

# REGULAČNÍ PLÁN

## AREÁL TECHNICKÝCH SLUŽEB MĚSTA CHVALETICE

### ÚPLNÉ ZNĚNÍ RP PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1

Požizovatel dokumentace:

**Městský úřad Chvaletice**  
**Odbor stavební a územního plánování**

Objednatel:

**Město Chvaletice**

Zhotovitel:



**Atelier "AURUM" s.r.o., Pardubice**

Zakázka:

zodpovědný projektant: Ing. arch. Ivana Petru  
2020/25

Datum:

09/2023

# AREÁL TECHNICKÝCH SLUŽEB MĚSTA CHVALETICE

## TEXTOVA ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

### 1. Textová část

#### 1. D. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

OBSAH:

- I. Úvod
  - 1. Rozsah platnosti
  - 2. Vymezení pojmů
  
- II. Základní zásady uspořádání území, regulativy a limity jeho využití
  - 1. Vymezení zastavitelného území
  - 2. Urbanistická koncepce
  - 3. Funkční využití území
  - 4. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonické řešení a další podmínky pro umístění staveb, regulační podmínky pro plochy určené k zastavění stavebními objekty
  - 5. Omezení změn v užívání staveb
  - 6. Zásady řešení dopravního, občanského a technického vybavení
  - 7. Vymezení územního systému ekologické stability
  - 8. Limity využití území
  
- III. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

Po provedení aktuální identifikace pozemků bylo zjištěno, že původně navržené veřejně prospěšné stavby jsou umístěny na pozemcích ve vlastnictví města, proto nejsou dále v textu specifikovány a grafické vyjádření – výkr. 2.B.2 – je vypuštěno.

# AREÁL TECHNICKÝCH SLUŽEB MĚSTA CHVALETICE

## TEXTOVA ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU

### 1. D. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

#### I. ÚVOD

##### 1. ROZSAH PLATNOSTI

Závazná ustanovení platí pro území řešené regulačním plánem pro areál Technických služeb, v ploše bývalé zemědělské usedlosti v místní části Telčice - Za Špejcharem. Lokalita je situována v zastavěném území v severním sektoru města na stabilizované ploše vymezené v platné ÚPD (k datu 03 2022) pro výrobu - plochy drobné výroby a výrobních služeb.

##### 2. VYMEZENÍ POJMŮ

**2.1. Závazné části regulačního plánu rozvojového území pro areál Technických služeb jsou vymezeny následujícím způsobem:**

- a) vymezení zastavitelného území
- b) urbanistická koncepce
- c) funkční využití území
- d) regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonické řešení a další podmínky pro umístění staveb
- e) omezení změn v užívání staveb
- f) zásady řešení dopravního, občanského a technického vybavení
- g) vymezení územního systému ekologické stability
- h) limity využití území
- i) vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb

**2.2. Řešené území je dle platného ÚP Chvaletice (k datu 03 2022) plochou pro výrobu, funkčního typu „plochy drobné výroby a výrobních služeb“. Tato hlavní funkce je regulačním plánem v podrobnosti strukturována na dílčí funkční plochy:**

- servisní a opravárenské služby
- vnitrobloková zeleň
- plochy s doplňkovou charakteristikou funkčních ploch

**2.3. Funkční regulativy jsou stanoveny pro jednotlivé funkční plochy a vyjadřují možnosti umístění staveb a zařízení, příp. aktivit, které vyhovují danému funkčnímu typu. Regulativy jsou stanoveny:**

- pro využití přípustné - hlavní
- pro využití přípustné - doplňkové

Nepřípustné využití je stanoveno základním funkčním regulativem pro danou plochu ÚP Chvaletice.

**2.4. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání jsou ve vymezeném území stanoveny základními plošnými a prostorovými regulativy:**

- vymezení zastavitelného území

- vymezení ploch pro zastavění stavebními objekty
- vymezení ploch volných - pro dopravní obsluhu, dopravu v klidu, ploch pro manipulaci a ostatní zpevněné plochy, pro zeleň
- koeficient zastavění
- stanovení stavební čáry
- stanovení stavebních hranic
- výška zástavby
- poloha vjezdů na pozemek

## II. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem pro areál Technických služeb je situováno v zastavěném území obce v severním sektoru - v ploše bývalé zemědělské usedlosti - v místní části Telčice - Za Špejcharem, mezi drážním tělesem železniční tratě ČD - č. 010 Praha - Česká Třebová, stávající trasou silnice II/322 a trasou místní komunikace – dříve silnice III/3225. Východní, jižní a západní ohraničení je stávající oplocení usedlosti a pozemkové hranice. Severní hranice je vymezena silničním tělesem obchvatu II/322.

Lokalita zahrnuje pozemky:

okres: 3606 Pardubice

obec: 575071 Chvaletice

kat. území: 765694 Telčice: parc.č. 98/1, 98/6, 1402/1, 1578/7, okrajově 1342, 1339/2, 1340, 1578/6, 1344/2, 1344/3, 1578/8

vlastník: 10001 Město Chvaletice, U Stadionu čp. 237, 533 12 Chvaletice

### 2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z optimální polohy řešeného území vymezeného stávajícími hranicemi bývalé zemědělské usedlosti, obchvatem silnice II/322 a limity využití území Lichoběžníkový tvar pozemku je s převažujícím podélným sklonem k severozápadu (cca 2,5%) a mírným sklonem k severu až severovýchodu (cca 1,5%).

Dopravní obsluha využívá polohy stávajícího dopravního napojení z místní komunikace z jihovýchodu na hranice areálu.

### 3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### **3.1. Funkční využití území stanovené platným ÚP k datu 03 2022**

Plochy drobné výroby a výrobních služeb **VD**

Hlavní využití:

Plochy výrobních služeb jsou územím využitým pro řemeslnou výrobu a výrobní služby v malém rozsahu produkce i využívaných ploch, nemají velké nároky na přepravu a negativní důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů.

Funkční regulativ:

*Přípustné využití hlavní:*

- stavby a zařízení výrobních služeb a řemeslné výroby
- stavby a zařízení pro obchod jako součást areálu
- stavby a zařízení pro skladování a manipulační plochy
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby, autobazary, autopůjčovny
- stavby a zařízení pro komunální provozy
- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu
- stavby pro stravování zaměstnanců
- stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí zaměstnanců
- stavby a zařízení technického a provozního vybavení
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a plochy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže pro služební, nákladní a speciální vozidla
- řadové garáže osobních vozidel, hromadné vícepodlažní garáže
- zahradnictví
- izolační zeleň
- veřejná zeleň
- veřejná prostranství

*Nepřípustné využití:*

- stavby pro výrobu průmyslovou a výrobu lehkou
- stavby pro občanské vybavení nadmístního významu
- stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních a ubytování – za předpokladu splnění hygienických požadavků na tyto stavby a zařízení)
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, kulturu
- stavby a zařízení pro zemědělství

#### **3.2 Funkční využití území řešeného regulačním plánem**

(výkr. 2.A - Hlavní výkres - funkční využití území, plošné a prostorové regulativy)

Rozvojová plocha hlavní funkce je regulačním plánem v podrobnosti strukturováno na dílčí plochy:

- servisní a opravárenské služby
- vnitrobloková zeleň

s doplňkovou charakteristikou funkčních ploch:

- komunikace pro dopravní obsluhu
- komunikace pro pěší

Pro jednotlivé funkční plochy je stanoveno:

- přípustné využití hlavní
- přípustné využití doplňkové

Nepřípustné využití pro funkci hlavní a daný funkční typ je stanoveno funkčním regulativem regulačním plánem, pokud není stanoveno, pak dle ÚP (platným k datu 03 2022)

### 3.2.1 Servisní a opravárenské služby

Plochy servisních a opravárenských služeb s převládající funkcí různorodých řemeslných činností nezbytných k zajištění běžné údržby, řemeslné výrobě zajišťující běžný servis strojního vybavení a mechanizace potřebné pro údržbu všech druhů komunikací a zpevněných ploch, veřejných prostranství a zeleně, různorodé činnosti zajišťující údržbové práce bez negativního dopadu na okolní životní prostředí

#### Přípustné využití hlavní:

- stavby a plochy servisních a opravárenských služeb dílenského charakteru – pro běžnou údržbu – bez negativních důsledků přesahujících dané hranice areálu, soustředěných převážně v uzavřených provozních celcích
- stavby a plochy pro garážování vozidel, odstavení vozového vybavení, přídatných návěsů a příslušenství převážně v uzavřených objektech
- stavby a plochy pro skladování materiálu, výrobků a drobné mechanizace bez negativních důsledků přesahujících dané hranice areálu soustředěných převážně v uzavřených objektech
- stavby a plochy pro údržbu zeleně, sklad zahradního nářadí a drobné zahradní mechanizace, sklad a postřiků převážně v uzavřených objektech skleníkové plochy

#### Přípustné využití doplňkové:

- stavby, prostory a plochy pro administrativu
- stavby, prostory a plochy pro šatny, hygienické a další vybavení pro zaměstnance
- pohotovostní a havarijní dispečink v bezprostřední vazbě na specifickou strukturu služeb (údržba komunikací a bytového fondu)
- stavby a plochy pro skladování sezónního městského mobiliáře, posypového materiálu, náhradních dílů, nářadí a drobné mechanizace
- zpevněné plochy pro odstavení a parkování vozidel, pro mytí aut a dopravní manipulaci
- zpevněné příjezdové a pochozí plochy k objektům s minimálním požadavkem na dopravní obsluhu
- ostatní zpevněné plochy pro objemové nádoby TKO a separování nebezpečného odpadu (dočasné)
- pohotovostní sklad pohonných hmot v omezeném množství
- stavby a plochy technického a provozního zázemí (trafostanice, regulační stanice, předávací stanice, výměníky, kotelny, vrátnice)
- ostatní doplňkové stavby (oplocení, drobné doplňkové stavby a zařízení technické infrastruktury (připojovací skříně EL, P, T, stanoviště kontejnerů, stanoviště kontejnerů pro dočasné uskladnění nebezpečného odpadu, přístřešky na kola)

#### Nepřípustné využití:

- stavby a plochy pro trvalé bydlení
- stavby a plochy pro sport a rekreaci

- stavby a plochy pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a společenské aktivity
- stavby a plochy pro průmyslovou výrobu, drobnou výrobu a služby s negativními vlivy na životní prostředí (nad přípustnou mez hygienických norem)
- stavby pro chov hospodářských zvířat

### 3.2.2 Vnitrobloková zeleň

Vnitrobloková zeleň tvoří volné nezastavěné plochy uvnitř vymezeného zastavitelného území. Plní funkci hygienickou, estetickou a izolační - jako izolačně ochranná zeleň oddělující jednotlivé bloky servisních a opravárenských služeb

#### Přípustné využití hlavní:

- zatravněné plochy
- plošné a liniové keřové porosty
- stromové porosty a fragmenty původní vnitroblokové zeleně

#### Přípustné využití doplňkové:

- komunikace pro dopravní obsluhu a dopravní manipulaci uvnitř areálu Technických služeb
- zpevněné příjezdové a pochozí plochy k objektům s minimálními nároky na dopravní obsluhu
- vymezené plochy sloužící pro dočasné odstavení vozidel
- stavby a zařízení technické vybavenosti
- podzemní vedení inženýrských sítí
- vymezené plochy (zpevněné) sloužící jako stanoviště kontejneru TKO
- užitková zeleň (pěstební plochy) ve vymezené ploše - pěstování rostlin pro sezonní výsadbu

### 3.2.3 Doplňková charakteristika funkčních ploch

- komunikace pro dopravní obsluhu
  - slouží - dopravní obsluze staveb a jejich připojení na pozemní komunikace, které parametry a provedením musí zajistit bezpečný provoz dopravní obsluhy staveb a nezbytných manipulačně - provozních ploch
  - pohybu cyklistů uvnitř areálu Technických služeb
- komunikace pro pěší
  - slouží - pro pohyb chodců - uvnitř areálu Technických služeb

#### 4. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

(výkr. 2.A. Hlavní výkres – funkční využití území, plošné a prostorové regulativy)

##### 4.1 Plošné a prostorové regulativy v řešeném území

- vymezení zastavitelného území: vymezené území z území řešeného, které respektuje veškerá omezení stanovená platným ÚP, limity v řešeném území a stávající hranice sousedních pozemků a ochranné režimy stávající a navrhované technické infrastruktury
- vymezení ploch pro zastavění stavebními objekty v zastavitelném území
- vymezení ploch volných - nezastavěných stavebními objekty určených:
  - pro dopravní obsluhu
  - pro dopravu v klidu
  - pro manipulaci a ostatní zpevněné plochy
  - pro zeleň
- koeficient zastavění: stanoví maximální využití zastavitelného území. Je dán podílem zastavěné plochy objekty stávajícími (ponechávanými pro transformaci funkce) a objekty navrhovanými k celkové ploše zastavitelného území (v %). Pro dané území je stanoven optimální koeficient zastavění v rozmezí 35 – 40 %.
- určení stavební čáry a stavební hranice:  
stavební čára: vymezuje polohu stavebních objektů ve vztahu k vymezenému zastavitelnému území a udává závaznou hranici plochy určené k zastavění  
Před stavební čárou mohou vystupovat římsy, arkýře, (balkony, markýzy a venkovní schody) nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.  
stavební hranice – směrná hranice zastavění – vymezuje přípustnou velikost zastavěné plochy (maximální hloubku zastavění) stavebními objekty, určuje vzájemné vztahy zastavěných a nezastavěných ploch stávajících a navrhovaných stavebních objektů
- výška zástavby: bude určena výškou hřebene střechy 8,5m od  $\pm 0,0$  objektu (t.j. 1. NP+P). Přípustná výška je dána výškou stávajícího objektu stodoly max. 11,0 m. Stodola by měla zůstat dominantním objektem v areálu.  
střechy: šikmé - sklonité se sklonem max. 40°, se štítem rovným nebo s polovalbou
- vjezd na pozemek: je dán dopravně obslužným napojením vymezeného území na stávající městský komunikační systém

Podmínky plošné a prostorové regulace v zastavitelném území určují přípustné umístění jednotlivých staveb provozně - funkčních celků specifikovaných stavebním programem pro areál Technických služeb města Chvaletice.

##### 4.2 Architektonické řešení

Architektonické řešení preferuje objekty jednopodlažní tvarově jednoduché s převládajícím rozměrem v podélném směru, s šikmou - sedlovou střechou (se sklonem max. 40°) s podélným hřebenem. Důraz je kladen na uzavřenou objemovou kompozici - situování objektů při hranicích zastavitelného území - s vnitřním "dvorem". Architektonický výraz jednotlivých objektů bude jednoduchý až strohý také volbou použitých stavebních materiálů a výplňových prvků (korespondujících s obdobným materiálovým provedením stávajících dochovaných objektů), a podřízen účelovému využití jednotlivých objektů podle stavebního programu - nových i stávajících s novým uplatněním.



- preferovány budou stavby jednoduchého půdorysu a objemového tvaru, které budou v souladu se stávajícími ponechávanými stavbami v areálu, stavby jednopodlažní bez podsklepení s šikmou - sedlovou - střechou, které budou výrazově podřízeny dispozičnímu řešení daného účelu a specifickým podmínkám v místě stavby

Stavby mohou být:

- nepodsklepené (objekty navrhované)
- částečně podsklepené (objekty stávající ponechávané pro nové využití)
- max. 2 NP: 1 NP + podkroví s účelovým využitím - objekty navrhované i stávající (ponechávané pro nové využití)
- max. 2 NP: 1 NP + podkroví nevyužívané (podřízeno účelovému využití a konstrukčnímu řešení stavby)
- založení navrhovaných objektů bude ovlivněno konfigurací terénu a hydrogeologickými podmínkami v místě stavby

Doporučená úroveň 1 NP:

- max. 1,2 m nad terénem u objektů nepodsklepených nebo částečně podsklepených (objekty stávající ponechávané pro nové využití)
- max. 0,15 m nad terénem u objektů stávajících a navrhovaných s korekcí k poloze obslužné manipulační plochy a účelové komunikaci (garáže, kryté stání, blok dílen pro údržbu)

Zastřešení objektů:

- střechami sklonitými - sedlovými (se sklonem odpovídajícím sklonu střechy ponechávaných objektů - max. 40°)
- přesah střechy max. 0,6 m
- výška hřebene max. do výšky hřebene stávajícího objektu stodoly (cca 11,0 m)
- přípustné jsou střechy sedlové s polovalbou, event. s doplněním střešními vikýři (střešními okny)
- zvolený typ střechy - střecha sedlová - bude jednotný pro všechny objekty stávající (transformované či rekonstruované pro nové využití) a pro objekty navrhované

Konstrukční řešení objektů:

- upřednostňováno bude ekonomické konstrukční řešení odpovídající účelovému využití objektu. Charakter navrhovaných objektů vyžaduje konstrukce - zejména zastřešení - větších rozponů bez vnitřních podpor (rozpon cca 7,2 - 9,0 m) s možným použitím technologie ocelových příhradových vazníků event. dřevěných styčnickových střešních vazníků
- nosným prvkem bude tradiční cihelné zdivo (i jako event. obezdívka ocelových konstrukcí)

Architektonický výraz objektů bude zcela podřízen jejich funkci s použitím jednoduchých výrazových prvků a materiálových prostředků v souladu se stávajícími ponechávanými objekty.

- použití tradičních omítek s konečnou úpravou fasádním nátěrem v pastelových barvách vhodně doplňujících barevný odstín použité střešní krytiny jako dominujícího výrazného objemu
- střešní krytina na bázi pálené keramiky v základní tvarovce ploché až mírně tvarované - podobné střešní krytině stávajících objektů - v barvě pálené krytiny (bez barevné engoby a lesku)
- výplně otvorů na bázi dřeva
- v omezeném rozsahu může být použito dřeva jako architektonického výrazového prostředku
- oplocení areálu v exponovaných pohledech bude provedeno v omítaném zdivu s ukončením řadou střešních tvarovek. Stávající oplocení bude opraveno, v ubouraných částech obnoveno. Pilíře pro osazení připojovací skříňe EL, hlavního uzávěru plynu a telekomunikačního připojení budou součástí oplocení.

### 4.3. Další podmínky pro umístění staveb

- Podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území stanovené ÚP Chvaletice (platným k datu 03 2022) 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 státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- Zásobní řady technického vybavení budou ukončeny na hranicích zastavitelného území způsobem určeným správcem sítí.
- Při navrhování inženýrských sítí 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.
- Zachovat stávající zděné oplocení při jihozápadní hranici - dobudovat jeho přerušení a respektovat jeho stávající výšku.
- Obecně technické požadavky na výstavbu - stavby pro výrobu a skladování - pro daný funkční typ plochy stanovené ÚP Chvaletice (platným k datu 03 2022):
  - územně technické požadavky na stavby a jejich umístování
  - obecné požadavky na bezpečnost a užitné vlastnosti staveb
  - požadavky na stavební konstrukce a technické zařízení staveb

### 4.4. Regulační podmínky pro objekty navržené k transformaci a pro plochy navržené k zastavění

#### 4.4.1. Zásady uplatnění regulačních prvků pro objekty určené k transformaci

<b>Označení plochy:</b>	<b>E, H, PHM</b>
-------------------------	------------------

(výkres č. 2.A – Hlavní výkres)

Poloha:	severozápadní část areálu TS,
Účelové využití:	stávající objekty stodoly sloužící původně hospodářsko – zemědělskému využití. Stávající stavební objem bude eliminován z důvodu výstavby obchvatu II/322 z původní využitelné plochy cca 420,0 m <sup>2</sup> na cca 380,0 m <sup>2</sup> . Je navržen pro transformaci na využití jako netemperované garáže pro vozidla a přídatná zařízení, sklad posypového materiálu a PHM (pohotovostní).

Uplatnění regulačních prvků:

Zastavitelná plocha je vymezena:

- stavební čarou:
  - na jihovýchodě, jihozápadě a severozápadě vedenou v hraně stávajícího stavebního objektu
  - na severovýchodě vymezenou silničním tělesem obchvatu II/322. Toto omezení a následné stavební úpravy budou provedeny po realizaci obchvatu a na základě skutečného provedení stavby
- podlažnost:  
je stanovena na 1. NP + půdní prostor (S), s využitím půdního prostoru pro účelové podkroví se neuvažuje

max. výška objektu: 11,0 m od  $\pm 0,00$   
úroveň  $\pm 0,00$ : cca 0,1 m od upraveného terénu  
stávající objekt stodoly – dominantní objekt areálu TS

- střecha – sklon (max. 40°) – sedlová  
s účelovým využitím půdního prostoru se neuvažuje
- průběh střešního hřebenu  
ve směru SV – JZ zůstává zachován
- vstupy (vjezdy)  
orientovány směrem k jihovýchodu
- architektonické ztvárnění průčelí  
citlivě zachovat charakter hospodářského objektu s možným uplatněním původních funkčních prvků v jihovýchodním průčelí (zaklenutí vylehčených modulů s větracími otvory v kombinaci s rovným zaklenutím vjezdů)
- dopravní obsluha a technické vybavení  
napojení objektu od jihovýchodu (D, K, EL, VO)
- celková rekonstrukce objektu musí být provedena na základě staticko – stavebního posouzení

#### 4.4.2 Zásady uplatnění regulačních prvků v zastavitelných plochách

<b>Označení plochy:</b>	<b>C, J, G1</b>
-------------------------	-----------------

(výkres č. 2.A – Hlavní výkres)

Poloha: střední část areálu TS, podél jihozápadního oplocení  
Účelové využití: dílny pro běžnou údržbu (dílna zámečnická, truhlářská a instalatérská)  
včetně skladového a technického zázemí, skladové plochy bytového  
hospodářství a drobné zahradní mechanizace (netemperované)

Uplatnění regulačních prvků:

Zastavitelná plocha je vymezena:

- stavební čarou:
  - na jihovýchodě, rovnoběžnou se severozápadní stavební hranicí obj. A, B ve vzdálenosti 24,0 m
  - na jihozápadě rovnoběžnou s hranicí pozemku (oplocením) ve vzdálenosti 3,5 m
- stavební hranicí (hloubkou zastavění):
  - na severovýchodě ve vzdálenosti 15,0 a 10,0 m rovnoběžně se stavební čarou na JZ (zastavitelná plocha tvaru „L“)
  - na severozápadě ve vzdálenosti 50,7 m rovnoběžně se stavební čarou na JV
  - ve vzdálenosti 12,0 m od stávajícího objektu stodoly
- plocha vymezená stavební čarou a stavební hranicí:
  - určená k zastavění – max. 557,0 m<sup>2</sup>
  - z toho: - dílny běžné údržby – max. 453,0 m<sup>2</sup>  
- skladové plochy bytového hospodářství a drobné zahradní mechanizace – max. 104,0 m<sup>2</sup>
- podlažnost:  
je stanovena na 1. NP + S bez účelového využití půdního prostoru  
max. výška objektu: 9,0 m od úrovně  $\pm 0,00$   
úroveň  $\pm 0,00$ : cca 0,05 m od upraveného terénu (vjezd do dílen  
z manipulační plochy)
- střecha – sklonitá (max. 40°) – sedlová event. sedlová s polovalbou

- průběh střešního hřebenu kopíruje tvar zastavitelné plochy ve tvaru „L“ s převládajícím směrem jihozápadním oplocením areálu TS
- vstupy (vjezdy) orientovány směrem k dopravně – manipulačním plochám:
  - směrem k SV pro obj. C
  - směrem k SZ pro obj. J, G1
- architektonické ztvárnění průčelí
  - severovýchodní průčelí orientované do vnitřního dvora v kombinaci rastru oken a dveří manipulačních vjezdů
  - jihozápadní průčelí orientované k obj. čp. 147 v kombinaci plných ploch a sdružených oken
  - ztvárnění obou průčelí jednoduché až strohé se základními zvýrazňujícími prvky: zvýšený sokl (okenní parapet), výplně otvorů, přesah střechy, střešní krytina. Objekt skladů opticky oddělit odlišným ztvárněním delších fasád (např. přiznání nosné konstrukce – sloupů a výplňového zdiva).
- dopravní obsluha a technické vybavení napojení na dopravně obslužné a manipulační plochy od severovýchodu (pro obj. C) a od severozápadu (pro obj. J, G1), napojení na technickou vybavenost od severovýchodu (V, K, EL, T, P, VO) a od jihozápadu (TV)

<b>Označení plochy:</b>	<b>F, I</b>
-------------------------	-------------

(výkres č. 2.A – Hlavní výkres)

Poloha: severozápadní část areálu TS, prodloužení stávajícího objektu stodoly směrem JZ

Účelové využití: zastřešené stání pro přídatná zařízení a skladové plochy (městský mobiliář)

Uplatnění regulačních prvků:

Zastavitelná plocha je vymezena:

- stavební čarou:
  - na severovýchodě štítovou zdí stávajícího objektu stodoly
  - na severozápadě a jihozápadě oplotní zdí – původní zdí stodoly (zbořená část) ve vzdálenosti cca 16,5 m od štítové zdi na SV
- stavební hranicí (hloubkou zastavění):
  - na jihovýchodě ve vzdálenosti 14,0 m rovnoběžně se stavební čarou na SZ tj. v prodloužení jihovýchodního průčelí stávajícího objektu směrem JZ
- plocha vymezená stavební čarou a stavební hranicí:
  - určená k zastavění – cca 238,0 m<sup>2</sup>
- podlažnost:
 

je stanovena na 1. NP + S bez účelového využití půdního prostoru

max. výška objektu: 11,0 m od úrovně ± 0,00 (výška hřebene stávajícího objektu stodoly)

úroveň ± 0,00: cca 0,05 m od upraveného terénu (vjezdy do skladových ploch a garáží z manipulačních ploch)
- střecha – sklonitá (max. 40°) – sedlová, shodná se střechou stávající stodoly (přípustná i výška nižší)
- průběh střešního hřebenu ve směru SV – JZ shodný s průběhem hřebene stávající stodoly

- vstupy (vjezdy)  
orientovány směrem k dopravně – manipulačním plochám tj. k jihovýchodu
- architektonické ztvárnění průčelí
  - jihovýchodní průčelí je orientováno směrem do vnitřního dvora, kde se výrazně uplatní členění jihovýchodního průčelí stodoly. Obdobným způsobem lze navázat (rastr nosných sloupů s výplněmi dveřních otvorů) při ztvárnění fasády navrhovaného objektu.
- dopravní obsluha a technické vybavení  
napojení na dopravně manipulační plochy od jihovýchodu, na technickou vybavenost (K, EL) v téměř směru

<b>Označení plochy:</b>	<b>D, G2, L, R</b>
-------------------------	--------------------

(výkres č. 2.A – Hlavní výkres)

Poloha: severovýchodní část areálu TS, podél severovýchodní hranice  
 Účelové využití: temperované garáže pro vozidla, dílna běžné údržby pro vozidla a  
 přídatná zařízení, doplněné plochy skladů a technického vybavení, sklad  
 zahradního nářadí, osiv a zahradní chemie, plošná rezerva, krytá  
 zpevněná plocha pro velkoobjemový kontejner a dočasné uskladnění  
 nebezpečného odpadu, krytá zpevněná plocha pro mytí vozidel

Uplatnění regulačních prvků:

Zastavitelná plocha je vymezena:

- stavební čarou:
  - na severu až severovýchodě ve vzdálenosti 2,0 m od pozemkových hranic areálu TS (pozemková hranice bude stanovena na základě vytyčení skutečného provedení stavby do dokončení obchvatu II/322 a může ovlivnit polohu stavební čáry)
  - na severozápadě kolmicí ve vzdálenosti min. 2,0 m od obrysu vnějšího kabelu telekomunikační sítě ke stavební čáře S – SV (alt. ve vzdálenosti 21,7 m od hrany stávajícího objektu stodoly)
- stavební hranicí (hloubkou zastavění):
  - na jihozápadě ve vzdálenosti 10,5 m a 15,0 m rovnoběžné se stavební čarou na S – SV a v délce 51,1 m směrem JV od stavební čáry na SZ (obj. ozn. D, G2)
  - na severozápadě kolmicí ve vzdálenosti 16,6 m od stavební čáry na SZ a v délce 16,5 m – 22,2 m od jihozápadní stavební hranice, v hloubce zastavění 11,5 m (obj. ozn. L, R)
  - na severozápadě prodloužením jihozápadní stavební hranice v délce 14,7 m od stavební čáry na SZ směrem severozápadním a kolmicí ve vzdálenosti 7,0 m od hrany stávající stodoly (obj. ozn. M, N)
- plocha vymezená stavební čarou a stavební hranicí:
  - určená k zastavění – cca 955,0 m<sup>2</sup>  
 z toho: pro obj. D, G2 - 597,0 m<sup>2</sup>  
           pro obj. L - 138,0 m<sup>2</sup>  
           pro obj. M, N - 154,0 m<sup>2</sup>  
           pro obj. R - 65,0 m<sup>2</sup>
- podlažnost:  
 je stanovena na 1. NP + S bez využití půdního prostoru  
 max. výška objektu (D (část), G2, M, N): 8,0 m od úrovně ± 0,00  
 úroveň ± 0,00: cca 0,05 m od upraveného terénu (vjezdy do garáží z manipulačních ploch)  
 max. výška objektu (D část – dílny, průjezd): 9,5 m od úrovně ± 0,00

úroveň ± 0,00: cca 0,02 – 0,05 m od úrovně upraveného terénu (plynulý pojezd vozidel do dílen běžné údržby a průjezdem jako součástí okružní komunikace)

- střecha – sklonitá (max. 40°) – sedlová, sedlová s polovalbou  
střecha ve dvou úrovních podle konstrukčních požadavků (světlé účinné výšky) jednotlivých provozů
- průběh střešního hřebenu  
rovnoběžný se stavební čarou na S – SV, podélně ve směru SZ – JV v kombinaci s kolmým směrem v průběhu SV – JZ (zvýšená výšková úroveň střechy dílen a průjezdu)
- vstupy (vjezdy)  
orientovány směrem k dopravně – manipulačním plochám, tj. k jihozápadu částečně od jihovýchodu (obj. G2), od severozápadu (obj. M, N)
- architektonické ztvárnění průčelí
  - objekt v navržené zastavěné ploše kompaktním objemem uzavírá severovýchodní hranici areálu. Směrem ke stávajícímu objektu stodoly je objem odlehčen krytým přístřeškem (s jeho možným prodloužením ke stávajícímu objektu), který zachovává znaky základní koncepce. Ve středové poloze je řešen objekt v kolmém směru s výrazným vyšším zastřešením (protiváha k výškové linii stodoly, který vizuálně s obj. C vytváří dojem „uzavření“ – vnitřní dvůr). Omezující bod vzniká v průsečíku prodloužení jihovýchodní hrany obj. C a severovýchodní hrany obj. L, R. Architektonické ztvárnění bude ovlivněno účelem objektu, tj. rastr dveřních výplní v kombinaci s nosnými prvky a plnými plochami zdí.
- dopravní obsluha a technické vybavení  
napojení na dopravně manipulační plochy od jihovýchodu a severozápadu, napojení na technickou vybavenost od jihovýchodu (K, V, EL, P, T, VO, TV)

Pozn.: krytým přístřeškem (M, N) v pokračování obj. D – prochází ve směru SZ – JV trasa telekomunikačního kabelu, kterou je třeba respektovat a řešit stavebně technická opatření, aby nedošlo k jeho porušení.

## 5. OMEZENÍ ZMĚN V UŽÍVÁNÍ STAVEB

Změny využití staveb musí být v souladu s podmínkami využití území - s hlavní přípustnou funkcí funkční plochy - stanovenými ÚP Chvaletice a jeho Změnami I. a II., s právními předpisy a správními rozhodnutími. Nesmí vyvolat ohrožení a nepřijatelné zatížení území.

## 6. ZÁSADY ŘEŠENÍ DOPRAVNÍHO, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

### 6.1. Řešení dopravy (výkr. 2.B.1 – Doprava a technické vybavení)

Areál Technických služeb je dopravně napojen na příjezdovou komunikaci - jednopruhovou obousměrnou - š. 3,5 m, která odbočuje jako místní komunikace ze silnice místní komunikací – dříve III/3225. Dopravní obsluha je zavedena do řešeného území od JV směrem k SZ jako dopravně obslužná okružní komunikace, na kterou jsou napojeny parkoviště a manipulační plochy pro jednotlivé provozně servisní objekty.

Obslužná komunikace je navržena jako jednopruhová obousměrná v š. 3,5 m, v místech

manipulačních ploch a vjezdů rozšířena na 9,0 – 12,0 m a v parametrech pro pojezd malých a středních nákladních vozidel (sk. 2 – podskupiny N1) – š. 2,3 m dl. 7,3 m.

Doprava v klidu (parking pro 10 vozů) je situována při vjezdu do areálu.

Komunikace pro pěší (š.1,5 m) je napojena na chodník podél místní komunikace – dříve III/3225 a vedena podél příjezdové komunikace směrem do areálu s ukončením v hraně plochy pro parkování vozů.

## **6.2. Občanské vybavení**

S ohledem k vyhovující občanské vybavenosti v centrální části města nejsou plochy pro občanskou vybavenost v řešeném území navrhovány. Docházková vzdálenost do centra je cca 300 m.

## **6.3. Technické vybavení** (výkr. 2.B.1 – Doprava a technické vybavení)

Ve vymezeném území pro areál Technických služeb a kontaktním území jsou vedeny stávající trasy inženýrských sítí:

- a) vyšší řady inženýrských sítí
  - zásobní řád plynu STL Pe d 90 a STL přípojky
  - podzemní vedení telekomunikací
  - přístupová síť RSU CHVE
  - přenosná síť DKO Pardubice - Chvaletice a Tetov - Chvaletice
- b) inženýrské sítě místního významu:
  - rozvodný vodovodní řád PVC 110, ocel 125 a vodovodní přípojky
  - veřejné osvětlení
  - vrchní vedení 1 kV
  - CZT: sekundární rozvod z výměníku č. 1 – větev II. – obj. čp. 147

### **6.3.1 Vodovod a zásobení vodou**

Stávající rozvodný řád PVC 110 je ukončen v řešeném území hydrantem H5. Na odbočce před hranicí areálu bude osazena vodoměrná šachta a dále proveden rozvodný řád k odběrným místům uvnitř areálu (DN 90). Z přemístěného hydrantu H5 bude zajištěna požární voda.

Potřebné množství vody pro údržbu venkovních ploch bude zajištěno dovozem vody užitkové (z Labe).

### **6.3.2 Odkanalizování území**

Odkanalizování a odvodnění lokality je navrženo oddílným kanalizačním systémem.

#### **a) Splašková kanalizace**

Splaškové vody budou odváděny samostatným sběrným řadem DN 150 - 250 do šachty v západní části areálu (před navrhovanou přístavbou stávající stodoly). Po přečerpání (výškový rozdíl cca 4,5 m) bude sběrná splašková kanalizace zaústěna do veřejné kanalizace před odlehčovací komorou č.45 (mezi obj. čp. 146 a 147).

#### **b) Odvodnění území**

Odvodnění areálu je navrženo samostatným kanalizačním sběračem DN 300 pro odvod

dešťových a balastních vod, a to v upravené trase tak, aby vyhovoval potřebám areálu TS, záměru firmy (KOSS Chvaletice) a města Chvaletice. Navržený kanalizační sběrač bude odbočkou z veřejné kanalizace DN 800 v ul. V Telčicích a zaústěn do odlehčovací stoky DN 600 v prostoru před podchodem pod obchvatem II/322. V areálu TS budou do sběrače DN 300 zaústěny odvodňovací (uliční) vpusti vozovek, zpevněných manipulačních ploch a dešťové střešní svody stávajících a navrhovaných objektů.

### **6.3.3. Plynovod a zásobení plynem (alternativa)**

Na severovýchodním okraji města je ukončeno napojení na VTL plynovod regulační stanicí VTL/STL. Z regulační stanice je proveden rozvod STL plynovodem na území města.

Stávající zásobní řad plynovodu STL bude na hranicích řešeného území ukončen hlavním uzávěrem plynu. Zbývající část plynovodu bude zrušena z důvodu uvolnění staveniště. Rozvod plynu novými přípojkami STL bude veden k odběrným místům (vytápění a ohřev TUV), objekty ozn. C, D, G2.

Ze zásobního řadu při místní komunikaci – dříve III/3225 (před č.p. 5 ) bude podél navrhované přeložky pěší trasy - souběžně s jihozápadní hranicí areálu - vedena přeložka plynovodu STL Pe d 90 a napojena na stávající plynovod při severním průčelí objektu č.p.147 .

### **6.3.4. Napojení na soustavu CZT a zásobení teplem (alternativa)**

Alternativním zdrojem tepla a TUV pro ATS může být připojení na soustavu CZT ECHVA Chvaletice. V širším zájmovém území jsou vedeny: horkovodní primární rozvod a sekundární topný rozvod – s možnými připojovacími body:

- na horkovodní primární rozvod 140°C) / 70°C, jmenovitý tlak 1,6 MPa
- na sekundární teplovodní rozvod 90°C) / 70°C, jmenovitý tlak 1,0 MPa

Z výměňkové stanice č. 1 (západ centrální části – ul. Kolínská) je vedena větev II v ul. Obránců Míru (podél jihozápadního průčelí HB – domů), která v současné době u JV – rohu obytného domu HB č. 147 končí. Za optimální připojovací místo byl určen koncový bod. Odbočka pro areál TS bude vedena podél JV – průčelí obytného domu HB č. 147 směrem do areálu a dále k jednotlivým odběrným místům (objekty ozn. C, D, G2).

### **6.3.5. Kabelový rozvod NN - 1 kV**

Předpokládaný příkon 150 kW bude zajištěn ze stávající TS č. 437 - 35/04 kV Chvaletice – „U Městského úřadu“ za podmínky výměny hlavního deónu trafostanice ze 400 na 630 A. Po provedené výměně bude napájecí kabel vyveden do areálu TS a ukončen kabelovou skříní pro odjištění nového odběrného místa. Z hlavního rozváděče budou zemními kabely 1 kV (230/400 V) napojeny jednotlivé provozně – účelové celky areálu.

### **6.3.6. Venkovní osvětlení**

Venkovní osvětlení bude řešeno bezpaticovými stožáry B4 (min. v = 4,0 m) s požadovanými zdroji (SHC 50 – 70 W) zajišťujícími bezpečné osvětlení komunikací a manipulačních ploch. Rozvod 1 kV bude proveden zemními kabely v normativním krytí podle charakteru povrchu. Samostatný okruh venkovního osvětlení bude mít specifický spínací režim a bude napojen na rozvaděč VO pro území areálu (možnost koordinace s městskými okruhy VO).



### **6.3.7 Připojení na veřejnou komunikační síť**

Navrhovaná lokalita se nachází v atrakčním obvodu telefonní ústředny Chvaletice. Řešeným územím prochází trasa přenosové sítě (DKO) a přístupové sítě RSU CHVE podzemního vedení Českého Telekomu. Připojení areálu Technických služeb bude řešeno z místa větvení telekomunikačních kabelů (VKS v ul. V Telčicích).

### **6.3.8 Podmínky připojení tras technického vybavení**

Řešení tras přípojek technického vybavení bude v souladu s obecnými stavebními předpisy, t.j. 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.

### **6.3.9 Přeložky a rušení tras technického vybavení pro uvolnění staveniště**

#### a) Přeložka plynovodu STL Pe d 90

Ze zásobního řadu při místní komunikaci – dříve III/3225 (před č.p. 5) bude podél navrhované přeložky pěší trasy - souběžně s jihozápadní hranicí areálu - vedena přeložka plynovodu STL Pe d 90 a napojena na stávající plynovod při severním průčelí objektu č.p.147.

#### b) Přeložka pěší trasy

Nová pěší trasa k zastávce ČD je navržena podél jihozápadního oplocení areálu TS a nahradí zrušený pěší chodník, který je veden areálem.

#### c) Zrušení veřejného osvětlení a vrchního vedení 1 kV

V prostoru areálu bude sneseno stávající veřejné osvětlení (3 stožáry) a demontováno vrchní vedení 1 kV.

#### d) Zrušení STL plynovodu Pe d 90

Severozápadní větev stávajícího plynovodu STL Pe d 90 v dl. cca 90 m z důvodu uvolnění staveniště pro navrhované plochy určené k zastavění.

#### e) Terénní úpravy

V jihozápadní části areálu (před čp. 147) bude upraveno svahování – výstavba oplocení a objektu dílen pro údržbu.

## **6.4. 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. Odvoz, ukládání, další zpracování či likvidaci jednotlivých složek separovaných odpadů zajišťuje Svazek obcí Přeloučska (SOP) a.s., kterého je město Chvaletice členem.

V areálu Technických služeb je řešena plocha pro velkoobjemový kontejner na TKO a plocha pro dočasnou separaci nebezpečného odpadu s odvozem 1x za 6 měsíců.

## 7. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability navržený ÚP Chvaletice (platným k datu 03 2022) řešeným a kontaktním územím neprochází.

## 8. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 8.1. Limity v řešeném území

Zastavitelnost území omezují:

- ochranné pásmo železnice (trať č. 010 Praha - Česká Třebová)
- ochranné pásmo silnice II/322 (obchvat Chvaletice)
- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
  - vedení tranzitní a napájecí:
    - STL plynovod Pe d 90
    - přenosová a přístupová síť Český Telecom
  - vedení místní (zásobní)
    - vodovod PVC 225, ocel 125
    - podzemní vedení NN 1 kV
  - ochranná a bezpečnostní pásma navržených inženýrských sítí:
    - STL plynovod Pe d 90
    - vodovod – rozvodný řad DN 90
    - kanalizace splašková DN 150 - 250
    - kanalizace dešťová DN 300
    - sekundární teplovodní rozvod 90/70°C
    - zařízení elektrizační soustavy
    - venkovní osvětlení
    - podzemní vedení komunikační sítě
- funkční regulativy (kap. 5.2. Funkční využití území)
- plošné a prostorové regulativy (kap. 5.3. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, architektonické řešení a další podmínky pro umístění staveb)

### 8.2. Ostatní omezující vlivy

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

## III. VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Nespecifikováno (viz pozn. str. 1 – OBSAH)