

TERPLAN - Státní ústav pro územní plánování, Plátněřska 19,
Praha 1

R A D A V A

územní plán zóny
(koncept řešení)


ing. arch. M. Sulki
výrobně technický náměstek


ing. F. Kačírek
vedoucí projektového střediska A

ing. arch. F. Mareš
zodpovědný projektant


Praha, červenec 1981

Zakázka č. 19020

1. ÚVOD

1.1. Zadání úkolu

Dne 7.6.1977 zadal odbor výstavby ONV Písek Terplanu Praha zpracování urbanistické studie Orlické zdrže, které mělo navázat na platnou výchozí územně plánovací dokumentaci (Studii ÚPR). Studie měla být doplněna i řešením dílčích území tak, aby z hlediska řízení rekreační výstavby bylo možné, při respektování všech změn, které přinesl vývoj a nové zákonné předpisy, zachovat a respektovat přijatou a schválenou zásadní koncepci celého prostoru Orlické zdrže.

Úkol byl zařazen do plánu ústavu s podmínkou, že časový průběh prací bude odvislý od kapacitních možností zpracovatele. V roce 1977 byla zpracována přípravná dokumentace a práce pokračovaly v roce 1978 I. etapou rozborů. Osnovou předpokládána III. etapa - tj. zpracování urbanistických studií dílčích prostorů (event. územních plánů zón vybraných obvodů) byla se zřetelem na požadavek pořizovatele časově předsunuta před etapu II. (zpracování územního generelu), takže pracovní a metodický postup předpokládaný osnovou byl v časovém sledu upraven. Bylo to umožněno zejména možnostmi využít dlouhodobých zkušeností a znalostí území zpracovatele.

Pro práce v roce 1980 byla zpracována osnova (leden 1980), která respektovala osvědčený pracovní a metodický přístup z roku 1979 i k řešení úkolů specifikovaných pořizovatelem pro rok 1980.

Aby mohl být časově zkrácen postup a době nutná ke schválení přípravné dokumentace, byl 21.1.1980 za účasti vedoucího odboru výstavby a územního plánování ONV Písek a zpracovatele projednán jak pracovní postup, tak struktura prací a veškeré požadavky pořizovatele.

Výsledky tohoto jednání zpracovaná osnova již plně respektovala.

Stavební program mohl být pořizovatelem formulován pouze pro zpracování územního plánu zóny obvodu Tukleky (dokončen v květnu 1980). Další rekreační obvod, který měl být zpracován, byl obvod Radava. Formulování stavebního programu pro tento obvod se ukázalo pro pořizovatele jako velmi obtížné a to přesto, že obvod byl již v minulosti dokumentačně zpracován v úrovni PÚP.

Nová zákonná ustanovení, zejména ve vztahu k zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu nejen znemožnila realizaci dle původního PÚP, ale bez znalosti nového stanoviska zemědělských orgánů nebylo možné stanovit ani rozsah území, ani zpracovat reálné proporce nového stavebního programu.

Pořizovatel proto žádal vypracování urbanistické studie, která by v návaznosti na nová zákonná ustanovení prověřila územní možnosti, zjistila předběžné stanovisko zemědělců a stanovila ve vztahu k dnešním kapacitním možnostem území optimální proporce programu s cílem řešit ÚP zóny rekreační využívání tohoto atraktivního prostoru. Při zpracování této podkladové studie mělo být ověřeno zda lze při zpracování územního plánu zóny respektovat a sledovat tyto cíle :

- radikální zlepšení hygienických poměrů celého a zejména campovacího prostoru, které za současných podmínek využívání jsou hluboko pod žádoucí úrovní,
- zajištění provozních podmínek pro Podnik rekreačních služeb okresu Písek organizující rekr. služby (obdobně jako na V. Víru),
- umístění loděnice Sp. Písek ve smyslu závěru jednání na OV ONV,
- umístění objektu podnikové rekreace n.p. Ředitelství dálnic ve smyslu doporučení pochozí komise (za účasti OV ONV, zást. Povodí Labe - Vltava a zástupce n.p. Řed. dálnic),
- situování hotelu,

- situování zařízení loděnice (org. ČTO),
- sledovat umístění dalších objektů podnikové rekreace (dle územních možností).

Terplan Praha zpracoval dle požadavku pořizovatele urbanistickou studii, ověřující kapacitu území tak, aby mohla se stát východním podkladem pro stanovení optimálního stavebního programu pro zpracování územního plánu zóny.

Do studie byly promítnuty zkušenosti z předchozí územně plánovací dokumentace, stav funkčního využití i žádoucí sledované cíle k optimální organizaci tohoto prostoru. Ve smyslu hospodářské smlouvy byla zpracovaná urbanistická studie předána 15. 1. 1981 pořizovateli.

23.2.1981 byla tato studie na OV ONV projednána za účasti zainteresovaných odborů a organizací. Její náplň byla jednoznačně schválena a navrhovaný program přijat jako podklad pro zpracování územního plánu zóny. Novým prvkem, ovlivňujícím řešení, se stala skutečnost, že území Povodí Vltavy, pokud bylo zalesněno, bylo předáváno pod Správu lesů. Tato okolnost vyvolala novou problematiku, která zejména ve vztahu k novým zákonům předpisům, bude muset být komplexně řešena na celém zájmovém území zdrže. Právě toto území, ne které se dosud nevztahovala zákonná omezení záboru lesního i zemědělského půdního fondu je totiž nejvíce zastavěno rekreačními objekty a intenzivně využíváno k rekreaci. Na tomto území jsou některé rekreační obvody jak dokončeny, nebo rozestavěny, tak i k realizaci dokumentačně připravovány. Radava je tohoto intenzivního využívání příkladem. Z tohoto aspektu jako jediná závažná připomínka při projednávání programové studie byl vznesen požadavek, aby koncept řešení územního plánu zóny Radava podrobně znovu zhodnotil problematiku týkající se lesního půdního fondu (včetně území Povodí Vltavy) a navrhl způsob řešení, který by mohl být případně použit jako vzor pro řešení dalších obdobných případů.

1.2. Vymezení území

Území řešené územním plánem zóny bylo dáno vymezením dle revize ÚPR Orlické zdrže, tj. rozsahem celého obvodu tak, jak byl zpracován před 15 lety v úrovni PÚP.

Území leží při severní hranici okresu Písek na pravém břehu Orlické zdrže ve významné poloze, prakticky proti hradu Orlík a rekreačnímu prostoru Velký Vír. Specifikace rozsahu území, které lze dnes, s ohledem na omezení záborů, chápat jako území intenzivně využívané k rekreaci, je odvozena z výsledků programové studie.

1.3. Předcházející schválená územně plánovací dokumentace

Výchozí územně plánovací dokumentace (ÚPR Orlická zdrž) schválená 27. 6. 1961 radou Jihočeského KNV nebyla programovou studií a nebude ani řešením územního plánu zóny dotčena co do zásadní koncepce řešení Orlické zdrže.

Novými zákonnými ustanoveními, vývojem a současnými podmínkami, pozbylo ale reálnosti řešení PÚP Radavy, zpracované v roce 1963, a to nejen co do územního rozsahu, ale i investiční náplně a optimální výše rekreačních kapacit území.

1.4. Splnění požadavků a podmínek pořizovatele

Zpracovaná programová studie respektovala všechny požadavky specifikované pořizovatelem. Tudiž po jejím projednání i stanovený program výstavby pro řešení územního plánu zóny proporcionálně plně odpovídá nejen cílům pořizovatele, ale i zjištěnými územními možnostem. Řešení respektuje i dnešní stav funkčního využívání s tím, že navrhované organizační uspořádání sleduje zejména zlepšení hygienických podmínek, které za dnešního stavu nejsou dobré.

2. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Území, do kterého je areál situován, je součástí prostoru Chrást - Radava určeného územním plánem Orlické zdrže k rekreačnímu využívání. Území zaujímá prakticky poloostrov vybíhající do zdrže cca 2 km severozápadně od obce Chrást, v rozloze cca 28 ha. Tento prostor, jeden z nejvzácnějších na Orlické zdrži je pohledově značně angažován. V minulosti zpracovávaná dokumentace v úrovni PÚP řešila umístění větších a architektonicky náročnějších objektů hotelového charakteru pro volný cestovních ruch, podnikovou a odborářskou rekreaci, pro vázaný CR, loděnici ČSTV, pro sportovní účely a veřejné plovárny, pro jednodenní rekreaci s koncepcí, že nejvýznamnější objekty v širším prostoru dominovaly.

Z hlediska geografických poměrů patří území do Středočeského plátnu. Skalní podklad tvoří amfibolitisko-biotitické granodiority, které jsou prostoupeny intrusemi mladších aplitických žul a spilitů. V čerstvém stavu jsou granodiority i žilní horniny velmi pevné, převážně hrubě kvádrovitě odlučené. V části břehové jsou eluviálně zvětralé a jsou rozloženy v písčito-hlinitou a hlinito-písčitou zeminu, která po vyplavení hlinitých částí vytvořila v pozvolně klesající břehové části písčité úseky charakteru pláže.

Území je v současnosti funkčně využíváno jako camping v podmínkách, které jsou nepřijatelným hygienickým provizoriem. Část území, patřící pod správu Povodí Labe - Vltava byla v minulosti zalesněna s cílem ochrany břehové linie. Tento les, dnes již vzrostlý, který byl postupně anektován pro rekreační funkci, se souběžně se stoupající návštěvností stal i náhradou nedostatečně dimenzovaných hygienických zařízení. Navíc byla v borovém lese umístěna dočasně povolená provizoria podnikových chat.

V zemědělsky důležitých letních měsících, kdy je prostor špičkově zatěžován rekreační návštěvností, dochází k devas-

taci té obdělávané části území, která leží v přímém dotyku při okrajích tohoto lesního porostu. Přijíždějící vozidla pak zneužívají zemědělské půdy jako komunikaci a ničí prakticky již vzrostlý porost zemědělských plodin.

Stav je tak špatný, že z hlediska žádoucího rozvoje životního prostředí musí sledovaným řešením rozhodně dojít ke zlepšení všech podmínek. Organizováním a řízením celého procesu rekreačního využívání, dle návrhu ÚP zóny, bude pak zemědělský půdní fond chráněn, a bude i zlepšena hygienická situace. Bude-li architektonické řešení objektů respektovat koncepci chránit charakter prostředí, bude realizací dosaženo i žádoucí harmonizace zástavby s přírodou.

3. ŠIRŠÍ VZTAHY

Také ve vztahu k širšímu okolí nebude kvalita životního prostředí ohrožena. Organizováním celého prostoru dojde k eliminaci nepříznivých důsledků na zemědělsky obhospodařovanou část a to i v nejbližším okolí. Navrhovaná koncepce ÚP zóny, pohledově skrytí zástavbu, aby výškově nepotlačovala přírodní dominanty, nevytváří rušící prvky ani při dálkových pohledech z druhého břehu, zejména z hradu Orlíka.

Sledovaným prostorem širšího území prochází dvě trasy VN. Ochranná pásma těchto liniových staveb se však areálu rekreace, ani území vlastní výstavby prakticky nedotýkají. Urbanisticky významným prvkem je skutečnost, že v širším území se nachází historická památka hradu Orlíka, jehož ochranné pásmo je s řešeným územím v těsném dotyku. Princip ochrany okolí hradu je proto respektován i navrženým řešením ÚP zóny.

4. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

Základním bodem a myšlenkou, kterou urbanistická koncepce sleduje je zásada nenarušit kompozici širšího prostoru. Vhodným výškovým a hmotovým řešením je omezován vliv rekreační zástavby tak, aby objekty pohledově nenarušily a respektovaly jak přirozené přírodní prostředí, tak i stávající dominanty

v prostoru. Je však samozřejmé, že řešení sleduje základní koncepcí i síl, aby středisko Radava sloužilo nadále širší veřejnosti, volnému i vázanému cestovnímu ruchu tak, jak stanovila koncepce návrhu Revize rajónového územního plánu Orlické zdrže. Urbanistická koncepce organizačně řeší také optimální podmínky pro funkční využívání území. Kompozičně je území rekreace řešeno zásadně tak, že veškerá rekreační zástavba je od zdrže pohledově kryta stávající výsypou zelení. V rámci lesního porostu na území org. Labe - Vltava je ukryt i camping, jehož provoz by z hlediska estetiky byl jistě od zdrže pohledově rušícím prvkem. Všechny objekty jsou hmotově navrhovány s cílem, aby přírodním prvkům vysoké zeleně nedominovaly. Jejich podlažnost, až na hotel nepřekračuje 2 nadzemní podlaží. Kompozice zástavby tak připouští, aby hotel vzhledem k největší vzdálenosti od hradu Orlíka byl podlažností hmotově přiznán jako urbanizační prvek v prostoru, stejně tak jako objekty loděnice, které se objeví fasádou v pohledové linii od severovýchodní části hladiny zdrže.

5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ A ORGANIZACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území je funkčně děleno na dvě hlavní části - prostory rekreace a prostor zemědělských zájmů.

Rekreační prostory, jež dnes intenzivně využíváné, se táhnou podél břehové linie od jihozápadu na severovýchod. Jsou návrhem organizačně členěny do čtyřech samostatných provozních celků.

Východní část je rezervována objektům sportovních organizací a hotelovému zařízení - vyšší třídy.

Severní a západní část obvodu je navrhována jako organizačně uzavřené území Podniku rekreačních služeb okresu Písek (veřejná pláž, camping, autocamping, turistické ubytování, stravování, prodejní kiosky, kotviště obyč. člunů, stanový prostor vodní turistiky atd.). Tímto opatřením je zaručen jak žádoucí hygienický stav území, ale i žádoucí dozor a bezpečnost.

Jihozápadní část je respektována jako rozvojové území podnikové rekreace.

Chatová zástavba - soukromá, která je situována na části území, v těžišti Radavy se prakticky dále nerozvíjí, protože při nedostatku cenných míst pro veřejnou rekreaci není možné nadále anektovat tento prostor pro rekreaci soukromou. Území dnes již postižené chatovou zástavbou je proto návrhem respektováno co do dnešního územního rozsahu, ale možnost situování dalších objektů je omezena na případy, které stávající zástavbu doplní pouze ve volných prolukách.

Výstavba rekreačních objektů volného cestovního ruchu je zčásti situována na plochy, které sice byly zalesněny, ale patřily pod správu Povodí Labe - Vltava. Již dnes jsou ve valné většině rekreací anektovány. Na tuto lesní půdu - převážně na nálet - je také situován rozvojový program podnikové rekreace (zařízení n.p. Dálnice a rekreační objekty Dopravního podniku města Prahy).

Zásadně je ale chráněn pás ochranného lesa na skalnaté jihozápadní břehové linii. V zásadě funkční využití respektuje předběžně přijaté závěry z pochozí komise, která proběhla v území za účasti zainteresovaných zástupců (JZD, OV ONV, Povodí Labe - Vltava, MNV) i řešení, které bylo ověřeno zpracovanou urbanistickou studií.

6. URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ KOMPOZICE A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Urbanisticko-architektonická kompozice je řešena v plné návaznosti na morfologii a přirozený stav terénu i porostu. Hřebeny navržených hmot sledují prakticky zónu vrcholků vysoké zeleně. Jednotlivé objekty jsou natáčeny tak, aby sice vytvořily nejlepší provozně technické podmínky k sledovanému funkčnímu využití a zároveň, aby byl respektován i žádoucí stav přírody.

Zástavba je předpokládána z hmotově vzájemně harmonizujících a architektonicky jednotně pojatých objektů s jednoduchým způsobem realizace. Provozně ucelené areály jsou oploceny drátěným pletivem zasazeným v živém plotu tak, aby do výhledu již nemohlo dojít k anexi a devastaci zemědělské půdy. Tetno cíl je sledován i navrženým způsobem komunikačního přístupu.

7. OCHRANA PŘIROZENÝCH HODNOT

Přirozené hodnoty nejbližšího okolí nebudou narušeny

vůbec. Navrhované a řízené odlesnění a organizační opatření se dotýkají pouze již dnes rekreací využívaných částí zalesněných ploch, které jsou jako území pod správou organizace Povodí Labe - Vltava, ale lesní fond byl předán pod správu lesů.

Návrh naopak využívá ve většině stávající vysokou zeleň jako kryt člonící zástavbu jak směrem ke zdrži, tak i k Chrástu. Také campovací plochy jsou touto zelení cloněny. Oproti dnešnímu stavu navrhovaná vybavenost zajistí ale hygienickou čistotu lesa a péči o jeho udržování, ale i žádoucí úroveň těchto stanovacích ploch v lese.

8. POČET REKREANTŮ

Dnes již nepoužitelný návrh PÚP počítal původně s celkovou kapacitou rekreačního střediska cca 3 100 osob, z toho 552 lůžek stálých. S ohledem na územní omezení a dnešní prostorové možnosti bylo možné do prostoru návrhem nově situovat zařízení o celkové kapacitě 450 lůžek stálých volného i vázaného cestovního ruchu. (121 podnikových včetně stavu a rozvoje rekreace Dopř. podniku a rozvojové rezervy 16 lůžek - zatím neumístěno, 189 lůžek Podniku rekreačních služeb, 80 hotel, 60 sport. objekty). Připočteme-li stav 80 lůžek ve stávajících chatách, blíží se velková navrhovaná kapacita 530 stálých lůžek návrhu bývalého PÚP (552 lůž). Územní omezení tudíž postihuje především kapacitu přechodně budovaných lůžek v táborových ubytovacích zařízeních a campu.

V letních měsících je ovšem i nadále nutné v tomto prostoru počítat s přechodnými návštěvníky, kteří jak již dnes dokazují, tráví zde svoji dovolenou pod stany, v obytných vozech či lodích. Rekreační pobyt tohoto druhu je návrhem organizačně plně podřízen, dle osvědčených zkušeností, pod org. Správy rekreační péče okresu Písek.

Řešení ale počítá s limitem, který je pro dané území ještě únosný. I když samozřejmě plocha a její kapacita, která je campingu k dispozici je částečně variabilní (dle výšky hladiny), návrh počítá s maximální špičkovou návštěvností tohoto zařízení 600 osob.

Pro průměrný odhad kapacit byly uvažovány větší stany (je samozřejmé, že v tomto limitu jsou zahrnuta provizoria podniků, přechodná lůžka obytných člunů i stany vodních turistů). V době kdy by hladina zdrže stoupla na maximální kótu, byla by ovšem kapacita prostoru nejméně o 1/3 nižší, tj. cca 400 osob.

Studii je sledována v rámci org. Správy rekreační péče okresu Písek i možnost realizace jednodenní rekreace (koupání) a to pro cca 500 osob, pro které jsou návrhem zajištěny kabiny k převlékání.

Je tudíž v daném prostoru navrženo :

80 lůžek chaty (stav)

450 rekr. lůžek stálých vol. a váz. CR

400 - 600 lůžek přechodných vol. CR

Špičkově počítá návrh s kapacitou 500 rekreantů jednodenních.

Celková kapacita řešeného území tudíž může být maximálně 1 630 osob a to včetně jednodenních návštěvníků. Tím, že org. rekreace bude plně podřízena SRP, je zaručeno, že tento limit může být udržen.

9. OBČANSKÁ VYBAVENOST A REKREAČNÍ ZAŘÍZENÍ

Dosažitelnost veškeré základní vybavenosti je zajištěna v uspokojivé míře v okolních střediscích a sídlech. Vlastní areál rekreace je ovšem také vybaven nezbytnou, v některých případech sezonní vybaveností.

V rámci areálu SRP je počítáno s kioskem (potraviny, základní potřeby, noviny), který ovšem bude sezonním zařízením. Služby v rozsahu obvyklém pro příslušná zařízení bude celoročně poskytovat hotel (80 lůžek a 60 míst u stolu). Sezonní stravování (forma samoobsluhy - 100 míst u stolu) bude poskytovat stravovna v rámci SRP, kam může být dováženo jídlo případně pouze ve špičkách z Kovářova (Jednota). Stravování pro podniky je navrženo také obdobným způsobem, tj. dovozem.

V centrálním objektu SRP je sezonně počítáno i s lékařskou službou a první pomocí. Areál SRP i areály podnikové rekreace jsou návrhem vybaveny i příslušným sportovním a rekreačním zařízením. Největší důraz pořizovateli byl kladen na zlepšení hygienických podmínek, proto z objektů vybavenosti jsou nejvýznamnější objekty zajišťující hygienu a hygienické potřeby pasantů. Jsou to zejména 3 samostatné objekty v campu (viz grafická příloha zprávy).

Každý objekt má oddělené samostatné zařízení pro muže a ženy a místnost služeb (formou pronajímaných přístrojů - žehličky, vařiče atd.).

Sociální zařízení mužů má předsíň $2,80 \text{ m}^2$, 2 WC s piscoirem, 3 stání, celkem 7 m^2 , šatnu 5 m^2 (odkládání oděvů před umyvárnou, 9 - 10 věšáků), umývárnu 6 m^2 (3 sprchy a 4 výtoky u žlabu).

Sociální zařízení žen má předsíň $2,80 \text{ m}^2$, 2 WC s předsíňkou 7 m^2 , šatnu $4,4 \text{ m}^2$ (9 - 10 věšáků), umývárnu 6 m^2 (3 sprchy a 4 výtoky u žlabu). Celkově zastavěná plocha jedním objektem $8,5 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m}^2 = 102 \text{ m}^2$. Objekt je přízemní nepodsklepený, střecha sedlová, přetažená o 1,2 m. V objektu je navržen v místnosti služeb komín. těleso (2 sopouchy), z nichž jeden slouží krbu (ke grilování), přístupném z venku. Střecha přetažená v úseku kolem krbu o 3 m chrání otevřený prostor (o ploše 15 m^2) před nepohodou.

Pro pasanty na stálých lůžkách (450 lůžek) vol. i váz. CR je sociální zařízení zajištěno v ubytovacích objektech, stejně tak jako ve stávajících chatách (80 lůžek) a sportovních objektech.

Pro přechodně ubyt. pasanty (600 v campu) je celkem k dispozici ve 3 objektech : 6 WC a 9 pis. stání pro muže

9 WC pro ženy

9 sprch a 12 výtoků u umyv. pro muže

9 sprch a 12 výtoků u umyv. pro ženy

Navíc je venku k dispozici umývací žlab společný pro obě pohlaví (slouží k mytí nádob).

V centrální budově mimo příslušný počet WC pro pasanty jídelny jsou umístěny centrální WC a umývárny: 5 sed. WC pro muže a 10 pis. stání, 10 sed. WC pro ženy.

Umývárny mají 10 sprch a 15 umyv. pro muže a 19 sprch a 15 umyv. pro ženy. Při návštěvní špičce 600 osob v campu a 500 osob jedno-