



Studie revitalizace volnočasového areálu Svatošské skály

zadání

Objednatel: Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje,
zastoupený Ing. arch. Janou Kaválkovou, vedoucí odboru regionálního rozvoje
Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary

Koordinace úkolu: Ing. Lukáš Švéda, vedoucí oddělení územního plánování
Ing. arch. Jaromír Musil
Mgr. Barbora Merunková

Datum: 14. ledna 2022

Cílem studie je pořízení kvalifikovaného podkladu pro rozhodnutí aktuálního vlastníka (Karlovarský kraj) volnočasového areálu Svatošské skály o způsobu jeho budoucího využití, o způsobu jeho revitalizace a o podmínkách jeho udržitelného provozu, který by měl respektovat kvalitu životního prostředí a zároveň vytvářet podmínky pro pěší, vodáckou, cyklistickou turistiku a jiné outdoorové, případně naučné aktivity.

Obsah zadání

TEXTOVÁ ČÁST.....	3
1. Základní východiska.....	3
2. Vymezení řešeného území a území širších vztahů	3
3. Cíle a účel studie.....	4
4. Obsah řešení studie - I. etapa Analytická část	4
5. Obsah řešení studie - II. etapa Návrh.....	4
6. Obsah řešení studie - III. etapa Čistopis	6
7. Požadavky na rozsah, etapy, uspořádání dokumentace a projednání studie.....	6
8. Požadavky na zpracování a odevzdání studie.....	7
9. Grafická část	9

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní východiska

- 1.1. Území volnočasového areálu řešené touto studií se nachází na východním okraji katastrálního území Údolí u Lokte (město Locket), v hlubokém údolí řeky Ohře.
- 1.2. Areál je součástí Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les (dále také „CHKO Slavkovský les“) a leží v její druhé zóně.
- 1.3. Dle platného Územního plánu Locket je volnočasový areál vymezen jako území hromadné rekreace.
- 1.4. Provoz tohoto areálu je upraven rozhodnutím Správy CHKO Slavkovský les ze dne 1. 10. 2001, které bylo doplněno rozhodnutím Ministerstva životního prostředí ze dne 19. 3. 2007.
- 1.5. Jedná se o mimořádnou volnočasovou a rekreační lokalitu, ležící na trase cyklostezky Ohře mezi Loktem a Karlovými Vary v prostředí Národní přírodní památky Svatošské skály, která je aktivní veřejností hojně vyhledávaná a která nabízí jedinečný potenciál v oblasti cestovního ruchu.
- 1.6. Po dobudování nové lávky přes řeku Ohři, která napojila cyklostezku Ohře přímo na volnočasový areál, jeho význam výrazně vzrostl. Ukázalo se, že má v mnoha směrech vysoký potenciál, který je třeba rozvinout. Skutečnost, že cyklostezka Ohře nyní prochází přímo areálem, zároveň přinesla některé dílčí problémy, které bude potřeba řešit.
- 1.7. Důvodem pro zpracování této studie je pořízení kvalifikovaného podkladu pro rozhodnutí aktuálního vlastníka areálu (Karlovarský kraj) o způsobu jeho budoucího využití, o způsobu jeho revitalizace a o podmínkách jeho udržitelného provozu, který by měl respektovat kvalitu životního prostředí a zároveň vytvářet podmínky pro pěší, vodáckou, cyklistickou turistiku a jiné outdoorové, případně naučné aktivity.
- 1.8. Karlovarský kraj získal v roce 2019 areál do svého majetku bezúplatným převodem od České pošty, s. p., která jej využívala jako rekreační zařízení. Na základě ujednání smlouvy o bezúplatném převodu se Karlovarský kraj zavázal po dobu 20 let nepřevést vlastnické právo na třetí osobu a zároveň areál využívat po stejnou dobu výlučně k účelu, ke kterému byl užíván ke dni nabytí vlastnického práva.
- 1.9. Od 1. 1. 2013 má areál v nájmu společnost Svatošky - dětský ráj, s. r. o., která jej využívá (provozuje) v období mezi 1. 5. a 30. 9. jako ubytovací zařízení pro školy v přírodě, pro dětské tábory se zaměřením na koně, pro pobyty sportovních klubů a dětských skupin. Součástí aktivit dětského ráje je i minizoo a jsou instalovány i některé herní prvky (lanové centrum, vzduchová trampolína apod.). V předpolí lávky je v jednom ze stávajících objektů také provozováno občerstvení. Stávající nájemní vztah bude ukončen k 31. 12. 2022.
- 1.10. Areál je omezeně dostupný pro motorová vozidla.
- 1.11. V lokalitě není dostupný signál mobilních operátorů.
- 1.12. Stav většiny objektů lze označit za havarijní, nebo mající charakter provizoria. Obdobný stav se týká i vodního zdroje a následně odkanalizování lokality.
- 1.13. Areál je ohrožen povodněmi, v některých jeho částech se jedná o ohrožení vysoké. Výstavba nových objektů je možná s určitým omezením, opravy a údržba stávajících objektů jsou z tohoto hlediska bez omezení.

2. Vymezení řešeného území a území širších vztahů

- 2.1. Řešeným územím studie jsou pozemky p. č. 402/1 a 402/2 v k. ú. Údolí u Lokte, a dále pozemky jednotlivých objektů uvnitř volnočasového areálu. (viz Grafická část: Vymezení řešeného území).
- 2.2. Celková rozloha řešeného území je cca 45 200 m².
- 2.3. Územím širších vztahů této studie je část správního území města Locket, území místních částí statutárního města Karlovy Vary Doubí a Tašovice a přilehlá část správního území obce Hory (viz

Grafická část: Vymezení území širších vztahů). Území širších vztahů není předmětem návrhu. Jedná se o území, které studie bude zohledňovat či respektovat v rámci navazujících územních či provozních podmínek.

- 2.4. Vymezení řešeného území i území širších vztahů může být po dohodě zpracovatele s objednatelem upraveno.

3. Cíle a účel studie

- 3.1. Cílem studie je navrhnout ucelenou koncepci využití volnočasového areálu tak, aby bylo dosaženo předpokladů pro jeho trvale udržitelný rozvoj vycházející zejména z jeho potenciálu, příležitostí a potřeb regionu.
- 3.2. Studie bude respektovat jedinečný přírodní charakter území a hlavní důraz v řešení bude kladen na ekologii, trvalou udržitelnost a kvalitu služeb nabízených veřejnosti.
- 3.3. Studie bude primárně zaměřena na vymezené řešené území. V souladu s cíli této studie bude vyhodnocovat, respektovat a zpracovávat návaznosti na území širších vztahů.
- 3.4. Nedílnou součástí studie bude také zpracování předběžné studie proveditelnosti vč. ekonomické analýzy navrhovaného řešení.
- 3.5. Studie bude v průběhu zpracování konzultována s dotčenými obcemi, příslušnými dotčenými orgány, správci dopravní a technické infrastruktury a případně s jinými významnými aktéry v území.
- 3.6. Studie bude také použita jako podklad pro jednání o vydání nového rozhodnutí Správy CHKO Slavkovský les upravující podmínky provozu tohoto areálu.

4. Obsah řešení studie - I. etapa Analytická část

- 4.1. Zpracovatel studie provede sběr a komplexní analýzu všech dosud zpracovaných dokumentací a dalších podkladů, zejména územních plánů dotčených obcí, územně analytických podkladů kraje a ORP, zjistí všechny limity využití území, problémy a záměry, prověří strategické a koncepční dokumenty kraje, dotčených obcí a další relevantní oborové podklady.
- 4.2. Existující stavebně technické podklady budou podle potřeby doplněny.
- 4.3. Studie zohlední podmínky vyplývající ze smlouvy o převodu areálu mezi Českou poštou, s. p., a Karlovarským krajem.
- 4.4. Zpracovatel studie provede analýzu systémů dopravní a technické infrastruktury v území.
- 4.5. Do studie budou zpracovány výsledky terénního průzkumu, který zpracovatel uskuteční v území.
- 4.6. Součástí analytické části budou vhodné příklady či zkušenosti s provozem obdobných areálů v ČR i zahraničí.
- 4.7. Výsledky analytické části budou před odevzdáním konzultovány s objednatelem.
- 4.8. Na základě výsledků analytické etapy může být případně objednatelem upraveno toto zadání.

5. Obsah řešení studie - II. etapa Návrh

- 5.1. **Požadavky na koncepci řešeného území, na urbanistickou koncepci, zejména na plošné, prostorové a funkční uspořádání řešeného území**
 - 5.1.1. Studie navrhne vizi rozvoje území, cíle pro její dosažení a její územní průmět.
 - 5.1.2. Studie navrhne ucelenou a jednotící koncepci celého řešeného území s ohledem na jeho potenciály, ale i omezení, se zvýšeným důrazem na otázky životního prostředí s ohledem na jeho celkovou estetickou a přírodní hodnotu.

- 5.1.3. Studií bude navrženo řešení veřejného prostranství.
 - 5.1.4. Studie navrhne vymezení a doporučení pro další funkce, které by bylo vhodné v řešeném území umístit.
 - 5.1.5. Preferována je polyfunkčnost a smíšené funkce v rámci slučitelných, vzájemně se nerušících funkcí.
 - 5.1.6. Navržená řešení by měla umožnit celoroční využití areálu, tedy nejen pro návštěvníky, a nejen v období hlavní turistické a volnočasové sezóny. Tento požadavek je třeba projednat s orgány ochrany přírody.
 - 5.1.7. Studie může navrhnout doplnění regulativů plošného a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu pro jeho následnou změnu, případně doporučí podrobnější regulační prvky potřebné pro naplnění navrhovaného řešení.
 - 5.1.8. V případě, že studie nalezne nedostatky či překážky budoucího rozvoje území, navrhne úpravu či eliminaci těchto nedostatků a podmínky pro překonání překážek.
- 5.2. **Požadavky na uspořádání dopravní a technické infrastruktury**
- 5.2.1. Studie navrhne koncepci dopravní obsluhy řešeného území (automobilová doprava, doprava v klidu, cyklistická doprava, pěší doprava, vodní doprava, úpravy na komunikacích apod.), a to v celém řešeném území a v návaznosti na okolní území širších vztahů.
 - 5.2.2. Studie dále prověří využitelnost stávajících sítí technické infrastruktury a v případě potřeby navrhne nové řešení pro: odkanalizování, zásobování pitnou vodou, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, spojová zařízení.
- 5.3. **Požadavky na koncepci krajiny a zeleně**
- 5.3.1. Studie navrhne rozvoj rekreačních aktivit s ohledem na ochranu krajiny a přírodního prostředí řešeného území. Navrhne přírodě blízkou koncepci zeleně v areálu. Navrhne také principy péče o stávající, nebo nově vysazenou zeleň.
- 5.4. **Požadavky na zpracování variant řešení studie**
- 5.4.1. Studie v rozpracovanosti návrhové etapy navrhne a posoudí ve vybraných částech (stanovených na základě analytické etapy), příp. v celém řešeném území, tři varianty možného budoucího rozvoje území. Variantní řešení zvoleného území bude sloužit jako podklad pro jednání s objednatelem studie. Pro dokončení II. etapy Návrh a následných konzultacích bude do dokumentace čistopisu zpracována jedna vybraná varianta navrhovaného řešení.
- 5.5. **Požadavky na etapizaci realizace navrženého řešení v území**
- 5.5.1. Navržené urbanistické (architektonické) řešení musí ve své cílové podobě působit jako jeden koncepční celek, zároveň však musí umožňovat rozdělení provozu mezi více provozovatelů (nájemců). V tomto případě musí být provoz jednotlivých částí areálu bezkolizní.
 - 5.5.2. Studie doporučí etapizaci navrhovaných opatření, případně nové zástavby (postup rekonstrukce a dostavby areálu) a podmínky této etapizace.
- 5.6. **Požadavky na zpracování předběžné studie proveditelnosti**
- Součástí II. etapy bude zpracování předběžné studie proveditelnosti umožňující porovnání jednotlivých variant řešení i s ohledem na varianty ve vazbě na vlastníka x budoucího provozovatele, a jejímž obsahem bude zejména:
- 5.6.1. Stručné vyhodnocení záměru
 - 5.6.2. Stručný popis podstaty záměru a jeho etap

- 5.6.3. Analýza trhu, odhad poptávky
 - 5.6.4. Management záměru a řízení lidských zdrojů
 - 5.6.5. Technické a technologické řešení záměru
 - 5.6.6. Finanční plán (vč. zjednodušené analýzy nákladů a výnosů) a analýza záměru
 - 5.6.7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti záměru
 - 5.6.8. Analýza a řízení rizik (citlivostní analýza)
 - 5.6.9. Harmonogram záměru
 - 5.6.10. Závěrečné shrnující hodnocení záměru
- 5.7. Studie doporučí návazné aktivity v rámci přípravy záměru a případné změny územního plánu.

6. Obsah řešení studie - III. etapa Čistopis

- 6.1. Čistopis bude zpracován invariantně.
- 6.2. Čistopis bude zpracován jako konečné znění dokumentace studie, spočívající především v úpravě dokumentace Návrhu studie, na základě výsledků konzultací Návrhu a předběžné studie proveditelnosti, a to zapracováním přijatých výsledků a akceptovaných připomínek z konzultací v podobě pokynů objednatele.

7. Požadavky na rozsah, etapy, uspořádání dokumentace a projednání studie

- 7.1. Studie bude ve všech etapách zpracována v souladu s právními předpisy v platném znění, například se stavebním zákonem, právními předpisy i prováděcími vyhláškami na úseku výstavby, právními předpisy v oblasti životního prostředí. Nejedná se o územní studii dle § 30 stavebního zákona.
- 7.2. Základními podklady studie zajišťovanými objednatelem (protokolem nebo zápůjčkou na základě smluvního vztahu) budou:
 - 7.2.1. Mapový podklad pro řešení – Katastrální mapa, k dispozici v různých formátech na Mapovém serveru ČÚZK (k. ú. Údolí u Lokte),
 - 7.2.2. Geodetické zaměření pozemků, staveb a ploch porostů ve volnočasovém areálu,
 - 7.2.3. Územně analytické podklady (ÚAP),
 - 7.2.4. Platné územně plánovací dokumentace dotčených obcí, které má objednatel k dispozici,
 - 7.2.5. Program rozvoje Karlovarského kraje 2021 – 2027.Podklady budou poskytnuty přednostně odkazem na internetové stránky, formou mapových služeb, zaslány elektronicky, případně předány na datovém nosiči nebo v dostupné analogové podobě. Podklady nebudou objednatelem převáděny do jiných datových formátů.
- 7.3. Studie bude zpracována a projednána v těchto etapách a předpokládaných lhůtách:
 - 7.3.1. I. etapa: Analytická část – do 2 měsíců od účinnosti smlouvy,
 - 7.3.2. II. etapa: Návrh – do 4 měsíců od předání pokynů objednatele ke zpracování návrhu,
Nejpozději do 3 měsíců od předání pokynů objednatele ke zpracování návrhu budou předloženy tři varianty dle bodu 5.4. tohoto zadání.
 - 7.3.3. III. etapa: Čistopis – do 1 měsíce od předání pokynů objednatele ke zpracování Čistopisu, vyplývajících z výsledků veřejné konzultace.
- 7.4. V průběhu prací budou probíhat schůzky zpracovatele s objednatelem, a pokud to bude účelné, budou přizváni také zástupci jednotlivých obcí či subjektů dotčených řešením. Termíny a místa

schůzek budou dohodnuty operativně po vzájemné dohodě s objednatelem s tím, že se uskuteční alespoň jednou za měsíc.

- 7.5. Před dokončením a odevzdáním každé etapy bude připravovaná dokumentace v dohodnutém předstihu po formální stránce konzultována, např. elektronicky, s objednatelem.

- 7.6. **I. etapa - Analytická část** bude obsahovat tyto části:

Textovou část v přehledném členění na kapitoly.

Grafickou část členěnou na:

- výkres širších vztahů – M 1:15 000,
- výkres současného stavu využití území včetně inženýrských sítí – M 1:1 000,
- výkres limitů využití území – M 1:1 000,
- problémový výkres – M 1: 1 000.

Po dokončení I. etapy zpracuje objednatel pokyny pro vypracování dokumentace Návrhu.

- 7.7. **II. etapa - Návrh** bude obsahovat tyto části:

Textovou část v přehledném členění na kapitoly.

Grafickou část členěnou minimálně na:

- výkres širších vztahů – M 1:15 000,
- výkres urbanistického řešení – M 1: 1 000,
- výkres technické infrastruktury M 1: 1 000,
- případné detaily pro části území – M 1: 1 000.

Pro projednání variantního řešení s objednatelem dle bodu 5.4. tohoto zadání bude zpracován podklad v rozsahu potřebném pro výběr jedné varianty. Podklad se bude skládat z textové i grafické části a jeho rozsah bude stanoven po dohodě s objednatelem.

Případně mohou být doplněny, po dohodě objednatele se zpracovatelem, další výkresy (popřípadě schémata, detaily pro části území, skici, apod.) nebo některé výkresy mohou být sloučeny.

Zajištění účasti na projednání návrhu studie s dotčenými subjekty v území/odborného výkladu na veřejné konzultaci návrhu studie (jednání vede objednatel).

Po dokončení II. etapy zpracuje objednatel pokyny pro vypracování dokumentace Čistopisu.

- 7.8. **III. etapa - Čistopis** zahrnuje zejména:

Úpravu textové i grafické části dokumentace Návrhu studie vyplývající z pokynů objednatele, akceptovaných připomínek a přijatých výsledků konzultace.

Dokumentace předávaná ve III. etapě Čistopis bude mít stejný rozsah a uspořádání jako dokumentace ve II. etapě Návrh.

8. Požadavky na zpracování a odevzdání studie

- 8.1. Studie bude zpracována v českém jazyce. Textová i grafická část studie budou zpracovávány digitálně v celém průběhu prací. Studie bude vyhotovena v souladu s relevantními právními předpisy.

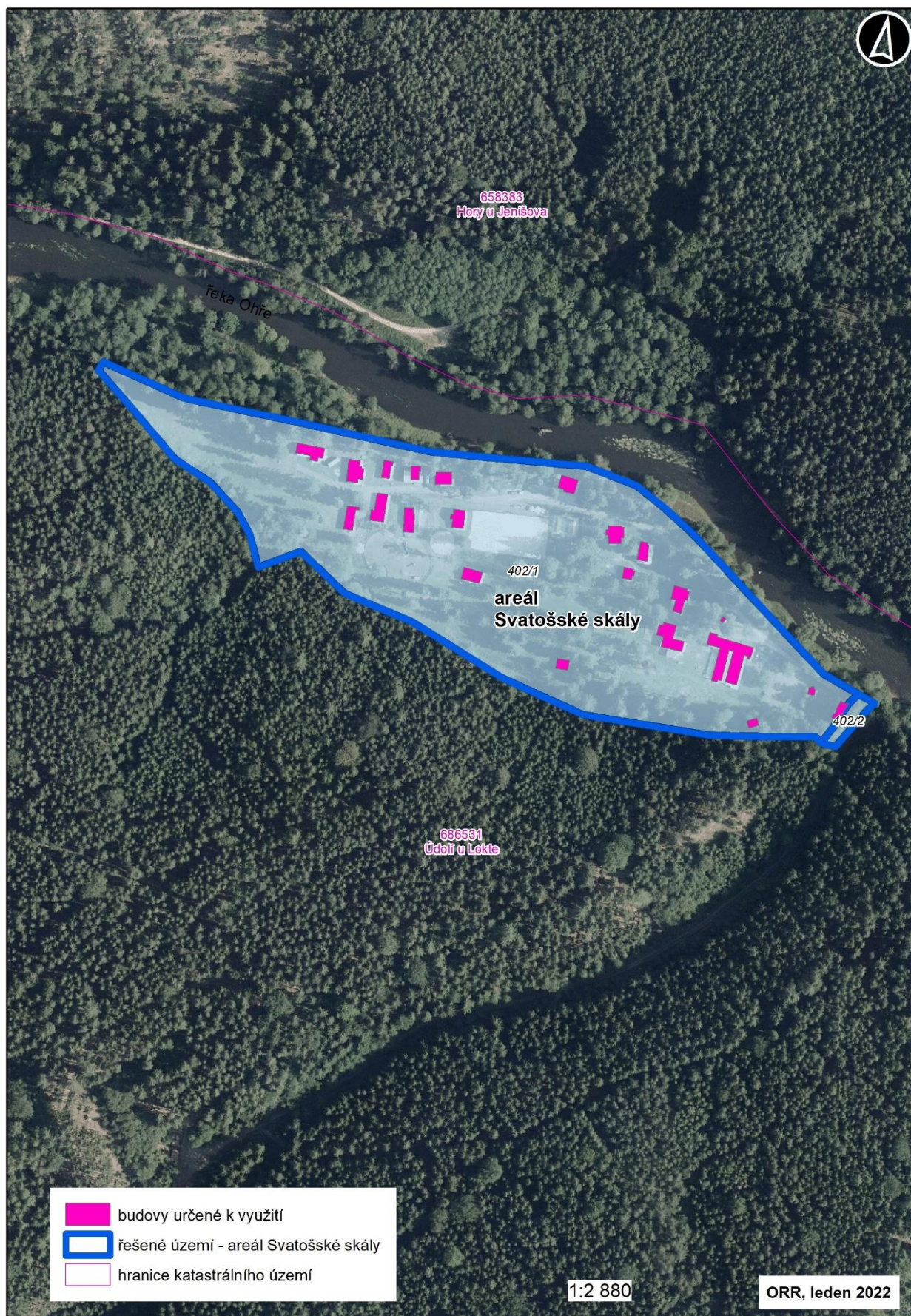
- 8.2. Dokumentace studie bude předána v listinné a digitální podobě takto:

- 8.2.1. I. etapa: Analytická část – ve dvou vyhotoveních,
- 8.2.2. II. etapa: Návrh – ve třech vyhotoveních,
- 8.2.3. III. etapa: Čistopis – v pěti vyhotoveních.

- 8.3. Listinná podoba dokumentace bude předána ve formátu A4 (u výkresů po složení).
- 8.4. Datové vrstvy grafické části dokumentace mohou být zpracovány ve vektorových formátech typu SHP (ESRI ArcGIS) nebo DWG, příp. DXF.
- 8.5. Rozsah a uspořádání dokumentací a měřítka jednotlivých výkresů a schémat mohou být, po dohodě mezi objednatelem a zpracovatelem, průběžně upřesňovány.
- 8.6. V grafické části budou jednoznačnou symbolikou rozlišeny jevy mapového podkladu, současný stav a navrhované prvky.
- 8.7. Grafické symboly v legendě budou svou velikostí odpovídat symbolům ve výkrese.
- 8.8. Použité písmo a grafické symboly v textové i grafické části všech výstupů budou mít čitelnou obvyklou velikost a přehlednou úpravu.
- 8.9. Předávaná digitální data ve všech etapách budou obsahovat:
 - 8.9.1. kompletní textovou a grafickou část dokumentace ve formátu PDF (1:1)
 - 8.9.2. kompletní dokumentace jednotlivých etap ve strojově čitelném formátu:
 - textovou část dokumentace ve formátu MS Office Word (*.docx)
 - datové vrstvy grafické části dokumentace ve strojově čitelném formátu a souřadném systému S-JTSK
 - projektové soubory grafické části (*.mxd, *.dwg, apod.)
 - 8.9.3. metadata budou předána dle zjednodušené metodiky objednatele pro metadata (na odkazu: http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/UAP-KK/Metodika-MINIS.aspx).
 - rastrový formát v rozlišení 300 DPI, minimální hloubka 256 barev

9. Grafická část

9.1. Vymezení řešeného území



9.2. Vymezení území širších vztahů

