

**STUDIE  
REVITALIZACE  
VOLNOČASOVÉHO  
AREÁLU  
~~SVATOŠSKÉ SKÁLY~~  
SVATOŠSKÉ ÚDOLÍ**

***návrh***

***textová část***





## ZADAVATEL

Karlovarský kraj  
Závodní 353/88,  
360 06 Karlovy Vary  
ičo 70891168  
dič CZ70891168

zastupující osoba  
Ing. arch. Jana Kaválková (vedoucí odboru reg. rozvoje)

## ZPRACOVATEL

volné společenství architektů jih  
Ing. arch. Zdeněk Pech  
Ing. arch. Matěj Šebek  
Ing. arch. Rozálie Domoráková  
Hana Novotná

krajinářská architektura - Ateliér Za Mák  
Ing. Michaela Zudová  
Ing. Jan Makovička

kontaktní osoba  
Ing. arch. Zdeněk Pech      +420 778 880 557  
   pecharchitekt@gmail.com  
   ičo 04713788  
   dič CZ8912211462  
   Adamská 345, 378 25 Deštná

# STUDIE REVITALIZACE VOLNOČASOVÉHO AREÁLU ~~SVATOŠSKÉ SKÁLY~~ SVATOŠSKÉ ÚDOLÍ

*návrh*  
*textová část*  
*etapa II.*

## 0 00 OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

- 1 00 ÚVOD
  - 1 01 PŘÍSTUP K VARIANTNÍMU ŘEŠENÍ, VÝBĚR KONEČNÉ VARIANTY
  - 1 02 SOUVISLOSTI
- 2 00 NÁVRH
  - 2 01 SYNOPSE
  - 2 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU
  - 2 03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
  - 2 04 FLÓRA A FAUNA
  - 2 05 PŘÍSTUP K RESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍCH LIMITŮ
- 3 00 ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

### „SVATOŠSKÉ ÚDOLÍ“

*Název odkazuje pouze ke geografické lokaci, které je oproti původním historickým názvům přesnější. Nedefinování přesného charakteru areálu již v názvu nechává prostor pro vlastní poznání – provoz navrženého areálu je velmi specifický, bohatý na aktivity a jen obtížně se dá charakterizovat běžně používanými názvy jakožto – tábor, kemp, sportovní areál apod. Zároveň samotná lokace je nejsilnějším tématem areálu, Svatošské skály jsou v celém Karlovarském kraji dobře známým přírodním úkazem.*

## 1 00 ÚVOD

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.

*Použito z: „Návrh zadání – Studie revitalizace Volnočasového areálu Svatošské skály“*

Na základě ujednání smlouvy o bezúplatném převodu Volnočasového areálu se Karlovarský kraj (zadavatel studie) ke dni nabytí vlastnického práva zavázal užívat předmět převodu po dobu 20 let výlučně k účelu, ke kterému byl užíván ke dni nabytí vlastnického práva, tj. jako otevřené rekreační zařízení – přírodní rodinný areál.

### 1 01 PŘÍSTUP K VARIANTNÍMU ŘEŠENÍ, VÝBĚR KONEČNÉ VARIANTY

Výslednému návrhu předcházelo vypracování 3 variant. Varianty byly navrženy tak, abychom nabídli různorodé řešení z hlediska charakteru, intenzity, provozů, ale i investiční náročnosti. Společně pro všechny varianty bylo charakteristické zpracování forem a materiálů v souladu s přírodními hodnotami celé chráněné krajinné oblasti. Varianty byly v průběhu návrhu konzultovány se zadavatelem, mj. na podkladu ekonomické studie proveditelnosti.

Vybraná varianta, dříve označená jako varianta B, představuje komplexní přístup s ambicí významných investičních nákladů a nabízí sportovně-orientované využití cílící nejen na lokální obyvatele s celkově intenzivněji využitou plochou areálu.

### 1 02 SOUVISLOSTI

Je třeba zdůraznit, že tato koncepční studie předkládá komplexní pohled na využití celého areálu. Nemůže ale nahradit standardní architektonické studie, které musí navrhnout dílčí části, ať už jsou to plochy (hřiště, sportoviště) nebo konkrétní objekty (budovy) samotné. Až na základě konkrétních architektonických studií lze technicky „doprojektovávat“ jednotlivé objekty (nebo skupiny objektů).

V rámci zpracovávání návrhové části se ukázalo několik námětů k řešení mimo samotné řešené území, ale i mimo podrobnost tohoto zadání. Tyto návazné náměty nebo témata by ale jistě dokázaly vhodně doplnit samotné řešení areálu – ať už funkčně, logisticky nebo komunikačně.

#### 1 02.1 Parkoviště v Doubí, sdílená kola

V současnosti se na kraji sídla Karlovy Vary – Doubí, nachází záchytné parkoviště u začínající cyklostezky do rekreačního areálu Svatošských skal. Toto parkoviště odlehčuje průjezdu automobilové dopravy směřující do areálu, která má oficiálně vjezd na cyklostezku pouze s povolením. Dle katastrální mapy se předpokládá, že při součinnosti se statutárním městem Karlovy Vary lze toto parkoviště výrazně zkapacitnit, což se kladně projeví ve snížení intenzity dopravy na cyklostezce. Rozšíření je podmíněno změnou územního plánu.

Pro zvýšení preference cyklistické dopravy nad automobilovou je doporučeno umístit na toto parkoviště a na začátek cyklostezky ze směru od Lokte stanice na sdílená kola. Cílová stanice je pak navržena v samotném areálu Svatošských skal.

### 1 02.2 Přístupová cesta z Doubí

Celá komunikační trasa od záchytného parkoviště v Doubí až k bráně rekreačního areálu by měla být zpracována jako samotný úkol. V rámci zpracovávané studie předkládáme shrnutí současných zásadních problémů a možnosti jejich řešení. Toto shrnutí může sloužit jako zadání pro další rozpracování záměru. Zároveň platí, že tyto kroky musí být zadány v kooperaci s vlastníky – městem Locket a městem Karlovy Vary.

- a) Dochází ke kolizím mezi chodci, cyklisty a motorovými vozidly.  
Stávající stezka je velmi úzká, jednoproudá bez možnosti vzájemného vyhnutí se. Katastrální hranice pozemku pro cyklostezku je přitom poměrně velkorysá, na většině území přesahující širší 10,0 m. I přes jisté lokální geomorfologické limity se zde nabízí velký prostor pro vytvoření zálivů umožňující bezpečný průjezd. Charakter cesty by nadále měl jednoznačně upřednostňovat pohyb pěších a cyklistů před automobily.
- b) Současná trasa nenavádí srozumitelně návštěvníka k novému mostu, tj. do rekreačního areálu. Na vině je především její nesourodost, neprovázanost v celé délce. Pakliže bude celá trasa pojednána jednotně, ve shodném povrchu i ve svých dalších aspektech – grafické značení, naučné informační panely, místa zastavení, patníky apod., lze na jednotlivých rozcestích velmi jednoduše naznačit, kterým směrem se hlavní trasa dál ubírá.

### 1 02.3 Ostrov a přístup k němu

Na severozápadní straně areálu vytváří řeka ve svém korytu (pravděpodobně) písčný naplavený ostrov, který vymezuje vedlejší rameno řeky. To je dnes zanesené naplaveninami i odpadem. Vidíme potenciál ve vyčištění koryta, vytvoření mělkého brodu. Po takovémto zajištění přístupu pak může být ostrov využíván např. jako pláž a slunnější přístup do vody. Takový provoz by zároveň udržoval koryto v průchodném a kultivovaném stavu.

Tyto plochy jsou mimo řešené území a přirozeně spadají do vlastnictví Povodní Ohře. Bude zde nutná koordinace s vlastníkem.

### 1 02.4 Informační a naučná komunikace

V souvislosti s přístupovou cestou se nabízí příležitost vymezit jednotlivá naučná a informativní zastavení, která mohou vyvrcholit v objektu muzea v rámci velkorysejší expozice. V tomto případě doporučujeme zaměřit se souměrně jak na analogovou, tak digitální formu a spolupracovat s kvalitními grafiky; nespokojit se se standardizovanou produkcí „naučných tabulí“. Tento bod úzce souvisí i s bodem 1.01.2.b).



## 2 00 NÁVRH

### 2 01 SYNOPSE – *hodnoty, charakter, využití, materiály*

Nivní plošina řeky Ohře, prudké zalesněné svahy nad údolím řeky, masivní dominanty Svatošských skal.

Základem koncepčního přístupu k revitalizaci areálu je respekt k přírodním hodnotám. Návrh cíleně nevnaší do území nový autentický charakter či žánr, ale naopak se snaží maximálně rozvíjet původní kvality okolní přírody.

Nový areál není plochou vydělenou ze svého bezprostředního okolí – naopak. Celý rekreační areál se navrácí svému původnímu přírodnímu charakteru a opět se stává lužním lesem v ohybu řeky Ohře. Vnitřní plocha je jedním společným kontinuem, celý areál je volně přístupný a prostupný. Vegetační charakter lužního lesa od jižní hrany směrem k řece postupně řídne a v rámci tohoto přírodního celku jsou volně rozprostřeny jednotlivé “umělé vstupy” sloužící lidem – návštěvníkům, ať už jsou to budovy samotné nebo sportoviště či drobný mobiliář. Cestní síť je redukována na nezbytné minimum pro obsluhu a přirozený pohyb návštěvníků i projíždějících. Konstituující osou je cyklostezka procházející středem areálu, kolem níž jsou orientovány hlavní pobytové plochy.

Intenzivní sportovní využití je zředěno, rozptýleno v celé ploše areálu. Nepravidelně rozmístěná hřiště se skrývají mezi stromy; hustota ubytovacích chat je rozvolněna; na louce pod korunami stromů jsou volně rozprostřena lehátka, houpací sítě a lavičky; děti dovádějící v brouzdališti na dohled rodičů sedících před bistro. Břehy Ohře jsou pozvolené a dobře přístupné vodákům i koupajícím se návštěvníkům.

U všech povrchů a materiálů převažuje přírodní charakter, rozhraní jsou “měkká” – louka volně přechází ve štěrkovou prosívku cest a pěšin, jejichž obrysy jsou dlouhodobě udržovány jen přirozenými pohyby návštěvníků. Hřiště mezi stromy nemají ochranné sítě – mají kolem sebe dostatek volného prostoru, cesty k nim jsou vyšlapanými pěšinami. Jasně a ostře jsou definovány pouze jednotlivé domy a jejich prkenné terasy, cyklostezku formují zapuštěné dubové prahy, které jemně zpomalují pohyb cyklistů projíždějících areálem. Dřevěné paluby, obklady a mobiliář postupně šednou a kroutí se; přirozeně šedé plechy střech matní a oxidují – nově vložené stavební prvky se díky svému přirozenému stárnutí postupně zapojují do lužního lesa.

#### charakteristika

- řídnoucí lužní les, louka
- měkce definované cesty a zpevněné plochy ze štěrkové prosívky
- přírodní a přirozeně stárnoucí materiály (dřevo, kámen, plech)
- prostupnost – volný pohyb návštěvníků, vyšlapané pěšiny
- přírodně řešená sportoviště, mobiliář i dětské herní prvky

## 2 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

### 2 02.1 Cílová skupina

V roce 2020 byla obnovena lávka přes řeku Ohři a s ní i tranzitní cyklostezka přes areál Svatošských skal, po které v sezóně proudí davy turistů, převážně z Karlových Varů a Lokte. Tato varianta cílí převážně na ně a nabízí krátkodobé sportovní vyžití, odpočinek, občerstvení a zábavu i vzdělávání nejen pro děti. Areál je možno využít i jako prostor pro sportovní soustředění místních klubů. V areálu se nachází několik typů ubytování, počítá se tedy i s dálkovou a vodáckou turistikou.

### 2 02.2 Dopravní obsluha a pohyby

Díky primární orientaci především na lokálního návštěvníka není kladen důraz na dálkovou dopravu. V areálu je umístěno pouze několik, ve stínu stromů schovaných, parkovacích stání, které pokryjí kapacitu ubytovaných návštěvníků. V současné době je oficiálně vjezd automobily zakázán, nicméně při zvláštních okolnostech se počítá s pojezdem automobilů po cyklostezce až k mostu, dále pak k objektům individuálního ubytování – zde pouze z důvodu údržby, zásahu IZS, apod., nikoli jako příjezd návštěvníků k ubytovacím objektům.

Předpokládá se především cyklistická a pěší doprava. V areálu platí, že chodci mohou chodit kdekoliv, cyklisté jsou směřovány na probíhající cyklostezku. Veškeré zpevněné plochy a cesty jsou v areálu provedeny z mlatu, popř. z mlatu, šterku a prosívky. Hlavní cyklostezka má v areálu šířku 3-4 metry, vede středem areálu až k mostu, kde dále pokračuje ve směru Loket. Pro zvýšení bezpečnosti je cyklostezka v celé délce areálu členěna zapuštěnými dubovými pražci (novými, netoxickými), které jsou v místech potencionálních kolizí s chodci zhuštěné a mírně zvýšené nad rovinu terénu, čímž přispívají ke zpomalení a zpozornění cyklistů. Dubové pražce odkazují k zaniklé areálové úzkorozchodné železnici, čímž oživují vzpomínku na původní charakter areálu.

Pro lepší zpřístupnění areálu jsou navrženy tři stanice sdílených kol v areálu, v Lokti a v Karlových Varech. Je navržen břeh, umožňující zastavení vodáků na trase Loket – Karlovy Vary.

### 2 02.3 Veřejný prostor, charakter areálu

Areál bude zpřístupněn veřejnosti v celé ploše. Ohrady s výběhem pro zvěř, zvýšené obrubníky a další bariéry budou odstraněny. Tranzitní cyklostezka bude nově vedena středem areálu (nikoli okrajem), čímž se bude výrazně podílet na „otevření“ areálu. Jejím přesměrováním vznikne v přirozeném těžišti u mostu velkorysý prostor zařízený dětským vodním hřištěm s brouzdalištěm a posezením u stávajícího občerstvení. Navržená sportoviště i dětské prvky budou mít velmi přírodní, nenápadný charakter a budou volně rozprostřeny v celém areálu.

#### Herní prvky, odpočinek, mobiliář

Dětské brouzdaliště bude vydlážděné a pouze mírně zapuštěné pod terénem, a bude průtočné díky zatrubněnému přívodu z řeky Ohře. Dlážděný povrch brouzdaliště bude pozvolna, jako gradient, přecházet v okolní, zpevněný mlatový povrch, popř. v zatravněnou louku.

V okolí brouzdaliště je soustředěn hlavní veřejný prostor, s posezením ve stínu stromů, s houpacími sítěmi, s masivním, dřevěným mobiliářem např. z dubových pražců, které jsou použité pro členění cyklostezky. V předprostoru objektu občerstvení, s výhledem na brouzdaliště jsou situovány venkovní lavice a stoly.

Naopak v západní části areálu, kde se nachází individuální ubytování, je upřednostňován intimní charakter a poklidná atmosféra. Posezení je umísťováno spíše řídce pod koruny stromů podél cesty. Východní a jižní část areálu je věnovaná sportovnímu odpočinku.

### **Sportoviště**

Okolí sportovního domu je vybaveno sportovními aktivitami, jako je například venkovní workout hřiště, lanový park v korunách stávajících stromů apod. Jedná se o jedinou větší využitelnou plochu mimo aktivní záplavovou zónu, lze zde tedy umísťovat prvky, které by v jiné části areálu tvořily nepřístupnou bariéru.

Vedle objektu sportovního domu je dále navrženo jediné hřiště s profesionálním povrchem, které je samostatně osvětleno. Je doporučen dvouvrstvý povrch s vrchní barevnou vrstvou z EPDM, v neutrálním odstínu, např. světle šedé. Hřiště je mírně zapuštěno pod terénem, čímž po obvodu vznikne menší tribuna a zároveň se tak minimalizuje odraz míče mimo hřiště, hřiště bude na jižní straně, směrem k parkovišti, oploceno. Zde to regulace umožňuje.

Ostatní hřiště budou mít přirozený, přírodní charakter, budou provedeny pouze jako zpevněné povrchy schované mezi stromy. Hřiště nemají přesné ohraničení, ani ochrannou síť – mají kolem sebe dostatek prostoru, a vzhledem k umístění areálu v aktivní zóně záplavového území to ani není legislativně možné. Žádné z hřišť nemá povrch s udržovaným trávníkem, není tedy žádoucí jejich zavlažování.

## **2 02.4 Provozní řešení**

### **Sportovní dům s restaurací**

Nejdominantnější stavbou návrhu je objekt bývalé jídelny, který svou velikostí technicky umožňuje situování hlavního provozu areálu. Jedná se o „sportovní dům s restaurací“, kde je možné si zarezervovat některé areálové sportoviště, využít zázemí šaten, umývárny apod. V objektu bude umístěn gastro provoz nabízející plnou penzi. Je zde navržena lezecká stěna jako tréninková příprava před lezením na protějšcích skalách. Dům bude po rekonstrukci orientovaný na všechny strany areálu – skrze krytou terasu s možností uzavření orientovanou na sever – cyklostezka, východ – sportoviště s umělým povrchem, západ – přírodní sportoviště a lanový park. Bude zpřístupněna část ploché střechy jako letní terasa s vazbou na lezeckou stěnu.

### **Muzeum**

Architektonicky nejhodnotnější stavba bude citlivě zrekonstruována, zakonzervována. Její otevřená dispozice z ní dělá ideální místo pro pořádání výstav, expozic apod. Předpokládá se využití a pronájem třetím subjektem – např. expozice CHKO Slavkovský les, muzeum Karlovy Vary apod. Rozšířený předprostor tohoto domu nabízí možnost realizovat zde venkovní expozice, přednášky či cokoliv dalšího.

### **Bistro**

Stavba se nachází v přirozeném centru a ohnisku areálu. Další vývoj a rozšíření tohoto objektu je ale znemožněn stávajícími limity Povodí Ohře. Objekt doplňuje hlavní budovu o prodej rychlého občerstvení a venkovní posezení v blízkosti dětského vodního brouzdaliště. Předpokládá se, že prodej občerstvení bude hojně využíván projíždějícími cyklisty. V objektu bude vybudováno sociální zázemí pro návštěvníky – veřejné toalety. V podkroví objektu bude vestavěn byt správce, který zde může pobývat celoročně.

### **BI – individuální ubytování**

Ubytování v těchto kompletně rekonstruovaných objektech – novostavbách, bude vždy pro 4–6 lidí. Při krátkodobých pobytech (na které je areál primárně orientován), případně při hromadných sportovních soustředěních, není kladen tak vysoký nárok na soukromí, je tady víceméně zachována původní intenzita zástavby. Je ale redukována zastavěná plocha objektů cca na 50 %, zbytek plochy bude využit jako letní stíněná terasa. Tyto individuální chatky k bydlení (BI) mohou fungovat i v zimě a zcela nezávisle na zbylém provozu areálu. Vstup může být zajištěn např. přes kreditní kartu.

### **BH – hromadné ubytování**

Jedná se o původní větší stavby s obytným podkrovím situované ve střední a východní části areálu. Po rekonstrukci budou nadále sloužit jako ubytování pro 2 rodiny nebo jiné skupiny (až 12 lidí). Provoz bude výhradně sezónní (červen–září).

### **Ubytování ve stanech**

V nejzápadnějším cípu je navrženo rodinné vodácké tábořiště a související novostavba hygienického zázemí. V tábořišti bude zákaz konzumace alkoholu a noční klid bude začínat ve 22:00.

### **Zázemí údržby areálu**

Pro údržbu areálu je vyhrazen velký sklad techniky v jižní části areálu. K objektu není zvláštní příjezd, předpokládá se, že vozidlo údržby – menší vůz, čtyřkolka apod., bude jezdit po celém areálu, často mimo silniční síť.

### **Sociální zázemí areálu**

Sociální zázemí pro návštěvníky i ubytované je navrženo na 3 místech areálu. U objektu občerstvení, tj. v centru areálu, budou umístěny veřejné toalety. V objektu sportovního domu, tj. ve východní části areálu, jsou navrženy umývárny a veřejné toalety. V západní části areálu je navržen nový objekt umýváren, jehož součástí budou i veřejné toalety.

## **2 02.5 Stavební objekty a jejich úpravy**

Objekty v západní části areálu, tj. původní zástavba bývalého pionýrského tábora, čeká kompletní „náhrada“. Tyto objekty jsou v nevyhovujícím technickém stavu a svou velikostí nabízejí spíše hromadné ubytování, což není ve shodě se současnými trendy v rekreaci. Náhrada proběhne formou stavební úpravy (de iure), při zachování pouze základových a nosných konstrukcí (resp. stopy původních objektů). Nové objekty budou soudobé kompaktní dřevostavby, vybavené krbovými kamny a vlastní kuchyňkou i koupelnou. Výraz objektů bude přírodního charakteru a obálka pasivního standardu. Větší objekty na východ od mostu čeká, až na pár výjimek určených k demolici, nákladná a důkladná rekonstrukce, která zajistí jejich podmínky pro legální a komfortní provoz. Cílem revitalizace objektů je nabídnout nejvyšší kvalitu ubytování v tomto odvětví turistiky.

## 2 03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura je zpracována formou koordinační skici a je nezbytné ji v další fázi vyhodnotit, doplnit a naprojektovat specializovaným autorizovaným projektantem v oboru vodohospodářství a elektroinstalace.

### 2 03.1 Nízké napětí

V areálu je stávající síť nízkého napětí, z dostupných informací se předpokládá funkční stav. Síť bude zachována, případně doplněna.

### 2 03.2 Osvětlení

Je navrženo nové LED osvětlení areálu, realizované spolu s ostatní infrastrukturou. Při řešení osvětlení je nutné dbát na adekvátní charakter zdrojů (teplota chromatičnosti, výška atp.) s ohledem na přírodní prostředí areálu, do kterého se umísťují.

### 2 03.3 Vodovod

Stávající řešení vodovodu je nevyhovující. Je jímána povrchová voda z blízkého kopce, bohatá na beryllium, které musí být filtrováno v kapexových filtrech. Samotné rozvody vody jsou problematické, dochází k častým haváriím. Jsou navrženy pozice pro nové studny, které jsou čistě orientační a jejich pozice musí být ověřena hydrogeologickým průzkumem. Vodovod bude kompletně nahrazen novým řadem, který je soustředěn pod komunikace uvnitř areálu. Vodovodní řad bude mít dvě větve, pitnou ze studny a užitkovou – využitou z jímáné dešťové vody, viz níže.

### 2 03.4 Kanalizace

Stávající řešení splaškové kanalizace je nevyhovující. Stoka je na několika místech pravděpodobně zborcená či není dodržen minimální spád. Stávající čistírna odpadních vod je v havarijním stavu. Odtok z čistírny odpadních vod je zanesen. Je počítáno s kompletní rekonstrukcí a modernizací čistírny odpadních vod, přepokládá se kompletně nové trasování splaškové kanalizace.

Spolu s nutnou realizací splaškové kanalizace se jeví jako výhodné založit do výkopu oddělenou dešťovou kanalizaci, která bude jímat dešťovou vodu v retenčních nádržích ve východní části areálu, kde bude upravována (např. technologií bionukleární filtrace) a využívána ke splachování, úklidu, praní a případně osobní hygieně, čímž se omezí plýtvání zdroje pitné vody.

### 2 03.5 Ekologie a technická infrastruktura

V současné době je k dispozici mnoho technologií snižující náklady a ekologickou zátěž spojených s provozem lidského sídla. U rekreačního areálu, který bude v provozu především v letní sezóně, je potřeba tyto možnosti střízlivě posoudit z hlediska jejich návratnosti a přínosu, protože sama výroba těchto technologií už představuje zátěž pro životní prostředí.

Nejvhodnější se jeví primárně investovat do kvalitně stavebně-architektonicky a tepelně-technicky řešených objektů, které budou mít minimální potřeby na vytápění. V areálu je navrženo kácení velkého objemu neperspektivních a rizikových dřevin, které budou v areálu správně uskladněny, sušeny a jako topné dřevo pokryjí vytápění na mnoho let, namísto aby byly vynaloženy náklady na jejich dopravu, prodej, export.

Získávání elektřiny, popř. ohřev vody pomocí slunečního záření, se nejeví v dané lokalitě příliš reálně, areál je rozložen ve stínu okolních kopců. Ohřev vody může být zajištěn tepelným čerpadlem, nejlépe geotermálním vrtem, který může být realizován spolu s vrtnými studnami.

Spotřeba pitné vody bude minimalizována zpětným využíváním dešťové vody ke splachování, úklidu, praní a případně osobní hygieně.

## 2 04 FLÓRA A FAUNA

Vegetační úpravy v řešeném území pracují pouze se stromovým patrem a různými typy travino-bylinných společenstev. Kompozice zeleně není striktně daná a předpokládá se její postupné přetváření například managementem údržby. Základním cílem je návrat k přírodě bližší podobě zeleně v areálu. Druhové složení vychází z přírodních podmínek. Celková podoba odpovídá přechodu lesního společenstva, přes rozvolněné porosty a louky k břehovým porostům řeky.

### 2 04.1 Charakter vegetace

V areálu jsou rozlišeny tři základní charaktery vegetace, které vycházejí z biotopů daných přírodními podmínkami. Na ně je navázána i typická fauna.

**Okraj lesa** tvoří zapojené porosty stromů *Fagus sylvatica*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia cordata* s podrostem bylinných druhů typických pro acidofilní bučiny. Charakteristický a nápadný je květnatý aspekt, protože druhy lesního podrostu na výslunných místech lesních okrajů vytvářejí větší biomasu a bohatě kvetou. V lemech společně rostou druhy travinné vegetace a druhy lesního podrostu.

**Rozvolněné porosty** jsou přechodovým společenstvem mezi biotopem acidofilních bučin sestupujících z příkrých svahů a lužními společenstvy v údolí řeky Ohře. V případě areálu Svatošských skal se jedná o mezofilní ovsíkové louky s roztroušenými dřevinami druhové skladby okolního lesa obohacené o světlomilné dřeviny *Betula pendula*.

**Pobřežní porosty** jsou tvořené druhy jasanovo-olšového luhu s dominantní *Alnus glutinosa* nebo *Fraxinus excelsior* s příměsí dalších listnáčů zejména *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus* nebo *Prunus padus*. Žádoucí je také rozvoj keřového patra s druhy *Salix* sp. A rozvoj bylinného patra, ve kterém převažují vlhkomilné lesní druhy. V úvahu přichází také zpřístupnění a vyčištění ostrova od nežádoucí vegetace například invazní křídlatky atd. Součástí je vyčištění koryta řeky, aby voda proudila po obou stranách ostrova a nevznikala nežádoucí laguna, kde se hromadí tlející materiál.

### 2 04.2 Dřeviny

Aktuální stav dřevin v řešeném území je ze značné části ovlivněn absencí péče, nevhodnými zásahy (především ořezy a kácení dřevin prvního sukcesního stádia) a pastvou, která zapříčinila poškození báze dřevin a silnou eutrofizaci půdního profilu. Více k tomuto tématu je uvedeno v analytické části.

Cílem nových výsadeb je nahrazení dřevin poškozených a stanovištně nevhodných dřevinami odpovídající druhové skladby pro jednotlivé biotopy vymezené v území. Pro zachování přírodě blízké atmosféry místa je nezbytná etapizace pěstebních zásahů do stromového patra. Primárně se jedná o dosadbu nové generace dřevin, která zajistí dlouhodobou stabilitu lokality a postupné odstraňování dřevin s krátkodou perspektivou na stanovišti. Plán péče o výsadby by měl být součástí dokumentace pro budoucího nájemce, který musí provádět pravidelné kontroly kotvení, zálivku a ve spolupráci s majitelem pozemku pravidelně posuzovat provozní bezpečnost dřevin s ohledem na vysokou frekvenci pohybu turistů. Navrhované dřeviny jsou rozděleny dle stanovištních podmínek do tří kategorií.

**Dřeviny okraje lesa** přecházejí ze zalesněných svahů se severní expozicí směrem do areálu. Navrženy jsou druhy *Fagus sylvatica* a *Acer pseudoplatanus* ve stinnějších partiích na úpatí svahu. S postupným rozvolňováním směrem do centra volnočasového areálu přibývá druhů světlomilnějších *Tilia cordata* nebo *Betula pendula*, která jako rychlerostoucí krátkověká dřevina může připravit vhodné podmínky pro druhy dlouhověké např. *Quercus robur*.

**Solitary** jsou převážně dlouhověké kosterní dřeviny, které dotvářejí požadovanou atmosféru v nejfrekventovanějších částech areálu a postupně nahradí dominantní roli stávajících stromů. Navržené druhy jsou *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*.

**Dřeviny břehových porostů** druhově vycházejí z podmínek stanoviště a navrženy jsou *Alnus glutinosa* a *Fraxinus excelsior*. Krátkověké dřeviny typu *Salix sp.* navrhovány nejsou, protože je předpoklad jejich samovolného sukcesního rozšíření v lokalitě a v nezbytném případě mohou být prováděny pěstební zásahy, které nenaruší přirozenou atmosféru místa.

#### 2 04.3 Typy vegetačních ploch

Hlavní ideou je změna managementu péče o travnaté plochy. Jejich typ je definován s ohledem na provozní zátěž, ekonomickou náročnost péče a provoz areálu. Jednotlivé typy se mohou v průběhu času a potřeb areálu prolínat a měnit. Cílem je maximalizovat soběstačnost areálu zejména co se týká nakládání s biomasou. Důležitým aspektem je vytvoření vhodných podmínek pro rozvoj biodiverzity zejména drobné fauny a hmyzu.

Travinobylinné porosty jsou rozděleny s ohledem na plánovanou provozní zátěž a s tím související péči na jednotlivých vegetačních plochách do 3 typů.

**Přírodní travinobylinná společenstva** jsou ponechána na místech s nejvyšší frekvencí pohybu u hranice řešeného území na okraji lesa a ve vybraných partiích na břehu Ohře. Jedná se o plochy s minimem nutných zásahů. Vhodný je přirozený rozvoj společenstev bez vnějších vstupů např. výsevy stanovištěně nepůvodních druhů.

**Extenzivní trávníky** navazují na druhovou skladbu přirozených mezofilních lučních společenstev s typickým režimem péče a kosením cca 2x ročně v přesně specifikované termíny a přesně daným způsobem. Při zakládání je doporučeno použít osivo lokálních druhů.

**Intenzivní plochy** pro aktivní rekreaci a sport s pravidelným režimem péče, který zajistí jejich dlouhodobou funkčnost. V případě, že množství odvážené biomasy bude nutné snížit na minimum, je možné ve vyšší frekvenci trávníky mulčovat bez sběru pokosené hmoty.

### 2 05 PŘÍSTUP K RESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍCH LIMITŮ

Návrh byl v průběhu pravidelně konzultován s dotčenými orgány – AOPK, PVO, stavební úřad Locket, Kancelář architekta města Karlovy Vary, vedení města Locket. Výsledky jednání byly vyhodnoceny a zapracovány do návrhu.

Nové stavby jsou umísťovány v minimální míře, výhradně mimo aktivní zónu záplavového území. Prvky mobiliáře umísťované v aktivní záplavové zóně nevytváří souvislou bariéru.

Rekonstrukce stávajících objektů zachovává, případně redukuje jejich zastavěnou plochu a ubytovací kapacitu. Z hlediska legislativy se bude jednat o stavební úpravy bez nutnosti územního řízení, resp. územního souhlasu.

Tvorba krajiny, veřejného prostoru a formálních materiálových detailů probíhá s respektem k přírodním hodnotám ve shodě s CHKO Slavkovský les.

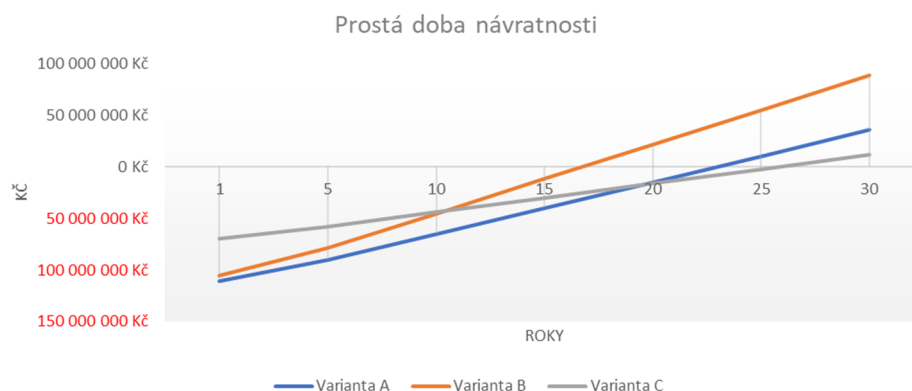
### 2 05 EKONOMIKA NÁVRHU

V průběhu návrhu byla vypracována studie proveditelnosti, porovnávající původní 3 vypracované varianty z hlediska výše investice a návratnosti. Studie proveditelnosti je součástí předchozí dílčí etapy, a je uložena v archivu zadavatele.



Dle studie proveditelnosti se předpokládá výše investice za kompletní revitalizaci areálu na zhruba 105 300 000 Kč. Dle studie se předpokládá roční zisk areálu 6 700 000 Kč. Při zohlednění inflace je návratnost investice predikována do horizontu 16 let od kompletní revitalizace.

Graf B3: Prostá doba návratnosti Varianta B – zvolená varianta.



Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti 16 let

Rentabilita investice 6%

### 3 00 ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ

Navržené řešení představuje vysokou vstupní investici, kterou nejspíš není reálné do začátku vložit. Řešení je v etapizaci. Doporučením zpracovatele pro plánování prací:

1. Zadat vypracování „manuálu“ pro popsání přístupu k tvorbě veřejného prostranství, k rekonstrukci stávajících objektů a k navrhování a výstavbě nových objektů. Dále je doporučeno zadat vypracování architektonického návrhu a projektu na řešení objektu sportovního domu a objektu občerstvení.
2. Vyprojektovat a vybudovat technickou a dopravní (resp. cestní síť) infrastrukturu na podkladu navrženého řešení. Spolu s tím odstranit stávající prvky, které nerespektují podmínky AOPK, PVO (viz analytická část). Poté je areál ihned schopný fungovat v omezeném režimu.
3. Postupně rekonstruovat/ nově vybudovat jednotlivé objekty.
4. Souběžně s postupnými stavebními úpravami jednotlivých objektů lze investovat do sportovních a volnočasových prvků, většina navržených hřišť se dá označit jako nízkonákladová. Je třeba mít na zřeteli, že k vybudovaným sportovištím je třeba realizovat i adekvátní zázemí (šatny, hygiena).

Doporučujeme stavební práce zahájit vždy ihned po letní sezóně a naplánovat je tak, aby byl dílčí úsek do sezóny otevřen. Při správném časovém managementu není třeba areál zavírat na jedinou sezónu.



