



# Ostrov - lokalita "Kfely OV-4"

urbanistická studie

## **A. průvodní zpráva**

Investor: Město Ostrov, IČ 00254843, DIČ 129-00254843

Zpracovatel: Ing.arch. Luděk Vystyd, Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, Cheb, 350 02

IČO 14741822, DIČ CZ360402004

tel: 354 422 635, e-mail: atelier@vystyd.cz, www.vystyd.cz

## 1. POPIS ZADÁNÍ

V souvislosti se zamýšlenou realizací nové rozsáhlé oblasti určené pro bydlení v Ostrově Kfelích, se Město Ostrov rozhodlo rozpracovat urbanistické řešení na území občanské vybavenosti, které by mělo sloužit stávajícím i novým obyvatelům v místě. Níže uvedené shrnutí vychází ze zadání studie.

### 1.1 Zadání

#### **Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je rozvojová plocha KF-OV4, která se nachází při východní hranici místní části Kfely u Ostrova a přímo sousedí s katastrálním územím Ostrov nad Ohří. Rozvojová lokalita má celkem výměru cca 24 388m<sup>2</sup>. Na severu tato lokalita navazuje na další rozvojovou lokalitu a to KF-B42 určené pro výstavbu rodinných domů. Tyto dvě rozvojové lokality jsou od sebe odděleny pruhem zeleně. Na jihu a na západě tato lokalita sousedí s již zastavěnými pozemky rodinnými domy.

#### **Důvody pro pořízení územní studie a stanovení hlavních cílů rozvoje území**

Důvodem pořízení územní studie pro rozvojovou lokalitu KF-OV4 v místní části Kfely u Ostrova je prověření rozvojových možností podrobnějším územně plánovacím podkladem a prověření aktuálního stavu základních podmínek využití tohoto rozvojového území.

#### **Požadavky vyplývající pro zájmové území z platného Územního plánu města Ostrov a platné obecně závazné vyhlášky o závazné části Územního plánu města Ostrov**

Dle platného Územního plánu města Ostrov je uvedená rozvojová lokalita součástí území s funkčním využitím „Území občanského vybavení s převahou zeleně“. Na základě této skutečnosti vyplývají z platného Územního plánu Města Ostrov pro uvedenou rozvojovou lokalitu KF-OV4 následující regulativy:

#### **Území občanského využití s převahou zeleně**

Doporučené využití: plochy se stavbami a zařízeními občanského vybavení, na nichž převládá vysoká či nízká zeleň.

Přípustné využití: služební byty.

Nepřípustné využití: obytné domy a rodinné domy, ČS PHM, výroba všeho druhu.

## **Rozvojová plocha č. KF – OV4**

Katastrální území:	Kfely u Ostrova
Funkční využití území:	občanské vybavení s převahou zeleně
Index zastavění pozemku:	20
Forma zastavění:	sportovně rekreační areál v bývalé těžebně
Maximální počet podlaží:	I.N.P. + podkroví
Ochranné režimy a limity:	respektovat val s mimolesní zelení na severu, venkovní vedení 22kV
Prvky ÚSES - Biokoridory regionální a místní navržené:	
Poř. číslo:	30
Spojnice:	bc 29 – bk 1007
Průběh:	Zarostlými rybníky – olše, vrby, břízy, osiky k Bystřici
Typ prvku:	biokoridor
Úroveň:	místní
Funkčnost:	funkční
Opatření:	Obnovit soustavu rybníků, břehové porosty zachovat

Ze chválené změny č. 11 ÚPM vyplývá požadavek na zřízení retenční nádrže pro odvodnění rozvojové lokality nacházející se severně od zájmového území a dále požadavek na dopravní napojení rozvojové plochy KF – BČ2 v k.ú. Kfely u Ostrova. Výkres této změny č. 11 ÚPM Ostrov je součástí zadání pro výběrové řízení.

### **Požadavky vyplývající ze širších vztahů řešeného území**

Řešené území se nachází v oblasti, která je z jižní a západní strany již zastavěna rodinnými domy a ze severní strany je zástavba plánována. Vzhledem k této skutečnosti bude nutné v rámci širších vztahů vyřešit optimální přístupové trasy k této rozvojové ploše s respektováním valu zeleně na severní straně.

### **Požadavky na územní řešení zohledňující hodnoty v území (přírodní, historické, urbanistické, kulturní atd.)**

Z hlediska přírodních hodnot bude při zpracování této studie respektován funkční regionální biokoridor č. 30, který zasahuje do zájmového území v severovýchodní části. Dále bude respektován val zeleně na severní straně toho území.

### **Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a hospodářských údajů a výhledů**

Rozvojová plocha nabídne nové pozemky pro sportovně rekreační areál pro sportovní a rekreační vyžití obyvatel z blízkého i vzdálenějšího okolí. Studie prověří dvě varianty. První varianta bude řešit celé území rozvojové lokality včetně pozemků v soukromém vlastnictví a druhá varianta prověří pouze lokalitu týkající se pozemků majetku města Ostrov. Součástí studie bude i mapa vlastnických vztahů a to nejen na vlastní rozvojovou lokalitu ale i na koridory sítí dopravní a technické infrastruktury pro přípojky pro danou lokalitu. V rámci řešené lokality budou navržena vhodná sportoviště (typy včetně povrchů), zázemí daných sportovišť s napojením na potřebné sítě technické infrastruktury.

### **Požadavky na řešení dopravy, veřejného a technického vybavení a nakládání s odpady**

V rámci dopravního řešení studie prověří přístupové komunikace k této rozvojové lokalitě včetně dopravy v klidu (parkování) a přístup pro pěší.

### **Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů, na ochranu a tvorbu životního prostředí, zdravých životních podmínek a ochranu krajiny**

Studie bude respektovat stávající regionální biokoridor č. 30, který zasahuje do zájmového území ze severovýchodní strany. Dále bude respektován val zeleně v severní části zájmového území.

### **Požadavky na nutné asanační úpravy**

Asanační úpravy v rozvojové lokalitě nejsou požadovány – lokalita je doposud nezastavěná.

### **Okruhy problémů k řešení**

- stanovení závazných regulačních podmínek pro případnou zástavbu v dané rozvojové lokalitě
- na úseku dopravy vyřešit přístupové komunikace k rozvojové lokalitě a dopravu v klidu (parkování)
- stanovení vlastnických vztahů v zájmovém území a koridorů pro přivedení dopravní a technické infrastruktury k uvedené rozvojové lokalitě.
- vyřešit napojení lokality na technickou infrastrukturu

## **1.2 Podklady pro zpracování územní studie**

Analogové podklady: - Územní plán města Ostrov,  
Digitální podklady: - snímek katastrální mapy ke dni 17.6.2009  
- ZABAGED



- ortofotomapa
- podklady z územně analytických podkladů
- geodetické zaměření lokality (polohopis a výškopis)



## 2. ZPRACOVATELÉ

Architektonická studie byla zpracována atelierem Ing. arch Ludka Vystyda:

Ing.arch. Luděk Vystyd, Náměstí krále Jiřího z Poděbrad 6, Cheb, 350 02  
velká autorizace ČKA, číslo autorizace 00114

urbanistické řešení: Ing.arch. Luděk Vystyd, Ing.arch. Jaroslav Aust, Bc.  
Tomáš Matějčík

inženýring: Romana Veselková

dopravní řešení: Jan Želonka

ZTI: Ing. Jan Révay

elektro: Ing. Jan Vystyd

PBŘ: Pavel Chmelíř

### 3. ROZBOR A KONCEPTY ŘEŠENÍ

#### 3.1 Zhodnocení stávajícího Územního plánu města Ostrov – změny č.11 v lokalitě Kfely pro potřeby prováděné studie.

ÚP neřeší dopravní napojení, jedná se o uzavřený prostor bez zřejmého zamýšleného napojení na dopravní infrastrukturu. Vzhledem k majetkovým poměrům případně pronájmům pozemků v současnosti neexistuje vhodný a nekonfliktní přístup do řešeného území po pozemcích města.

V konceptu byly zpracovány varianty zajišťující minimální dopravní obslužnost po pozemcích p.p.č.43 majetku města Ostrov (v současné době v pronájmu a oplocen) a po p.p.č.41 ve správě PF ČR. Pěší a cyklistické napojení by bylo možné přes pozemky p.p.č.356/1 v severní části území a 39/3 v jižní části území, oba ve správě PF ČR.

Studie má být dle zadání zpracována ve dvou variantách, varianta uvažující celé území KF-OV4 a varianty uvažující pouze pozemky v majetku města v této funkční ploše.

Není zcela jasný způsob změny vedení VN v místě. V současné době se jedná o dvě hlavní trasy VN35, které by dle autora řešení Ostrov-Kfely-východ měly být přeloženy do země. Z jeho vyjádření vyplynulo, že přeložka je ekonomicky příliš náročná a investor hledá i jiné řešení, přičemž ÚP uvažuje i s přeložkou vzduchem právě nad oblastí OV4. V případě její realizace bude vzhledem k velkým ochranným pásmům výrazně omezena využitelnost území.

#### 3.2 Výstupy – požadavky z jednání IK dne 9.10.2009

Dopracovat obě předložené varianty tj. ve variantě - vedení VN vzduchem, a variantě s přeložkou vedení VN kabelem mimo řešené území.

Studie bude řešit celé území v majetku města p.p.č. 40/1 k.ú. Kfely u Ostrova (bez soukromých pozemků na východě území OV 4) s tím, že nebude respektovat pronajaté pozemky v jižní části pozemku. Přesto požadujeme prověřit nutnost využít pro hřiště tyto již zastavěné pozemky. Odstranění černých staveb bude jistě v budoucnu problematické. Z jednání IK vyplynul požadavek umístit zde při vstupu do území OV4 zázemí pro cyklisty (lavičky, přístřešek apod.).

Pozemky v jižní části pozemku jsou v současné době pronajaty, s tímto pronájmem získalo pozemek město Ostrov již od PF ČR. Stavby jsou zde postavené pravděpodobně postaveny nelegálně. Do budoucna by požadavek na ukončení nájmu řešil odbor majetku města.

Odborný odhad nákladů bude zpracován co nejekonomičtěji, event. úpravy povrchů jednotlivých hřišť navrženy ve variantách. Město zde bude jednotlivé



sportovní aktivity budovat postupně s ohledem na finanční možnosti a dle potřeb místních obyvatel.

Neuplatňujeme požadavek na oplocení jednotlivých sportovních ploch ani na budování zázemí pro správce areálu.

### **3.3 Shrnutí požadavků na řešení**

**Vzhledem k provedené parcelaci, ze které je zřejmý záměr soukromníků na realizaci rodinného bydlení, bylo na základě VV neuvažovat pro OV celé původně zamýšlené území. Místo toho jako druhou variantu vypracovat řešení respektující přeložky VN vedené vzduchem dle platného územního plánu.**



#### **4. POPIS ŘEŠENÍ**

Předloženy byly dvě varianty lišící se respektováním OP vzdušných přeložek vedení VN v trase předpokládané ÚP a varianta uvažující přeložky pod zem. V principu jsou rozdíly pouze v umístění jednotlivých funkcí, veškeré vzájemné vazby a náplň je u obou variant shodná. Negativa druhé varianty (VN vzduchem) jsou shrnuta v textu níže.

##### **4.1 Urbanistické a dopravní řešení**

Řešená lokalita bude obsluhována komunikací, která je navržena jako obytná zóna, tedy komunikace skupiny D s podskupinou D1 „smíšený provoz pěších a automobilů“ umístěnou na parcelách p.p.č. 43 (v majetku Města Ostrov) a na p.p.č. 41 (v majetku PF). Oba pozemky jsou pravděpodobně v pronájmu a oplocené. Do řešeného území se bohužel nelze dostat jiným způsobem.

Dopravní obslužnost plochy OV-4 platný územní plán bohužel neřešil ani jinou formou, například veřejně prospěšnou stavbou, realizace je tedy v současnosti plně závislá na dohodě Města Ostrov s Pozemkovým fondem ČR.

##### **4.2 Příjezdová komunikace a parkoviště**

Ze stávající komunikace bude nová obytná zóna napojena přes přejezdový práh nebo chodníkový přejezd. V pravostranném směrovém oblouku je navržena točna pro automobily N2 „vozidlo ZHS a vozidlo pro odvoz komunálního odpadu“. Parkovací kapacity jsou zajištěny kolnými parkovacími místy, kterých je 29 včetně 2 míst pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Tyto parkovací kapacity zajistí dostupnost pro 68 návštěvníků „viz. výpočet kapacity parkovacích stání“, kteří přijedou osobním automobilem.

##### **4.3 Pěší přístupy**

Primárně však bude lokalita využívána pěšími z nově navržené obytné zóny, která se nachází na sever od tohoto území. Pro tyto návštěvníky je zde navržen přístupový chodník na parcele p.p.č. 356/1 v majetku PF ČR. Opět se jedná o jediný možný přístup do oblasti od severu, o kterém lze vzhledem k majetkovým vztahům reálně uvažovat.

Pěší komunikace v těchto místech protíná suchý poldr, proto zde bude provedena jako visutý chodník.

Pro návštěvníky z původní části obce, případně jako další přístup z cyklostezky, je zde navržen přístupový chodník na p.p.č. 39/3 v majetku PF ČR. V souběhu s ním se nachází soukromá komunikace p.p.č. 11 a 12/3 obsluhující parcely se zřejmým záměrem výstavby RD.

#### 4.4 Bruslařská in-line dráha

Okolo celého areálu povede bruslařská dráha dlouhá cca. 400m a šířky 3m. Tato dráha bude mít asfaltový povrch, stejně jako přístupové chodníky. Nevhodný je jakýkoliv rozebíratelný povrch (betonová zámková dlažba).

#### 4.5 Volejbal

Na vlastní ploše je navrženo hřiště na volejbal o rozměru 18x9m s uvažovanými rozběhy o šířce 6m (popř. 5,5m). Toto hřiště bude mít povrch z umělé antuky. Bude samostatně oploceno pletivem s textilní sítí v=3,0m.

#### 4.6 Multifunkční hřiště

Dále je navrženo multifunkční hřiště o rozměru 36,5x19m, s povrchem z EPDM „recyklovaný kaučuk“. Toto hřiště může být využíváno jako hřiště na malou kopanou, basketbal, tenis, volejbal nebo badminton. Bude samostatně oploceno pletivem s textilní sítí v=3,0m.

#### 4.7 Fotbalové hřiště

Vzhledem k tomu, že se zde nepředpokládá pořádání oficiálních zápasů a vzhledem k prostorově omezujícím podmínkám, bude hřiště na fotbal o zmenšených rozměrech 70,5x47,5m. Povrch bude z umělého trávníku zasypaným křemičitým pískem a gumovým granulátem. Alternativně může být provedeno s klasickým travnatým povrchem. Toto hřiště nebude oploceno.

#### 4.8 Dětská hřiště

Navržena jsou zde také dětská hřiště s dětskými prvky: kolotoč, vahadlové houpačky, pérové houpačky, kyvadlové houpačky, síťová krychle, prolézačky „věže“.

#### 4.9 Ostatní vybavení

Dle požadavků je uvažováno s místem určeným jako veřejné ohniště.

Dále je vyznačena rezerva pro stavbu případného objektu občanské vybavenosti (např. kavárny). Toto místo je prozatím navrženo využít pro požadovaný přístřešek pro cyklisty.

## 5. ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY

### 5.1 odvodnění fotbalového hřiště

Odvodnění fotbalového hřiště bude zajištěno drenážním systémem, který bude zakončen napojením drenážního potrubí do čtyř revizních šachet umístěných podél delších stran hřiště. Z těchto čtyř šachet budou dešťové vody odváděny kanalizačním potrubím PVC DN 150 do dvou revizních šachet - umístění viz situace - a dále kanál. potrubím PVC DN200, které bude zakončeno napojením do nové revizní šachty, vysazené na stávající stoce dešťové kanalizace DN600 (p.p.č.43).

### 5.2 odvodnění parkoviště

Množství odváděných dešťových vod

	zn.	j.	parkoviště
<i>odvodňovaná plocha</i>	A	m <sup>2</sup>	670
<i>intenzita deště</i>	q <sub>d</sub>	l/s.ha	139
<i>součinitel odtoku</i>	ψ		0.8
<i>typ povrchu</i>			zámková dlažba
<i>redukovaná odvodňovaná plocha</i>	A <sub>r</sub>	m <sup>2</sup>	540
<b>výpočtový průtok odváděných dešťových vod</b>	<b>Q<sub>d</sub></b>	<b>l/s</b>	<b>7.5</b>
<b>množství odvedených za dobu směrdatného deště (15min)</b>	<b>M<sub>d</sub></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>6.7</b>

Dešťové vody ze zpevněných parkovacích ploch budou odváděny novou dešťovou kanalizací a předčištěny v koalescenčním odlučovači ropných látek s kalovou jímkou. Odtud budou odvedeny do stávající stoky dešťové kanalizace. Napojení na stávající stoku bude provedeno přes novou revizní šachtu, která bude osazena na stávající stoce. Umístění ORL, trasa kanalizace a místo napojení na stávající stoku je zřejmé ze situace.

### 5.3 zavlažování travnatých ploch

Pro automatické zavlažování trávníku fotbalového hřiště je případně možno využít vodu z přilehlého potoka Bystřice. U břehu potoka bude umístěn odběrný objekt s čerpadlem a uzavřenou tlakovou nádobou, odkud bude potrubím dopravována voda k fotbalovému hřišti. Odtud bude voda pro závlahu rozvedena potrubím k jednotlivým postřikovačům. Jednotlivé postřikovače budou spojeny do sekcí a přes elektromagnetické ventily ovládány ze speciální ústředny, kterou je možno umístit v technické místnosti, altánku či pouze pod přístřeškem, kdekoliv na pozemku investora. Na přání je možno instalovat dešťový senzor, který přeruší program zavlažování hřiště v případě nadměrného vlhka či deště, kdy není třeba travnaté plochy zavlažovat. Umístění odběrného objektu a trasa přívodního potrubí je zřejmá ze situace.

## 5.4 Elektro přípojky

### Technické údaje:

proudová soustava:	3 + PEN, 400/230V ~ 50Hz, TN-C/S
osvětlení parkovišť a chodníků:	1,5 kW
Celková roční potřeba el. energie:	4 500,- kWh

Jedná se o napojení osvětlení vnitřních komunikací drah a parkoviště ve sportovním areálu. V následujících etapách počítáno s napojením případného objektu občanské vybavenosti např. kavárny.

### Napojení na NN:

Napojení na NN 0,4kV síť zajišťuje distributor elektrické energie – dle energetického zákona (úplné znění zákona č. 458/2000 Sb. Poslední změna ve sbírce č. 314 / 2009). V zastavěných oblastech bez omezení, min do vzdálenosti 50m od distribučního vedení.

Napojení osvětlení a případných objektů bude pravděpodobně ze stávajícího nadzemního vedení NN 0,4kV . Na hranici pozemku bude rozpojovací skříň, z které bude napojen odběrný pilíř s rozvaděčem osvětlení VO a odběrné pilíře případných objektů.

## 6. POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Na p.p.č. 40/1 je navržena výstavba sportovního zařízení, které zahrnuje fotbalové, volejbalové, multifunkční a dětské hřiště, veřejné ohniště a přístřešek pro jízdní kola (v dalším stupni se uvažuje o výstavbu objektu kavárny), kolem areálu bude zřízena in-line bruslařská dráha. Součástí areálu bude parkoviště pro 29 osobních automobilů.

### **Posouzení příjezdu pro požární vozidla :**

Příjezdové komunikace bude mít dle studie min. š. 4 m a bude ukončena v místě navazujícího parkoviště pro OA točnou ... poloměry oblouků a šířky pruhů při jízdě vozidel po kružnicové dráze, budou vyhovovat velkým nákladním automobilům kategorie N2 (je zde zařazena rovněž CAS 32 T 815 s délkou 8,51 m).

Příjezdová komunikace bude vyhovovat i pro případnou výstavbu objektu kavárny.

Světlá výška 4100 mm pro průjezd požárních vozidel, nesmí být omezena ani větvemi vzrostlých dřevin.

### **Požadavek na zdroj požární vody :**

V souladu s ČSN 730873 nebude v případě sportovišť sportovního areálu a případné stavby kavárny v dalším stupni (jednopodlažní objekt půdorysných rozměrů cca 15 x 10 m), požadována vnitřní požární voda.

Pro zásobování vnější požární vodou je vyhovující stávající přírodní vodní zdroj (říčka Bystřice) s celoroční min. průtočností cca 100 l/s, situovaný ve vzdálenosti cca 100 m od navrženého parkoviště pro OA.

V dalším stupni bude zhodnocena čerpací stanoviště požární techniky, případně bude navržena jeho úprava v souladu s příslušnou ČSN.



## 7. VARIANTA 2

Varianta č.2 plně vychází z varianty č.1, pouze ho upravuje s ohledem na vzdušné přeložky VN.

Tyto VN linky napájí část Krušných hor a jsou pro ČEZ zásadní, jakákoli porucha může pro majitele znamenat finanční ztrátu - nemají pro zmíněnou oblast jinou rezervní linku.

Lze usoudit, že ČEZ by stávající vedení nejraději zachoval, a vůbec už pro ně nepřichází v úvahu prozatím projednávaná nedokonalá řešení předložená investorem záměru RD Ostrov Kfely východ, řešení z územního plánu považují za nesmyslné.

Zástupcům ČEZu byly předloženy a zkonzultovány i naše varianty - provedení přeložky pomocí izolovaného vodiče, která byla také zamítnuta. Lze tedy předpokládat, že pokud se bude realizovat záměr obytné výstavby, bude ČEZ trvat na přeložkách do zemních kabelů vedoucích za lokality pro bydlení .

Kabelová přeložka je také vhodná z důvodu podmínek ochranných pásem vzdušného vedení, které by v případě realizace návrhu dle ÚP znamenalo vykácení vzrostlé zeleně lemující severní část řešeného území v místě suchého poldru.

Je vhodné zmínit, že dle § 46 odst.11 zákona 458/2000 (Energetický zákon) existuje možnost požádat o výjimku se stavbou v ochranném pásmu:

(11) Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, fyzická nebo právnická osoba provozující příslušné části elektrizační soustavy nebo provozovatel přímého vedení

a) stanoví písemně podmínky pro realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud se prokáže nezbytnost jejího umístění v ochranném pásmu,

b) může udělit písemný souhlas se stavbou neuvedenou v písmenu a) nebo s činnostmi v ochranném pásmu, který musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.



## 8. SHRnutí

Využití uvažované plochy OV-4 je limitováno mnoha faktory: majetkové vztahy, pronájmy pozemků, v ÚP nedořešené přístupy na pozemky, nevhodné řešení přeložek VN a z nich vyplývající rozsáhlá ochranná pásma, konflikt záměrů majitelů pozemků s funkčním určením v ÚP, černé stavby atd.

Navržené řešení i přes tato omezení splňuje zadání a smysluplné požadavky vyplývající z předpokládaného rostoucího počtu obyvatel, předpokládá ale úspěch při jednání s Pozemkovým fondem ČR (případně soukromých majitelů sousedních parcel) o převodu pozemků nutných pro dopravní a pěší obslužnost celého území.

Protože realizace záměru je odvislá od předchozí realizace obytné zástavby, doporučujeme Městu Ostrov v rámci možností prosazovat řešení přeložek VN podzemním vedením. Jejich projekt a následnou realizaci pak koordinovat s touto studií.