

Studie budoucího využití lokality poloostrova Rozkoš

Objednavatel:	Dobrovolný svazek obcí Kladská stezka <i>Třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice</i>
Zpracovatel:	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. <i>Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec</i>
Autorský tým:	Ing. arch. Marek Wajsar Ing. Jan Vlček Bc. Veronika Čížková
Stupeň dokumentace:	územní studie
Datum:	září 2021

Obsah

Textová část

Příloha 1 Výpočet potřeby vody a odtoku splaškových vod

Příloha 2 Bilance potřeby parkování

Grafická část

A1 Regionální souvislosti

A2 Stávající stav – foto

A3 Majetkoprávní vztahy

N1 Hlavní výkres

N2 Schéma využití území

N3 Regulační výkres

N4 Dopravní a technická infrastruktura

Textová část

Úvod, předmět a cíl řešení

Předmětem řešení je návrh využití poloostrova při hrázi vodní nádrže Rozkoš. Územní studie přináší celkovou koncepci možného využití řešeného území, jeho členění na dílčí celky a návrh umístění jednotlivých funkcí a aktivit. Součástí studie je prověření a bilance kapacity území, z níž se odvozuje dopravní řešení a návrh koncepce řešení technické infrastruktury.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro případnou změnu územních plánů obcí Nahořany a Velká Jesenice a následně pro koordinaci veřejných i soukromých záměrů v území. Za tím účelem se stanoví základní regulativy pro budoucí umisťování staveb v území a vymezují se plochy pro vybudování veřejné infrastruktury.

Cílem studie je připravit koncept a podmínky pro realizaci klíčových infrastrukturních investic v území, bez nichž není možné jeho adekvátní využití; zamezit chaotické výstavbě devastující potenciál místa a celkově lokalitu učinit atraktivní pro její návštěvníky a potencionální investory.

Regionální souvislosti a záměry v území

Řešené území leží při severním okraji hráze vodní nádrže. Obsluha území je možná ze silnice č. III/28517 vedoucí z České Skalice do Nahořan. Východní okraj poloostrova poskytuje široký panoramatický rozhled na hřeben Orlických hor, přes vrch Dobrošov nad Náchodem až po Krkonoše. Z poloostrova lze přehlédnout celou plochu vodní nádrže.

Okolí vodní nádrže Rozkoš se v rámci regionu východních Čech profiluje jako jeden z významných cílů turistického ruchu. To je v posledních letech podpořeno snahou obcí kolem vodní nádrže a Dobrovolného svazku obcí Kladská stezka.

Nejvýznamnější plánovanou investicí v území je cyklookruh kolem Rozkoše včetně doprovodných aktivit. Cyklookruh bude napojen na cyklostezku podél Úpy Babiččiným údolím. Tento záměr je zaštiťován DSO Kladská stezka.

Mezi významné záměry okolních obcí mající souvislost s řešeným územím patří plánovaná rekonstrukce ATC Rozkoš v České Skalici a vybudování nového kempu v Šeřči na území obce Provodov-Šonov.

Stávající stav a limity území

Stávající stav území je výsledkem poměrně živelné obestavby břehů vodní nádrže bez jakéhokoliv konceptu a v některých případech i bez legálního základu. Stav kempů, ačkoliv mají pro své pravidelné návštěvníky jistě svého neopakovatelného ducha, ani zdaleka neodpovídá současným standardům ani technickým a stavebním předpisům. Břehy jsou z většiny zabrány, vymezeny oplocením a obestavěny zázemím pro aktivity uzavřených skupin návštěvníků. Střed území zabírají soukromé zahrádky, popřípadě zůstává bez využití. Jedna z pláží je oplocena až k vodní hladině. Jediné zázemí pro návštěvníky v podobě bufetu se nachází při silnici vedoucí po obvodu řešené lokality. Parkování a adekvátní obslužné komunikace uvnitř území prakticky absentují. Stávající parkování kolmo k silnici je nevyhovující z hlediska bezpečnosti, neboť se couvá do vozovky v místě nedostatečného rozhledu. Kapacitně nepostačuje ani vůči stávajícímu využití území.

Hlavním limitem využití území je absence sítě technické infrastruktury. Silové rozvody ze sítě nízkého napětí a sdělovací vedení jsou vedeny ad hoc k jednotlivým drobným stavebním objektům. Kapacitní vodovod v lokalitě není přítomen, stejně jako

splašková kanalizace. Stávající kemp v severovýchodním cípu lokality a některé další objekty disponují vlastní čistírnou. Její provoz je však problematický z důvodu sezónnosti provozu. Přepad z čistírny je zaústěn do vodní nádrže. Je pravděpodobné, že z některých ostatních staveb se vypouštějí splašky do vodní nádrže bez čištění. Limitující absence technické a dopravní infrastruktury je jedním z předmětů řešení této studie.

Z dalších limitů je možné jmenovat ochranné pásmo silnice III. třídy. Vodní plocha samotná je významným krajinným prvkem. S těmito limity není předložený návrh ve střetu. Studie nastavením regulativů usiluje o zpřístupnění břehů vodní nádrže.

Urbanistická koncepce

Návrh je koncipován podle následujících principů:

- 1) Ve východní nejatraktivnější části území se vymezuje plocha pro sport. Uvažuje se zde s volnočasovým centrem, coby hlavní atraktivitou lokality. Dále se uvažuje se sanací východních skalnatých břehů a jejich doplnění visutými lávkami a rozhlednou. Poblíž se navrhuje místo pro restauraci, která bude obsluhovat návštěvníky volnočasového areálu i poloostrova a těžit z polohy v místě panoramatického rozhledu.
- 2) Břehy poloostrova budou zpřístupněny a doplněny pěší promenádou, která bude propojovat jednotlivé pláže, vyhlídková místa, restauraci, areál venkovního hlediště s pódium na vodě, mola a přístaviště. Všechny pláže budou veřejně přístupné, vstup na mola lze regulovat vhodným oplocením.
- 3) Území je členěno novými obslužnými komunikacemi na několik celků: blok 1 a 2 může obsahovat penziony, kempy nebo jiné formy ubytování jako například bydlení v korunách stromů apod. V blocích 3, 4, 5 a 6 se uvažuje s ubytováním v hotelech nebo hotelových apartmánech v návaznosti na uvažovanou veřejnou marinu. Blok 8 je rezervován pro občanské vybavení jako například restauraci, volnočasový areál, letní kino apod. Stávající kemp v severovýchodní části lokality zůstane zachován, avšak lze doporučit jeho revitalizaci. Nejatraktivnější část území je určena pro volnočasové centrum a restauraci, jak zmíněno výše.
- 4) Celé území poloostrova bude koncipováno jako zóna s preferencí pěší a cyklistické dopravy. Vjezd pro motorová vozidla bude povolen pouze v případě nezbytné dopravní obsluhy. Při silnici č. III/28517 je nově navrženo kapacitní parkování pro obsluhu celé lokality. Mezi parkování a rekreační část poloostrova se situují doprovodné provozy: infocentrum, rychlé občerstvení s veřejnými toaletami a technické zázemí areálu.

Dopravní řešení

Celé území poloostrova bude koncipováno jako zóna s dopravním omezením: vjezd pouze pro dopravní obsluhu a ubytovaným, snížená rychlost. Parkování pro ubytované uvnitř objektů, pro ostatní návštěvníky je navrženo kapacitní parkoviště při silnici č. III/28517. Hlavní páteřní obslužná komunikace navržena jako obousměrná s odděleným chodníkem pro pěší. Ostatní obslužné komunikace jsou uvažovány se smíšeným provozem.

Návrh zohledňuje trasování cyklostezky kolem Rozkoše. V souvislosti s návrhem uspořádání lokality jsou navrženy drobné korekce trasy.

Koncepce technické infrastruktury

Sítě veřejné technické infrastruktury budou vybudovány kompletně nově. Přednostně budou situovány do navržených veřejných prostranství. Všechny stavby budou připojeny minimálně na následující síť: vodovod, splaškovou kanalizaci, elektřinu ze sítě NN. Území bude doplněno veřejným osvětlením a stanovišti na separovaný komunální odpad.

Vodovod bude řešen novými řady z veřejné sítě v Městci. PRVKUK sice uvažuje s napojením vodovodu z Velké Jesenice, ale na základě konzultace s VaK Česká Skalice bylo navrženo napojení z Městce.

Splašková kanalizace bude z jednotlivých objektů řešena gravitačně do dvou čerpacích stanic po obou stranách krajinného horizontu – po jedné v severní a jižní části území. Odtud tlakově podél silnice č. III/28517 do ČOV v České Skalici, jak bylo již dříve prověřeno technicko-ekonomickou studií „Návrh odkanalizování lokality poloostrova mimo vodní nádrž Rozkoš“ vypracovanou společností VIS v roce 2018.

Elektřina ze sítě NN bude řešena nově zemními kabely v rámci nových veřejných prostranství.

Vytápění objektů v kombinaci elektřiny a obnovitelných zdrojů.

Bilance kapacit návrhu

Celková bilance vychází z navrženého funkčního využití území při zohlednění regulativů určujících maximální míru využití území.

Bilance potřeby pitné vody a splaškových odpadních vod – viz příloha č. 1.

Bilance dopravy v klidu – viz příloha č. 2.

Bilance nezbytných investic

Na podkladě návrhu řešení byl proveden předběžný odhad stavebních nákladů na vybudování páteřní dopravní a technické infrastruktury, bez níž nelze lokalitu dále rozvíjet. Ta bude zahrnovat vybudování vodovodního řadu a jeho napojení na vodovodní síť v Městci, vybudování tlakové kanalizace a její napojení na gravitační kanalizační síť v České Skalici, výstavbu centrálního parkoviště a vybudování páteřních ulic v rámci řešené lokality. Bilance stavebních nákladů je uvedena v tabulce č. 1. Náklady byly kalkulovány podle publikace „Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí, aktualizace 2021“, kterou vydal ústav územního rozvoje MMR ČR. Jedná se o cenovou úroveň z 1. pololetí roku 2021.

Bilance stavebních nákladů byla provedena nad rámec zadání této studie. Zadání předpokládalo pouze ekonomické posouzení možnosti odkanalizování území. Při zpracování studie však vyšla najevo nezbytnost i dalších investic, jak je popsáno jinde v textu, takže celková bilance stavebních nákladů kromě vybudování kanalizace zahrnuje i náklady na další nezbytné investice v území.

Tabulka 1: bilance stavebních nákladů

položka	množství	MJ	cena za MJ Kč	cena celkem Kč
centrální parkoviště	10527	m2	1480	15579960
páteřní ulice - vozovky	6120	m2	1260	7711200
páteřní ulice - ostatní zpevněné plochy	1285	m2	851	1093535
páteřní ulice - sadové úpravy	14280	m2	400	5712000

vodovodní řady v lokalitě	741	bm	1800	1333800
kanalizační řady v lokalitě	1952	bm	7890	15401280
čerpací stanice kanalizace	2	kpl	750000	1500000
nápojen na vodovodní síť (Městec)	1735	bm	2700	4684500
nápojení na kanalizaci (Česká Skalice)	3260	bm	3450	11247000

cena celkem Kč bez DPH	64.263.275
cena celkem Kč vč. DPH 21%	77.758.562,75

Závazné regulativy

Územní studie je zpracována jako podklad pro případnou změnu územního plánu. Za účelem hospodárného využití území, ochrany jeho hodnot a určení maximální míry využití území v návaznosti na potřebu budování veřejné technické infrastruktury se navrhuje následující závazné regulativy:

Plošné regulativy:

Plochy pro sport – veřejné pláže:

hlavní využití: pláže a drobná související sportoviště

ostatní podmínky: nelze umisťovat oplocení a zpevněné plochy nad 200 m²

Plochy pro sport – veřejná sportoviště:

hlavní využití: veřejné volnočasové centrum

ostatní podmínky: nelze umisťovat oplocení; lze doplnit drobnou architekturou jako altány, pergoly, přístřešky apod.

Plochy pro sport – vyhrazené areály:

hlavní využití: vyhrazený areál jachtklubu

ostatní podmínky: přípustná jsou veřejná prostranství, zeleň apod.

Plochy pro rekreaci – ubytování:

hlavní využití: pozemky penzionů, hotelů, areály kempů apod.

ostatní podmínky: přípustná jsou veřejná prostranství, zeleň apod., areály a pozemky penzionů a hotelů lze oplotit

Plochy občanského vybavení:

hlavní využití: restaurace, kavárny, infocentra, pódia, hlediště apod.

ostatní podmínky: nelze umisťovat oplocení. Přípustná jsou veřejná prostranství, zeleň apod.

Plochy technického vybavení:

hlavní využití: pozemky areálů a staveb pro technickou obsluhu území.

Plochy dopravní:

hlavní využití: plochy s převažující dopravní funkcí – komunikace a parkoviště.

Veřejná prostranství a veřejná zeleň:

hlavní využití: plochy přístupné každému bez omezení. Umisťovat lze pouze stavby dopravní a technické infrastruktury. Ostatní stávající stavby a zařízení lze pouze udržovat, nikoliv měnit nebo rozšiřovat.

Prostorové regulativy:

Maximální výška zástavby se určuje jako maximální výška umisťované stavby nad průměrnou niveletou přilehlých veřejných prostranství. Je uvedena v regulačním výkrese pro každý stavební blok jednotlivě. Maximální výšku zástavby mohou přesahovat pouze technická nebo technologická zařízení jako například komíny, výdechy vzduchotechniky, hromosvody, antény, výtahové šachty, a to pouze v nezbytné míře.

Výšková dominanta: Rozhledna – může převyšovat navrženou maximální výšku zástavby.

Maximální zastavitelnost pozemku je určena jako podíl zastavěné plochy domu k celkové výměře stavebního pozemku. Pro účely výpočtu maximální zastavitelnosti pozemku se za zastavěnou plochu domu považuje plocha ohraničená z vnějšku obvodovým pláštěm budovy v úrovni 1. nadzemního podlaží. Maximální zastavitelnost pozemku se určuje vždy pro každý stavební blok jednotlivě a je patrná z regulačního výkresu.

Minimální podíl zeleně je určen poměrem ozeleněných ploch stavebního pozemku vůči jeho celkové výměře. Minimální podíl zeleně se určuje vždy pro každý stavební blok jednotlivě a je patrný z regulačního výkresu. Plochy zeleně na terénu (například trávníky, trvalkové záhony apod.) se započtou ze 100%. Plochy zeleně na konstrukcích (například nad suterény, podzemními garážemi, zelené střechy domů apod.) se započtou s redukcí 50%. Plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti nižší než 0,15 m se nezapočítávají. Zároveň se stanoví, že plocha zeleně na rostlém terénu musí tvořit alespoň polovinu celkové započítané plochy zeleně před redukcí.

Etapizace

Povinnou podmínkou pro umisťování všech staveb s výjimkou staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury je předchozí realizace následujících staveb:

- Centrální parkoviště v západní části řešené lokality umístěné v ploše ozn. v regulačním výkrese č. 19 v počtu nejméně 245 parkovacích stání,
- Kapacitní napojení na veřejný vodovod,
- Kapacitní napojení na veřejnou kanalizaci.

Závěr

Studie představuje ucelený koncept budoucího rozvoje území. V první fázi proměny území bude nezbytné vybudovat páteřní technickou a dopravní infrastrukturu a vymezit veřejná prostranství. V následných investicích se předpokládá partnerství mezi soukromým a veřejným sektorem. Důležité pro celkovou prosperitu území a udržení jeho atraktivity bude podstatné najít odpovídající náplň volnočasového centra, aby sloužilo jako magnet pro návštěvníky. Tím může dojít k oživení místa. Následná výstavba ve vymezených blocích bude realizována podle navržených regulativů, aby se zajistilo udržení hodnoty místa i dílčích plánovaných investic. Nastavené regulativy jsou zároveň voleny s určitou volností, aby umožňovaly flexibilitu při

plánování využití poloostrova s ohledem na potřeby, které se mohou v průběhu času měnit. Důležitý je koncept řešení a základní členění území. Předpokládáme, že konkrétní uspořádání dílčích částí se může v čase zpřesňovat.

Pokud se podaří nastartovat rozvoj poloostrova navrženým směrem, můžeme být svědky vzniku jedné z dalších zajímavostí východočeského regionu.



