

ÚZEMNÍ STUDIE „U HŘIŠTĚ – KÁCOV“

Žadatel:	GRAFFIN s.r.o., Hvězdova 39/870, 140 00 Praha 4, IČ: 26765951
Pořizovatel:	Městský úřad Kutná Hora, Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování, Václavské nám. 182, (1. patro), 284 01 Kutná Hora,
Zpracovatel územní studie:	ing. arch. Agáta Jirout Kosinová, ČKA 05012 agata.kosinova@gmail.com, 723 32 42 58
Dopravní řešení:	Ing. Tomáš Asník
Technická infrastruktura:	VOTAS s.r.o., Stanislava Hrstková, Elmoz s.r.o., Zdeněk Svoboda

Obsah:

Cíle a účely územní studie.....	2
Zadání.....	2
Návrh.....	3
Infrastruktura.....	6

CÍLE A ÚČELY ÚZEMNÍ STUDIE

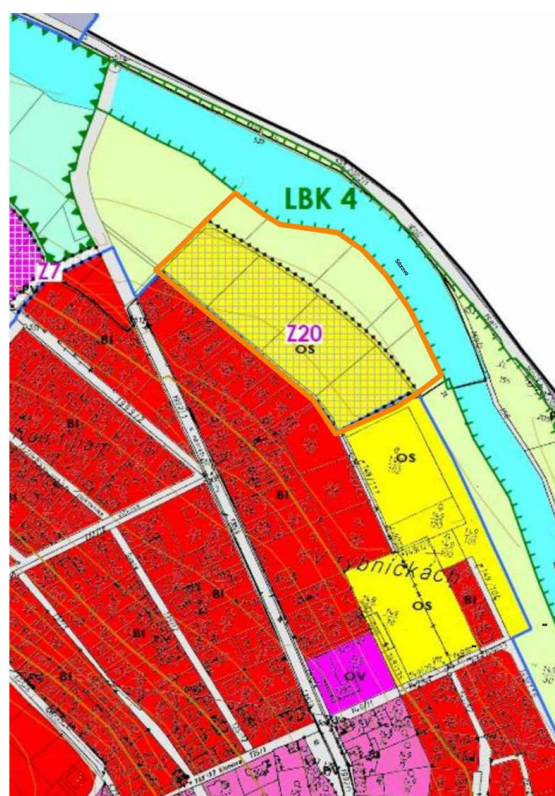
Územní studie je pořizována na podnět investora, vlastníka většiny pozemků v řešené lokalitě, firmy Graffin s.r.o.. Cílem studie je zajistit správný rozvoj území a stanovit jasnou podobu a pravidla prostorového uspořádání staveb. Po pořízení a schválení možnosti jejího využití pořizovatelem bude ÚS vložena do evidence územně plánovací činnosti. Tímto krokem se stane neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v řešeném území. To znamená, že v případě územního rozhodnutí, které se bude od řešení stanoveným ÚS odchylovat, je třeba v odůvodnění tohoto rozhodnutí zdůvodnit, prokázat, že bylo nalezeno z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

ZADÁNÍ

Zadání bylo vypracováno úřadem pořizovatele – odborem regionálního rozvoje a územního plánování na Městském úřadě v Kutné Hoře panem Mgr. Vítem Holubem 09/2023. Rozsah řešeného území je stanoven zadáním, skládá se ze zastavitelné plochy Z20 (ÚP Kácova) a navazujících pozemků ohraničených řekou Sázavou. Ve studii je kladen důraz na navržení odpovídajících ploch veřejných prostranství a jejich vzájemnou propojenost a prostupnost územím a to jak motorizovaně, tak pěšky. Studie dále stanovuje urbanistickou koncepci zástavby a stanovuje některé regulativy.



Zákres řešeného území do ortofotomapy



Zákres do územního plánu

Stávající stav

Vymezené území má rozlohu 30 300 m². Je to plocha mírně svažité severovýchodně směrem k řece, nadmořská výška je zde 316 – 310 mn.m.. Z části je zemědělsky obdělávána, zbytek leží ladem a čeká na další využití. Nachází se ve funkční ploše OS - občanská vybavenost, sport; a NSzp – smíšené nezastavěné území, zemědělské, přírodní. Území je ohraničeno řekou Sázavou, hladina řeky za normálního stavu je cca 4m pod hranou pozemku. Část plochy leží v

aktivní záplavové zóně, celá plocha leží v záplavové zóně stoleté vody Q100. Z jihu je území ohraničeno stávající zástavbou rodinnými domy se zahradami. Z východu navazuje na sportovní areál a na západ je plocha otevřená do volné krajiny polí, kterou přerušuje železný most. Na druhém břehu se nad lokalitou tyčí vrchol Vlachov (467 mn.m.) a Čertova vyhlídka, které vytváří zalesněnou kulisu pro naše území a jsou příjemným výhledem.

V areálu sportoviště se nachází hlavní fotbalové hřiště zdejšího klubu, tréninkové fotbalové hřiště, hřiště pro kopanou s umělým povrchem, tenisový kurt a volejbalové a nohejbalové hřiště. Hlavní příjezd do území je z jihozápadu z ulice Nádražní po stávající veřejné účelové komunikaci, ta je v současnosti průjezdná skrz sportovní areál až do ulice K Vazišti.

SWOT analýza

SILNÉ STRÁNKY

SLABÉ STRÁNKY

+ Výhled a přírodní prostředí + Sportovní využití v areálu	- Záplavová lokalita - horší napojení na místní komunikace
+ Lepší propojení se řekou Sázavou + vytvoření nového turistického cíle + vytvoření rekreační plochy pro obyvatele Kácova	- záplavy - ztráta prostupnosti

PŘÍLEŽITOSTI

HROZBY

NÁVRH

Širší vztahy - propojenost

Řešená lokalita je součástí hlavní plochy sportu a rekreace v městysu, proto je ve studii kladen velký důraz na zapojení celé lokality do systému obce, tak aby byla zpřístupněna nejenom turistům, ale zejména obyvatelům Kácova. Městys má na svém území stanoveny rozsáhlé zastavitelné pozemky pro bydlení, které počítají s nárůstem obyvatelstva, pro které je vhodné vytvořit adekvátní sportovní rekreační prostředí.

Cesta meandrem

Výchozím prvkem pro řešenou lokalitu je vznik cesty zeleným pásem po jesebním břehu v meandru řeky Sázavy a tím vytvoření vycházkové trasy od centra městysu k areálu sportoviště až k ocelovému mostu. Celková délka trasy by byla dlouhá cca 1,5km, začínala by u pivovaru, kde až k novému mostu je břeh průchozí, dále kolem ČOV a po pozemcích na okraji břehu až k řešenému území, kde se napojuje na uliční síť nové chatové osady, odtud by vedla nově navrženou cestou k ocelovému mostu, resp. pod něj a na něj. Most díky své konstrukci působí v prostředí atraktivně a může se stát finálním bodem nové vycházkové trasy v meandru Sázavy. Napojení nové cesty na most pak zkracuje docházkovou vzdálenost k nedaleké vlakové zastávce a k naučné stezce na druhém břehu Sázavy. Cesta je vzhledem k poloze v aktivní záplavové

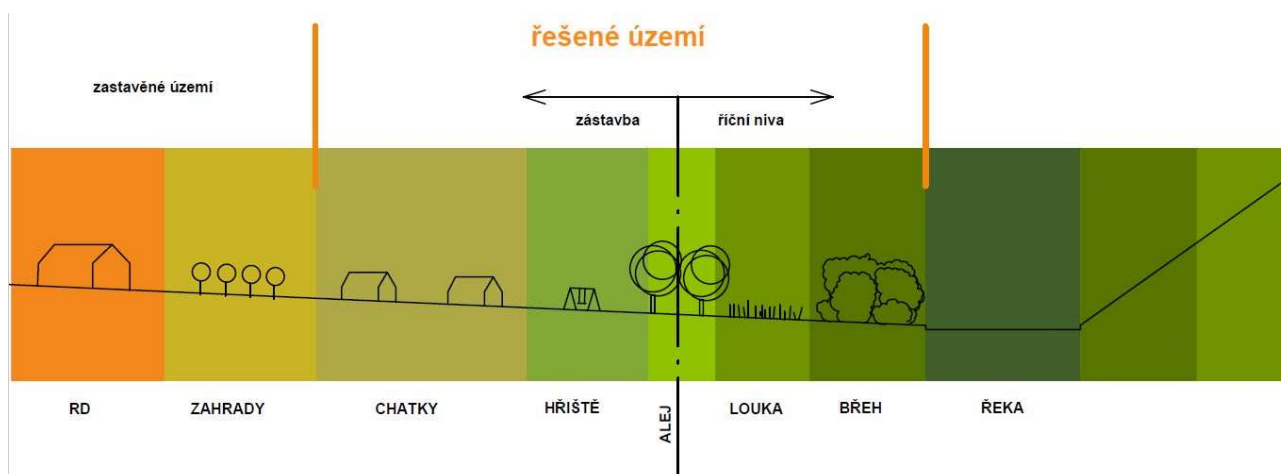
zóně navržena jen jako vysekávaná cesta ve stávající zeleni. Jiné využití dotčených pozemků je problematické, pozemky jsou nezastavitelné a i neoplotitelné.

Propojení u hřbitova

Dalším navrženým propojením je vytvoření oficiální cesty z ulice Novočtvrťská do ulice Nádražní vedle hasičárny, která napojí nové obytné lokality na rekreační pás v obci.

Urbanistická koncepce

Lokalita se nachází mezi zástavbou rodinných domů se zahradami a řekou Sázavou. Je třeba vytvořit plynulý přechod mezi sídlem a zelení. Urbanistická koncepce vychází z linie hranice aktivní záplavové zóny, ve které je umístěna cesta s alejí. Alej dělí území na zastavitelné a nezastavitelné a oběma stranám vytváří ochranu. Od stávající zástavby k aleji je plocha hustě zastavěná a intenzivně využita pro trávení volného času a sportování. Plocha od aleje k řece je klidnější a vytváří plynulý přechod k přírodnímu systému u řeky. Přístup lidí je zde pouze po pěší cestě podél řeky a u přístupu k řece u mola.



Veřejná prostranství

Pro veřejná prostranství je vyhrazeno 3500 m², zde se budou nacházet např. víceúčelové hřiště, hřiště na beach volejbal, workout, dětské hřiště atd. dle potřeb a uvážení investora a městysu. V aktivní záplavové zóně nesmí být umístěn žádný trvale zabudovaný prvek - mobiliář, branky nebo sloupky pro volejbalovou síť budou mobilní. Povrchy budou navrženy a provedeny s ohledem na polohu v aktivní záplavové zóně.

Řeka

Dalším motivem návrhu je přiblížení řeky návštěvníkům areálu. V současnosti je při normálním stavu hladina řeky cca 4 m pod hranou pozemku. Cílem je umožnit návštěvníkům zpřístupnění hladiny řeky a rozšířit břehové porosty. Navržena je zde úprava břehu, resp. Rozšíření břehu a v jedné části zpřístupnění po schodišti k hladině, kde by bylo umístěno mobilní molo.

Urbanistické uspořádání staveb

Hlavním motivem návrhu urbanistického uspořádání je **výhled** na vrchol Vlachov. Navrženy jsou podélné objekty se sedlovými střechami a se štíty směřujícími na výrazný vrchol na druhém břehu řeky. Nové příčné komunikace tento princip umocňují.

Celkem je navrženo 32 chatek. Budou sloužit jako ubytovací zařízení pro sportovce z řad fotbalových klubů v případě tréninkových soustředění apod. nebo pro turisty a vodáky navštěvující městys.

Regulativy

Základní regulativy jsou dány územním plánem:

- koeficient zastavění 0,2
- výšková regulace zástavby – max dvě nadzemní podlaží + podkroví

Regulativy přidáné územní studií

- u stávající podélné komunikace je stanovena stavební čára nepřekročitelná s možným odstupem objektů max 1,0m dovnitř pozemku. Zároveň by měl být zachován minimální rozestup mezi stavbami 10m.
- hřebeny střech navzájem navazují v ose a musí být příčně na řeku

Východní blok u víceúčelového hřiště je možno zastavět jinou stavbou než je chatka – ubytovací zařízení – dle potřeb v areálu, např. zázemí pro sportovce (šatny + hygienické zázemí), nebo byt pro správce areálu. Regulativy mohou být upraveny dle potřeb objektu, ale musí vycházet z prostorového uspořádání staveb v okolí a výškové hladiny stávající zástavby.

Bilance ploch

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	Pozemky chatek	Plochy pro sportoviště	Komunikace		Zeleň	
			Motorizované	Pěší	Louka	Břeh
30300 m²	11380 m ²	3455 m ²	4283 m ²	687 m ²	6600 m ²	3895 m ²
			4970 m ²		10495 m ²	

INFRASTRUKTURA

Doprava

Navržená cestní síť vychází z urbanistického uspořádání stávajícího a navrženého. Nové komunikace se napojují na stávající veřejnou účelovou komunikaci podél jižní hranice řešeného území. Ta prochází celým areálem, příjezd je z ulice Nádražní naproti hasičárně a výjezd ulicí K Vazišti. Nová podélná větev se napojuje na stávající komunikaci u tréninkové hřiště, kde je zvýšený terén o cca 4m. Pro napojení bude pod komunikací proveden terénní násyp. Vzhledem k poloze v aktivní záplavové zóně, bude v terénním valu proveden propustek, který umožní rozliv vody na plochu za komunikací. Komunikace jsou jednopruhové, jednosměrné.

Doprava v klidu

U každé chatky je zřízeno jedno odstavné stání pro OA návštěvníků chatek. Jako rezervní stání a také stání pro návštěvníky celého sportovního areálu, je u nové podélné komunikace vyhrazen pruh pro podélné parkování OA (kapacita je 30 stání pro OA).

Zásobování vodou

Objekty budou zásobovány pitnou vodou z veřejného vodovodního řadu. Stávající řad se nachází v ulici Nádražní, odtud bude napojena nová větev vodovodu.

Splašková kanalizace

Objekty budou napojeny na síť splaškové kanalizace v obci. V nových komunikacích budou vybudovány nové gravitační splaškové stoky, které budou svedeny do nejnižšího místa v lokalitě do přečerpávací stanice, ze které budou splašky výtlakem svedeny do stávající stoky v ulici Nádražní.

Nakládání s dešťovou vodou

Dešťová voda bude stékat volně po komunikacích do přilehlé zeleně. Na pozemku u přístupu do řeky bude podél cesty proveden terénní průleh pro lepší akumulaci a zásak dešť. Vod. U chatek bude nakládání s vodami řešeno dvojím způsobem – polovina střechy bude svedena do nadzemní akumulační nádrže umístěné přímo u svodu, druhá polovina střechy bude odvedena do vsakovacího tělesa vytvořeného na pozemku u chatky.

Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude napojena k elektrické síti. V západní části bude umístěna nová trafostanice, od ní bude síť vedena do jednotlivých přípojkových skříní, které se budou nacházet u jižní podélné komunikace, pro každý blok objektů jedna přípojková skříň. Elektroměrové skříně budou umístěny vedle přípojkových skříní a budou centrálně pro všechny chatky z jednoho bloku na jednom místě.

Veřejné osvětlení

V areálu bude vybudováno veřejné solární LED osvětlení.

Nakládání s odpady

Každý objekt bude mít na svém pozemku jednu nádobu na směsný komunální odpad. Do lokality bude zajiždět svozové auto v pravidelných intervalech dle městysu Kácov.