

# Podkladová studie pro změnu Územního plánu obce Kovářov „Kemp Radava“



Zpracovatel:

**Adam Rujbr Architects s.r.o.**

Srbská 22

612 00 Brno

IČO: 26920522

Datum pořízení:

10/2023

# Obsah

I.	Textová část.....	3
A.	Územní identifikace.....	3
B.	Identifikační údaje.....	3
C.	Účel podkladové studie.....	4
D.	Základy předpoklady, požadavky a principy .....	5
E.	Územní plán.....	6
F.	Charakteristika stávajícího stavu území .....	8
G.	Popis návrhu – základní koncepce.....	9
H.	Požárně bezpečnostní řešení.....	12
I.	Krajinářské řešení.....	12
II.	Grafická část.....	14
J.1	Situace katastrální – podkladová studie.....	příloha
J.2	Situace ortofoto – podkladová studie .....	příloha

# I. Textová část

## A. Územní identifikace

---

Lokalita:	<b>Kemp Radava</b>
Obec:	Kovářov
Katastrální území:	Chrást u Záhořan
Pozemek:	p. č. 322/1
Rozloha:	cca 13 ha
Obec s rozšířenou působností:	Milevsko
Kraj:	Jihočeský

## B. Identifikační údaje

---

Objednatel:	<b>Povodí Vltavy, státní podnik</b> Holečkova 3178/8 150 00 Praha 5
Zpracovatel podkladu:	<b>Adam Rujbr Architects s.r.o.</b> Srbská 22 612 00 Brno IČO: 26920522  Ing. arch. Adam Rujbr, Ing. arch. Vít Benda, Ing. arch. Zoltán Veres
Druh dokumentace:	Podkladová studie k podnětu na pořízení změny územního plánu obce Kovářov (dále jen „Podkladová studie“).





Obr. 2 Zájmového území

Součástí podkladové studie je grafická část, která se skládá ze dvou situačních výkresů na podkladu katastrální mapy a ortofoto mapy (1:2000).

Ve výkresech jsou obsaženy koridory dopravní infrastrukturu (komunikace, dočasná státní), plochy staveb a zařízení souvisejících s provozem kempu (sociální zázemí, vrátnice, zázemí pro obsluhu, vodárna, objekt záchranné služby), schematicky vymezené území pro stání karavanů. Barevně jsou rozlišeny stavby/zařízení stávající a nové/navrhované.

## D. Základy předpoklady, požadavky a principy

---

Návrh nového uspořádání kempu:

- bude vycházet z požadavků na jednoduchý a ekologický provoz s ohledem na ekonomickou a sociální udržitelnost.
- nebude navyšovat stávající kapacity kempu.
- bude řešit slabá místa stávajícího provozu: umístění hygienických zařízení, cest, místa pro stání vozidel a plochy infrastruktury.

Zásadní aspekty návrhu prostorového řešení:

- dostupnost a dostatečná kapacita hygienického zázemí – umístění toalet v docházkové vzdálenosti 100 m.
- karavanová stání umístit na upravené travnaté plochy s přístupem na komunikace a k technickým sítím a napojením na elektřinu (v případě vhodných technických možností na vodu a kanalizaci).
- hlavní vjezd do areálu ponechat s ohledem na stávající infrastrukturu na stávajícím místě s novým objektem recepce.
- cestní síť upravit tak, aby areál již nebyl obsluhován cestami pod úrovní maximální hladiny vody.

- materiál cest volit pouze přírodní.
- při provozování kempu nezhoršovat stav porostů.

## E. Územní plán

---

Z hlediska Územního plánu obce Kovářov jsou pozemky stávajícího kempu v ploše:

- *3 plochy občanského vybavení*

Přípustné: funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení.

Podmíněné: bydlení, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, ČSPH, nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné: jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

- *5N plochy rekreace a sportu*

Přípustné: jsou to plochy určené k hromadnému provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace.

Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci, parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, veřejná zeleň, louky, pláže, kempinky a stanové tábory, jednoduché stavby veřejného stravování slouží-li potřebám rekreační funkce, velký podíl zeleně.

Podmíněné: stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety, stavby veřejného stravování slouží-li potřebám rekreační funkce), parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, veřejná zeleň, nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné: ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

- *14 plochy vodní nádrže*

Přípustné: pláže, břehy, břehové porosty vodní plochy Orlické nádrže, stanice první pomoci vodní záchranné služby – složky IZS – maximální zastavěná plocha stavby nesmí přesahovat 150 m<sup>2</sup>.

Podmíněné: je možno zřizovat lávky, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení, výstavba technické infrastruktury.

Nepřípustné: všechny činnosti a děje neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

- *Archeologická lokalita*



- Mezofilní hájová osa nadregionálního biokoridoru Štěchovice – Hluboká obora, plnící současně funkci nadregionálního biocentra



- Funkční lokální biokoridor



Pozn. Změna č. 8 Územního plánu obce Kovářov umožnila umístit stanici první pomoci vodní záchranné služby – složky IZS do plochy 13, 13N, 14 a 15, 15N s tím, že maximální zastavěná plocha stavby nepřesáhne 150 m<sup>2</sup>.



Výstřižek zájmové oblasti z Územního plánu obce Kovářov

Stávající územní plán neodpovídá současnému využití území Kempu Radava a neumožňuje jeho revitalizaci a rozvoj. Podnět na pořízení změny územního plánu je podán za účelem vymezení plochy Kempu Radava tak, aby umožňoval hromadnou rekreaci, výstavbu staveb a zařízení související s provozem kempu, včetně dopravní a technické infrastruktury.

## F. Charakteristika stávajícího stavu území

---

Kemp Radava je provozován v rozsáhlém areálu pobřežích pozemků vodní nádrže Orlick. Jedná se o cca 13 ha lesnatého území přiléhajícího k cca 1500 metrům převážně písčitého pobřeží. Historie kempu sahá do začátku 60. let, kdy bylo dokončeno napouštění vodní nádrže. V minulosti byl kemp provozován různými správci, v roce 2016 převzal správu státní podnik Povodí Vltavy.

Charakter kempu je silně poznamenán dlouhodobým nekoncepčním rozvojem. Do nedávna se zde nacházelo cca 250 míst s dlouhodobě stojícími převážně nepojízdnými karavany, které byly často rozšířeny dalšími dřevěnými přístavky.

Většina karavanů je napojena na elektřinu provizorním vedením do rozvaděčových skříní.

Dále zde jsou 4 objekty hygienického zázemí (2 zděné objekty, 2 mobilní kontejnery), které nevyhovují kapacitně ani docházkovou vzdáleností. Sprchy a toalety nemají dostatečnou kapacitu a pro část rekreatantů jsou poměrně vzdálené. Uživatelé kempu zde vybudovali cca 100 dřevěných suchých záchodů rozestých v lesním porostu.

Areál disponuje několika zdroji podzemní vody jak pro pitné účely, tak pro odběr užitkové vody. Svou vydatností však tyto zdroje nedostačují kapacitě areálu a pitná voda v suchých obdobích musí být dovážena v cisternách.

V areálu jsou provozovány dvě restaurace a samostatné rekreační středisko poskytující ubytování v chatkách – jedná se o objekty jiných vlastníků na pozemku, ke kterému má státní podnik Povodí Vltavy právo hospodařit.

Vjezd do kempu je střežen recepcí se závorou. Mezi poskytované služby patří kromě dlouhodobého pronájmu karavanových stání také méně využívané krátkodobé stání karavanů a stanování.

Stávající provoz kempu je do budoucna z více důvodů neudržitelný, a především technicky nevyhovuje současným standardům.

Provoz kempu má negativní vliv na životní prostředí. Velké množství suchých záchodů může mít negativní dopad na podzemní vody. Rizikem je také únik ropných látek z velkého množství osobních automobilů parkujících přímo u karavanů v lese.

V oblasti dochází k dlouhodobé degradaci lesního porostu. Jedním z důvodů je:

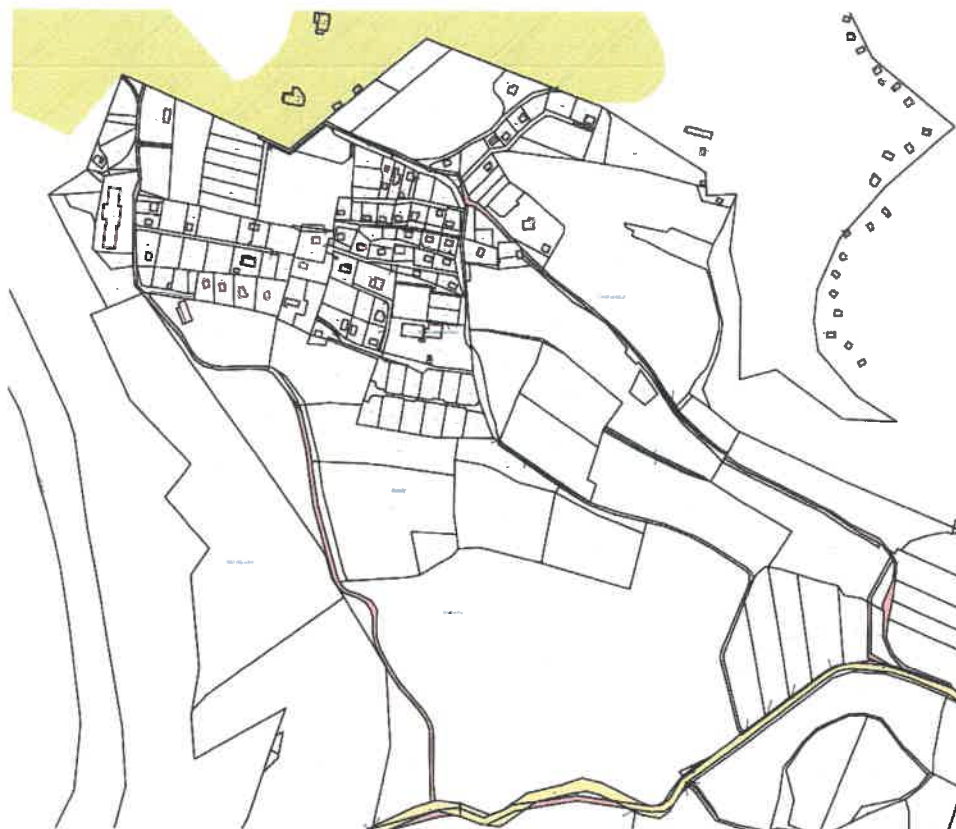
- vjíždění vozidly mezi stromy, zhutnění půdy a poškození povrchových kořenů;
- poškozování kmenů instalací rozvodů elektřiny, antén, budování přístaveb karavanů;
- rozdělování ohňů v blízkosti stromů;
- obestavování stromů přístřešky a odvod dešťových vod;
- vylévání odpadních vod do porostů;
- nepovolené kácení rekreatanty atd.

Areál je problematický také z hlediska bezpečnosti. Některé úseky cestní sítě jsou pod úrovní maximální hladiny vody a stejně tak i některé nepojízdné karavany. Rozestupy mezi karavany jsou velmi malé, což zvyšuje riziko šíření případného požáru. Nemobilita karavanů komplikuje havarijní kácení suchých nebo jinak poškozených stromů.



## Přístupové cesty

K hlavní bráně kempu je možné dojet po asfaltové cestě, která obsluhuje i jiné pozemky a chaty v okolí. Cestu spravuje obec Kovářov, i když část komunikace patří soukromým vlastníkům. Ostatní příjezdové trasy též nevedou plně po obecní komunikaci.



### LEGENDA

-  PARCELY VE VLASTNICTVÍ OBCE KOVÁŘOV
-  PARCELY VE VLASTNICTVÍ JIHOČESKÉHO KRAJE
-  ÚZEMÍ KEMPU - VE VLASTNICTVÍ STÁTU

## G. Popis návrhu – základní koncepce

---

Provoz kempu:

- se předpokládá sezónní (květen–září).
- bude umožňovat ubytování ve vlastních karavanech a stanech.
- bude umožňovat napojení karavanů na elektřinu a v některých případech, pokud to bude technicky možné, i na přípojku vody a kanalizace.
- bude umožňovat v zimním období umístění zazimovaných plavidel.

Pro bezproblémový provoz areálu bude v recepční budově navrženo ubytování pro jednoho až dva zaměstnance.

Primárně budou karavanová stání poskytována jako dlouhodobá, aby se snížil tlak a zatížení na stávající dopravní infrastrukturu.

Plochy pro stany budou travnaté. Jednotlivá stanová místa budou označena a jasně vymezena.

Kromě samotného pronájmu karavanových a stanových míst bude nabízeno související zázemí – přípojky k sítím, toalety, sprchy, nabíjení elektromobilů, servisní místo pro karavany (vypouštění odpadních vod, doplnění pitné vody).

Kemp i nadále bude nabízet občerstvení v restauraci a hospodě, což jsou stávající objekty v areálu, které jsou provozovány jinými subjekty, případně bude vybaven automaty.

#### *Státní vozidel*

Centrální plocha určená pro státní vozidel bude sloužit zejména neubytovaným návštěvníkům pláží a restaurací. Na místě bude osazen parkovací automat s možností platby přes aplikaci. Součástí výbavy budou nabíjecí stanice pro elektromobily. Ubytovaným bude umožněno státní přímo u svých karavanů nebo stávajících chatek.

#### *Odpadové hospodářství:*

Ve středu kempu je navržen oplocený dvůr s kontejnery pro tříděný odpad. Toto místo je snadno přístupné jak pro návštěvníky, tak pro popelářské vozy.

Biologický odpad vzniklý při údržbě zeleně bude kompostován na vymezených místech v areálu.

#### *Zimování hausbotů:*

Doplňkovou službou bude zimování hausbotů. Nyní bývá na pobřeží kempu v zimních měsících odstaveno cca 150 hausbotů, většina stojí pod úrovní maximální hladiny, což je problematické a v rozporu s platnou legislativou. V zimních měsících, kdy kemp neposkytuje ubytování bude část karavanových stání a stanová louka vyhrazena pro odstavení hausbotů. Aktuálně je uvažováno se zimováním cca 50 hausbotů. V případě zájmu o tuto službu může být kapacita větší, lze využít plochy všech karavanových stání a stanové louky.

#### *Stanice první pomoci vodní záchranné služby*

V areálu kempu je možno umístit stanici první pomoci vodní záchranné služby. Dle vydané změny č. 8 územního plánu obce Kovářov by neměla maximální zastavěná plocha být větší než 150 m<sup>2</sup>.

#### *Kapacita kempu*

Kapacita kempu je navrhována na kapacitu 1000 osob, což odpovídá stávajícímu stavu. Návrh spočívá s rovnoměrném zatížení celého předmětného území.

Počet ubytovaných	1000 osob
Karavanová stání	205
Stanová místa	90
Místa ke státní vozidel neubytovaných návštěvníků	55

### *Provozní objekty*

V areálu je navržen nový objekt recepce, servisní budova a několik typů hygienických zázemí. Jedná se o dřevostavby založené na betonové desce. Objekty jsou navrženy s ohledem na provozní požadavky i ekonomickou efektivitu. Dále je zde možno umístit stanici první pomoci vodní záchranné služby, která nebude provozována investorem.

Nové objekty se předpokládají přízemní, vyjma objektu recepce, kde je uvažováno podkroví s možností ubytování 1 až 2 zaměstnanců. Zastavěná plocha většiny objektů bude do 75 m<sup>2</sup>. Maximální uvažovaná zastavěná plocha několika vybraných objektů je do 150 m<sup>2</sup>,

### *Dopravní řešení*

Je navržena nová cestní síť pro automobily tak, aby areál nebyl obsluhován cestami pod úrovní max. hladiny. Cesty budou z důvodu bezpečnosti a ochrany území zokruhovány.

Povrchy zpevněných ploch budou mít přírodě blízký charakter – mlatové cesty, štěrkové trávníky apod.

Je uvažováno s vjezdem vozidel do 3,5 tuny s délkou karavanu do 7,5 metrů. Komunikace umožní občasný pojezd i těžších vozidel (popeláři, hasiči apod.) a sobousměrným provozem, tj. základní šířka je 3 m. Pro vyhýbání automobilů slouží zpevněná krajnice ze štěrkového trávníku.

Místa pro stání vozidel pro neubytované návštěvníky kempu je řešeno centrálně u hlavního vstupu s kapacitou cca 55 stání, kde budou zároveň i místa pro nabíjení elektromobilů a jeden servisní bod pro karavany (vypouštění odpadní vody, doplňování pitné vody).

Stávající cesty pod úrovní max. hladiny budou zachovány a budou využívány pro pěší jako procházkové trasy podél břehu.

### *Zásobování vodou a odkanalizování*

Zásobování vodou se předpokládá z vlastních zdrojů podzemní vody (vrtané studny - v mapové části neupřesněno).

Pro čištění odpadních vod bude realizována samostatná ČOV (centralizovaná varianta čištění odpadních vod) nebo bude zvoleno více kapacitně menších ČOV (decentralizovaná varianta čištění odpadních vod) navázaných na hygienická zařízení (v mapové části neupřesněno).

Srážkové vody budou svedeny na terén a zasakovány v místě spadu.

V řešeném území kempu Radava jsou plochy a objekty, které jsou pronajaty jiným vlastníkům. Jedná se o restauraci, hospodu, chaty určené k přechodnému rekreačnímu pobytu v době rekreační sezóny (přízemní, nepodsklepené, s nízkou sedlovou střechou) a objekt sociálního zařízení. Zásobování vodou (včetně hygienického zázemí pro chatky) si řeší nájemce samostatně a není předmětem návrhu této části dokumentace. Odtok odpadních vod (a jejich čištění) z těchto pronajatých objektů je součástí řešení této části projektové dokumentace.

### *Zásobování elektrickým proudem*

Elektrická energie bude zabezpečena smlouvou s distributorem elektrické energie, který zřídí pro provozovatele distribuční transformátor.

Zněho budou napájeny objekty servisní budovy, hygienická zařízení a připojovací sloupky se zásuvkami pro připojení jednotlivých karavanů.

Část spotřeby elektrické energie zajistí fotovoltaická elektrárna. FV panely budou umístěny na všech vhodných plochách střech provozních objektů.

## H. Požárně bezpečnostní řešení

---

Jednotlivé stavby budou tvořit samostatné požární úseky, u kterých nevznikne požadavek na požární odolnost stavebních konstrukcí, vyjma objektu recepce a ubytování pro správce. Požadavky na požární odolnost stavebních konstrukcí budou posouzeny v projektové dokumentaci. K objektům bude zajištěn příjezd po stávajících komunikacích. Vzhledem k umístění objektů se nepředpokládá negativní vliv odstupových vzdáleností vůči okolním stavbám. Zásobování vodou pro hasební zásah jednotek požární ochrany bude prokázáno analýzou zdolávání požárů. Na základě výše uvedeného je možné konstatovat, že umístění navrhovaných staveb není v rozporu s požadavky právních předpisů na poli požární ochrany.

Požárně bezpečnostní řešení bude v následujícím stupni dokumentace zpracováno podle vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Toto požárně bezpečnostní řešení prokáže shodu navrhovaného záměru staveb s technickými podmínkami požární ochrany pro jejich navrhování stanovenými vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb. Dle § 39 zákona č. 133/1985 Sb., zákona o požární ochraně, v návaznosti na vyhlášku č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva, vykazují charakteristiky jednotlivých staveb předpoklady pro jejich zařazení do kategorie I.

## I. Krajinářské řešení

---

Území není plošně dotčeno památkovou ochranou ani ochranou přírody.

### *Pěstební opatření*

Ze studie Zhodnocení stavu porostů a návrh řešení z roku 2020 vyplývá návrh na plošné odstranění porostů téměř v celém areálu s lesnickou obnovou porostů v rámci několika etap.

Plošné vymýcení je tedy navrženo zejména v plochách, kde jsou navržena karavanová stání, stavby a zařízení nezbytné pro provoz kempu, louky pro stanování či rekreaci.

### *Koncept krajinářského řešení*

Návrh krajinářského řešení se věnuje území zejména z pohledu souladu přírodních krajinotvorných prvků s funkčním využitím území. Stěžejním krajinářským prvkem jsou vzájemným územím lesní porosty. Ty tvoří základ pro charakter a atmosféru celého rekreačního areálu a je žádoucí s nimi efektivně pracovat i v budoucnu. S ohledem na převážně přírodní prostředí jsou navrženy vegetační prvky zejména domácí druhy dřevin – dub, borovice, javor, třešeň. Jedná se o dřeviny, které se v území nacházejí částečně přirozeným zanesením. Pro danou lokalitu je potenciálně přirozený dubový porost na kyselém základu a od toho se odvíjí druhové zastoupení a charakter porostů.

Principy krajinářského přístupu k areálu:

- adekvátní a citlivý přístup k obnově porostů – jejich kácení a výsadby, zásahy do terénu
- přizpůsobená obnova funkčnímu využití jednotlivých partií areálu
- zachování atmosféry porostů
- podpora rekreačního potenciálu formou drobných prvků přírodního charakteru
- stabilizace porostů – volba vhodných taxonů

Mezi základní prvky/objekty, které jsou v areálu navrženy, patří:

- rekreační stinné místo pro odpočinek pod korunami stromů
- volný palouk, s možností cvičení, např. jógy, posezení u ohniště
- plocha s přírodními herními prvky
- dubová alej, procházková cesta podél vody
- louka, jako prostor pro společenské hry
- lanové prvky mezi stromy, herní a rekreační potenciál
- vyhlídky

Ve vytipovaných místech jsou navrženy prvky určené pro hru či pohybové aktivity zejména dětí. Jedná se o prvky, které by měly mít primárně přírodní charakter – základním materiálem dřevo a rezné lano.

### *Shrnutí*

Klíčem pro vhodnou obnovu areálu z hlediska krajinářského bude tedy zejména:

- obnova porostů s cílem zvýšit jejich druhovou bohatost s využitím místních druhů;
- využití domácích dlouhověkových dřevin, které příznivě ovlivní stabilitu porostů;
- využití kontextu okolní krajiny, pohledové vazby na krajinné horizonty v okolí vodní nádrže;
- doplnění vegetačních prvků, které mají vlastní estetický potenciál – jednodruhá alej;
- kombinace přístupu parkové úpravy s využitím lokálních solitérních stromů, skupinek stromů a keřů vhodně umístěných v areálu kempu a obnovy alejovými stromy ve vybraných plochách;
- zachování perspektivních kosterních partií pro udržení kontinuity porostů;
- doplnění herních a rekreačních prvků v souladu s přírodním charakterem areálu.

## **II. Grafická část**

Přílohy:

J.1 Situace katastrální – podkladová studie

J.2 Situace ortofoto – podkladová studie

---

**LEGENDA**

- STÁVAJÍCÍ HYGIENICKÁ ZÁŘÍZENÍ
- STÁVAJÍCÍ STAVBY OSTATNÍ
- STÁVAJÍCÍ PLOCHY POKOJNÝCH ZÁŘÍZENÍ
- STÁVAJÍCÍ OPLOČENÁ PLOCHA STUDNÝ JINÉHO VLASTNÍKA
- PLOCHA PRO ČOV (V PŘÍPADĚ CENTRALIZOVANÉ VARIANTY)
- PLOCHA PRO NAVRŽENÉ STAVBY
- PLOCHA PRO KAVAROVNY
- PLOCHA PRO STÁNÍ VOZIDEL
- PLOCHA REKREAČNÍ ZELENĚ
- HRANICE VYMEZENÉHO ÚZEMÍ
- OSY STÁVAJÍCÍCH CEST
- OSY NAVRŽENÝCH CEST
- STÁVAJÍCÍ ZDROJE VODY - STUDNA - INVESTORA



1:2000

**J.1**

Situace katastrální - podkladová studie



**LEGENDA**

- STAVAJÍCÍ HYGIENICKÁ ZAŘÍZENÍ
- STAVAJÍCÍ STAVBY OSTATNÍ
- STAVAJÍCÍ PLOCHY POKHSTINSKÝCH ZAŘÍZENÍ
- STAVAJÍCÍ OPLOCEVÁ PLOCHA STUDY JINÉHO VLASTNÍKA
- PLOCHA PRO ČOV (V PŘÍPADĚ CENTRALIZOVANÉ VARIANTY)
- PLOCHA PRO NAVRŽENÉ STAVBY
- PLOCHA PRO STÁNÍ VOZIDEL
- PLOCHA REKREAČNÍ ZELENÉ
- HHRANICE VYMEZENÉHO ÚZEMÍ
- OSY STAVAJÍCÍCH CEST
- OSY NAVRŽENÝCH CEST
- STAVAJÍCÍ ZDROJ VODY - STUDNA - INVESTORA

