



KOLOVÁ -
VEŘEJNÉ
PROSTRANSTVÍ
U HŘIŠTĚ
URBANISTICKÁ STUDIE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : Obec Kolová, Kolová č.p. 16, 360 01 Kolová
ZHOTOVITEL : Ing.arch. Jiří Šejvl
DATUM : březen 2022

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah.

1. Úvodní preambule, cíle a účel pořízení urbanistické studie.
 - 1.1 Identifikační údaje, přehled vlastníků dotčených pozemků.
 - 1.2 Seznam vstupních podkladů.

2. Údaje o řešeném území.
 - 2.1 Vymezení řešeného území, jeho aktuální stav a širší vztahy.
 - 2.2 Současné využití a zastavěnost území.
 - 2.3 ÚAP a limity v území.
 - 2.4 Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace obce.

3. Urbanistická koncepce.
 - 3.1 Návrh urbanistické koncepce.
 - 3.2 Komunikace
 - 3.3 Multifunkční hřiště
 - 3.4 Tůně
 - 3.5 Oplocení

1. Úvodní preambule, cíle a účel pořízení urbanistické studie.

- Urbanistická studie (dále i „US“) je vytvořena na základě požadavků obce Kolová
- Územní studie bude sloužit jako podklad pro následující projektové práce a žádosti obce o poskytnutí příslušných dotací z různých dotačních programů státu a kraje.
- Cílem US je navrhnout, prověřit a posoudit reálné využití daného území.
- Účelem zpracování studie je vytvoření sportovního, kulturního a odpočinkového areálu v návaznosti nastávající fotbalové hřiště (není obecní pozemek) a plánovaného multifunkčního hřiště s umělým povrchem.

1.1 Identifikační údaje, přehled vlastníků dotčených pozemků.

Pořizovatel: Obecní úřad Kolová, Kolová č.p. 16, 360 01 Karlovy Vary

Autor studie: Ing. arch. Jiří Šejvl

atelier – Vyšehradská 4, 360 01 Karlovy Vary, tel.: 602 133 755

e-mail: sejvl.jiri@email.cz

Datum zpracování: 03/2022

Řešené pozemky ve vlastnictví obce Kolová : p.p.č. 259/1, 261/1, 262, 263, 264, 405/76 – uvažované parkoviště

Pozemek související s návrhem je ve vlastnictví:

p.p.č. 267/1 Fotbalový klub AJAX Kolová

1.2 Seznam vstupních podkladů.

- Zadání urbanistické studie.
- Mapové a katastrální podklady obce, prohlídka řešeného území a fotodokumentace.
- Polohopis a výškopis řešeného území se zákresem majetkoprávních hranic dle KM.
- Aktuální ÚAP.
- Informace o průběhu stávajících inženýrských sítí technické infrastruktury poskytnuté správci těchto sítí.
- Platný ÚPS.

2. Údaje o řešeném území.

2.1 Vymezení řešeného území, jeho aktuální stav a širší vztahy.

Řešené území se nachází v severovýchodní části Kolové a je vymezeno pozemkem s fotbalovým hřištěm na západě a místní komunikací na východní straně. Ze severu a jihu jsou soukromé pozemky vymezené oplocením. V areálu se nachází pouze dřevěný zahradní objekt v dezolátním stavu, určený k demolici. Jediný oficiální přístup na řešené území je ze stávající komunikace na východní straně. Dané území není napojeno na síť technické infrastruktury. Pozice budoucího dopravního /pěšího/ napojení a napojení na stávající síť technické infrastruktury bude řešeno ze strany výše zmíněné dopravní komunikace.

V řešeném území se nachází vysoká zeleň (stromy). Jedná se o vysoké jehličnany. Je to skladba ze smrků pichlavých, nebo stepilých, jedlí a jedné tůje. V jižním cípu území jsou dva malé ovocné stromy. Území je silně podmáčené, porostlé trávou – ostřinou.

Pro řešené území byla pořízena fotodokumentace, která je na k dispozici u autora studie.

2.2 Současné využití a zastavěnost území.

Řešené území není v současné době prakticky využíváno.

Celková výměra řešené lokality	3 625,0 m ² .
Zastavěná plocha nadzemními budovami a objekty	0 m ² .
Procento zastavění	0%

2.3 ÚAP a limity v území.

V řešeném území není vedení technické infrastruktury

- V přilehlé komunikaci se nachází standardní síť sídelní veřejné technické infrastruktury s odpovídajícími normovými ochrannými pásmy (voda, kanalizace)
- Jiné limity a územní omezení nejsou zpracovateli ÚS známy.

2.4 Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace (ÚPNR).

Plochy bydlení (v rodinných domech – venkovské - BV).

P 6 plocha ve východní části obce „U Hřiště“,	0,59 ha
plocha řešené lokality	0,36 ha

BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily
- řemeslné provozy drobné výroby a služeb rodinného charakteru s bydlením

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou mírou

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 35
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 2 NP + podkroví

Využití, navržené v předkládané US splňuje požadavky ÚPS:

- nevýrobní služby – poskytování občerstvení a nezbytná dopravní a technickou infrastrukturou.
- veřejné prostranství s polyfunkčním využitím doplněné dopravní a technickou infrastrukturou.

3. Urbanistická koncepce.

3.1 Návrh urbanistické koncepce.

Urbanistická koncepce vychází s potřeb obce daných v zadání urbanistické studie, doplněných o další aktivity. Nedílnou součástí tvorby koncepce je pozice lokality v daném území ve vztahu ke stávající komunikaci a sousedním pozemkům. Podstatnou částí tvorby návrhu byl i současný stav území a stávajícími, vzrostlými, jehličnatými stromy.

Prostorem nově vzniklého areálu prochází hlavní komunikační osa. Je situována od silnice na východní straně území /dnes jediný možný přístup/ a směřuje na západ k fotbalovému areálu. Na této komunikační ose je situován objekt jímž komunikace prochází. Tato páteřní komunikace je pěší, ale slouží i pro zásobování integrovaného objektu menšími automobily. Rozděluje území na severní a jižní část.

V jižní části je navrženo na většině plochy veřejné prostranství – komunitní prostor s polyfunkčním využitím. Je to pohledově otevřený klidový i shromažďovací prostor. Prostranství je navrženo jako funkčně neuzavřené ve formě amfiteátru s možností umístění dalších aktivit v budoucnu podle požadavků, které v této chvíli nejsou blíže určeny. Příkladem by mohlo být příležitostné ohniště na pískové ploše amfiteátru, či využití prostoru pro „mobilní“ divadlo atd. Komunitní prostor je opticky oddělen stěnou od hlavní komunikace a od „průchodu“ objektem.

Do této části území je dále zakomponováno dětské hřiště s běžnými aktivitami jako je skluzavka, houpačky, pískoviště a dětský boulderingový blok.

Do jižního cípu tohoto území byl zakomponován vodní prvek a to tůň s dřevěným molem a malou písečnou pláží pro děti. Tento nový krajinný prvek je podrobně popsán v závěru této průvodní zprávy. Prostor je zkomunikován šterkovými cestami s lavičkami.

Severní, menší část areálu, nad hlavní komunikační osou, je vymezena pro sportovní aktivity. Je zde umístěna jednak venkovní boulderingová stěna, výškově pro použití bez lan a workoutové hřiště. Boulderinková stěna zároveň plní funkci optické zábrany pohledu na sousední pozemek.

Na konci páteřní komunikace je situován objekt. Je umístěn kolmo na ní s tím, že ona jej protíná a to směrem k fotbalovému hřišti. Rozděluje objekt na dvě funkční části. Větší, jižní část plní funkci letní kavárny, či bufetu včetně nezbytně nutného zázemí. Severní část objektu je výhradně navržena jako sociální zařízení pro návštěvníky areálu a kavárny a dále jako sklad pro zahradní traktor a náradí.

Letní kavárna disponuje místy k sezení uvnitř dispozice a jednak na vnější, otevřené, ale zastřešené terase. Terasa a vlastní kavárna je situována tak, aby z každého místa sezení bylo vidět na dětské hřiště, dále do vlastního amfiteátru a na západní stranu - na fotbalové hřiště a nově vzniklé multifunkční hřiště.

Severní část objektu má navrženou nezbytně nutnou kapacitu WC pro ženy, muže a imobilních návštěvníků, pro případné konání kulturních, či jiných akcí. Předěje se tak stálému pronájmu mobilních buněk s WC, které rozhodně krajnotvorně nevypadají.

Mezi severní částí integrovaného objektu a plotem je umístěn objekt sezonní, venkovní sprchy pro sportovce.

3.2 Komunikace

Areálem v jeho severní části ve směru východ – západ prochází hlavní, páteřní komunikace pro pěší a zásobování. Na východním konci je hlavní vstup do areálu ze stávající, místní obslužné komunikace. Na západním konci je situován druhý vstup z vedlejšího pozemku s fotbalovým hřištěm. Tento vstup umožňuje přístup jen návštěvníkům hřiště. Vzhledem k tomu návrh **náznačuje**, že by bylo vhodné tento vstup zpřístupnit i návštěvníkům areálu přicházejícím ze severní části obce Kolové. Nemuseli by jako nyní za stávající situace obcházet celou oblast ze severovýchodu až do hlavního vstupu. To by byl umožněno vyudováním chodníku vedeným uvnitř areálu přímo ze vstupu do areálu FK AJAX Kolová.

Páteřní komunikace východ – západ je navržena ze zámkové dlažby, doplněná lavičkami a veřejným osvětlením. Osovost umocňuje výsadba nových stromů. Doplnkové komunikace, parkové jsou štěrkové (mechanicky zpevněné kamenivo – štěrk s bentonitem). Osazeny jsou též parkovými lavičkami.

Na pozemku p.p.č. 405/76 při hlavním vstupu na východní straně území je při místní obslužné komunikaci navrženo odstavné parkoviště.

3.3 Multifunkční hřiště

Multifunkční hřiště s umělým povrchem je situováno v jihovýchodní části hrací plochy Fotbalového klubu AJAX Kolová. Je umístěno tak, aby co nejméně bránilo ve výhledu na hrací plochu fotbalového hřiště z terasy letní kavárny. Multifunkční hřiště má přímou návaznost na řešený areál, je navrženo s osvětlením a s možností umístění volně stojících, demontovatelných tribun. Jeho rozměr je 40x20 m. Standardní rozměr je 36x18 m.

3.4 Tůň

Stavbu tůně představuje vyhloubení zemní prohlubně. Tůň vytvoří nový vodní prvek v krajině. Nově vzniklá vodní plocha zvýší biodiverzitu a tím i biologickou a botanickou hodnotu území. Realizací luční tůně bude dosaženo pestrosti krajiny, rozšíření mokřadní vegetace a trvalé retence povrchových vod. V litorální části budou umístěny dva shluky větších kamenů sebraných z okolních ploch, které budou sloužit jako úkryt pro vodní živočichy a ostatní vodní organizmy. Tůň bude navržena jako zemní prohlubeň, je nevypustitelná a bez vypouštěcího zařízení. Pro případ nutnosti vyprázdnění zdrže tůně je možné vodu vyčerpat pomocí mobilní čerpací stanice.

Pro stavbu nejsou stanoveny žádným, ani právním předpisem povinnosti pro užívání stavby z hlediska hygieny, a ochrany zdraví ani z hlediska životního prostředí. Realizovaná stavba v obecním zájmu plnit funkci krajiny, retenční i biologickou. Stavba tůně se nachází v území CHKO Slavkovský les, ve II. ochr. pásmu přírodních léčivých zdrojů a v druhém ochr. pásmu vodní nádrže Stanovice.

Z celého prostoru navržené terénní úpravy pro tůň, bude skryta zemina schopná zúrodnění. Tato zemina bude využita na terénní úpravy v místě především pro stavbu amfiteátru.

Z prostoru zátopu tůně bude provedeno vytěžení zeminy dle budoucí PD až na stanovenou niveletu dna.

Uspořádání svahů tůně bude přecházet vymělčením do litorálního pásma a s přechodem do mokřadního prostoru.

Tůň bude nejvíce zahloubena při jižní části dnové partie.

Ve směru ke vzdušným břehům bude tůň postupně vymělčovat a přecházet do rostlého či upraveného terénu.

Prostor svahů a břehů navazující na vodorys tůně bude navržen ve velmi pozvolném sklonu 1:3-5. Sklon dna bude navržen až 1:10.

Vlastní tůň bude nepravidelného oválného tvaru vymezeného vodorysem.

autor řešení : Ing. Jiří Leitgeb, CSc

3.4 Oplocení

V návrhu jsou použity 2 typy oplocení.

Na severní straně řešeného území je plot navržen jako netransparentní. Může být navržen z dřevěných panelů uchycených do sloupků. Alternativou jsou prefa betonové desky zasunuté do betonových sloupků. Tento netransparentní plot ze severní strany bude porostlý ze strany areálu popínavou zelení.

Rozsah dalšího oplocení bude řešen s majiteli sousedních pozemků. Předpoklad je, že nové oplocení umožní areál uzavřít. Malé oplocení dětského hřiště je samozřejmostí.

Karlovy Vary 31. 03. 2022

Ing.arch. Jiří Šejvl

