2</sup>
- podlažnost – výška zástavby je limitována 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které (dle potřeby vlastníka) bude využito převážně pro bydlení
- sklon střechy – novodobé „vestavby“ rodinných domů do této lokality porušily zastřešením a tvarem jednotný ráz okolní zástavby
  - u objektu čp. 32 – rovnou střechu zachovat architektonický záměr – návaznost s objekty občanské vybavenosti
  - u objektu čp. 35 – ponechán sklon střechy s orientací hřebenu rovnoběžně s ul. Obránců Míru
  - u objektu čp. 28 – rovnou střechu nahradit střechou sklonitou s orientací hřebenu kolmo k ul. Kolínské
- části stávajících objektů přesahujících vymezené hranice zastavitelné plochy jsou respektovány pokud jsou nedílnou součástí hlavního objemu stavby, objekty samostatně stojící jsou ponechány na dožití

#### **B.6.1.b Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání v zastavěných plochách Chvaletice – Centrum, západ**

##### **a) Jižní strana ul. Kolínské**

##### **Čp. 410 – zastavěná plocha stavebním objektem je situována při křižovatce ul. Kolínské a ul. Souběžná**

Funkční využití plochy – občanská vybavenost

Stavební čára objektu – vedena hranami stávajícího stavebního objektu, je totožná s hranicemi zastavění stavebního pozemku a vymezuje plochu zastavěnou stavebním objektem

Koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy 100%

Podlažnost – výška zástavby je limitována 1 NP a respektuje dané funkční využití

Zastřešení – střecha rovná, přístavek ze západní strany se střechou sklonitou

Vstupy, vjezdy – ponechány v původní poloze

##### **Čp. 411 – zastavěná plocha stavebním objektem je situována při ul. Kolínské (jižní hrana komunikace)**

Funkční využití plochy – občanská vybavenost

Stavební čára objektu – vedena hranami stávajícího stavebního objektu, je totožná s hranicemi zastavění stavebního pozemku a vymezuje plochu zastavěnou stavebním objektem

Koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy 100%

Podlažnost – výška zástavby je limitována 1 NP a respektuje dané funkční využití

Zastřešení – střecha rovná

Vstupy, vjezdy – ponechány v původní poloze

##### **Čp. 412 – zastavěná plocha stavebním objektem je situována severně od ul.**

## Souběžné

Funkční využití plochy – občanská vybavenost

Stavební čára objektu – vedena hranami stávajícího stavebního objektu, je totožná s hranicemi zastavění stavebního pozemku a vymezuje plochu zastavěnou stavebním objektem

Koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy 100%

Podlažnost – výška zástavby je limitována 1 NP a respektuje dané funkční využití

Zastřešení – střecha rovná

Vstupy, vjezdy – ponechány v původní poloze

- Pro objekty čp. 410, 411, 412:
  - s dalším rozšiřováním zastavěné plochy a zvýšením podlažnosti objektů se neuvažuje
  - před stavební čáru objektů mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky (římsy, zádveří, závětrří, kryté nástupní plochy – pergoly) nebo jiné doplňkové konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem k základnímu objemu stavby a které jsou součástí hlavního objemu stavby
  - objekty zůstanou zachovány jako soubor staveb v jednoduchém charakteristickém půdorysu a objemu
  - zachovány zůstanou zvýrazněná nároží a průčelí (výkladce, prosklené stěny apod.), atiky a typické fasádní prvky: vertikální členící prvky a kombinace hladké omítky a obkladů, zvýrazněné atiky
  - navrhuje se vizuální propojení objektů čp. 410 a 411 krytou průchozí pergolou s možností umístění doplňkového objektu zastávky a stánku prodeje novin
  - zastavěné plochy ponechány s funkcí občanské vybavenosti
  - v případě modernizace (revitalizace) objektů respektovat základní půdorys a objem staveb a typické architektonické výrazové prvky

## b) severní strana ul. Kolínské

**Čp. 415 – zastavěná plocha stavebním objektem je „zasunuta“ cca 20,0 m od ul. Kolínské a je situována mezi bytový dům čp. 355 a objekt bývalé kotelny čp. 352**

Funkční využití plochy – technická vybavenost

Stavební čára objektu – vedena hranami stávajícího stavebního objektu, je totožná s hranicí zastavění stavebního pozemku a vymezuje plochu zastavěnou stavebním objektem

Koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy 100%

Podlažnost – výška zástavby je limitována 1 NP a respektuje dané funkční využití

Zastřešení – střecha rovná

Vstupy, vjezdy – ponechány v původní poloze

- s dalším rozšiřováním zastavěné plochy a zvýšením podlažnosti objekt se neuvažuje (zachování základního tvaru a objemu stavebního objektu)
- architektonické řešení objektu je účelové a podřízené funkčnímu využití objektu

## c) ul. Obránců Míru - sever

**Čp. 142 A - C – zastavěná plocha stavebním objektem je situována mezi ul. Obránců Míru a ul. Nádražní, s podélnou osou S – J ve směru kolmém k oběma komunikacím.**

V zastavěné ploše je umístěn bytový dům s přístavbami na západní a východní straně – podél ul. Nádražní

Původně částečně zapuštěné podlaží (dnes 1. NP) – je využíváno pro komerční účely.

Funkční využití plochy – bydlení sídlištní

Stavební čára objektu – vedena hranami stávajícího stavebního objektu, je totožná s hranicí zastavění stavebního pozemku a vymezuje plochu zastavěnou stavebním objektem

Koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy 100%

Podlažnost – výška zastavění je limitována 4 NP – východní přistavěné křídlo (3 NP) s podkrovím (+ P) využívaným pro bydlení

Zastřešení – střecha sklonitá (sedlová) s podélným hřebenem ve směru S – J, boční přístavby s hřebenem kolmým k hřebenu hlavnímu, část západního křídla se střechou pultovou

Vstupy, vjezdy (dopravní obsluha občanské vybavenosti) – ponechány v původní poloze

#### **Čp. 141 – zastavěná plocha stavebním objektem je situována mezi ul. Obránců Míru a ul. Nádražní, s podélnou osou S – J ve směru kolmém k oběma komunikacím.**

V zastavěné ploše je umístěn bytový dům 3 NP s částečně zapuštěným podzemním podlažím.

Funkční využití plochy – bydlení sídlištní

Stavební čára objektu – vedena hranami stávajícího stavebního objektu, je totožná s hranicí zastavění stavebního pozemku a vymezuje plochu zastavěnou stavebním objektem

Koeficient zastavění – využití zastavitelné plochy 100%

Podlažnost – výška zastavění je limitována 3 NP a nevyužívaným podkrovím

Zastřešení – střecha sklonitá (sedlová) s podélným hřebenem ve směru S – J

Vstupy, vjezdy – ponechány v původní poloze

Návrh úprav:

V návaznosti s navrhovaným zastavitelným územím (ozn. a.2) tj. doplněním stávajícího bytového domu bočními křídly shodně jako u čp. 142 A – C (při ul. Nádražní) je navrženo:

- využití částečně zapuštěného podzemního podlaží ke komerčním účelům tj. provedení úprav v části půdorysu podzemního podlaží – max. 40% plochy půdorysu – tak, aby plnilo funkci 1. NP. Zbývající část půdorysu podzemního podlaží zůstane ponechána jako technicko – hospodářské zázemí bytových jednotek
- podkroví bude využito pro bydlení
- vstupy, vjezdy – budou upraveny s ohledem na navrhované boční přístavby a komerční využití 1. NP

• pro objekty čp. 142 A – C, čp. 141

- s rozšiřováním zastavěné plochy a zvýšením podlažnosti u čp. 142 A – C se neuvažuje
- u čp. 141 se uvažuje s rozšířením zastavěné plochy (navržené zastavitelné území ozn. a.2)
- u čp. 141 se navrhuje využití podkroví pro účely bydlení, sklon sedlové střechy upraven (dtto čp. 142 A – C), prosvětlení podkroví střešními okny
- před stavební čárou objektů mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky (balkony, arkýře, římsy, zádveří, závětrří, kryté nástupní plochy, pergoly apod.) nebo jiné doplňkové konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem k základnímu objemu stavby a které jsou součástí hlavního objemu stavby (dispozičně – funkční návaznost)
- doporučuje se využít přípustných výrazových prvků k architektonickému ztvárnění a oživení (revitalizací) monotónního holotypu bytových domů

#### **B.6.1.c. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického**

## řešení v zastavitelných územích navrhovaných regulačním plánem a v plochách se změnou funkce

### 1. Regulace v navrhovaných zastavitelných územích

#### a. Bydlení

##### a.1. Centrum – východ (ul. V Telčicích)

Funkční využití plochy: bydlení sídlištní (max. 12 bj.)

- hranice zastavitelného území – vymezují obdélníkovou plochu na severovýchodě ukosenou rovnoběžně ve vzdálenosti 10,5 m od hranic areálu Technických služeb  
Plocha zastavitelného území je zrcadlovým otočením polohy bytového domu čp. 420 – 422 kolem osy ul. V Telčicích.
  - stavební čára a stavební hranice – jsou totožné s hranicemi zastavitelného území – vymezená plocha k zastavění
  - stavební čára je situovaná k ul. V Telčicích
  - stavební hranice na SZ je rovnoběžná se stavební čárou ve vzdálenosti 14,0 m a v délce 28,0 m
  - stavební hranice na JZ je kolmá ke stavební čáře
  - stavební hranice na SV rovnoběžná s hranicí areálu TS ve vzdálenosti 10,5 m
- stavební čára a stavební hranice určují max. plochu k zastavění – 427 m<sup>2</sup> – a hlavní objem stavby nesmí tuto hranici překročit
- v zastavitelném území bude umístěna stavba bytového domu (předpoklad dvou bytových sekcí)
- poloha hlavního objemu stavby je dána stavební čárou k ul. V Telčicích
- před stavební čárou mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem (balkony, římsy, přesah střech, zádveří, závětrí apod.) s dispoziční vazbou k hlavnímu objemu stavby
- koeficient zastavění – využití zastavitelného území 75%
- podlažnost (výška zástavby) – 3 NP + podkroví využívané pro bydlení
- tvar a sklon střechy: střecha sedlová se sklonem 38° – 42° s hřebenem ve směru JZ – SV, s přesazením podél delší strany objektu
- vstup, vjezd na pozemek: z ul. V Telčicích
- napojení na inž. sítě a dopravní obsluha: z ul. V Telčicích
  - zásobní řady budou ukončeny domovními přípojkami s přípojovacími objekty na hranicích zastavitelného území
- 1. NP využít pro komerční aktivity a pro vestavěné garáže s vjezdem z uličního parteru při ul. V Telčicích (max. 30% z celkové plochy podlaží), zbývající plochy ponechat pro domovní komunikace a technické zázemí bytového domu
- architektonické ztvárnění objektu výrazovými prostředky shodnými s bytovými domy čp. 420 – 422 (sklon a tvar střechy, použití střešních oken v podkroví, zvýraznění vstupů a objemu vertikálních domovních komunikací)

##### a.2. Centrum – sever (ul. Nádražní)

Funkční využití plochy: bydlení sídlištní (max. 15 bj.)

- hranice zastavitelného území – vymezují zastavitelné území přístaveb (západní a východní křídlo) ke stávajícímu bytovému domu čp. 141 při ul. Nádražní
- stavební čáry vymezující plochy – celkem 226 m<sup>2</sup> – určené k zastavění a jsou totožné s hranicemi zastavitelného území
  - půdorysný tvar a objem přístaveb bude totožný s přístavbami u čp. 142 A, (142 B – východní křídlo, 142 C – západní křídlo)

- před stavební čáru mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem (balkony, římsy, přesah střech, zádveří, závětrí apod.) s dispoziční vazbou k hlavnímu objemu stavby
- koeficient zastavění – využití zastavitelného území 100%
- podlažnost (výška zástavby) – východní křídlo 3 NP + P
  - západní křídlo 4 NP + P NP
  - (podkroví využívané pro bydlení)
- tvar a sklon střechy: střecha sedlová se sklonem 30° – 35° (shodným se stávajícím objektem), hřeben ve směru kolmém k hřebenu hlavního objektu nebo v podélné ose půdorysu přístavby přípustná střecha sedlová nebo sedlová s polovalbou
- vstup, vjezd na pozemek: z ul. Nádražní - dle potřeb komerčního využití 1. NP přístaveb bočních křídel
- napojení na inž. sítě a dopravní obsluhu: z ul. Nádražní a z ul. Obránců Míru
  - zásobovací řady inž. sítí budou ukončeny domovními přípojkami s připojovacími objekty na hranicích zastavitelného území
- 1. NP využít pro komerční aktivity občanské vybavenosti v návaznosti na obdobné využití 1.NP stávajícího bytového domu (čp. 142A)
- využít přípustných architektonických výrazových prvků pro oživení monotónních podélných fasád hlavního (stávajícího) objektu a jeho přístaveb
- volit horizontální uplatnění výrazových prostředků a barevných fasádních efektů (před vertikálním tvaroslovím – viz čp. 142 A – C nepovedené)

### **a.3. Centrum – jihovýchod, křižovatka ul. Kolínské a ul. U Stadionu**

Funkční využití plochy: bydlení předměstské (1 b.j.) pozemek vzniká dělením pozemku u RD čp. 1 (pč. 1290 aa st.p. 123 k.ú. Telčice)

uliční čára – vedena v hranicích pozemku:

pozemkovou hranicí na severu s ul. Kolínskou  
 pozemkovou hranicí na východě s ul. U Stadionu  
 pozemkovou hranicí na jihu s ul. Souběžnou

- hranice zastavění vymezují zastavitelnou plochu – 493 m<sup>2</sup> - stavebního pozemku:
    - na severu hranicí zastavění rovnoběžnou s pozemkovou hranicí při ul. Kolínské ve vzdálenosti 10,0 m
    - na východě hranicí zastavění rovnoběžnou s pozemkovou hranicí při ul. U Stadionu ve vzdálenosti 2,0 m
    - na jihu hranicí zastavění rovnoběžnou s pozemkovou hranicí při ul. Souběžné ve vzdálenosti 3,0 m
    - na západě hranicí zastavění rovnoběžnou s navrženou pozemkovou hranicí s čp. 1 ve vzdálenosti 3,0 m
  - ve vymezené zastavitelné ploše bude umístěna stavba hlavní (rodinný dům) a stavby drobné plnící funkci doplňkovou ke stavbě hlavní při dodržení stanoveného koeficientu zastavění
  - poloha stavby hlavní je určena stavební čárou a stavební hranicí:
    - na severu stavební čárou (totožnou s příslušnou hranicí zastavění) rovnoběžnou s pozemkovou hranicí při ul. Kolínské ve vzdálenosti 10,0 m
    - na východě stavební čárou (totožnou s příslušnou hranicí zastavění) rovnoběžnou s pozemkovou hranicí při ul. U Stadionu ve vzdálenosti 2,0 m
    - na jihu stavební hranicí rovnoběžnou s pozemkovou hranicí při ul. Souběžné ve vzdálenosti 4,0 m
    - na západě stavební hranicí rovnoběžnou se stavební čárou na východě (při ul. U Stadionu) ve vzdálenosti 7,0 m a v severní části je totožná s hranicí zastavění
- Vymezená plocha stavebními čarami a stavebními hranicemi je plochou určenou



- k zastavění hlavním objemem stavby a nesmí být překročena
- před stavební čáru mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem (římsy, přesah střech, zádveří, závětrí), které funkčně navazují na stavbu hlavní
- koeficient zastavění: dán podílem ploch zastavěných stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (altán, pergola, krytý přístřešek apod.) k celkové ploše pozemku a je stanoven na max. 40% (výjimečně)
- podlažnost: výška zástavby je limitována výškou stávajících okolních objektů tj. 1 NP+P (s možností využití podkroví pro bydlení)
- tvar a sklon střechy: střecha sklonitá se sklonem 35° – 42° (respektování sklonu střech stávajících okolních objektů) sedlová, event. sedlová s polovalbou, s průběhem hlavního hřebene ve směru S – J, v západní části s hřebenem kolmým na hřeben hlavní
  - předsazení střechy podél delší hrany objektu min. 0,5 m
  - prosvětlení podkrovních místností řešit střešními vikýři se střechou sedlovou, valbovou event. pultovou (výjimečně střešními okny)
- vstup na pozemek: z ul. Kolínské a z ul. Souběžné
- napojení na inženýrské sítě z ul. Kolínské (ul. Souběžné) – zásobovací řady ukončit domovní přípojkou s připojovacími objekty na hranicích pozemku
- stavba hlavní (rodinný dům) bude situována při východní pozemkové hranici (v zrcadlovém obrazu domu čp. 1) jako dům „plot“ s vestavěnou garáží (event. přistavěnou garáží jako součástí stavby hlavní), 1 NP+P s možným podsklepením
- architektonické řešení stavby hlavní a staveb doplňkových bude respektovat charakteristické znaky původní okolní zástavby (půdorysné a objemové poměry, výšku, sklon střechy, materiálové provedení – střešní krytina pálená tvrdá se základní taškou hladkou event. mírně profilovanou, výplně otvorů dřevěné)
- oplocení pozemku:
  - k ul. Kolínské: kombinace cihelných sloupků a podezdívky s výplní plotových polí (svislé prkna s malými mezerami) vjezdové a vstupní brány v obdobném provedení
  - k ul. U Stadionu: cihelné sloupky a cihelné zdi
  - k ul. Souběžné: cihelná zeď v kombinaci s díly ze svislých prken s malými mezerami, vjezdová brána ve stejném provedení, cihelné sloupky, cihelné zdi ukončit plotovou tvarovkou event. střešní tvarovkou.
 Výška oplocení bude shodná jako u čp. 1. Součástí oplocení mohou být přípojovací objekty inž. sítí vhodně zakomponované do oplocení.

## **b. Plochy občanské vybavenosti**

### **b.1. Centrum střed – přístavby kotelny čp. 352 ul. Kolínská (dle podkladů dokumentace k SP)**

Západní plocha: 1. etapa (dle DSP) – komunikační věž se strojovnou vzduchotechniky (v místě původní výsypky)

- hranice zastavitelného území jsou totožné se stavebními čarami objektu, které vymezují zastavitelnou plochu – 39 m<sup>2</sup> - (6 x 6,5 m) se směrovou návazností na stávající objekt čp. 352
- v zastavitelném území je umístěn objem přistavovaného objektu komunikační věže a plocha určená k zastavění nesmí být překročena
- před stavební čáru objektu mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem k objemu hlavnímu

- koeficient zastavění: využití plochy určené k zastavění – 100%
- podlažnost: výška zástavby je stanovena ve dvou výškových úrovních + 13,5 m (atika střechy komunikační věže) a + 15,5 m (atika střechy strojovny). Udané výšky jsou vztaženy k úrovni ±0,00 stávajícího objektu čp. 352 (orientační označení 4 NP)
- výška přístavby komunikační věže představuje výraznou dominantu centrální části
- tvar střechy: střecha rovná

Architektonické ztvárnění objemu stavby je zcela podřízeno účelovému využití v návaznosti na celkový výraz revitalizovaného stávajícího objektu čp. 352.

Východní plocha: 2. etapa (dle DSP) – hala pro squash

- hranice zastavitelného území jsou totožné se stavebními čarami objektu, vymezují zastavitelnou plochu – 275 m<sup>2</sup> - (14,5 x 20,5 m) a reagují i směrově na stávající bytovou zástavbu při ul. Obránců Míru:
  - stavební čára severní ve vzdálenosti 2,0 m od severovýchodního rohu stávajícího objektu čp. 352 je vedena rovnoběžně s ul. Obránců Míru v délce 14,5 m
  - stavební čára východní je kolmá ke stavební čáře severní (ul. Obránců Míru)
  - stavební čára jižní ve vzdálenosti 8,5 m od jihovýchodního rohu stávajícího objektu čp. 352 je vedena rovnoběžně se stavební čarou severní ve vzdálenosti 20,5 m (v hraně stávajícího objektu)
- ve vymezeném zastavitelném území je umístěn objem přístavby haly pro squash a plocha určena k zastavění nesmí být objemem stavby překročena
- před stavební čáru objektu mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem k objemu hlavnímu
- koeficient zastavění: využití plochy určené k zastavění – 100%
- podlažnost: výška přístavby je stanovena na 8,6 m ve vztahu k úrovni ±0,00 stávajícího objektu čp. 352 (orientační označení 2 NP)
- tvar a sklon střechy: střecha sklonitá – pultová s jednostranným sklonem (10°) směrem západním k hraně stávajícího objektu čp. 352 (+6,2 m)

Architektonické ztvárnění objemu stavby je podřízeno účelovému využití a dispoziční návaznosti na celkový výraz transformovaného stávajícího objektu čp. 352 (viz odd. Plochy se změnou funkčního využití ozn. z.3).

## **b.2. Centrum střed – přístavba k Centru volného času (stávající objekt čp. 352 s přístavbami) ul. Kolínská**

- hranice zastavitelného území jsou totožné se stavebními čarami a stavebními hranicemi objektu, vymezují zastavitelnou plochu – 162 m<sup>2</sup> - (20,3 x 8,0 m)
  - stavební čára objektu severní a jižní jsou (do hloubky max. 8,0 m) prodloužením stavebních čar objektu (zastavitelného území ozn. b.1) – východní přístavby čp. 352 haly pro squash
  - stavební čára objektu západní je totožná s východní hranou zastavitelného území ozn. b.1 (tj. přístavby haly pro squash)
  - stavební hranice objektu východní je rovnoběžná se stavební čarou objektu ozn. b.1 ve vzdálenosti (do hloubky) 8,0 m

Ve vymezeném zastavitelném území je umístěn objem přístavby obchodně komerčních aktivit se vztahem k centru volného času (potřeby pro sport a volnočasové aktivity, prodej zdravé výživy a potravinových doplňků apod.) a plocha určená k zastavění nesmí být objemem stavby překročena.
- před stavební čáru objektu mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem k objemu hlavnímu (zádveří, závětrí,

kryté nástupní plochy, římsy apod.)

- koeficient zastavění: využití plochy určené k zastavění max. 100%
- podlažnost: výška stavby limitována 1 nadzemním podlažím (max. +6,0 m ve vztahu k úrovni ±0,00 objektu čp. 352)
- tvar a sklon střechy: střecha tvarovaná sklonitá – pultová, segmentová apod. s důrazem na kultivované ukončení seskupení objemů u čp. 352 směrem do centrální části a na eliminaci strohého hmotového zakončení haly pro squash.

Vstupy, zásobování a napojení na inž. sítě – z východní strany (od ul. Kolínské a ul. Obránců Míru).

Architektonické ztvárnění objemu je žádoucí ve východním a jižním průčelí (výkladce, pergoly, markýzy), v exponované orientaci směrem k plochám městského parteru s významnou pěší trasou („otočení se“ objektu Centra volného času výrazným průčelím požadovaným směrem). Přistavovaný objem (ozn. b.2) bude bez dispozičních vazeb na objekt čp. 352 a jeho východní přístavbu (hala pro squash).

### **b.3. Centrum jih – ul. Souběžná**

Plocha vymezená dříve vybudovanými základy obdélníkového půdorysu mezi čp. 410 a čp. 412 při severovýchodní hraně ul. Souběžné.

- hranice zastavitelného území jsou totožné se stavebními čarami objektu, vymezují zastavitelnou plochu – 244 m<sup>2</sup> - (20,0 x 13,5 m)
  - stavební čára objektu na JZ je rovnoběžná s ul. Souběžnou ve vzdálenosti 2,0 m od hrany vozovky
  - stavební čára objektu na SV je rovnoběžná se stavební čarou na jihozápadě ve vzdálenosti 13,5 m
  - stavební čáry objektu na SZ a JV jsou vzájemně rovnoběžné ve vzdálenosti 20,0 m a kolmé k ul. Souběžné

Ve vymezeném zastavitelném území je umístěn objem stavby a plocha určená k zastavění nesmí být objemem stavby překročena.

- před stavební čáry objektu mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem k objemu hlavnímu (zádveří, závětrí, kryté nástupní plochy, markýzy, římsy apod.)
- koeficient zastavění: využití plochy určené k zastavění – 100%
- podlažnost: výška stavby limitována 1 nadzemním podlažím, ve vztahu k okolní stávající zástavbě – objekty čp. 410, 411 a čp. 412, které nesmí převyšovat
- tvar střechy: střecha rovná – v souladu s okolní stávající zástavbou – objekty čp. 410, 411 a čp. 412
- dopravní obsluha a vstupy do objektu:
  - dopravní obsluha z ul. Souběžné: vstupy do objektu – z ul. Souběžné a z polouzavřeného prostoru městského parteru mezi stávajícími objekty čp. 410 a 412
- napojení na inž. sítě: z ul. Souběžné a ze stávajících domovních přípojek čp. 410 - 412

Architektonické ztvárnění je žádoucí v severovýchodním průčelí stavby (výkladce, vstupy, markýzy apod.) orientovaného do polouzavřeného prostoru městského parteru. Stavba bude kultivovaným doplněním skupiny stávajících objektů občanské vybavenosti, s obdobnými výrazovými prostředky (svislé členící fasádní prvky, použité fasádní materiály, rozložení a tvar výplní otvorů apod.

#### **b.4. Centrum jih – ul. Kolínská a ul. U Kulturního domu**

Plochy navazují na stávající objekt čp. 351, směrem severním a uzavírají půdorys do tvaru „U“.

- hranice zastavitelného území jsou totožné se stavebními čarami objektu, vymezují zastavitelnou plochu – 501 m<sup>2</sup> - (25,0 x 18,5 m)
    - stavební čára objektu na jihu je totožná se severní hranou stávajícího objektu čp. 351
    - stavební čára objektu na západě a východě jsou prodloužením příslušných hran stávajícího objektu čp. 351, východní stavební čára ve vzdálenosti 13,5 m vybočuje kolmo k této stavební čáře o 4,0m směrem východním, stavební čára západní ukosená pod 45° směrem východním
    - stavební čára objektu na severu je rovnoběžná se stavební čarou jižní ve vzdálenosti 25,0 m

Ve vymezeném zastavitelném území je umístěn objem stavby a plocha určená k zastavění nesmí být objemem stavby překročena.
  - před stavební čáry objektu mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem k objemu hlavnímu (římsoy, zádveří, závětrří, kryté nástupní plochy pod.)
  - koeficient zastavění: využití plochy určené k zastavění – 100%
  - podlažnost: výška zástavby je limitována výškou stávajícího objektu čp. 351 - 1 nadzemním podlažím
  - tvar střechy: střecha rovná – v návaznosti na stávající objekt čp. 351
  - vstup, vjezd na pozemek:
    - vstup z ul. U Kulturního domu a navrhovaného průchodu
    - vjezd na pozemek (zásobování) z manipulační plochy podél západního průčelí čp. 351
  - napojení na inž. sítě: z ul. U Kulturního domu
  - požadovaný průchod (pasáž) v š. 4,5 m, kterým je vedena stávající pěší trasa ve směru Z – V (z centra směrem do sídliště a západní části Chvaletic. Plocha průchodu bude zatížena právem vedení cest a právem vedení inž. sítí
  - architektonické ztvárnění průčelí je žádoucí na východní a severní hraně objektu (obchody – výkladce, zvýraznění a krytí nástupních ploch, markýzy, loubí apod.)
- Architektonické tvarování objektu, použití výrazových prostředků bude vyjádřením významu a funkce objektu. Stavba by měla být kultivovaným doplňkem (přístavba čp. 351) v exponované poloze s optimálním použitím výrazných detailů stávajícího objektu (nároží křižovatky ul. U Kulturního domu a ul. Kolínské)

#### **b.5. Centrum sever – ul. Kolínská**

Plochy navazují na východní přístavbu (zastavitelné území a.2) obytného domu čp. 141. Podélná osa navrhovaného objemu ve směru SZ – JV vychází ze směrů západního obytného křídla (čp. 142 C) a uzavírá pohledově severní stranu polouzavřeného prostoru.

- hranice zastavitelného území jsou totožné se stavebními čarami a stavebními hranicemi, vymezují zastavitelnou plochu – 377 m<sup>2</sup> - (14,0 x 26,0 m)
  - stavební čára objektu na severní je rovnoběžná s ul.- Nádražní ve vzdálenosti 5,0 m od hrany vozovky (v prodloužení severní hrany objektu čp. 141 směrem východním)
  - stavební čára objektu na SV je směrově rovnoběžná s jihozápadní hranou stávající přístavby čp. 142 C ve vzdálenosti 4,0 m
  - stavební čára objektu na západě je rovnoběžná s východní hranou (průčelím) objektu čp. 141 ve vzdálenosti 8,0 m a v délce 9,0 m, dále je směrově

rovnoběžná se stavební čarou objektu na SV ve vzdálenosti 14,0 m

- stavební hranice na jihovýchodě kolmá ke stavební čáře na SV ve vzdálenosti 26,0 m od lomového bodu objektu při ul. Nádražní

Ve vymezeném zastavitelném území je umístěn objem stavby a plocha určená k zastavění nesmí být objemem stavby překročena.

- před stavební čarou objektu mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem k objemu hlavnímu (římasy, zádveří, závětrí, kryté nástupní plochy, přesah střech pod.)
- koeficient zastavění: využití plochy určené k zastavění – 100%
- podlažnost: výška zástavby je limitována 1 NP a podkrovím s možností využití pro přípustné aktivity
- tvar střechy: střecha sklonitá (sedlová, sedlová s polovalbou), sklon střechy 35° – 42°. Přípustná střecha stanová v části objemu orientovaného směrem jihovýchodním do středu polouzavřeného vnitřního atria.
- vjezd a dopravní obsluha (zásobování a manipulační plochy):
  - podél severního průčelí z ul. Nádražní
- vstupy do objektu:
  - průchod ve směru SV – JZ a ze strany jihozápadní (od čp. 141)
- napojení na inž. sítě: z ul. Nádražní
  - z ul. Obránců Míru (elektro)
- požadovaný průchod (pasáž) v š. 4,0 m ve směru SV – JZ ve vzdálenosti 8,0 m od lomového bodu objektu při ul. Nádražní, kterým bude vedeno pěší propojení východní a západní části polouzavřeného atria. Plocha průchodu bude zatížena právem vedení cest a právem vedení inž. sítí

Architektonické tvarování objektu, použití výrazových prostředků bude vyjádřením významu a funkce objektu jako pohledového závěru severní hrany polouzavřeného prostoru. Kompoziční záměr porušit strohý pravouhlý řád bytových domů v jejich „vnitrobloku“.

## **2. Regulace v plochách se změnou funkčního využití**

(zastavěných stavebními objekty)

z.a Plochy se změnou funkce pro bydlení

z.1 Centrum – jih, ul. Kolínská, čp. 17

z.2 Centrum – jih, ul. Kolínská, čp. 16

Podrobnost v odd. B.6.1.a Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání v zastavěných plochách

Stávající zástavba podél ul. Kolínské (jih)

(samostatná příloha)

z.b Plochy se změnou funkce pro občanskou vybavenost

z.3 Centrum – střed, západní část – ul. Kolínská čp. 352

Plochy zastavěné stavebním objektem (čp. 352) nevyužívané kotelny jsou navrženy na změnu ploch technické vybavenosti na plochy pro občanskou vybavenost (využití pro Centrum volného času)

Zastavěná plocha: 756 m<sup>2</sup>

- hranice zastavitelného území jsou limitovány stavebními čarami v hranách stávajícího objektu

- vymezená zastavěná plocha a stávající objem stavby nebude překročen
- před stavební čáry mohou výjimečně vystupovat výrazové architektonické prvky a objemy přiměřené tvarem a rozsahem (římasy, risality, zádveří, závětrí, kryté nástupní plochy, apod., nezbytné konstrukční úpravy stávajícího obvodového zdiva – zateplovací systém apod.):
  - v západním průčelí s výjimkou zastavitelné plochy ozn. b.1 (v místě původní výsypky) – přístavba komunikační věže
  - v severním a jižním průčelí v celé délce hrany
  - ve východním průčelí s výjimkou zastavitelné plochy ozn. b.1 (přístavba haly pro squash) v délce max. 8,0 m od lomového bodu při ul. Kolínské
- koeficient zastavění: využití zastavěné plochy – 100%
- podlažnost: výška stavby limitována výškou + 7,7 m (atika střechy) ve vztahu k úrovni ±0,00 (=216,66)
- tvar střechy: střecha rovná
- dopravní obsluha a zásobování:
  - z ul. Obránců Míru
- vstupy:
  - z ul. Kolínské
- napojení na inž. sítě: z ul. Obránců Míru  
a z ul. Kolínské

Architektonické ztvárnění stávajícího objektu v optimální míře zachovává původní strohý výraz, polohu a tvar otvorů, nové výplně otvorů reagují na původní členění.

Architektonické řešení budoucího komplexu staveb je založeno na tvarovém kontrastu stávajícího objektu a navrhovaných přístaveb. Natočením původní půdorysné osnovy východní přístavby ke směřům bytové zástavby (HB – domy), bude vnesen do středové plochy jednoduchý pravoúhlý rastr, který vizuálně „zklidní“ tento prostor. Využitím vertikály komunikační věže a kontrastních hmotových forem vznikne výrazný komplex v centrální části.

### **B.6.2. Další podmínky pro umístění staveb**

- Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území stanovené ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změnami I. a II. jsou plně respektovány.  
V předmětné lokalitě se nenacházejí nemovité kulturní památky evidované v ústředním seznamu památek ČR ani nezasahují do území, na němž uplatňuje státní památková péče svůj zájem. Dané území je územím s archeologickými nálezy a proto na něm platí oznamovací povinnost podle ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích zastavitelného území dle požadavků a způsobem určeným správcem sítí.
- Při navrhování inženýrských sítí je nutno respektovat platné normy ČSN 736005, prostorové uspořádání sítí technického vybavení, respektovat stávající nadzemní a podzemní zařízení všech inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem.
- Nové stavby inženýrských sítí popř. jejich přeložky budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.
- Dodržení obecně technických požadavků výstavby dle vyhl. č. 137/1998 Sb. § 51, § 52,

§ 53, § 56 pro daný funkční typ plochy stanovený ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změnami a dále:

- územně technické požadavky na stavby a jejich umístování (§ 4 - § 14 vyhl. č. 137/1998 Sb.)
- obecné požadavky na bezpečnost a užitné vlastnosti staveb (§ 15 - § 29 vyhl. 137/1998 Sb.)
- požadavky na stavební konstrukce a technické zařízení staveb (§ 30 - § 49 vyhl. 137/1998 Sb.)

## **B.7. Limity a ostatní omezující vlivy v řešeném území pro centrum města**

### **B.7.1. Limity v řešeném území**

- pásmo havarijního plánování  
1000 m od hranic pozemku tratě č. 010 Praha – Česká Třebová
- silniční ochranné pásmo II/322 (III/3225) - vjezd do obce  
15,0 m od osy komunikace (v zastavěném území obce se nezohledňuje)
- ochranná pásma inženýrských sítí (zásobní síť)
  - STL plynovod PE 50, 63 a NTL plynovod OC 300, 200  
1,0 m v zastavěném území obce na obě strany od obrysu potrubí plynovodních zařízení
  - podzemní kabelové vedení elektro vedení NN 1 kV  
1,0 m od obrysu kabelu na obě strany
  - podzemní vedení přístupových a přenosných telekomunikačních sítí  
1,5 m po stranách krajního vedení
  - vodovodní řady PVC 110, 160, 225, LIT. 80, 100 a 150  
1,5 m na obě strany od obrysu potrubí
  - kanalizace splašková DN 300, 400, DN 600, 800  
3,0 - 1,5 m na obě strany od obrysu potrubí
  - horkovod – sekundér (90°/70° C)  
2,5 m po obou stranách zařízení pro rozvod tepelné energie
  - do řešeného území zasahuje ochranné pásmo TS č. 404 2 x 250 kVA a vrchního vedení VN 35 kV
- v platném rozsahu nutno respektovat zákon č. 458/2000 Sb., ČSN 736005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení)

### **B.7.2. Limity v kontaktním území**

Limity vymezené v ÚPSÚ Chvaletice a Změnách I. a II. ÚPSÚ Chvaletice pro širší kontaktní území jsou respektovány:

- ochranné pásmo železnice (trať č. 010 Praha - Česká Třebová)  
60,0 m od osy krajní koleje  
nebo 30,0 m od hranice pozemku
- silniční ochranné pásmo II/322 (obchvat Chvaletice - vydáno ÚR)  
15,0 m od osy komunikace
- ochranné a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
  - STL plynovod PE 50, 63 NTL, plynovod OC 300  
1,0 m v zastavěném území obce na obě strany od půdorysu vedení
  - horkovod (primér 110°/70° C)  
2,5 m po obou stranách zařízení na rozvod tepelné energie
  - přenosová a přístupová síť Český Telecom a.s.  
1,5 m na obě strany od obrysu kabelu
  - energetická síť VN do 35 kV včetně  
10,0 m od krajního vodiče (stanoveno do 1.1.1995)  
7,0 m od krajního vodiče (stanoveno po 1.1.1995)
  - TS – objekt  
30,0 m od oplocení či objektu (stanoveno do 1.1.1995)  
20,0 m od oplocení či objektu (stanoveno od 1.1.1995)
  - podzemní vedení NN 1 kV (v kontaktním území)  
1,0 m na obě strany od obrysu kabelu

### **B.7.3. Ostatní omezující vlivy:**

- hydrogeologické podmínky a spádové poměry staveniště
- radonová aktivita z podloží
- výskyt archeologických situací - zajištění a ochrana ve smyslu § 22 odst 2 - zák. č. 20/87 Sb.

## **B.8. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady**

### **a) Řešení dopravy**

(výkr. č. B.3 - Návrh řešení dopravy)

#### **B.8.1. Návrh řešení dopravy**

##### **B.8.1.1. Širší dopravní vztahy (výkr. č. B.8 – Širší vztahy)**

Severním sektorem sídla jsou vedeny významné dopravní tahy:

- vodní doprava (řeka Labe)
- železniční doprava (trať č. 010 Praha Česká Třebová)
- silniční doprava (silnice II/322)



- Vodní doprava: je vedena po splavném úseku řeky Labe s koncovým přístavem. V současné době je plavba i provoz přístavu omezen z důvodu změny dopravní obsluhy ECHVA železniční dopravou. V souvislosti se vznikem rekreační lodní dopravy Pardubice - Kolín, je ÚPSÚ vymezena lokalita pro přístaviště osobní lodní dopravy ( v blízkosti železniční zastávky ).
- Železniční doprava: je vedena frekventovanou tratí č. 010 Praha - Česká Třebová se zastávkami pro osobní přepravu ve Chvaleticích a pro nákladní dopravu v železniční stanici Řečany n. L.. Je realizována modernizace trati Kolín - Přelouč v rámci 1. železničního koridoru, která představovala rekonstrukci stávajícího drážního tělesa včetně doplňkových objektů a vybudování protihlukových stěn v délce - v kontaktu se zastavěným územím.
- Silniční doprava: v směru V-Z prochází severním sektorem města frekventovaná silnice II/322, která je dopravním významem zařazena do vybrané komunikační sítě ČR. Ve východní části centra z ní odbočuje další důležitá trasa silnice III/3225 směrem do Hornické čtvrti. Problémem obou komunikací je nadměrné zatížení nákladní dopravou.

Na základě ÚPSÚ a jeho Změn I. a II. je řešena přeložka - obchvat silnice II/322, jdoucí souběžně s železniční tratí ( vydáno územní rozhodnutí ).

Ostatní komunikační síť má dopravně obslužný charakter. Pěší trasy jsou převážně vedeny souběžně s komunikacemi. Cyklistická doprava využívá především místní komunikační sítě. Samostatná cyklistická stezka spojuje Chvaletice s ECHVA a Kojicemi.

#### **B.8.1.2. Komunikace, dopravní obsluha (doprava v klidu a pěší trasy)**

Řešeným územím prochází v podélné ose - ve směru V - Z - frekventovaná silnice II/322 (ul. V Telčicích – ul. Kolínská), která je dopravním významem zařazena do vybrané komunikační sítě ČR. Ve východní části území odbočuje z této komunikace další důležitá trasa - silnice III/3225 (ul. U Stadionu – ul. Palackého) směrem k Hornické čtvrti, která je významnou dopravní spojkou mezi silnicí II/322 a silnicí I/33. Problémem obou komunikací je nadměrné zatížení nákladní dopravou.

Na základě ÚPSÚ a jeho Změn I. a II. je řešena přeložka silnice II/322 - obchvat komunikace II/322 - jdoucí souběžně s železniční tratí (v současné době vydáno územní rozhodnutí). Realizací, této pro město Chvaletice zásadní dopravní stavby, dojde k podstatnému snížení průjezdné dopravy v řešeném území a páteřní komunikace centrální části bude mít charakter významné místní komunikace. Pouze ve východní části - s odbočením směrem jižním zůstane vedena současná silnice III/3225 (ul. U Stadionu).

Ostatní komunikační síť - jdoucí paralelně s páteřní komunikací a po hranicích řešeného území - má dopravně obslužný charakter.

Doprava v klidu je situována při vjezdu do řešeného území ve východní části - před úřadovnou Policie ČR (kontaktní území).

Kapacitní plocha pro dopravu v klidu je v západní části řešeného území - od hranic soukromých pozemků rodinné zástavby směrem ke stávajícímu objektu kotelny. Tato dopravní plocha při hlavní komunikaci je stavebně dělena na parkovací plochu a záliv pro zastávky autobusové dopravy. Plochy pro dopravu v klidu jsou v současné době dostačující.

Autobusovou přepravu osob zajišťuje firma CONNEX Východní Čechy a.s. linkami:

č. 650 140 Přelouč - Chvaletice - Týnec n/L - Bílé Vchynice - Uhlířská Lhota

č. 650 180 Přelouč - Krakovany - Týnec n/L

č. 610 520 Chlumeč n/Cidl. - Týnec n/L - Záboří n/L - Chvaletice  
se zastávkou v ul. Kolínské - parkoviště.

Pěší trasy jdou částečně oboustranně podél silnice II/322 (ul. V Telčicích – ul. Kolínská) a silnice III/3225 (ul. U Stadionu) a po komunikacích místního významu (ul. Obránců Míru a ul. Souběžná). Sběrné pěší trasy jsou vedeny po spádnicí, procházejí ve vyhrazených liniích - v prolukách - jižní plochou rodinné zástavby, přecházejí přes ul. Kolínskou, pokračují severní plochou rodinné zástavby a pokračují ul. Obránců Míru směrem k zastávce ČD.

### **Návrh řešení dopravy**

Návrh regulačního plánu centra řeší ul. Kolínskou jako významnou místní průjezdnou komunikaci. Navržena je její úprava v odpovídajících směrových a šířkových parametrech jako dvoupruhové obousměrné komunikaci místního významu: v průjezdu původní ulicovou zástavbou v š. 7,0 m, v průjezdu centrální částí v š. 8,0 m. Upravována jsou napojení dalších místních komunikací na ul. Kolínskou – ul. U Kulturního Domu a ul. Souběžnou – v západní části řešeného území. Napojení ul. Jiráskovy na ul. U Kulturního Domu je posunuto směrem jižním o cca 20,0 m od původního zaústění. Tyto úpravy rozšíří plochy městského parteru a veřejné zeleně v křižovatce ul. Kolínské a ul. U Kulturního Domu.

Ul. Souběžná je ponechána pro dopravní obsluhu stávajících objektů občanské vybavenosti a rodinné zástavby. Jako místní komunikace – obslužná, obousměrná, dvoupruhová v kat. MO 6,5/30 bez chodníků. Ve směru od ul. U Stadionu po stezku pro pěší je navržena v š. 4,5 m. Zábрана v komunikaci znemožní její průjezd, v místech stezky pro pěší je řešeno obratiště pro osobní vozy.

Ve směru od ul. Kolínské je komunikace navržena v š. 5,5 m u objektu prodejny (čp. 412) je situováno obratiště nákladních vozů (vozidla pro svoz komunálního odpadu).

Úprava ul. Souběžné je převzata z PD na k SP na akci „Chvaletice – ul. Souběžná“ (vypracoval: Ing. Radoslav Januška 05/2005).

V jihozápadní části území je směrově a šířkově upravena spojka mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru (š. 6,0 m). Organizační omezení jsou řešena pro část dopravního systému centra – komunikace se smíšeným provozem a s režimem obytné zóny (obytná ulice ČSN 736110 – Projektování místních komunikací). Návrh umožňuje motorovou dopravu s předností pěších, parkování je možné pouze na vyznačených plochách. Příčné uspořádání – pokud to šířkové poměry dovolí – je bez zvýšených obrub a chodníků, plocha bude členěna odlišným povrchem.

Komunikace s režimem obytné zóny:

- ul. Obránců Míru v úseku od bytového domu čp. 142 k bytovému domu čp. 147

Komunikace se smíšeným provozem (vyznačena místa pro parkování vozidel) a plocha pro pohyb pěších s odlišným povrchem:

- ul. Obránců Míru v úseku mezi bytovými domy čp. 140 až 142
- plochy pro zásobování stávajících objektů občanské vybavenosti (čp. 410 a 411) z ul. Kolínské
- ul. Souběžná – od křižovatky z ul. Kolínskou po napojení na ul. U Stadionu

Na veřejných prostranstvích specifického významu pro centrální část bude umožněn pouze pojezd vozů záchranné služby a v omezené míře zásobování aktivit umístěných v parteru bloku občanského vybavení.

- **Autobusová doprava**

Autobusová doprava zůstává vedena ul. Kolínskou – jako průjezd centrem se

zastávkovými zálivy po obou stranách místní komunikace situovaných v exponované poloze centra pro linky (provozované firmou Connex Východní Čechy a.s.):

č. 650 140 Přelouč – Chvaletice – Týnec n/L – Bílé Vchynice – Uhlířská Lhota

č. 650 180 Přelouč – Krakovany – Týnec n/L

č. 610 520 Chlumec n/Cidl. – Týnec n/L – Záboří n/L – Chvaletice

event. linky soukromých dopravců

- Doprava v klidu

Stávající plocha kapacitního parkoviště (cca 50 stání) se zastávkami autobusů je dle ÚPSÚ a jeho Změn zařazena do funkčních ploch smíšeného území centrálního s prostorovou a funkční přestavbou. Parkovací plochy budou zrušeny a využity pro potřeby navrhovaného centra města. Parkoviště (s kapacitou cca 10 stání) u bytového domu čp. 147 zůstane zachováno (směrově upraveno)

Regulační plán navrhuje nové parkovací plochy s celkovou kapacitou 138 stání:

- ozn. c.1 – Centrum – střed, mezi objektem čp. 415 a čp. 352 (západně od objektu původní kotelny)

kapacita: 24 míst

- ozn. c.2 – Centrum – střed, jižní strana ul. Obránců Míru (mezi čp. 140 a čp. 141)

kapacita: 14 míst

Parkovací plochy ozn. c.1 a c.2 budou vyhrazeny pro klienty Centra volného času.

- ozn. c.3 – Centrum – střed, jižní strana ul. Obránců Míru (mezi čp. 141 a čp. 142A)

kapacita: 13 míst

- ozn. c.4 – Centrum – střed, oboustranné parkoviště podél spojky ul. Obránců Míru a ul. Kolínskou

kapacita: 23 míst

- ozn. c.5, c.6 – Centrum – jih, ul. U Kulturního domu před čp. 351

kapacita: 24 míst

- ozn. c.7 – Centrum – jih, ul. Jiráskova: u školy

kapacita: 14 míst

- ozn. c.8, c.9 – Centrum – jih, ul. Souběžná

kapacita: 11 míst

- ozn. c.10 – Centrum – východ, ul. Obránců Míru před čp. 147

kapacita: 6 míst

– Centrum – střed, podélná stání při ul. Kolínské před čp. 411

kapacita: 9 míst

- Pěší doprava

Hlavní pěší směry jsou ve východo–západním směru trasovány souběžně s ul. Kolínskou, v komunikacích se zklidněným režimem – ul. Obránců Míru a ul. Souběžnou a ve směru ze sídliště plochou veřejné zeleně (křižovatka ul. U Kulturního Domu a ul. Kolínské) do centra.

Stávající pěší trasy ve směru severo–jižním, které kříží ul. Kolínskou a pokračují k ul.

Obránců Míru – jsou respektovány. Ve východní části území je řešena přeložka pěší trasy (původně vedena zemědělskou usedlostí) podél hranic areálu Technických služeb města směrem k nádraží ČD.

Stávající přechody přes místní komunikace jsou doplněny dalšími – v exponovaných polohách městského centra a v ul. V Tečicích. Pěší přechody a zastávkové zálivy musí splňovat požadavky vyhl. č. 174/1994 Sb. o „Obecně technických požadavcích zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace“.

- **Cyklistické trasy**

Cyklistická doprava využívá místní komunikační síť. Samostatná cyklistická stezka ECHVA – Chvaletice je ukončena ve východní části řešeného území. Specifikované trasy pro cyklisty nejsou navrhovány.

### **B.8.2. Občanské vybavení (výkr. B.1. Hlavní výkres – Funkční využití území)**

ÚPSÚ a jeho Změny definují západní část řešeného území jako plochy s funkcí smíšenou centrální. Výrazně monofunkční objekty – stávající čp. 410, čp. 411 a čp. 412 – jsou konceptem zařazeny do ploch s funkcí občanské vybavenosti.

V jednopodlažní pavilonové zástavbě jsou soustředěny plochy prodeje, distribuce a služeb:

čp. 410 – smíšené zboží a prodej novin

čp. 411 – restaurace, zábavní centrum, tipsport

čp. 412 – expozitura České spořitelny, prodejna květin a knih, prodejna textilu a krejčovství

Regulační plán navrhuje monofunkční plochy občanské vybavenosti:

ozn. b.1, z.3 Centrum – střed, ul. Kolínská: transformace původního objektu kotelny čp. 352 na Centrum volného času, přístavba komunikační věže a výtahu, haly pro squash. V komplexu je uvažováno s umístěním restauračního zařízení s vazbou na volnočasové aktivity, bowling (6 drah), wellnesscentrum, squash (3 kurty)  
celková zastavitelná plocha: 1070 m<sup>2</sup>

ozn. b.2 Centrum – střed, ul. Kolínská: přístavba k objektu Centra volného času. Využití navržených ploch pro obchodně komerční aktivity s vazbou na Centrum volného času (sportovní potřeby, zdravá výživa a potravinové doplňky apod.).  
zastavitelná plocha: 162 m<sup>2</sup>

ozn. b.3 Centrum – jih, ul. Souběžná mezi čp. 410 a 412.  
Plocha v soukromém vlastnictví, konkrétní využití neurčeno.  
zastavitelná plocha: 244 m<sup>2</sup>

ozn. b.4 Centrum – jih, křižovatka ul. Kolínské a ul. U Kulturního domu  
Plochy navazují na stávající objekt nákupního střediska čp. 351. Umístění aktivit občanské vybavenosti specifikováno regulativem funkčního využití plochy  
zastavitelná plocha: 501 m<sup>2</sup>

ozn. b.5 Centrum – sever, ul. Nádražní  
Plochy uzavírají severní průhled mezi obj. čp. 141 a čp. 142. Umístění aktivit občanské vybavenosti specifikováno regulativem funkčního využití plochy.  
zastavitelná plocha: 377 m<sup>2</sup>

### **B.8.3. Návrh technického vybavení** (výkr. B.4 – Technická infrastruktura)

V řešeném území jsou vedeny:

- plynovody STL a NTL provozované Východočeskou plynárenskou a.s. Hradec Králové
- energetická zařízení 1 kV kabelové vedení, 1 kV vrchní vedení a 35 kV vrchní vedení v majetku VČE a.s., člen Skupiny ČEZ
- podzemní vedení telekomunikační sítě přístupové sítě DSO CHVE - ve správě Českého Telecomu a.s.
- zásobní vodovodní řady PVC 110, PVC 160, PVC 225, LTH 100, LTH 150 a jednotlivé vodovodní přípojky ve správě Vodovodů a kanalizací a.s. Pardubice, provoz Přelouč
- kanalizační řady DN 300, 400, 600 a DN 800 a jednotlivé kanalizační přípojky ve správě Vodovodů a kanalizací a.s. Pardubice, provoz Přelouč
- horkovod: primární rozvod 140°/70°C, sekundární rozvod 90°/70°C, výměňiková stanice VS 1 o výkonu 8,5 MW – ECHVA Chvaletice
- veřejné osvětlení ve správě Technických služeb Města Chvaletice

Stávající trasy inženýrských sítí jsou v grafické příloze zakresleny dle aktuální technické mapy města a podkladů poskytnutých správci sítí.

#### B.8.3.1. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií je zabezpečeno trafostanicí ležící severozápadně od řešeného území. Trafostanice č. 404 je zděná, v majetku VČE s instalovaným výkonem 2 × 250 kVA. Napěťová soustava distribučního rozvodu NN 1 kV je 3 PEN AC 50 Hz 400/230 V, síť TN - C.

Rozvodná síť NN 1 kV je provedena:

- vrchním vedením, uloženým na sloupech, střešnicích a konzolách - zástavba při ul. V Telčicích, východní část ul. Kolínská a ul. Souběžná
- kabelovým vedením, uloženým v zemi – ul. Obránců Míru (AYKY 3 x 240 + 120) a západní část ulic Kolínská (AYKY 3 x 240 + 120) a ul. Souběžná (AYKY 3 x 240 + 120), ul. U Kulturního domu (2 x AYKY 3 x 240 + 120) a východní část ul. V Telčicích (AYKY 3 x 120 + 70)
- Navrhovaná zastavitelná území pro bydlení jsou napojena na stávající kabelové rozvody 1 kV:
  - v ul. V Telčicích – ozn. a.1 bytový dům – 12 bj
  - v ul. Obránců Míru – ozn. a.2 bytový dům přístavby k čp. 141 – 15 bj.
  - V ul. Kolínská – ozn. a.3 rodinný dům – 1 bj
- Navrhovaná zastavitelná území pro občanskou vybavenost jsou napojena na stávající kabelové rozvody 1 kV:
  - v ul. Obránců Míru – ozn. b.1 přístavba původní kotelny (Centrum volného času)
  - v ul. Obránců Míru – ozn. b.2 obchodně komerční aktivity
  - v ul. Souběžné – ozn. b.3 obchodně komerční aktivity
  - v ul. U Kulturního domu – ozn. b.4 obchodně komerční aktivity
  - v ul. Obránců Míru – ozn. b.5 obchodně komerční aktivity a služby
- Úpravy na stávajícím kabelovém vedení 1 kV zahrnují:
  - zrušení stávajícího kabelového vedení 1 kV v celkové délce 150,0 m
  - přeložky stávajícího kabelového vedení 1 kV v celkové délce 110,0 m

v ul. U Kulturního domu pro dopravně obslužné plochy ozn. c.5 a c.6  
v ul. Kolínské – ul. Obránců Míru pro dopravně obslužné plochy ozn. c.2, c.3 a  
plochy občanské vybavenosti ozn. b.3

#### B.8.3.2. Zásobování plynem:

V řešeném území jsou vedeny zásobovací řady NTL a STL plynovodu včetně přípojek.

NTL plynovod je veden z regulační stanice plynu ul. V Telčicích, ul. U Stadionu a ul. Souběžnou ve směru V – Z – NTL OC 300 200 a NTL PE 63.

STL plynovod je veden ul. Obránců Míru (STL PE 50 – 63) a ul. Nádražní (STL PE 90).

- Navrhovaná zastavitelná území pro bydlení jsou napojena na stávající rozvody:
  - v ul. V Telčicích - ozn. a.1 bytový dům – 12 bj – dl. 30,0 m  
Ostatní navrhovaná zastavitelná území pro bydlení jsou napojena domovními přípojkami STL (NTL) malého rozsahu.
- Navrhovaná zastavitelná území pro občanskou vybavenost:
  - v ul. U Kulturního domu - ozn. b.4 obchodně komerční aktivity  
Ostatní navrhovaná zastavitelná území pro občanskou vybavenost jsou napojena domovními přípojkami STL (NTL) malého rozsahu.
- Úpravy na stávajícím plynovodu NTL OC 200 zahrnují:
  - zrušení stávajícího plynovodu NTL OC 200 – dl. 25,0 m (zastavitelné území ozn. b.4)
  - přeložka plynovodu NTL OC 200 – dl. 40,0 m
- Ve východní části řešeného území je vedena navržená přeložka plynovodu STL 90 (zrušení stávajícího plynovodu STL v areálu Technických služeb – uvolnění staveniště) podél pěší cesty směrem k nádraží. (řešeno regulačním plánem areálu technických služeb – Aurum s.r.o. Pardubice)

#### B.8.3.3. Teplofikace

Chvaletice jsou částečně teplofikovány z Elektrárny Chvaletice. Napojení je primární sítí DN 2 × 250 do dvou výměňkových stanic VS a VS 1. V západní části řešeného území se nachází VS 1 o výkonu 8,5 MW (čp. 415). Na VS 1 jsou napojeny vícepodlažní bytové domy v ulici Obránců Míru a občanská vybavenost mezi ulicemi Souběžná a Kolínská. Sekundární rozvod 90°/70°C je ukončen v bytovém domě čp. 147.

- Navrhovaná zastavitelná území pro bydlení jsou napojena na větev sekundárního rozvodu tepla:
  - v ul. Obránců Míru - ozn. a.1 bytový dům – 12 bj – dl. 25,0 m
  - v ul. Nádražní - ozn. a.2 bytový dům – 15 bj
- Navrhovaná zastavitelná území pro občanskou vybavenost jsou napojena na větev sekundárního rozvodu tepla:
  - v ul. Obránců Míru - ozn. b.1, b.2 Centrum volného času
  - v ul. Obránců Míru - ozn. b.5 obchodně komerční aktivity a služby – dl. 40,0 m  
Ostatní navrhovaná zastavitelná území pro občanskou vybavenost jsou napojena domovními přípojkami horkovodu malého rozsahu.  
Úpravy na stávajícím sekundárním rozvodu zahrnují:
    - zrušení stávající trasy horkovodu v ul. U Kulturního domu – dl. 25,0 m
    - přeložka horkovodu v ul. U Kulturního domu – dl. 30,0 m

#### B.8.3.4. Telekomunikace

V řešeném území se nachází přístupová síť DSO CHVE. Jedná se o 100% zemní kabelovou síť z roku 1996. Kromě této kabelové sítě je v území rovněž několik prázdných chrániček, jako rezerva pro možné další posílení kabelizace. Rozvodná síť je vedena ve směru V – Z ul. Souběžnou. Ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru s propojením ve směru S – J vedeným pěší stezkou od ul. Jiráskovy směrem k ul. Obránců Míru.

#### B.8.3.5. Vodovod

Chvaletice jsou napojeny na skupinový vodovod Pardubice a celá soustava je propojena na VS VČ. V řešeném území byly postupně vyměněny původní litinové vodovody nedostatečných dimenzí (LIT. 80 atd.), za PVC minimálního průměru Js 110 mm. Litinové rozvody zůstávají pouze v západní části řešeného území. Zde se ale jedná o dostatečné dimenze 100 a 150 mm. Zásobovací řady jsou vedeny ve směru V – Z a vzájemně propojeny ve směru S – J.

- Navrhovaná zastavitelná území pro bydlení a pro občanskou vybavenost jsou připojena domovními přípojkami malého rozsahu ze zásobovacích řadů:
  - v ul. Nádražní – PVC 110
  - v ul. V Telčicích – PVC 110 a PVC 225
  - v ul. Kolínské – LIT 80 a PVC 110
  - v ul. Jiráskové – PVC 110

Potřebné množství vody pro čištění vozovek, zpevněných ploch parteru a údržbu veřejné zeleně bude bráno z řeky Labe.

#### B.8.3.6. Kanalizace

Řešeným územím jsou vedeny sběrné kanalizační řady ve směru V – Z a kanalizační přípojky:

- v ul. Obránců Míru a ul. Nádražní – DN 800 a DN 400
- v ul. Obránců Míru – DN 300
- v ul. Kolínské – DN 300
- v ul. Souběžné – DN 300
- v ul. Jiráskově – DN 800

V ul. Nádražní a čp. 146 jsou kanalizační sběrače z východního sektoru zaústěny do odlehčovací komory, ze které je vedena odlehčovací stoka DN 600 do Labe a kanalizační sběrač dále na ČOV.

V ul. U Kulturního domu jsou kanalizační sběrače ze západního sektoru zaústěny do sběrné šachty a dále je veden kanalizační sběrač na ČOV. Navrhovaná zastavitelná území pro bydlení a občanskou vybavenost budou připojena domovními přípojkami malého rozsahu na stávající kanalizační řady. Na stávající kanalizační řady bude připojen systém odvodnění navrhovaných nezastavitelných území (plochy městské zeleně, plochy městského parteru a pro dopravní obsluhu).

#### B.8.3.7. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je vedeno podél významných místních komunikací a silnic státní silniční sítě. Regulační plán navrhuje:

- nové trasy veřejného osvětlení
  - v ul. Kolínské – podél pravé strany vozovky ve směru na Přelouč s napojením ze stávajícího stožáru č. 245 (v ul. U Stadionu) – dl. 280,0 m
  - v ul. Souběžné s napojením na stávající stožár u čp. 48 (finské domky) směrem k ul. Kolínské s prodloužením do ul. U Kulturního domu přes stávající stožár č. 236 u čp. 58 – dl. 280,0 m

- nový okruh v plochách městského parteru s napojením na stávající stožár č. 158 – dl. 200,0 m
- nová trasa podél pěší cesty k nádraží ze stávajícího stožáru č. 244 – dl. 100,0 m
- rekonstrukce stávajícího veřejného osvětlení po levé straně ul. Kolínské od stožáru č. 244 – dl. 360,0 m (výměna stožáru za nižší, zkrácení vzdálenosti mezi stožáry – instalace sadových svítidel)  
Oboustranné osvětlení ul. Kolínské bude výrazným prvkem uličního parteru v návaznosti na městský parter v centrální části.
- zrušení tras veřejného osvětlení
  - zrušení trasy VO podél původní spojky ul. Kolínská – ul. Obránců Míru – dl. 40,0 m
  - zrušení trasy VO podél původní pěší trasy ve směru JZ – SV směrem do centra k čp. 141 – dl. 40,0 m
  - menší úpravy na trasách v souvislosti s plochami dopravní obsluhy před čp. 351

#### b) Podmínky připojení tras technického vybavení

Řešení tras přípojek technického vybavení bude v souladu s obecnými stavebními předpisy, t.j. vyhláškou MMR č. 137/1998 Sb. "O obecných technických požadavcích na výstavbu", s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zákonem č. 458/2000 Sb.

Nové stavby technického vybavení případně přeložky budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

#### **B.8.4. Nakládání s odpady**

Odvoz a nakládání s tuhými komunálními odpady, včetně separace a sběru recyklovatelných složek, sběru a likvidace nebezpečného odpadu je v obci řešeno vyhovujícím způsobem. TKO je odvážen na řízenou skládku firmy BWM. Odvoz, ukládání, další zpracování či likvidaci jednotlivých složek separovaných odpadů zajišťuje Svazek obcí Přeloučska (SOP) a.s., kterého je město Chvaletice členem. Řešené území bude zahrnuto do harmonogramu městského svozu TKO. Pro ukládání TKO a separovaného odpadu budou sloužit navržená stanoviště nádob TKO a speciálních kontejnerů na sklo, plast, papír. Sběr nebezpečného odpadu je ve městě řešen mobilním sběrem 2 x ročně ve vyhlášených termínech a na určených stanovištích.

#### **B.8.5. Návrh řešení zeleně**

Zeleň v řešeném území je představována plochami vyhrazené a veřejné zeleně.

Zeleň vyhrazená – soukromá je zastoupena ve východní části řešeného území – v pozemcích původní venkovské zástavby. Předzahrádky s komponovanou výsadbou, více či méně zdařilou, představují určitý kontakt s uličním parterem a vizuálně ho prodlužují (rozšiřují) k objektům rodinných domů.

Regulační plán vyčleňuje plochy předzahrádek – z ploch vyhrazené zeleně právě z výše uvedeného důvodu. Vymísťuje stavby situované v předzahrádkách (stavby na dožití) a stanovuje regulativy pro tyto specifické plochy vyhrazené zeleně. Tyto plochy vyhrazené zeleně (s kultivovanou výsadbou a oplocením odpovídajícím charakteru původní venkovské ulicové zástavby – viz dochovalé zbytky oplocení u čp. 15, 16 a 17 (kombinace kamenných a cihelných podezdívek a sloupků v kombinaci se dřevem nebo kompaktní výplní). Spoluvytváří významný uliční parter. Parter, který doplněný vhodnou zelení – nízkou v podobě živých plotů nebo rytmickou liniíovou zelení – vytvoří ulicovku městského charakteru a nástup do vlastního centra města.



Stávající veřejná zeleň je zastoupena plochami ve východní a západní části řešeného území. Tvoří ji zatravněné plochy podél komunikací a významných pěších tras, u stávajícího parkoviště směrem k výměňkové stanici, plochy v křižovatce ul. U Kulturního Domu a ul. Kolínské a doplňuje plochy zeleně u stávajících objektů občanské vybavenosti. Volné zatravněné plochy jsou oživeny skupinami vzrostlých stromů a nízké zeleně.

Výrazná plocha zeleně je řešena v křižovatce ul. U Kulturního Domu a ul. Kolínská, která vznikla sloučením stávajících ploch veřejné zeleně a zbytkových ploch po úpravě křižovatky. Vytvořená plocha veřejné zeleně – jako středové „zelené“ území s pěší spojkou – je v pomyslném průsečíku os stávajících a navrhovaných objemů a je protiváhou kompaktních bloků zástavby v ul. Kolínské a ul. U Kulturního Domu.

Stávající a navržené plochy veřejné zeleně jsou propojeny uličním parterem (veřejným prostranstvím) s výraznou linií zelení, který směřuje do centra. Výběr vhodných druhů zeleně – vysoké i nízké – (v příbuznosti místnímu biotopu) pro výsadbu v plochách a v liniích přispěje k tomu, aby veřejná zeleň plnila funkci městotvorného prvku.

Veřejná prostranství, uliční parter a souvislé plochy zeleně budou doplněny odpovídajícím městským mobiliářem, informačním systémem i mobilní zelení.

## **B.9. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro technické zajištění těžby se v řešeném území nevyskytují. Veškerá ochranná pásma včetně ochranných pásem ložisek nerostných surovin vymezené platným územním plánem obce a jeho změnami jsou respektována.

## **B.10. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav**

(Výkr. B.5 - Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav)

### **B.10.1. Veřejně prospěšné stavby jsou členěny do kategorií:**

- a) komunikace
- b) parkoviště (plochy dopravní obsluhy)
- c) technická vybavenost

ad a) komunikace

1. Propojení ul. Kolínské a ul. Obránců Míru – dl. 48,0 m  
Komunikace dvoupruhová obousměrná v šíři 6,0 m včetně zrušení stávajícího veřejného osvětlení – dl. 30,0 m  
k.ú. Telčice ppč. 1502/3, 1365/19, st. 171, st. 170
2. Napojení ul. Jiráskovy na ul. U Kulturního domu – dl. 38,0 m v křižovatce „T“ (kolmo k ul. U Kulturního domu) jako komunikace jednopruhá obousměrná v šíři 5,0 m  
k.ú. Telčice ppč. 1395/2, 1365/14, 1504

ad b) parkoviště (plochy dopravní obsluhy)

3. Centrum – střed, jižní strana ul. Obránců Míru (proti čp. 140 a 141)  
k.ú. Telčice ppč. 1360/2, 1360/6

parkovací plocha – část: 6 stání (zastavitelné území ozn. C2) v šíři 7,0 m včetně opěrné stěny (zářez do svahu) a zrušení kabelového vedení 1 kV – dl. 50,0 m  
plocha: 105,0 m<sup>2</sup>

část parkoviště (8 stání) realizováno v rámci akce: Centrum volného času Chvaletice

4. Centrum – střed, jižní strana ul. Obránců Míru (proti čp. 141 a 142A)  
k.ú. Telčice ppč. 1360/2  
parkovací plocha: 13 stání (zastavitelné území ozn. C3) v šíři 7,0 m včetně opěrné stěny (zářez do svahu)  
plocha: 240,0 m<sup>2</sup>
  5. Centrum – střed, parkoviště podél spojky ul. Kolínská – ul. Obránců Míru  
k.ú. Telčice ppč. 1502/3, 1365/19, st. 171, st. 170  
oboustranné parkoviště: 23 stání podél spojky ul. Kolínská – ul. Obránců Míru  
zastavitelné území ozn. C4)  
plocha: 398,0 m<sup>2</sup>  
Vybudování oboustranného parkoviště je vázáno na vybudování dopravního propojení ul. Kolínská – ul. Obránců Míru.
  6. Centrum – střed, při křižovatce ul. U Kulturního domu a ul. Kolínské  
k.ú. Telčice ppč. 1365/10  
parkovací plocha: 8 stání – neprůjezdná s vjezdem a výjezdem k ul. U Kulturního domu (zastavitelné území ozn. C5)  
plocha: 165,0 m<sup>2</sup>
  7. Centrum – jih, ul. U Kulturního domu před čp. 351  
k.ú. Telčice ppč. 1365/10  
parkovací plocha: 16 stání – neprůjezdná s vjezdem a výjezdem k ul. U Kulturního domu (zastavitelné území ozn. C6)  
plocha: 355,0 m<sup>2</sup>
- Součástí realizace parkovacích ploch pod č. 6 (ozn. C5) a č. 7 (ozn. C6) budou přeložky kabelového vedení v délce 35 m (zrušení stávajícího vedení v délce 80,0 m) a jejich náhrada novým kabelovým vedením dl. 2 x 35 m. Zrušení veřejného osvětlení v dl. 301,0 m a jeho náhrada novým vedením v dl. 20,0 m.
8. Centrum – jih, ul. Jiráskova – U školy  
k.ú. Telčice ppč. 1395/2, 1365/14, 1504  
parkovací plocha: 14 stání – oboustranná kolmá stání podél přeložky ul. Jiráskovy (zastavitelné území ozn. C7) – situovaná při severním průčelí objektu čp. 148  
plocha: 2 x 88,0 m<sup>2</sup>  
Vybudování oboustranného parkoviště je vázáno na vybudování dopravního napojení na ul. U Kulturního domu.
  9. Centrum – jih, ul. Souběžná, jižně od čp. 410  
k.ú. Telčice ppč. 1311, st. 113  
parkovací plocha: 6 stání – situována při severovýchodní hraně ul. Souběžné (zastavitelné území ozn. C8)  
plocha: 80,0 m<sup>2</sup>

10. Centrum – jih, ul. Souběžná, jihozápadně od pozemku čp. 17  
k.ú. Telčice ppč. 1304  
parkovací plocha: 5 stání – situována při severní hraně ul. Souběžné (zastavitelné území ozn. C9)  
plocha: 66,0 m<sup>2</sup>
11. Centrum – východ, ul. Obránců Míru – před čp. 147  
k.ú. Telčice ppč. 1542/1, st. 102  
parkovací plocha: 6 stání – rozšíření kapacity stávajícího parkoviště – s oboustranným kolmým řazením k obslužné komunikaci s vjezdem a výjezdem k ul. Obránců Míru (zastavitelné území ozn. C10)  
plocha: 111,0 m<sup>2</sup>

ad c) technická vybavenost

Veřejné osvětlení

12. ul. Kolínská - vedení veřejného osvětlení podél ul. Kolínské jako významného výrazového prvku uličního parteru: veřejné osvětlení podél jižní strany ul. Kolínské s napojením ze stávajícího stožáru č. 245 – dl. 280,0 m

k.ú. Telčice ppč. 1402, 1309, 1358/2

13. ul. Kolínská – ul. Obránců Míru - realizace nového okruhu veřejného osvětlení v plochách městského parteru s propojením na stávající trasu VO – stožár č. 158 v ul. Obránců Míru – dl. 200,0 m

k.ú. Telčice ppč. 1360/2, 1360/6, 1365/5, st. 171, 1365/19, 1502/3, st. 170

14. ul. Souběžná - s napojením na stávající stožár u čp. 48 (finské domky) směrem k ul. Kolínské s prodloužením do ul. U Kulturního domu přes stávající stožár VO č. 326 u čp. 58 – dl. 280,0 m

k.ú. Telčice ppč. 1368/1

## **B.10.2. Asanace a asanační úpravy**

Navrhované asanace:

Ozn. A1 – asanace stávajícího jednopodlažního objektu bufetu – herny při ul. Obránců Míru ppč. 1360/2 z důvodu uvolnění staveniště pro plochy dopravní obsluhy (ozn. C3) a nízké stavebně – architektonické kvality objektu

Ozn. A2 – asanace stávajícího jednopodlažního objektu rodinného domu čp. 11 – uvolnění pozemku pro navrhované zastavitelné území ozn. a.1 pro bydlení. Stávající objekt neslouží původnímu účelu, jeho stavebně – konstrukční stav je nevyhovující.

Pozn.: pozemky uváděné u jednotlivých kategorií veřejně prospěšných staveb jsou ve vlastnictví Města Chvaletice, U Stadionu čp. 237, Chvaletice 533 12.

## **B.11. Vymezení etapizace výstavby**

(není graficky dokladováno)

Návrh etapizace výstavby lze specifikovat z několika hledisek, která představují kratší či delší časový horizont realizace záměrů regulačního plánu:

- realizace obchvatu silnice II/3225 a tím převedení průjezdné dopravy mimo centrum města
- finanční předpoklady města na realizaci záměrů regulačního plánu
- zájem investorů o atraktivní lokality v centrální části města

Postup etapizace výstavby řadí zastavitelná, nezastavitelná území a plochy se změnou funkce na území která:

- nevyžadují úpravy na stávajících inženýrských sítích a komunikacích (realizace v krátkém časovém horizontu)
- vyžadují úpravy na stávajících inženýrských sítích, asanace a asanační úpravy
- jsou vázána na realizaci obchvatu silnice II/322

ad a) zastavitelná, nezastavitelná území a plochy se změnou funkce bez nároků na úpravy na stávajících inž. sítích:

- ozn. z.3 – transformace stávající kotelny č.p. 352 na Centrum volného času (včetně připojení na inž. sítě)
- ozn. b.1 – přístavby komunikační věže a strojovny vzduchotechniky (Centrum volného času)
- ozn. b.1 – přístavby haly pro squash (Centrum volného času)
- ozn. c.1 – plochy pro dopravní obsluhu (P24) – ul. Kolínská
- ozn. c.2 – plochy pro dopravní obsluhu (P8) – ul. Obránců Míru (část) (řešeno v současné době projektem ke stavebnímu povolení)
- ozn. b.3 – plochy pro občanskou vybavenost č.p. 885 – ul. Souběžná
- ozn. c.8 – plochy pro dopravní obsluhu (P6) – ul. Souběžná
- ozn. c.9 – plochy pro dopravní obsluhu (P5) – ul. Souběžná
- ozn. z.1 – č.p. 17, ul. Kolínská
  - rekonstrukce objektu pro bydlení včetně inž.sítí
- ozn. z.2 – č.p. 16, ul. Kolínská
  - rekonstrukce objektu pro bydlení včetně inž. sítí (č.p. 17, 16 – plochy se změnou funkce)
- ozn. b.5 – plochy pro občanskou vybavenost – ul. Nádražní
  - včetně přípojek inž. sítí a manipulačních ploch
- ozn. a.2 – plochy pro bydlení – ul. Nádražní
  - přístavba bočních křídel k č.p. 141 - 15 b.j.
- ozn. c.7 – plochy pro dopravní obsluhy (P14) – ul. Jiráskova
  - včetně nového dopravního napojení ul. Jiráskovy na ul. U Kulturního domu
- ozn. a.3 – plochy pro bydlení – ul. Kolínská
  - č.p. 1 -1 b.j. (dle zájmu vlastníka pozemku ppč. 1290)

ad b) zastavitelná a nezastavitelná území vyžadující úpravy na stávajících inž. sítích, asanace a asanační úpravy:

- ozn. b.2 – plochy pro občanskou vybavenost – ul. Kolínská
  - zrušení a přeložka kabelového vedení NN – 1 kV
  - zrušení veřejného osvětlení
- ozn. c.2 – plochy pro dopravní obsluhu (P6 – část) – ul. Obránců Míru
  - zrušení kabelového vedení NN – 1 kV
  - zrušení veřejného osvětlení
  - vybudování opěrné zdi (zářez do svahu)
- ozn. c.3 – plochy pro dopravní obsluhu (P13) – ul. Obránců Míru
  - asanace objektu herny
  - zrušení kabelového vedení NN – 1 kV

- vybudování opěrné zdi
- ozn. a.1 – plochy pro bydlení – ul. V Telčicích
  - 12 b.j. včetně inž. sítí
  - asanace objektu č.p. 11
- ozn. c.10 – plochy pro dopravní obsluhu (P6) – ul. Obránců Míru před č.p. 147
  - rozšíření a úprava stávajícího parkoviště
- ozn. vz10 – plochy veřejné zeleně – ul. V Telčicích
- ozn. c.5, c.6 – plochy pro dopravní obsluhy (P8 + P16) – ul. U Kulturního domu
  - zrušení a přeložka kabelového vedení NN – 1 kV
- ozn. b.4 – plochy pro občanskou vybavenost – ul. U Kulturního domu včetně inž. sítí
  - zrušení a přeložky inž. sítí
    - NTL plynovod OC200
    - horkovod – sekundární rozvod
    - kabelové vedení NN – 1kV
    - veřejné osvětlení
- veřejné osvětlení ul. Souběžná
  - od č.p. 48 k ul. Kolínské

ad c) realizace v zastavitelných a nezastavitelných územích po zprovoznění obchvatu II/322:

- úpravy ul. Kolínské v úseku od křižovatky u Kulturního domu (včetně její úpravy) po č.p. 32 včetně zastávek autobusů
- ozn. c.4 – plochy pro dopravní obsluhu (P23) včetně nového propojení ul. Kolínské a ul. Obránců Míru
  - zrušení veřejného osvětlení podél původní spojky
- ozn. vz2 – plochy veřejné zeleně mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru
- městský parter mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru včetně nového okruhu veřejného osvětlení Centrum – střed
- ozn. vz1 – plochy veřejné zeleně při křižovatce ul. Kolínská a ul. U Kulturního domu
- veřejné osvětlení v ul. Kolínské – pravá strana směrem na Přelouč
- rekonstrukce veřejného osvětlení v ul. Kolínské – levá strana směrem na Přelouč
- městský parter Centrum – jih (ul. Kolínská – ul. Souběžná)

## **B.12. Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

Záměry ochrany obyvatelstva v územním rozvoji vycházejí ze stávajících legislativních opatření. Požadavky civilní ochrany budou řešeny v souladu se schváleným územním plánem Města Chvaletice a dle ustanovení § 21 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb.

- a) Opatření vyplývající z určení zón havarijního plánování  
V blízkosti řešeného území prochází železniční trať č. 010 Praha – Česká Třebová, pro kterou je určeno pásmo havarijního plánování (determinováno vzdáleností 1000 m od železničního tělesa). V souběhu s tratí bude vedena komunikace II/322, její pásmo havarijního plánování činí 200 m a je překryto výše uvedeným pásmem železnice.
- b) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé povodní  
Nepředpokládá se možnost průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Zábranou v širším území je těleso železniční trati Praha – Česká Třebová.

c1) Ubytování evakuovaného obyvatelstva

Město nemá k dispozici objekt, který by mohl dle potřeby ubytovat větší množství obyvatel města. Omezený počet obyvatelstva je možno umístit v tělocvičnách základní školy, v objektu Domu kultury a v budově bývalé mateřské školy v ul. Jiráskově.

c2) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V navrhovaných zastavitelných územích regulačního plánu nejsou uvažovány objekty s podzemním podlažím, které by mohly plnit funkci protiradiačních úkrytů.

Dočasně mohou být využity sklepní prostory obytných domů HB (zapuštění podlaží min. 1,7 m pod úroveň okolního terénu).

Uvedené objekty jsou situovány v nejbližším okolí řešeného území.

Určitou kapacitu s možností dočasného ubytování obyvatel může představovat navrhovaný objekt Centra volného času (halové prostory o plochách 100 – 320 m<sup>2</sup>).

Jako plocha pro shromáždění obyvatel může sloužit:

- parkoviště mezi objektem výměníku čp. 415 a objektem původní kotelny čp. 352 dopravně napojené na ul. Obránců Míru a ul. Kolínskou
- plocha městského parteru mezi ul. Kolínskou a ul. Obránců Míru

d) Zdravotnické zabezpečení

Lékařskou a zdravotnickou službu budou zajišťovat odborníci z řad obyvatelstva města Chvaletic.

e) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Plochy pro potřeby uvedených prací na odstranění nebo snížení negativních účinků vzniklých při mimořádné události regulační plán nenavrhuje. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací bude využita vymezená plocha sportovního areálu v širším okolí řešeného území.

f) Požární ochrana

Z hlediska požární ochrany lze využít služeb profesionálních hasičských záchranných sborů, místních a okolních menších hasičských útvarů a sborů dobrovolných hasičů.

Kapacita stávajících vodovodních řadů z hlediska odběru požární vody je odvislá od doby výstavby vodovodních rozvodů (materiálové provedení a dimenze potrubí).

Armáda ČR žádné požadavky v řešeném území neuplatnila, kromě požadavků na dodržení průjezdných parametrů komunikací dle platných norem.

### **B.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů**

#### **B.13. a) Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na životní prostředí**

Navrhované řešení regulačního plánu Chvaletice – centrum nebude vykazovat negativní důsledky na životní prostředí:

- nadměrná průjezdná automobilová doprava a tím i nadměrné hlukové zatížení z ní budou pro řešené území eliminovány vybudováním silničního obchvatu silnice II/322 (vydáno ÚR). Stávající silnice II/322 – ul. Kolínská – bude převedena do kategorie

komunikace místního významu.

- řešené území je vybaveno stávající infrastrukturou, která s minimálními úpravami (přeložky a přípojky) v dostatečné míře zajistí provozuschopnost navrhovaných aktivit (objemů)
  - splaškové vody a dešťové vody z vozovek, zpevněných ploch a prostranství budou odvedeny do městské kanalizační sítě ukončené v ČOV, situované v severní části sídla
  - objekty stávající i navrhované budou podle účelu a specifického využití vytápěny ekologicky – zemním plynem, alternativně dodávkou tepla z centrálního zdroje ECHVA (výměník VS 1 v řešeném území)
- nakládání s TKO, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu včetně likvidace nebezpečného odpadu bude řešeno městským programem likvidace TKO. Nová stanoviště pro separovaný odpad jsou navržena pro centrální část v dostatečné míře a s optimální docházkovou vzdáleností a možností manipulace s nádobami
- stávající zeleň v řešeném území bude revitalizována a vhodně doplněna novou zelení. Navrhované plochy veřejné zeleně a zeleň ve významných zpevněných plochách budou komponovány s ohledem na význam zeleně jako výrazového architektonického prvku v parteru nového centra města a s důrazem na charakteristický biotop v regionu.
- ke změnám nebo úpravám ÚSES v řešeném území nedochází

### **B.13.b) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond**

V řešeném území jsou dle ÚPSÚ Chvaletice a jeho Změn I. a II. zařazeny do zastavitelných nebo přestavbových území:

lokality ozn. b.11 – občanská vybavenost

lokality ozn. b.1.4.p – přestavbové území pro občanskou vybavenost  
(plocha stávajícího parkoviště a kotelny)

Obě lokality jsou situovány v současně zastavěném území:

Řešené území: (včetně výše uvedených zastavitelných území dle ÚPSÚ)

Okres Pardubice: 3606 Pardubice

Obec Chvaletice: 575071 Chvaletice

Katastrální území: Telčice 765694

Regulační plán navrhuje zastavitelná území pro bydlení, občanskou vybavenost a dopravní obsluhu, nezastavitelná území pro veřejnou zeleň a městský parter.

Pozemkové a stavební parcely v původní venkovské zástavbě jsou v soukromém vlastnictví.

Ostatní pozemky (pozemkové i stavební parcely) ve zbývajícím rozsahu řešeného území jsou převážně ve vlastnictví města Chvaletice.

Specifikace a vyhodnocení pozemků navrhovaných zastavitelných a nezastavitelných území jsou sestaveny do přílohy ZPF – Tabulková část a graficky znázorněny výkr. B.7 (Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF).

### **Zemědělský půdní fond:**

Správní území obce Chvaletice se celé nachází v jednom klimatickém regionu, který zahrnuje území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a rozvoj rostlin. Řešené území leží v klimatické oblasti T 3, mírně vlhké s průměrnou roční teplotou 8,5°C.

Průměrný roční úhrn srážek dosahuje 580 mm. Průměrná teplota vzduchu ve vegetačním období dosahuje 14,5°C, průměrný úhrn srážek za vegetační období činí 38

mm.

Půdy se posuzují podle kódu BPEJ. Je to účelové seskupení forem příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a hloubkou půdního profilu. V řešeném území se v návaznosti na geomorfologii vyskytují různé typy a druhy půd.

Podél Labe se na pleistocenních štěrkopíscích vyvinuly půdy hlinitopísčité až písčitohlinité z asociace hnědozemí, převážně zemědělsky zkulturnělých.

Na vápnatých slínovcích a pískovcích se vytvářely půdy jílovitohlinité a hlinitopísčité. Zastoupeny jsou i půdy oglejené a hnědozemě.

#### V řešeném území jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky:

HPJ 21 hnědé půdy a drnové půdy (regosoly), rendziny a ojediněle i nivní půdy na píscích, velmi lehké a silně výsušné

HPJ 27 hnědé půdy a hnědé půdy na různých břidlicích, drobách a usazeninách karpatského flyše; lehké až lehčí středně těžké, s malou vododržností

HPJ 56 nivní půdy na nivních uloženinách; středně těžké s příznivými vláhovými poměry

Třída ochrany je v řešeném území nejvyšší u BPEJ 3.56.00 (I. třída). Půda této kvality se vyskytuje v území severně od současně zastavěného území, v labské nivě. Do těchto ploch je zasahováno návrhem trasy obchvatu Chvaletic a umístěním přístaviště rekreační plavby.

Ostatní zemědělská půda v řešeném území je v kvalitě IV. třídy ochrany, s podprůměrnou produkční schopností, využitelná pro výstavbu. Kromě výše uvedených lokalit (f.1.2. - obchvat a f.1.3. - přístaviště) jsou veškerá zastavitelná území, vymezená v rámci územního plánu na půdách ve IV. třídě ochrany (BPEJ 3.21.10).

V současné době neprobíhají v řešeném území žádné komplexní pozemkové úpravy.

### **B.13.c) Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Pozemky určené k plnění funkce lesa se v řešeném území nenacházejí:

- nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem „lesním“ č. 289/1995 Sb.
- nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem „o rybářství“ č. 102/1963 Sb.
- nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem „o myslivosti“ č. 449/2001 Sb.

### **B.14. Návrh lhůt aktualizace**

S ohledem na specifické využití rozvojových území pro realizaci městského centra a náročnost investic, předpokládá se postupná výstavba. Ta bude ovlivněna vymístěním nevhodných aktivit z centrální části, asanací a na míře postupného uvolňování finančních prostředků event. získání vhodných investorů pro jednotlivé záměry.

Aktualizaci regulačního plánu může vyvolat nový náhled na spektrum nabídky komerčních aktivit během realizace jednotlivých staveb a nové požadavky potřeb služeb ze strany občanů event. města.

Předpokládaná lhůta aktualizace – 4 roky (volební období samosprávy).