



STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

4-5/2022

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA ING. IVO JUNEK, ING. GABRIELA LIBERDOVÁ, ING. MARTIN KOZÁČEK



firma	APOLO CZ s.r.o.	tel./fax	+ 420 461 722 204	http://	www.apolocz.cz
adresa	Tyršova 155, 572 01 Polička	email	apolo@apolocz.cz	ič, dič	27 49 28 51, CZ 27 49 28 51

STUDIE ÚZEMNÍHO ROZVOJE FIRMY KAYSER MORAVSKÁ TŘEBOVÁ

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1

Objednatel: KAYSER IMMOBILIEN s.r.o.
Voctářova 2449/5
18000 Praha 8

Zpracovatel: **APOLO CZ s.r.o.**
Tyršova 155, 572 01 Polička
IČ: 27492851
Jednatel: Ing. Martin Kozáček

Autorský kolektiv: Ing. Ivo Junek, Ing. Gabriela
Liberdová, Ing. Martin Kozáček

Číslo zakázky: P0220

Datum zpracování: 4-5/2022

SEZNAM PŘÍLOH

1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA
2. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
3. SITUACE – M 1:2000
4. SITUACE NA PODKLADU ÚZEMNÍHO PLÁNU
5. SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ
6. ŘEZ ŘEŠENÝM ÚZEMÍM
7. VIZUALIZACE
8. VIZUALIZACE
9. VIZUALIZACE
10. VIZUALIZACE
11. VIZUALIZACE
12. VIZUALIZACE

1 CÍLE STUDIE

Uvažovaný rozvoj výrobního areálu myšlenkově navazuje na historii firmy. V roce 1952 založil Herbert Kayser ve Vídni firmu „Herbert Kayser & Co, novodobé hospodářské aparáty“. Tento – dnes již zastaralý název – již v té době v sobě nesl jádro filozofie podnikání: Inovace a kvalita v okrajových segmentech. Tedy kategorie, které jsou i pro dnešní podnik Kayser Berndorf GmbH pořád závazné. Již koncem 50. let byla započata výroba bombiček se stlačeným plynem (na výrobu sody a šlehačky) a výrobníků sody a šlehačky. Po smrti zakladatele firmy a méně úspěšných letech začala v září 1986 novodobá éra podniku Kayser Berndorf GmbH pod vedením Johannese Conrad-Billrotha. V rámci strategie firmy byla založena v roce 2004 dceřiná společnost v České republice, KAYSER, s.r.o. (KMT), se sídlem v Moravské Třebové. Neustále rostoucí nároky zákazníků na kvalitu, termíny dodání a odpovídající využívání přírodních zdrojů přivedlo společnost k dalšímu rozhodnutí a v roce 2008 na stejném místě zřídili novou provozovnu s nejvyššími technickými a ekologickými standardy. Společnost byla certifikována systémem managementu kvality podle norem ISO9001, ISO22000, IFS FOOD, HACCP a ISO14001. Od roku 2008 se provozovna v Moravské Třebové dvakrát stavebně rozšířila. Aktuálně zaměstnává 230 zaměstnanců. Aby společnost mohla dále růst, plnit požadavky stávajících zákazníků a vstupovat na nové trhy, je nezbytně nutné další navýšení kapacit jak strojních, tak personálních. S tím souvisí i odpovídající zázemí v podobě výrobních prostor. Společnost KAYSER, s.r.o. se dále zabývá vývojem a stavbou technologií potřebných pro vlastní výrobu. Aktuálně je v technickém oddělení a na údržbě, kde stavba strojů probíhá, zaměstnáno více než 20 pracovníků. Dnes vyváží společnost KAYSER, s.r.o. přes 95 % výrobků do více než 70 zemí světa a i nadále sází na ověřenou strategii inovace a kvality v okrajových segmentech.

Studie územního rozvoje firmy KAYSER v Moravské Třebové je zpracována jako podkladový materiál pro rozhodování firemního managementu o strategii rozvoje firmy, dále jako součást žádostí o odkoupení potřebných pozemků od jednotlivých vlastníků a dále jako doložení souladu záměru s platným územním plánem Města Moravská Třebová.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je situováno při jihozápadním okraji současně zastavěného území města. Jedná se o prostor na jihozápadě ohraničený silnicí I/35, na severu Svitavskou ulicí, na východě vrchním vedením VN a navrženou zástavbou Obchodního centra Moravská Třebová. Na západě není území fyzicky ohraničeno, zde budoucí areál navazuje na další pozemky v současnosti zemědělsky využívané, jež jsou podle územního plánu určeny pro výrobu a skladování.

Převážná část rozlohy území je tvořena zemědělskými pozemky, většina je obhospodařována jako orná půda, menší část tvoří louky.

Rozsah řešeného území je patrný z výkresu č.3 a 4.

Řešené území leží na pozemcích v k.ú. Moravská Třebová, majetkoprávní vztahy jsou zachyceny na výkresu č.7 Situace majetkoprávních vztahů.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z podmínek platného územního plánu, limitů využití území, přírodních podmínek lokality, vlastnických vztahů v území a struktury stávající zástavby v sousedství lokality a s ní souvisejících možností napojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, dále pak z požadavků objednatele. V koncepci je dodržena zásada zachování kulturních hodnot území – tedy aby v dálkových pohledech na město byly zachovány dominanty – kostel, radniční věž, Kalvárie na Křížovém vrchu, a aby se nový výrobní objekt v těchto pohledech pokud možno neuplatnil vůbec nebo pouze minimálně. Pro dopravní napojení je zvoleno logické místo vjezdu do stávajícího areálu ve Svitavské ulici.

Návrh je v jednom místě v konfliktu s platným územním plánem Města Moravská Třebová (znění po změně č. 6), v alternativě s tunelem pak ve dvou místech. Povolení stavby tedy vyžaduje malou změnu územního plánu.

4 ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Architektonická koncepce dále rozpracovává urbanistickou koncepci. Je navržena nová výrobní hala o rozměrech cca 60 x 160 m, ploše 9640 m², jejíž výška je maximálně 8,5 m. Osazení stavby je navrženo na co možná nejnižší výškové úrovni, větší část areálu je osazena v zářezu a obvod areálu je osázen ochrannou zelení, další zeleň bude uplatněna uvnitř areálu. Zeleň bude ve své cílové výšce omezena tak, aby byla v dálkových pohledech potlačena vlastní stavba výrobního areálu a zůstalo zachováno uplatnění dominanty historického jádra. Vlastní hala bude mít fasády z panelů ve světle šedé barvě, na střechách bude osazen fotovoltaický systém. Minimální energetická náročnost budov a výrobního procesu je spolu s maximálním zajištěním potřeb energie z vlastních zdrojů základním principem rozvoje areálu.

5 PROVOZNÍ KONCEPCE

Z hlediska provozu výrobního závodu by bylo vhodné přímé napojení na stávající areál. To však z důvodu nedostupnosti sousedních pozemků není možné. Proto je navrženo umístění nové výrobní kapacity na jižní, tedy protější straně Svitavské ulice. Prakticky se jedná o téměř samostatnou výrobní jednotku.

6 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Nový výrobní areál firmy Kayser je dopravně napojen na Svitavskou ulici. Místo napojení je navrženo v místě vjezdu do stávajícího areálu tak, že se vytváří klasická průsečná křižovatka. Příjezdová komunikace klesá podél stávajícího vrchního vedení VN a navržené haly ve spádu cca 3%, na jihozápadní straně areálu pak vstupuje do areálu. Podél Svitavské ulice je navrženo na vytvořené terase parkoviště pro osobní automobily zaměstnanců a hostů s kapacitou 140 míst. Vzhledem k tomu, že parkoviště je s vlastním výrobním objektem spojeno schodištěm, je navrženo umístění 6 míst pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace přímo u výrobní haly.

7 NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení na technickou infrastrukturu je navrženo takto:

Splašková kanalizace

Areál bude napojen do řady splaškové kanalizace nově budované infrastruktury lokality Moravská Třebová – jihozápad ve III. Ulici

Dešťová kanalizace

V řešené lokalitě nejsou podmínky vhodné pro zasakování dešťových vod. Proto budou dešťové vody ze střech i ze zpevněných ploch svedeny areálovou dešťovou kanalizací do retenční nádrže a dále pak do řady dešťové kanalizace III. Ulice v lokalitě jihozápad.

Vodovod

Areál bude napojen na vodovodní řad na severní straně Svitavské ulice. Přípojka bude provedena protlakem pod Svitavskou ulicí.

STL plynovod

V případě potřeby napojení na plynovod bude napojení provedeno z nové plynovodní sítě v lokalitě jihozápad. Alternativně je možné napojení z rozvodů stávajícího areálu – vedení protlakem pod Svitavskou ulicí.

Elektro, sdělovací vedení

Areál bude napojen pomocí VN přípojky ze stávajícího areálu. VN přípojka bude vedena protlakem pod Svitavskou ulicí. Trafostanice bude v navržené výrobní hale.

Areál bude napojen na stávající sdělovací rozvody v existujícím areálu – vedení protlakem.

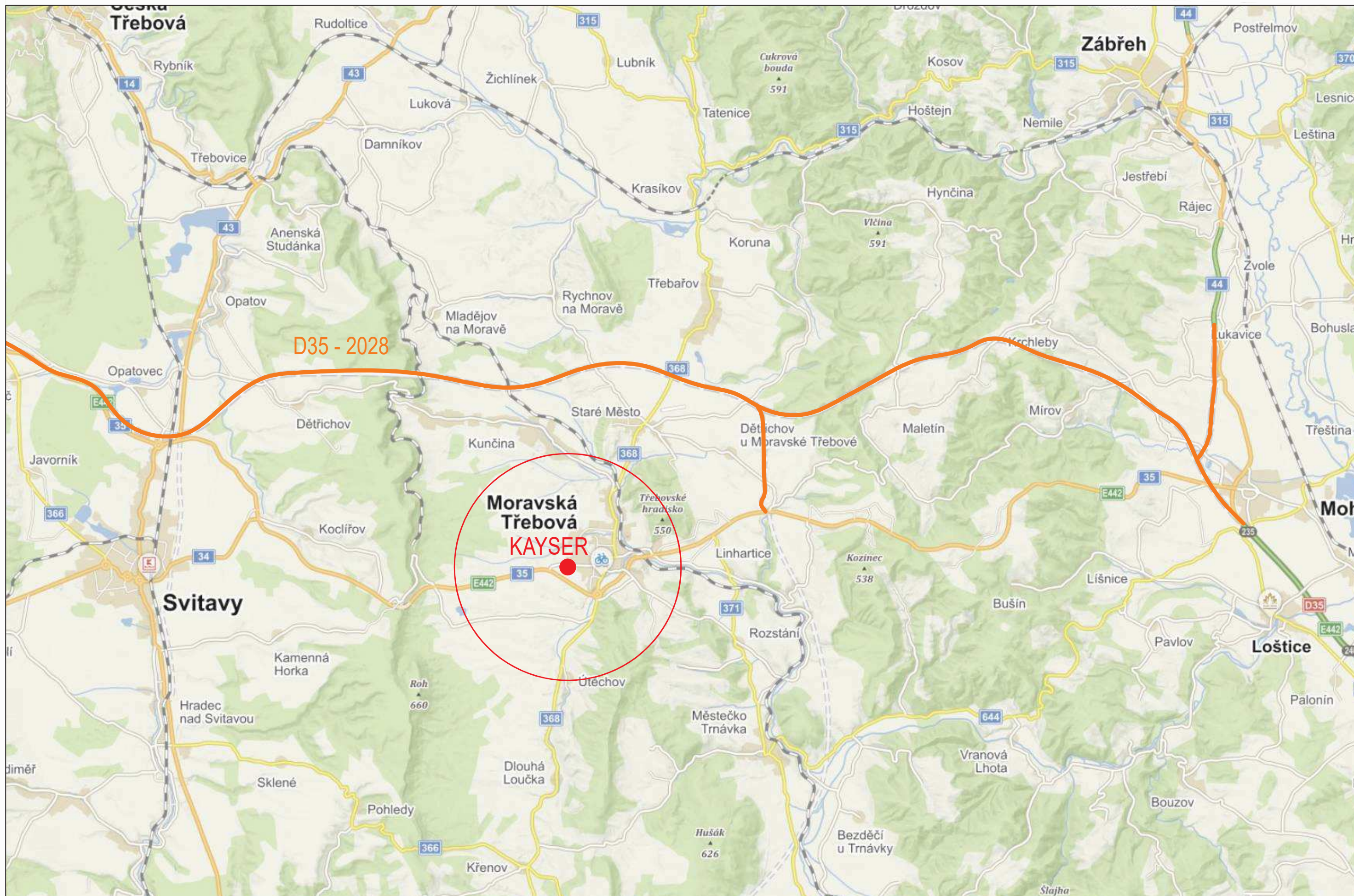
8 PŘEHLED DOTČENÝCH POZEMKŮ A JEJICH VLASTNÍKŮ

Číslo pozemku	Výměra pozemku (m ²)	Druh pozemku využití	Ochrana	Vlastník	Poznámka
1408/6	929	Ostatní plocha Silnice	NE	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	Silnice – Svitavská Sjezd, alt. tunel
1408/8	14605	Ostatní plocha Silnice	NE	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	Silnice – Svitavská, alt. tunel
2771/16	610	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	Silnice – Svitavská, alt. tunel
2771/32	1020	Orná půda	ZPF	Wölfel Josef Ing., Jiráskova 1389/109, Předměstí, 57101 Moravská Třebová	
2771/33	12909	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	
2771/34	8818	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	
2771/36	155	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	Okružní křižovatka
2771/37	555	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	Plynovod
2771/39	6451	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
2771/40	268	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	Plynovod
2771/41	420	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
2771/42	399	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
2771/43	12765	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
2771/44	1134	Orná půda	ZPF	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
2771/56	7304	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	
2771/62	1995	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	

Číslo pozemku	Výměra pozemku (m2)	Druh pozemku využití	Ochrana	Vlastník	Poznámka
2771/64	1124	Orná půda	ZPF	Wölfel Josef Ing., Jiráskova 1389/109, Předměstí, 57101 Moravská Třebová	
2936/3	2721	Orná půda	ZPF	J.A.N., s.r.o., U prosecké školy 864/2e, Prosek, 19000 Praha 9	Alt.tunel
2936/6	5462	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	přípojky
2936/7	26	Orná půda	ZPF	KAYSER IMMOBILIEN s.r.o., Voctářova 2449/5, Libeň, 18000 Praha 8	přípojky
2936/10	703	Trvalý travní porost	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	Silnice – Svitavská, alt. tunel
2936/93	2367	Orná půda	ZPF	Město Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	Alt.tunel
2936/157	5662	Ostatní plocha ostatní kom.	NE	KAYSER IMMOBILIEN s.r.o., Voctářova 2449/5, Libeň, 18000 Praha 8	přípojky

Ve Svitavách dne 11.5.2022

Ing. Ivo Junek



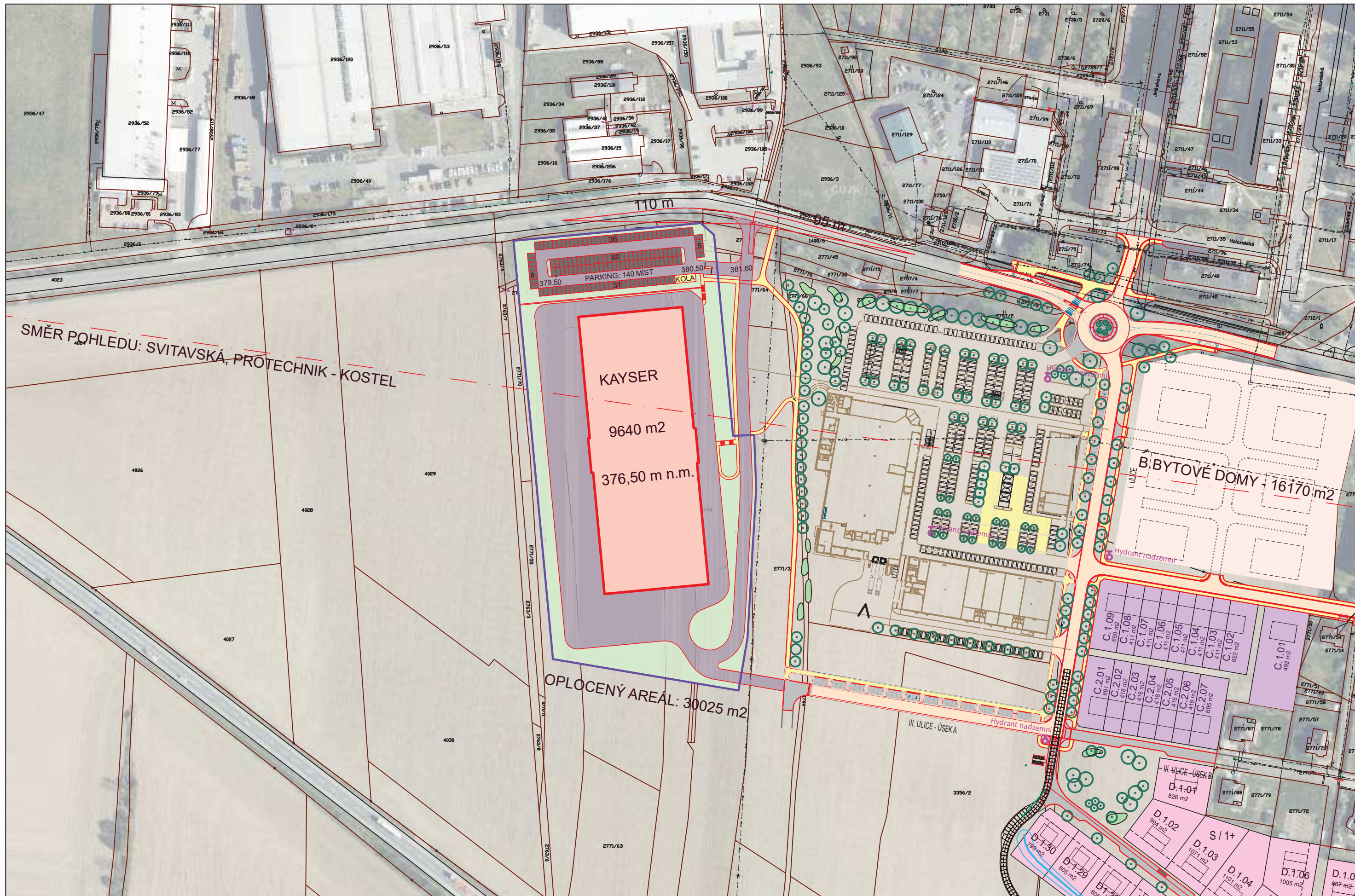
STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - M 1:50000

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA

ING. IVO JUNEK



STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

SITUACE - M 1:2000

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA

ING. IVO JUNEK



SMĚR POHLEDU: SVITAVSKÁ, PRŮTECHNIK - KOSTEL

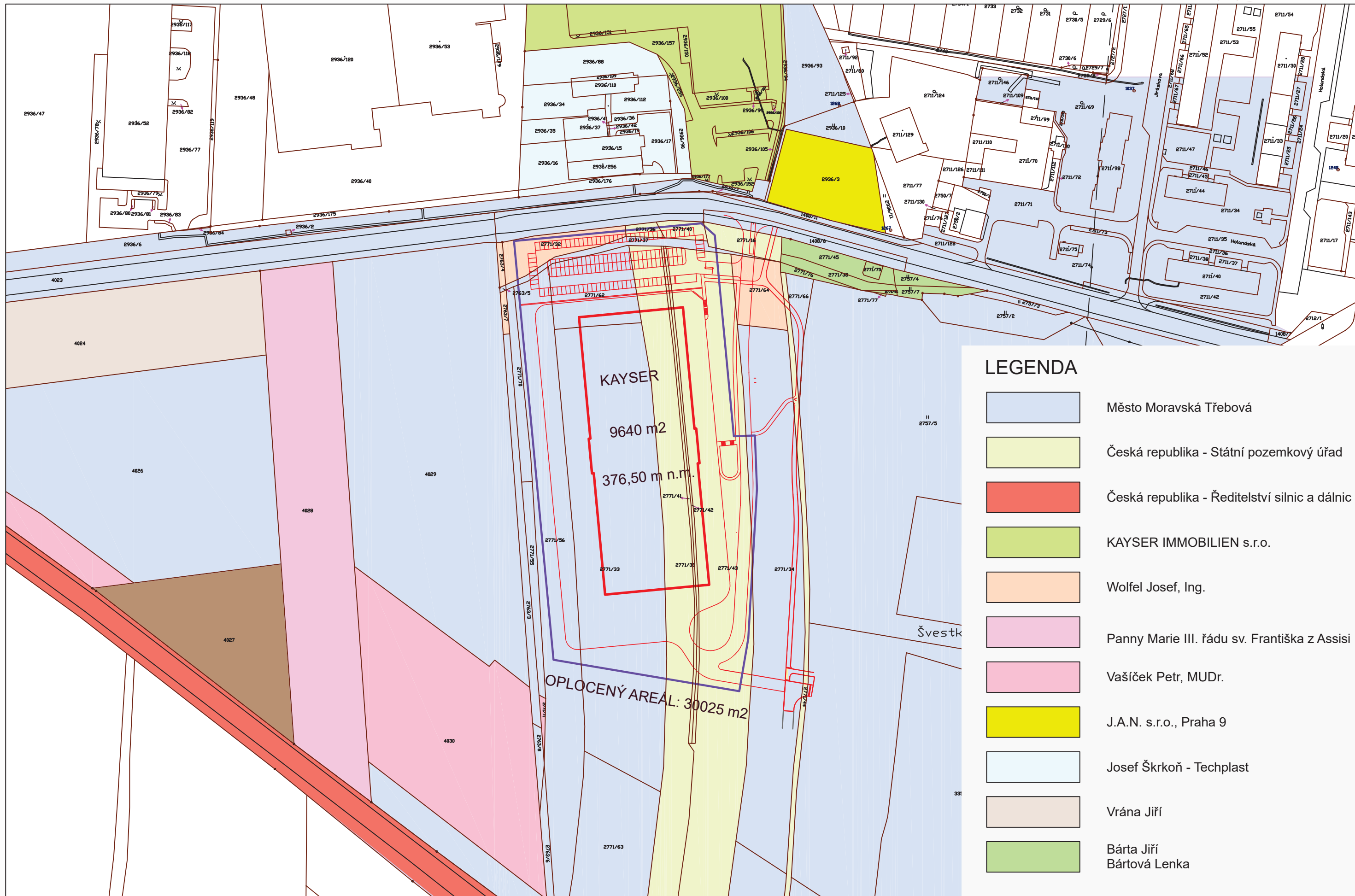
KAYSER

9640 m²

376.50 m n.m.

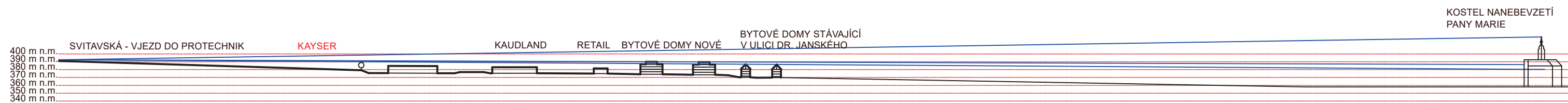
OPLOČENÝ AREÁL: 30025 m²

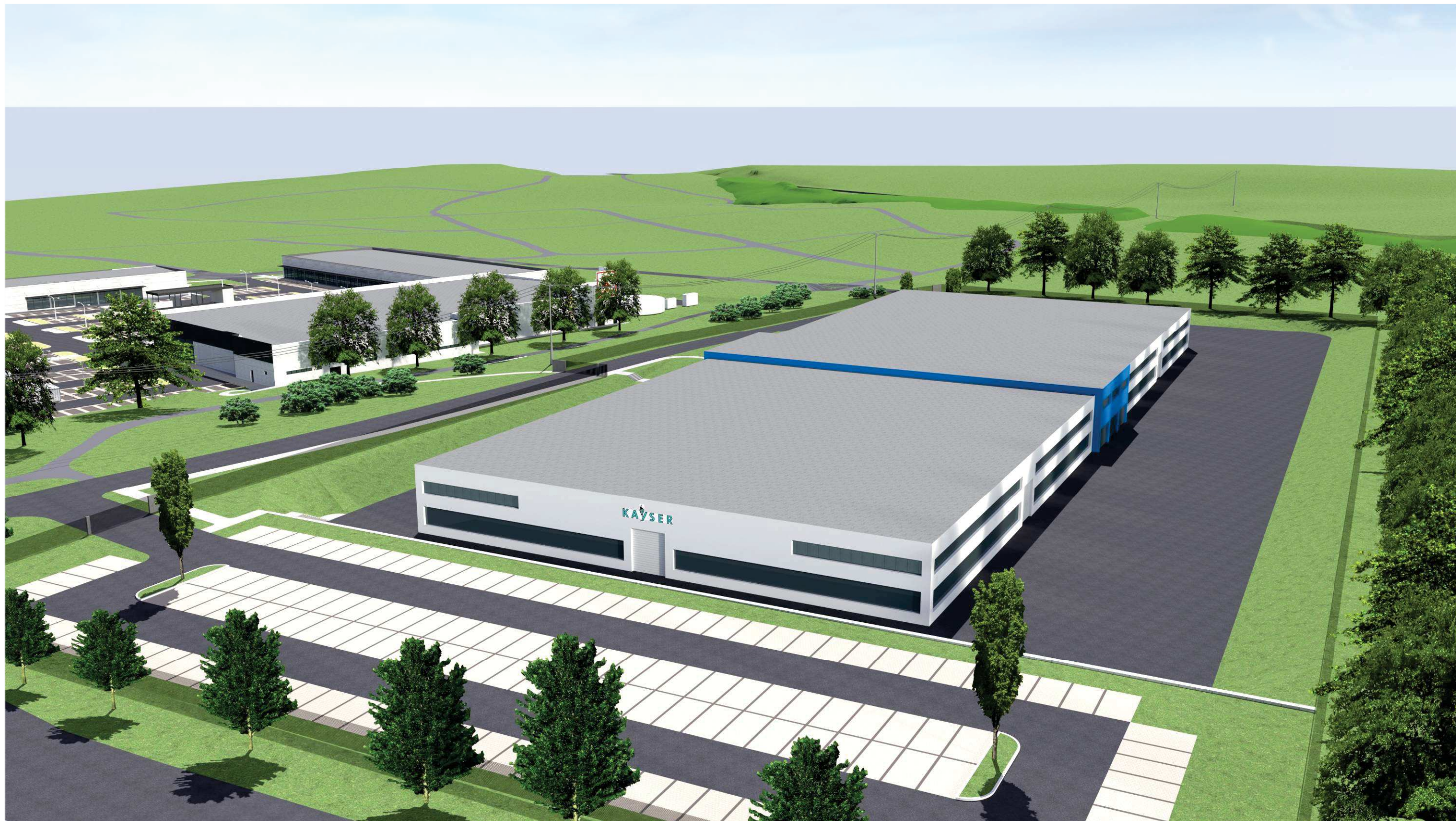
KONFLIKT S ÚZEMNÍM PLÁNEM PO ZMĚNĚ Č.5



LEGENDA

- Město Moravská Třebová
- Česká republika - Státní pozemkový úřad
- Česká republika - Ředitelství silnic a dálnic
- KAYSER IMMOBILIEN s.r.o.
- Wolfel Josef, Ing.
- Panny Marie III. řádu sv. Františka z Assisi
- Vašíček Petr, MUDr.
- J.A.N. s.r.o., Praha 9
- Josef Škrkoň - Techplast
- Vrána Jiří
- Bárta Jiří
Bártová Lenka





STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA

ING. GABRIELA LIBERDOVÁ

VIZUALIZACE



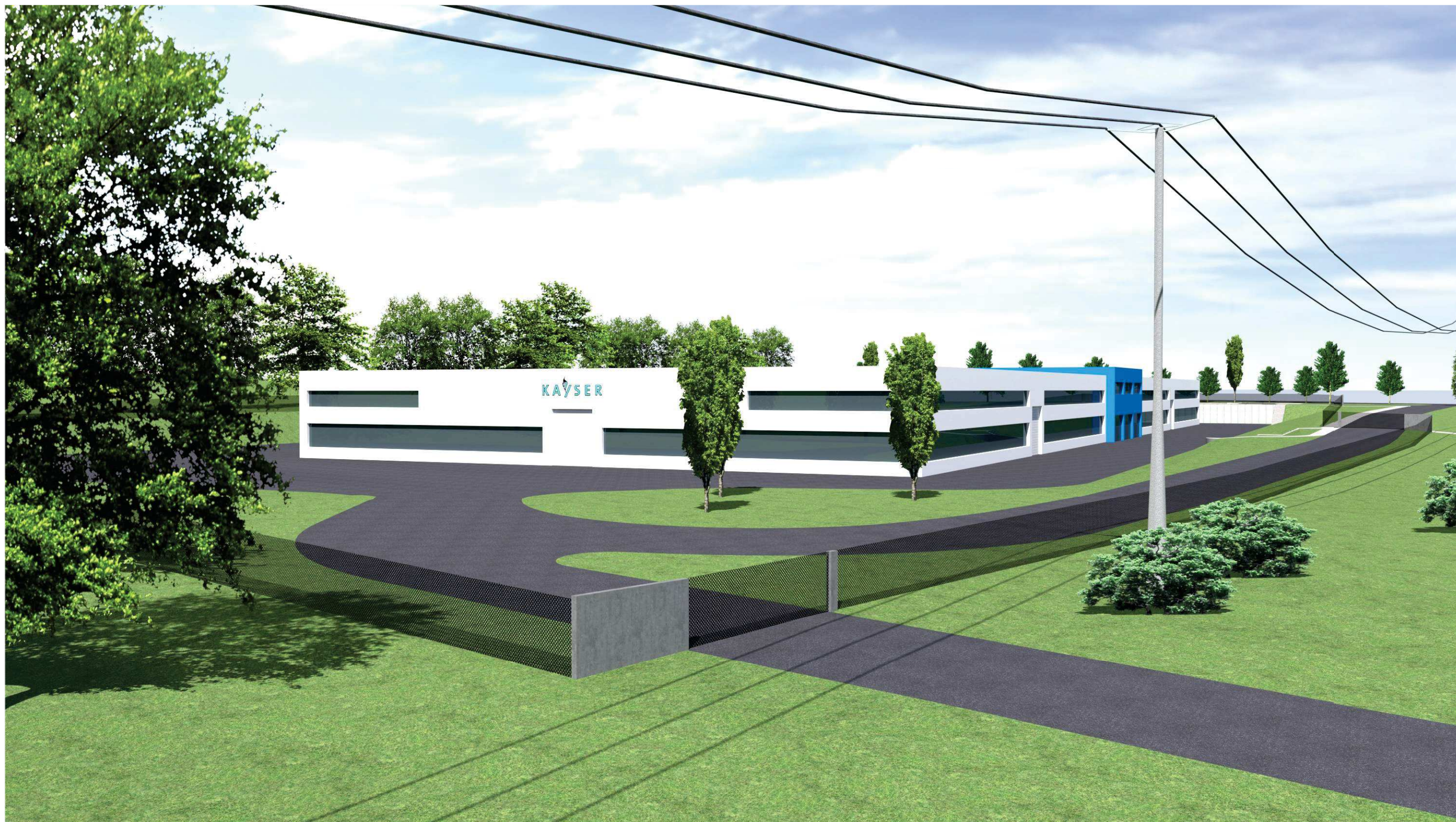
STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA

ING. GABRIELA LIBERDOVÁ

VIZUALIZACE







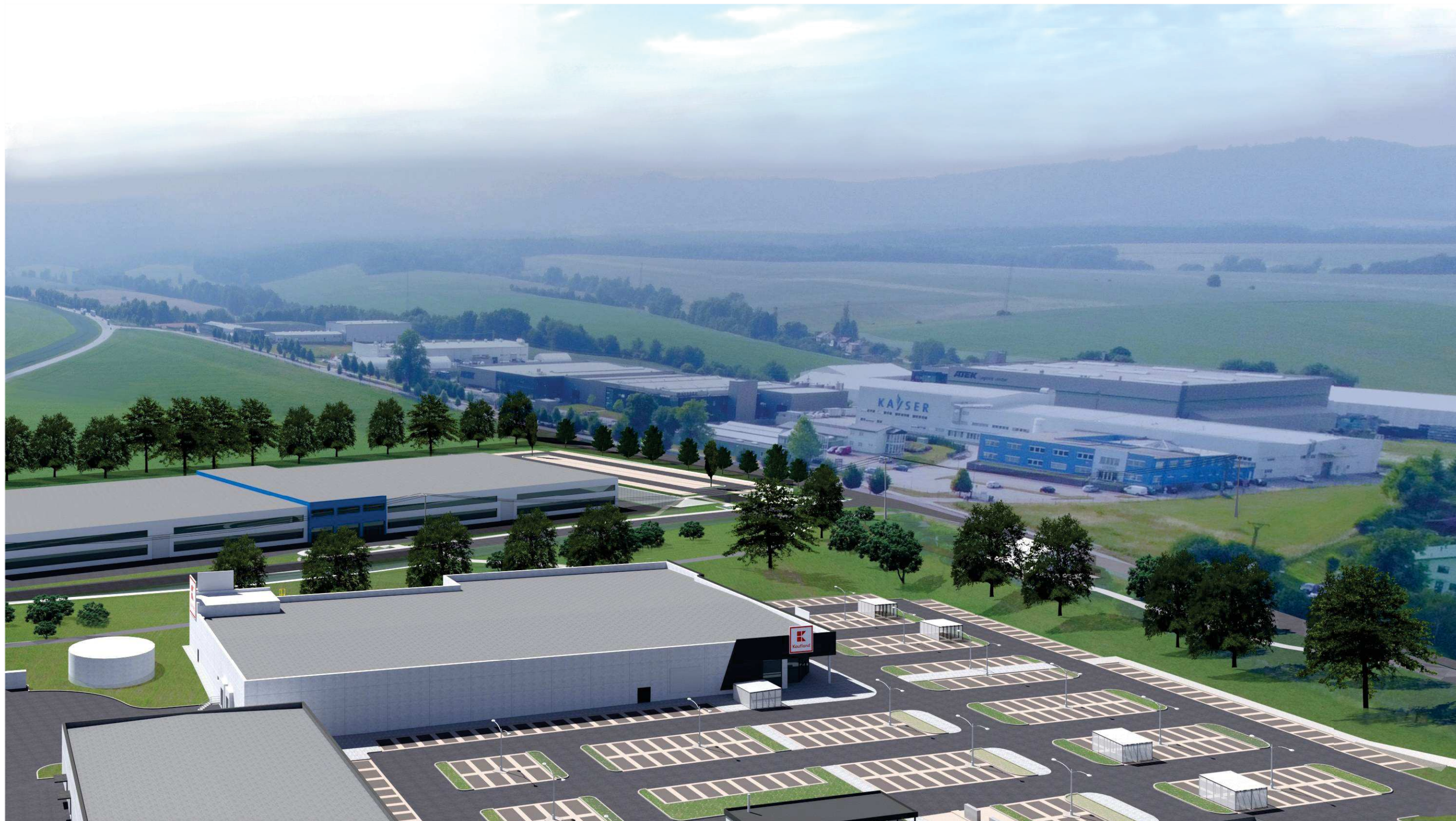
STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA

ING. GABRIELA LIBERDOVÁ

VIZUALIZACE



STUDIE ROZVOJE VÝROBNÍHO AREÁLU FIRMY KAYSER V MORAVSKÉ TŘEBOVÉ

ZADAVATEL: KAYSER IMMOBILIEN S.R.O., VOCTÁŘOVA 2449/5, 18000 Praha 8

ZPRACOVATEL: APOLO CZ S.R.O., TYRŠOVA 155, 572 01 POLIČKA

ING. GABRIELA LIBERDOVÁ

VIZUALIZACE