

OSTROV AREÁL BÝVALÝ KASÁREN

ÚZEMNÍ STUDIE

objednatel: **Město Ostrov**
Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
architekt: Ing. arch. Michaela Dvořáková
Riegrova 2610 / 6B,
370 01 České Budějovice

leden-květen 2016

OBSAH A ČLENĚNÍ DOKUMENTACE:

Identifikační údaje

Textová část

1. Předmět a účel zpracování územní studie
2. Vymezení řešeného území, zhodnocení současného stavu
3. Koncepce řešení územní studie
4. Regule a limity prostorového využití území
5. Dopravní řešení, komunikace a doprava v klidu
6. Požárně bezpečnostní řešení
7. Technická infrastruktura
8. Odůvodnění koncepce
9. Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a správců dopravní a technické infrastruktury
10. Propočet - odborný odhad nákladů

Grafická část

01	Situace širších vztahů	1:5000
02	Situace stávajících budov, demolice	1:1000
03	Architektonická situace	1:1000
04	Regulační výkres limitů využití území	1:1000
05	Situace technické infrastruktury	1:1000
	– vodovod, kanalizace	
	– elektrické sítě	
	– plynovod	
06	Situace dopravy	1:1000
07	Příklady realizací – horolezecké stěny	
08	Příklady realizací – přírodní bludiště	
09	Příklady realizací – BMX dráhy	
10	Příklady realizací – lanové parky	
11	Příklady realizací – stavební objekty	

Dokladová část

Anketa

**TEXTOVÁ ČÁST
PRŮVODNÍ ZPRÁVA**

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby: Územní studie Ostrov - Areál bývalých kasáren

Místo stavby: Areál bývalých kasáren, katastrální území Ostrov nad Ohří, 715883
parc. č. 1448, 1449, 2522/1, 1427, 1429/2, 1423/1, 1423/3,
část 1416/6, 2895/12,

Stupeň dokumentace: územní studie

Datum zpracování projektu : leden- květen 2016

Objednatel: Město Ostrov
Jáchymovská 1
363 01 Ostrov
Zastoupený: Bc. Pavlem Čekanem, starostou města

Zpracovatel dokumentace: Ing. arch. Michaela Dvořáková
Atelier Dvořák Architekti
se sídlem: Riegrova 2610/6b
370 01 České Budějovice
e-mail: dvorak@arch.cz
www.arch.cz/dvorak
IČ: 6476 9241
DIČ: CZ 7158190006
tel: 387 412 325
mob.tel. 774 203 591

spolupráce: Ing. Vojtěch Dušek

zodpovědný projektant: Ing. arch. Michaela Dvořáková
autorizovaný architekt ČKA č. 03 320

Zpracovatelé jednotlivých částí dokumentace:

Dopravní řešení: Ing. Ondřej Zenkl, Zenkl CB, s.r.o.
Jírovцова 2, Č. Budějovice, zenkl.ondrej@zenklcb.cz

Vodovod, kanalizace: Miroslav Brousek, Č. Budějovice
Jírovцова 24a, Č. Budějovice, brousek@app-projekt.cz

Elektroinstalace: Ing. Josef Adensam, Č. Budějovice
Brigádnická 16, adensam.josef@seznam.cz

Plynovod: Ing. Ivan Foitl, fomatherm@seznam.cz
Fomatherm s.r.o., Rudolfovská, Č. Budějovice

1. PŘEDMĚT A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem této projektové dokumentace je vypracování územní studie pro prostor areálu bývalých kasáren v Ostrově, která bude podkladem pro návrh změny územního plánu města.

Hlavním cílem územní studie je najít vhodné využití území, které reaguje na současnou proměnu okolí (revitalizace kláštera - bytový dům, kulturně-společenské centrum, Ekocentrum, výstavba Skateparku, změna sídla MěÚ Ostrov do prostor bývalého zámku) a respektuje urbanistické hodnoty dané lokality. Navržené řešení má pomoci oživit a propojit vazby mezi starým a novým městem. Územní studie stanovuje podmínky pro návrh komunikací, dopravy v klidu, napojení na stávající technickou infrastrukturu, koncepci řešení nových inženýrských sítí a určuje regulační podmínky pro zástavbu, zejména s ohledem na sousedící klášterní areál. Návrh předpokládá postupnou realizaci záměru.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU

Řešené území leží severozápadně od „starého města“ na hranici městské památkové zóny s řadou chráněných nemovitých kulturních památek. Areál je s městem propojen zámeckým parkem a starým mostem přes Bystřici spojující Klášterní a Staroměstskou ul.

Východní hranice území je vymezena korytem Bystřice.

Ze severozápadu pozemek ukončuje silniční obchvat města (silnice I./13 - K. Vary – Ostrov – Chomutov – Děčín). V severní části pozemku je postaven skatepark.

Z jižní strany je území ohraničeno zdí klášterního areálu. Raně barokní klášterní areál byl v letech 2001- 2005 zrekonstruován na městské byty. V prostoru bývalé zahrady je postaveno Ekocentrum sloužící pro zájmové kroužky dětí.

S historií klášterního objektu souvisí vývoj v dané lokalitě. Od 2. světové války do konce 90.let byl klášter využíván československou armádou. Řešené území navazující na klášterní zahradu bylo využíváno jako provozní zázemí - uskladnění techniky, parkoviště, garáže. V roce 2000 byly veškeré pozemky a nemovitosti bývalého vojenského útvaru předány městu Ostrov. Do roku 2011 byly plochy bývalých kasáren pronajímány firmě Karlovarské minerální vody, a.s.. V současné době není skladovací areál plně využit a slouží městu pro potřeby skladování.

Po provedené prohlídce areálu lze konstatovat, že jsou stávající objekty a oplocení v nevyhovujícím technickém stavu a morálně zastaralé. Zpevněné komunikace živící a panely tvoří přes polovinu plochy pozemku. Zatrávněné plochy jsou neudržované se vzrostlým náletem.

V řešeném území se nachází tři ohniska se znečištěním zemin a podzemních i povrchových vod ropnými uhlovodíky. Ohnisko poblíž Ekocentra bylo částečně sanováno.

V platném územním plánu města Ostrov je řešené území klasifikováno jako PLOCHY VÝROBY a SKLADOVÁNÍ.

Hranice řešeného území je vyznačena ve výkresové části.

Seznam majitelů pozemků

Parc. č. KN	Vlastník/adresa	Výměra (m ²)	Způsob využití	Druh pozemku
1448	Město Ostrov Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov	35036	Manipulační plocha	Ostatní plocha
1449		469	Jiná plocha	Ostatní plocha
2522/1		819	Ostatní komunikace	Ostatní plocha
1429/2		1028	Jiná plocha	Ostatní plocha
2895/12		266	silnice	Ostatní plocha
1427		4176	Jiná plocha	Ostatní plocha
1423/3	Jitka Ševčíková, Horská 87, Jažlovice, 251 01 Říčany	766	zpf	Trvalý travní porost
1416/6		-	zpf	Orná půda
1423/1	Vladimír Matějů, Sedlečko 16, 362 72 Šemnice Zdeněk Matějů, Sedlečko 6, 362 72 Šemnice	4522	zpf	Trvalý travní porost

Pro další stupně projektové dokumentace je nutné vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům 1423/3, 1423/1 a části pozemku 1416/6.

3. KONCEPCE ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

3.1. Základní principy řešení

Územní studie stanovuje základní principy prostorového uspořádání, způsob využití území a je podkladem pro změnu územního plánu města Ostrov dle §25 stavebního zákona.

Návrh řešení územní studie respektuje stávající urbanistickou koncepci a komunikační síť v klášterním areálu. Navržená obslužná komunikace rozděluje pozemek na západní rekreační plochu a východní část.

Ve východní části prostoru vymezeném komunikací a tokem Bystřice je situována plocha pro rozšíření Ekocentra. Funkčně bude využívána pro chov domácích zvířat s možností rozšíření o objekt ustájení v severní části. Za prostorem věnovaným Ekocentru navazuje skladové zázemí města. Volná cvičná zpevněná plocha 15x70m vznikne mezi stávajícím skateparkem a skladovacími prostory. Podél cvičné plochy bude chodníkem zpřístupněna lávka pro pěší přes Bystřici.

Relaxační a odpočinkové plochy situované nad komunikací jsou v rovinné části území doplněny dráhou pro in-line bruslení. Travnatá volná hrací plocha je vystřídána zahradním bludištěm a horolezeckou stěnou. Na vyvýšené ploše je situována letní kavárna s venkovním posezením a dětským hřištěm. Letní posezení je doplněno vodními prvky – fontánou. Kavárna skýtá i obslužné funkce pro návštěvníky parku. Na východním svahu je navrženo lanové centrum. V návaznosti na skatepark je umístěna do mírného svahu od komunikace bmx dráha. Ta částečně zasahuje do ochranného pásma komunikace. V severní části pozemku před skateparkem se počítá s přemístěním veřejných mobilních toalet ze Starého náměstí.

V neposlední řadě návrh studie řeší minimální potřebné plochy pro dopravu v klidu, odstavná a parkovací stání. Ta jsou situována podél obslužné komunikace.

Celé řešené území nebude nově oploceno.

3.2. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

K nejvýznamnějším hodnotám patří příznivá lokalizace území v rámci města. Řešené území navazuje na zámecký park. Pohledovou dominantu tvoří klášterní areál s kostelem. V severní části území se nachází nově postavený skatepark.

3.3. Podmínky pro ochranu životního prostředí a veřejného zdraví

V lokalitě není navržena výroba, tranzitní doprava, ani obytná funkce. Předpokládá se rozšíření rekreačních ploch s aktivním využitím, které nelze realizovat v historickém zámeckém parku. Navrhovaná dopravní síť je převážně účelová a bude sloužit cílové skupině návštěvníků.

Případný vliv hluku v severní části pozemku ze stávající silnice I./13 bude řešen v rámci architektonického návrhu bmx dráhy s doplněním o protihlukové opatření a umístěním zeleně a stromořadí.

Na základě aktualizovaných průzkumů kontaminace podloží, bude v dalších stupních projektové dokumentace navržen způsob a rozsah odstranění ekologické zátěže. Lze předpokládat, že v místech stavby bude kontaminovaná zemina odtěžena.

3.4. Druh a účel navrhovaných staveb

Objekty veřejné občanské vybavenosti:

V územní studii jsou navrženy pouze přízemní objekty občanské vybavenosti, které budou svým charakterem odpovídat funkčnímu využití území. Všechny stavby budou mít maximální výšku hřebene 6m. Stavba letní kavárny bude řešena jako solitérní objekt v parku, zastavěná plocha objektem bude činit max. 300m², navazující zpevněné prostranství budou tvořit plochu do 1000 m², do této plochy se nezapočítávají komunikace a plochy s herními prvky včetně dopadových ploch hřišť.

Skladové objekty budou situovány podél východní hranice řešeného území s maximální zastavěnou plochou 25% z plochy pozemku, nepřekročitelná stavební čára je navržena 17,5m od pojízdné komunikace. Celý skladový areál musí být vymezen plotem s výškou min 2,5m a pevnou neprůhlednou výplní. Mezi stavbami (včetně oplocení) a korytem Bystřice musí být ponechán prostor pro údržbu vodního toku v šířce 8m. Správcem vodního toku je doporučeno umístit stavby mimo záplavové území stoleté vody.

Obslužné objekty Ekocentra mají max. zastavěnou plochu 10% z plochy pozemku .

Objekt veřejných záchodů představuje stávající mobilní stavební buňku na půdorysné ploše 3,5x4m.

Lanový park:

Předpokládaná zastavěná plocha činí 2500m².

BMX dráha:

BMX dráhu bude tvořit pevná startovací vyvýšená plocha a min. 3 klopené zatáčky. Doporučená délka dráhy je min. 360m.

Dětské hřiště:

Je situováno v návaznosti na posezení před letní kavárnou na ploše 660m².

Zahradní bludiště:

Zahradní bludiště bude vytvořeno stříhaným keřovým porostem. Doporučená minimální plocha pro zahradní bludiště je 30x30m.

Horolezecká stěna:

Horolezecká stěna je navržena na půdorysné ploše 25x9m a má předpokládanou výšku 30m.

Veřejné ohniště:

Cvičná zpevněná plocha:

Minimální rozměry cvičné plochy jsou 15x70m.

Objekty technické infrastruktury:

V řešeném území jsou rovněž navrženy objekty technické infrastruktury - vodovod, kanalizace splašková, elektro rozvody VN, trafostanice pro řešené území, rozvody NN a veřejné osvětlení. Územím prochází podzemní plynovod a venkovní vedení VN. V návrhu jsou respektována ochranná pásma technické infrastruktury.

3.5. Veřejné plochy a prostranství

Do veřejně přístupných ploch jsou zahrnuty veškeré plochy s parkovou úpravou a plochy v okolí letní kavárny. Povinné vymezení veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. je tak řešením územní studie splněno (na 2ha zastavitelné plochy občanského vybavení min. 1000 m² ploch veřejných prostranství).

3.6. Zeleň

Navržená zeleň je v řešeném území řešena převážně jako zeleň veřejná.

Zezeň veřejná:

Kromě ploch nízké zeleně a trávníků jsou v území navrženy stromy, které by měly svým kořenovým systémem zpevňovat svažité terén a stromořadí, která oddělují komunikaci a jiné plochy od ploch rekreačních. V komunikacích budou osazeny stromy s vysokou korunou, začátek koruny 2,5m od terénu.

Zezeň areálová- užitková:

Ve smyslu navržené koncepce studie se jedná o zatravněné plochy, které jsou součástí uzavřeného Ekocentra, sloužící jako výběh pro zvířata.

3.7. Materiálové a barevné řešení

Veřejné prostranství:

Povrchy vozovek budou živičné asfaltové, povrchy chodníků dlážděné. Dráha pro in-line bruslení je živičná asfaltová. Parkové pochozí plochy jsou navrženy v kombinaci ploch mlatových a asfaltových. Parkové

chodníky budou doplněny lavičkami s dřev. masivními sedáky, odpadkovými koši, stojany na kola, patníky. Drobná architektura a atrakce budou z přírodních materiálů (dřevo, kámen) a budou citlivě dotvářet parkové prostory.

Stavební objekty:

Povrchy fasád kavárny a obslužných objektů Ekocentra by měly mít přírodní barvy (nikoliv výrazné), možné je použití dřevěných obkladů, omítek, konstrukcí z pohledového betonu, omítek v „zemitých“ barvách nebo bílé. Okenní a dveřní výplně z dřevěných nebo Al-profilů.

Oplocení oddělující skladové prostranství bude vytvářet plnou neprůhlednou stěnu do minimální výšky 2,5m.

4. REGULACE A LIMITY PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plochy občanského vybavení - OV

- (1) Hlavní využití: stavby pro zařízení školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, sportovní, veřejného stravování, dočasné ubytování,
- (2) Přípustné využití: služební byty v nebytových domech.
- (3) Podmíněně přípustné: nestanoví se.
- (4) Nepřípustné využití: obytné domy, rodinné domy, ČS PHM, tržnice, výroba všeho druhu.

Stavební objekty budou mít maximální zastavěnou plochu 10% z plochy pozemku s max. počtem 1 NP.

Plochy skladování - VD

- (1) Hlavní využití: stavby pro skladování s omezeným časovým provozem minimalizujícím rušivé účinky pro okolí.
- (2) Přípustné využití: zábavní zařízení.
- (3) Podmíněně přípustné: nestanoví se.
- (4) Nepřípustné využití: ČS PHM, výroba, administrativa, služební byty, bytové domy a rodinné domy, ubytovací zařízení, tržnice, objekty k individuální rekreaci.

Skladové objekty budou mít maximální zastavěnou plochu 25% z plochy pozemku a výška zástavby bude max. 1NP s max. výškou hřebene zástavby 6 m. Plochy zpevněné mohou činit 100% z plochy pozemku.

Plochy rekreace – pro hromadnou rekreaci – RH

- (1) Hlavní využití: zařízení pro sport (lanové centrum, bmx dráha, horolezecká stěna, přírodní bludiště, in-line dráha), koupaliště, lesoparky, příměstské parky
- (2) Přípustné využití: zařízení malá obchodní, veřejné stravování, restaurace, kavárna,
- (3) Podmíněně přípustné: ubytování, tábořiště, chatové tábory.
- (4) Nepřípustné využití: výroba všeho druhu, sklady, obytné domy, rodinné domy, zahradnictví, služební byty, administrativa.

Zastavěná plocha stavebními objekty s přípustným využitím bude činit max. 300m², navazující zpevněné prostranství budou tvořit plochu do 1000 m², do této plochy se nezapočítávají komunikace a plochy s herními prvky včetně dopadových ploch hřišť.

Plochy dopravní infrastruktury – DS - komunikace

- (1) Hlavní využití: obslužná komunikace, parkoviště, pěší zóny, veřejná prostranství, cyklostezka.
- (2) Přípustné využití: záchytná parkoviště, cvičné plochy pro autoškolu, lesní a polní účelové cesty.
- (3) Podmíněně přípustné: nestanoví se.
- (4) Nepřípustné využití: hromadné a řadové garáže, ČS PHM, objekty pro bydlení, služební byty, administrativa, obchod.

Požadavkem je oddělení komunikací pro pěší a cyklisty.

Plochy veřejné zeleně – ZV

- (1) Hlavní využití: plochy nelesní a nezemědělské zeleně, ostatní veřejná zeleň, svahová a ochranná zeleň.
- (2) Přípustné využití: liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území a stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci, úpravy vodních toků a nádrží.

- (3) Podmíněně přípustné: nestanoví se.
- (4) Nepřípustné využití: umisťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména kvalitu ovzduší a hladinu hluku.

5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, KOMUNIKACE A DOPRAVA V KLIDU

5.1. Stávající stav

Stávající území bývalého areálu bylo původně přístupné branou z areálu kláštera. Později byl ke skladovým objektům zřízen vjezd od severu z ulice Hroznětínské. Ve stávajícím územním plánu přetíná navržená komunikace diagonálně řešené území a stoupá od silnice pod nadjezdem k severozápadnímu nároží klášterní zdi a dále vede do zahrádkářské kolonie.

5.2. Dopravní napojení řešeného území

Automobilová doprava

Dopravně je pro osobní automobily těžká nákladní auta území napojeno na obslužnou komunikaci pod nadjezdem silnice I./13.

Poloha připojení a rozhledové poměry v křižovatce budou navrženy podle ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích (listopad 2007). Rozhledové trojúhelníky křižovatek u všech křižovatek bude zajištěn. Místa připojení musí splňovat podmínky § 11 Vyhlášky MD ČR č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Zejména nutno dbát toho, aby srážkovými vodami z nově navržené komunikace nebyly zhoršeny poměry odvodnění na komunikaci, na niž se nová větev připojuje.

Cyklostezka

Navrhovaná cyklostezka podél páteřní komunikace bude propojovat Kfely se starým městem.

5.3. Navržené komunikace

Územní studie předpokládá nutnou úpravu stávající místní komunikace z ulice Hroznětínské k řešenému území a vytvoření nové účelové komunikace. Komunikace je navržena dle ČSN 736110, parkovací stání jsou navržena dle ČSN 736056.

Komunikace je v návrhu vedena k technickému skladovému zázemí města. Od vjezdu do skladového areálu je cesta zúžena a vede podél ploch Ekocentra až ke klášterní bráně. Provoz v této části komunikace bude časově omezen tak, aby byl minimalizován průjezd parkem.

Celková délka navržené komunikace pro těžká nákladní auta je 120m.

5.4. Technické parametry komunikací

Výškové řešení

V severní části bude upraven terén tak, aby navržená niveleta komunikace byla pokud možno jako přirozená rovinná a zároveň aby zajistila účinné odvodnění komunikace. Hodnoty podélných sklonů se pohybují vesměs v rozmezí 0,5 – 8,3 %. Hodnoty podélných sklonů tak splňují podmínky podélných sklonů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. Příčný sklon komunikací bude řešen střechovitě ve spádu 2,5%, přílehlé parkovací stání ve sklonu 2,5%. Příčný sklon chodníků 2,0%.

Odvodnění

Odvodnění dešťových vod bude řešeno do uličních vpustí a odvodňovacích žlabů a dále svedením přípojkami do kanalizace. Předpokládá se, že zemní pláň tvoří nepropustné zeminy. Zemní pláň je navržena o příčném sklonu 3% směrem k okraji komunikace.

Konstrukce vozovky

Návrh konstrukce vozovky účelových komunikací a parkoviště bude zhotovena s živичným povrchem a to pro třídu zatížení V. se střední konstrukcí vozovky (četností 15 - 100 nákladních vozidel/den), navrhovaná úroveň porušení vozovky D1. Návrh konstrukce sjezdů a příčných prahů bude zhotovena ze zámkové dlažby a to pro třídu zatížení VI., navrhová úroveň porušení vozovky D2. Chodník bude zhotoven ze zámkové dlažby a to pro třídu zatížení CH., navrhová úroveň porušení vozovky D2.

Z hlediska užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu a orientace bude stavba řešena bezbariérově v souladu s vyhláškou č. 398/2009Sb. Zpevněné plochy jsou navrženy v předepsaném spádu, zadláždění bude hladké a tudíž dobře pojízdné. Pěší trasy jsou v rámci řešeného veřejného prostranství

řešeny bezbariérově.

5.5. Dopravní napojení řešeného území

Navržené území je napojeno ve dvou bodech:

- Na komunikaci pod nadjezdem vedoucí od Hroznětínské ul..
- Navázáním na stávající místní komunikaci z areálu klášterního areálu v ul. Staroměstské.

Poloha připojení a rozhledové poměry v křižovatce budou navrženy podle ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích (listopad 2007). Rozhledové trojúhelníky křižovatek u všech křižovatek bude zajištěn. Místa připojení musí splňovat podmínky § 11 Vyhlášky MD ČR č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

5.6. Doprava v klidu

Pro parkování bude využíváno stávající parkoviště před klášterním objektem a v ul. Staroměstská. Nových 10 parkovacích stání je navrženo kolmo na komunikaci za vjezdem do skladového areálu, celkem o 5 stání je rozšířeno parkoviště před skateparkem. Dalších 28 parkovacích stání bude k dispozici na zpevněné cvičné ploše 15x70m s předpokládaným časovým omezením provozu.

V navazujících stupních návrhu bude třeba vyčlenit parkovací stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Při počtu 811 stání to dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. 17 stání (2%). Taktéž by bylo vhodné vyznačit stání vyhrazená pro rodiny s malými dětmi (s kočárky). Tato stání je třeba umístit v blízkosti cílů (u dílčích vstupů).

Potřebný počet odstavných a parkovacích stání určuje ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací z ledna 2006 ve znění Změny Z1 z února 2010 (kapitola 14.1 a tab. 34). Z těchto ustanovení vyplývají následující počty základního ukazatele odstavných a parkovacích stání:

Základní ukazatele výhledového počtu odstavných stání:

Druh stavby	Počet jednotek	Jednotka	Počet úč.j. na 1 stání	Počet stání
Rekreační plochy parky	30.600	m ² na plochu parku	700	43
Sklady	5	zaměstnanci	7	1
Celkem				44

Součinitel vlivu stupně automobilizace 1:3,5 1,25

Součinitel vlivu velikosti sídelního útvaru - 20 000 obyvatel 0,4

Součinitel vlivu polohy – zóna s vyšší vybaveností městského významu 0,8

Součinitel vlivu dělby práce 1

Celkový požadovaný počet odstavných stání 18

Rozměry parkovacích stání budou navrženy dle ČSN 736056 Odstavné a parkovací plochy.

6. POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Požadavky na zastavované území areálu z hlediska požární bezpečnosti se zaměřením na zajištění dostatečného množství požární vody, přístupu k objektům, rozptylových ploch.

Zajištění požární vody a vnějších odběrních míst pro areál:

Podle ČSN 730873:2003 tab. 1 a 2 pol.2 musí být pro nevýrobní objekty o ploše požárních úseků do 1000 m² zajištěno potřebné množství vnější požární vody $Q = \text{nejméně } 6 \text{ l.s}^{-1}$ např. z vodovodního řadu DN 100 mm, se vzdáleností hydrantů od objektů do 150 m. Pro menší objekty s atrakcemi o ploše požárních úseků do 120 m² musí být zajištěno potřebné množství vnější požární vody $Q = \text{nejméně } 4 \text{ l.s}^{-1}$ např. z vodovodního řadu DN 80 mm, se vzdáleností hydrantů od objektů do 200 m.

V dalších stupních projektové dokumentace bude řešen způsob zajištění požární vody podle specifických nároků jednotlivých staveb. Budou respektovány normové požadavky požární ochrany. Pro řešený areál není požadavek na jiná hasiva, než zajištění dostatečného množství vody.

Zajištění přístupu:

Ke všem stavebním objektům musí být respektovány normové požadavky na přístupové komunikace, vjezdy, průjezdy a nástupní plochy podle ČSN 730802:Z/2013 :

Vjezdy a průjezdy určené pro příjezd požární techniky musí být o šířce nejméně 3500 mm a výšce 4100 mm. Vozidlové jednopruhové komunikace nesmí klesnout pod šířku 3,0 m a musí být průjezdné nebo řešeny s plochou pro otočení vozidla, pokud jsou delší než 50 m. K objektům, kromě objektů s pouze pož. úseky bez pož. rizika, musí být zajištěn přístup po přístupové komunikaci (šířky nejméně 3,0 m) do vzdálenosti alespoň 20 m od vchodů do objektů, kterými se předpokládá vedení pož. zásahu. U objektů s výškou $h = \text{nad } 12 \text{ m}$ (např. horolezecká stěna apod.) musí být zajištěn přístup až k nástupní ploše u objektu nebo 20 m od vstupu, který navazuje na navrženou vnitřní zásahovou cestu v objektu. Požadavky na nástupní plochu jsou dány čl. 12.4.2. ČSN 730802:Z/2013.

Navržený komunikační systém musí respektovat tyto normové požadavky.

Hlavní pěší koridor od parkoviště u skateparku až k nejvzdálenějšímu objektu restaurace lze využít i pro příjezd vozidla s hasící technikou. Šířka cesty by neměla klesnout pod 3,0 m, s průjezdnou výškou 4,1 m, s uvažovaným zatížením pro pož. techniku (nejvíce zatížená náprava 100 kN).

V celém areálu je zajištěn přístup průjezdnou jednopruhovou komunikací ke všem stavebním objektům a atrakcím. Skladový objekt je situovaný podél hlavní komunikace a má k dispozici dvoupruhovou komunikaci šířky 6,0 m s vyhovujícím přístupem pož. techniky podle požadavků ČSN.

7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

7.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, KANALIZACE DEŠŤOVÁ, VODOVOD

Vodovod, vodovodní přípojka

Zásobování území vodou je navrženo z veřejného vodovodu města Ostrov. Předpokládané místo napojení je z vodovodního řádu vedeného v ulici Staroměstská. Hlavní trasa je navržena podél páteřní komunikace procházející územím.

Spotřeba vody

Bilance spotřeby vody je vypočítána dle Sbírka zákonů č. 120/2011

Zahradní restaurace (zahrnuje i zákazníka)	60 m ³ /rok/1 pracovníka	
Připočet na mytí skla bez trval. průtoku nebo myčka skla	60 m ³ /rok	
Zahradní restaurace roční spotřeba vody		60 m ³ + 60 x 6 = 720 m ³ /rok
Sady – parky	3 m ³ /rok/100 m ²	
Sady – parky roční spotřeba vody		3 m ³ x 14422/100 = 433 m ³ /rok
Sportoviště	20 m ³ / rok/1 návštěvníka	
Sportoviště roční spotřeba vody		20 m ³ x 40 = 800 m ³ /rok
Ovce, koza	6 m ³ / rok/1 kus	
Ovce, koza roční spotřeba vody		6 m ³ x 15 = 90 m ³ /rok
Provozovny – sklady	18 m ³ /rok/1 pracovníka	
Provozovny – sklady roční spotřeba vody		18 m ³ x 5 = 90 m ³ /rok
Celkem roční spotřeba vody $Q_{\text{rok}} =$	2133 m ³ /rok	
$Q_{\text{hod}} = 0,24 \text{ m}^3/\text{hod} * 2 =$	0,48 m ³ /hod	
$Q_{\text{den}} = 2133 : 365 =$	5,84 m ³ /den * 1,3 =	7,59 m ³ /den

Splašková kanalizace:

Splaškové vody z areálu budou vyvedeny přípojkami do navrhované páteřní stoky vedené podél průjezdné komunikace. Do nové páteřní stoky budou napojeny přípojky splaškové kanalizace nově navrhovaných objektů. Nová páteřní stoka splaškové kanalizace bude napojena před klášterním areálem. V případě nedostatečného spádu bude napojení před přečerpávací šachtu na pozemku investora.

Kanalizace jsou navrženy z PVC trub a bude na nich umístěn odpovídající počet revizních šachet. Šachty na stokách jsou navrženy z vodotěsně provedených prefabrikovaných šachtových dílců a vzdálenost těchto šachet je max. 55 m z důvodu možného čištění provozovatelem.

Trasy kanalizací budou prostorově koordinovány s průběhem ostatních uložených inženýrských sítí.

Množství splaškových vod

Bilance splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby vody

$$Q_{\text{hod}} = 0,24 \text{ m}^3/\text{hod} * 2 = 0,48 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{den}} = 2133 : 365 = 5,84 \text{ m}^3/\text{den} * 1,3 = 7,59 \text{ m}^3/\text{den}$$

Dešťová kanalizace:

Veškeré dešťové vody z rekreačního parku (zeleň, chodníky a střechy nových objektů) budou v novém návrhu vsakovány na pozemku investora bez nároku na napojení do stávající kanalizační sítě.

V areálu skladu bude vybudován oddílný systém kanalizace. Dešťová voda ze zpevněných ploch bude svedena do vsakovacích jímek s přepadem do vodoteče.

Množství dešťové vody

Výpočet srážkových vod je zpracován dle podkladů z Vodovodních a kanalizačních tabulek – mapa intenzit patnáctiminutového přívalového deště v Českých zemích a tabulky 1.8.5 Roční průměrné úhrny srážek v ČR. Autor tabulek Ing. J. Herle a kol.

Odvodňované plochy: střechy	0,1282 ha	koef. 1,0	0,1282
zpevněné plochy-asfalt	1,0107 ha	koef. 0,9	0,90963
chodníky-zámk.dlažba	0,4532 ha	koef. 0,5	0,2266
zeleň	3,4392 ha	koef. 0,1	0,34392
celkem redukováná plocha	1,60835ha		16083,5m ²
dlouhodobý srážkový normál	700mm/rok =	0,7m/rok	
Roční množství odváděných srážkových vod	Q _r =	11258,45m ³ /rok	
Intenzita deště pro oblast Karlovy Vary =	139 l/s/ha		
Q _{max} = 1,0 x 139 x 0,1282	=	17,8198 l/s	
Q _{max} = 0,9 x 139 x 1,0107	=	126,43857 l/s	
Q _{max} = 0,5 x 139 x 0,4532	=	31,2974 l/s	
Q _{max} = 0,1 x 139 x 3,4392	=	47,80488l/s	
Množství odváděných dešťových vod Q _{max} =		223,36065 l/s	

7.2. ELEKTRICKÉ SÍŤ

Kabelové rozvody elektro VN, NN

Řešeným územím prochází poblíž skateparku nadzemní vedení VN. Podzemní vedení VN je situováno od stožáru VN podél toku Bystřice. V územní studii je navržena přeložka podzemního vedení VN podél oplocení skladového areálu a zrušen koncový stožár VN. Nutnost provést přeložku vedení VN určí další stupně projektové přípravy na základě konkrétního řešení skladového areálu. Náklady na přeložení hradí stavebník.

Napojení území na elektrickou energii se předpokládá z nové trafostanice stožárové nebo variantně kioskové situované ve skladovém areálu u cvičné plochy 15x70m.

Dle předběžné energetické bilance lze uvažovat s potřebou 1ks trafostanice 1x400kVA. Pro celou plánovanou oblast budou provedeny nové podzemní distribuční rozvody NN. Napojení jednotlivých odběrných míst bude provedeno z kabelových přípojkových a rozpojovacích skříní, které budou osazeny převážně na fasádách nových objektů. Měření spotřeby el. energie bude řešeno samostatně pro každý odběratelský subjekt.

Energetická bilance:

Instalovaný výkon:

Skladový areál	155 kW
Restaurace, kavárna	200 kW
Objekt Ekocentra – ustájení	50 kW
Veřejné osvětlení	25 kW
Instalovaný výkon-celkem	430 kW
Předpokládaná soudobost areálu: 0,4	
Předpokládaný soudobý příkon areálu: 172 kW	

Veřejné osvětlení

Základní údaje:

Provozní napětí: 3,PEN AC, 50Hz, 400V/TN-C

Ochrana před nebezpečným dotykem dle ČSN 33 2000-4-41ed.2: automatickým odpojením od zdroje, ochranným pospojováním.

Pro celou oblast je navrženo nové veřejné osvětlení, které bude napojeno z nového rozvaděče RVO, který

bude umístěn u trafostanice. Osvětlení bude řešeno pomocí venkovních svítidel s úspornými LED zdroji. Svítidla budou osazena sadových osvětlovacích stožárech bezpaticových a na silničních stožárech s výložníkem.

Rozvody VO budou provedeny kabely CYKY uloženými v zemi.

Při podchodu pod komunikacemi a pod zpevněnými plochami bude kabel uložen v chráničkách.

Sdělovací rozvody

Nepředpokládá se nová kabeláž pro telefonní rozvod. Navržené řešení pokrytí území signálem internetu je pomocí poskytovatele bezdrátového vysílání. Dle vybraného poskytovatele bude řešeno rozmístění radiostanic pro pokrytí území dostatečně kvalitním signálem.

Případný rozvod kabelové televize a jiných slaboproudých rozvodů bude řešen dle zájmu poskytovatele těchto služeb.

7.3. PLYNOVOD

Současný stav:

Severní částí území vede stávající plynovod, jehož ochranná pásma budou dodržena. Nové rozvody plynu nejsou řešeny lokálně navrženy. Případné stavební činnosti v ochranném a bezpečnostním pásmu plynových zařízení musí prováděn pouze v souladu s příslušnými předpisy (z. 458/2000 Sb v platném znění)

7.4. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Na řešených pozemcích u navržených objektů občanské vybavenosti budou umístěny nádoby na komunální odpad. V prostoru parku, lanového centra a BMX dráhy budou rozmístěny odpadkové koše.

8. ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE

8.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací

Zpracovaná koncepce řešení území je navržena jako podklad pro změnu územního plánu města Ostrov. Hlavním cílem územní studie je nalezení nejvhodnějšího funkčního využití pro rozsáhlé území bývalého areálu kasáren, který je situován v centrální části města. Z urbanistického hlediska se proto jedná o významnou lokalitu především vzhledem k její poloze ve struktuře městského celku.

Na přibližně na 4/5 rozlohy zájmového území je navržena nová funkční náplň - relaxační a přírodní park, který volně navazuje na stávající historické plochy veřejné zeleně. Za účelem přivedení širší veřejnosti do starého města bylo navrženo lanové centrum, bludiště a bmx dráha. Tato revitalizovaná část města bude dopravně napojena na existující komunikaci pod viaduktem a dále na cestu v jižní části klášterního areálu.

Územní studie splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby, je v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických, urbanistických hodnot v území a s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.

9. STANOVISKA A VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

9.1. Ředitelství silnic a dálnic ČR

ŘSD ČR požaduje ponechání přístupu k mostním pilířům, v prostoru pod mosty nesmí být žádné stavby ani dočasné. ŘSD ČR se nebude finančně podílet na protihlukových opatřeních.

9.2. Dopravní inspektorát Policie ČR v Karlových Varech

Dopravní inspektorát předloženou studii akceptuje.

9.3. Povodí Ohře

Povodí Ohře se záměrem řešeným studií souhlasí za předpokladu dodržení následujících podmínek:

1. Splašková kanalizace bude napojena na stoku, která musí být zakončena funkční ČOV s platným povolením k vypouštění odpadních vod.
2. Napojení na kanalizaci bude odsouhlaseno správcem této kanalizace, který bude ručit za kvalitu vypouštěných vod v rozsahu platného povolení k vypouštění odpadních vod.
3. Na dešťové kanalizaci odvádějící dešťové vody z parkoviště u skateparku bude osazen odlučovač ropných látek.
4. Vlastní technické řešení výústního objektu do vodního toku Bystřice bude ve fázi územního řízení projednáno se závodem Povodí Ohře v Karlových Varech.

5. PD pro územním řízení bude předložena odboru VR k vyjádření.

9.4. ČEZ Distribuce

K výše uvedené PD vydala souhlasné stanovisko.

9.5. RWE

Stanovisko odboru EPZ - VTL (Zdeněk Kocourek):

V oblasti výše uvedeného stavebního zájmu (dle předložené situace) prochází vysokotlaký (dále jen VTL) plynovod DN 300, DN 500, PN 40.

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 300 a DN 500 je 40 m na obě strany od plynovodu.

Ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od plynovodu.

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Požadavky na zpracovatele PD:

1. Projektovou dokumentaci řešit v souladu se zákonem číslo 458/2000 Sb. (energetický zákon), ČSN EN 1594 a TPG 702 04 (Technická pravidla Gas).

STAVBY - BEZ OPATŘENÍ:

- budovy situovat mimo bezpečnostní pásmo VTL DN 300, DN 500 plynovodu, případně je možné snížit bezpečnostní pásmo o 10 %, tj. na 36 m na obě strany od plynovodu;

Inženýrské sítě:

- styk našeho zařízení se stavbou jiných inženýrských sítí řešit dle ČSN EN 1594 a TPG 702 04 (konkrétní podmínky určíme při konkrétních stavebních záměrech);

Komunikace (silnice, chodníky, parkovací stání..):

- silnice a chodníky v souběhu s VTL plynovodem vést mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (4 m od plynovodu);

- křížení komunikací za určitých podmínek lze realizovat (podmínky stanovíme v dalším stupni).

Oplocení:

- jednoduché, snadno rozebíratelné oplocení, (pouze sloupky s patkou a pletivo) lze vést v souběhu s VTL plynovodem ve vzdálenosti minimálně 2 m (a více) od vedení VTL plynovodu.

- pevné oplocení (zděné nebo oplocení s podezdívkou) pozemku vést v souběhu s VTL plynovodem ve vzdálenosti minimálně 4 m (a více) - ochranné pásmo plynovodu nezaplocovat.

- v místě křížení oplocení s VTL plynovodem umístit sloupky oplocení do vzdálenosti min. 4 m od vedení VTL plynovodu.

Sadové úpravy:

- výsadbu stromů a keřů provádět mimo ochranné pásmo VTL plynovodu (4 m od plynovodu);

- zatrávnění bez omezení;

- je nepovolena výsadba trvalých porostů (stromy všech druhů) které v průběhu vegetace dosáhnou takového vzrůstu, který může zapříčinit vývrát dřeviny a tím ohrozit plynovod nebo jiné plynárenské zařízení;

STAVBY - OPATŘENÍ Č. 1:

VTL DN 300

- nejbližší část budov bude umístěna ve vzdálenosti větší než 20 pod vedení VTL DN 300 plynovodu;

VTL DN 500

- nejbližší část budov bude umístěna ve vzdálenosti větší než 30 m od vedení VTL DN500 plynovodu;

- vchod, nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob musí být odvrácen od VTL

plynovodu (opačná strana objektu od plynovodu);

- plášť nadzemní části budovy (alespoň stěny přivrácené k plynovodu) včetně střešní krytiny musí být zhotoveny alespoň z neshodně hořlavých materiálů (třída reakce na oheň A1, A2 podle ČSN 13501-1);

- všechna okna a skleněné výplně na straně objektu přivrácené k VTL plynovodu musí být opatřeny bezpečnostní fólií (ochrana proti rozbití skleněných výplní);

- mezi jednotlivými objekty budovanými v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu musí být dostatečné odstupové vzdálenosti ve smyslu aktuálně platných předpisů o požární ochraně;

2. PD na výše uvedenou stavbu - stavení záměr se zakresleným stávajícím plynárenským zařízením a zakótováním nových staveb vůči němu bude předložena RWE Distribuční služby, s.r.o. k odsouhlasení. Zpracování PD požadujeme v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb.

3. V případě potřeby, Vám již v průběhu zpracování projektové dokumentace, naše stávající zařízení vytyčíme (zaměstnanci provozu a údržby sítí RWE Distribuční služby, kontakty na <http://www.rwe.cz/ds/ds-online-vytycenipz/>).

4. V případě Vašeho zájmu o digitální formu poskytnutí polohy výše uvedených plynárenských zařízení v zájmovém prostoru je možné se obrátit na RWE Distribuční služby, s.r.o. oddělení dokumentace sítí (viz www.rwe-distribuce.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/).

5. Stanovisko neslouží pro povolení realizace předmětné stavby a rovněž nezahrnuje vyjádření k projektové dokumentaci ve stupni DÚR, DSP.

9.6. Vodárny a kanalizace Karlovy Vary a.s.

Vodárny a kanalizace Karlovy Vary a.s. vydaly k výše uvedené studii souhlasné stanovisko.

Pokud bude v dalším stupni navržený areál volně přístupný 24hod denně, je možné páteřní rozvody navrhnout jako veřejný vodovodní řad a veřejnou kanalizační stoku, ze kterých by byly napojeny jednotlivé objekty. Řad a stoka by byly vloženy do majetku VSOZČ, a tím do provozování Vodáren a kanalizací K. Vary, a.s.. Každý objekt by měl vlastní měření odběru pitné vody. Řad a stoka by byly maximálně stejné dimenze jako stávající rozvody, na které mají být napojeny.

Pokud bude řešené území uzavřený areálem, bude se jednat o areálové rozvody, které správce sítí nebude přebírat do správy. Areál bude napojen na jednu vodovodní přípojku s jedním měřením u místa napojení a odkanalizován jednou kanalizační přípojkou. Přípojky budou minimálně o dimenzi menší než stávající rozvody, na které mají být napojeny.

Požadavek na odběr požární vody $Q_{\min} = 6,0 \text{ l/s}$ z řadu DN100 nelze zajistit. Charakter budoucí kanalizace (gravitační, tlaková) a její napojovací místo nelze bez zaměření stávajících kanalizačních rozvodů a pozemku určit. Na základě specifikace množství splaškových vod posouzena ČSOV Staroměstská.

Způsob napojení bude projednán se správcem sítí v dalších stupních projektové dokumentace, kdy bude dokumentace předložena k odsouhlasení.

Ing. arch. Michaela Dvořáková

10. PROPOČET – ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

Územní studie Ostrov – areál bývalých kasáren						
		Měrná j m2, m3, t,	Výška, % V m	Obestavěný prostor m3	Cena za MJ	Stavební náklad. Kč bez DPH
Odstranění stavby	Z	halové objekty	4,00	6 080,00	100,00	608 000,00
	Z	skládkování a odvoz do 10 km	0,15	912,00	450,00	410 400,00
	Z	komunikace asfaltová + odvoz do 10 km	1,00	14 920,00	800,00	11 936 000,00
	Z	komunikace panelová + odvoz do 10 km	1,00	6 300,00	700,00	4 410 000,00
	Z	sanace podloží	2,00	800,00	1 000,00	800 000,00
Návrh	Z	stavební objekty RH	4,00	1 200,00	7 000,00	8 400 000,00
	Z	stavební objekty VD	6,00	6 600,00	3 000,00	19 800 000,00
	Z	lehké přístřešky OV	4,00	960,00	3 000,00	2 880 000,00
	Z	komunikace pojízdné DS	1,00	2 695,00	1 400,00	3 773 000,00
	Z	komunikace pojízdné VD	1,00	3 740,00	1 400,00	5 236 000,00
	Z	komunikace pochozí DS+RH	1,00	4 470,00	800,00	3 576 000,00
	Z	mlatové cesty	1,00	2 160,00	350,00	756 000,00
	Z	Terénní a sadové úpravy RH+ZV	1,00	27 800,00	350,00	9 730 000,00
	Z	přípojka vodovodu	1,00	280,00	1 200,00	336 000,00
	Z	trafostanice	1,00	1,00	650 000,00	650 000,00
	Z	přípojka NN	1,00	420,00	1 300,00	546 000,00
	Z	kanalizace	1,00	280,00	2 000,00	560 000,00
		cena celkem				74 407 400,00

Ing. arch. Michaela Dvořáková