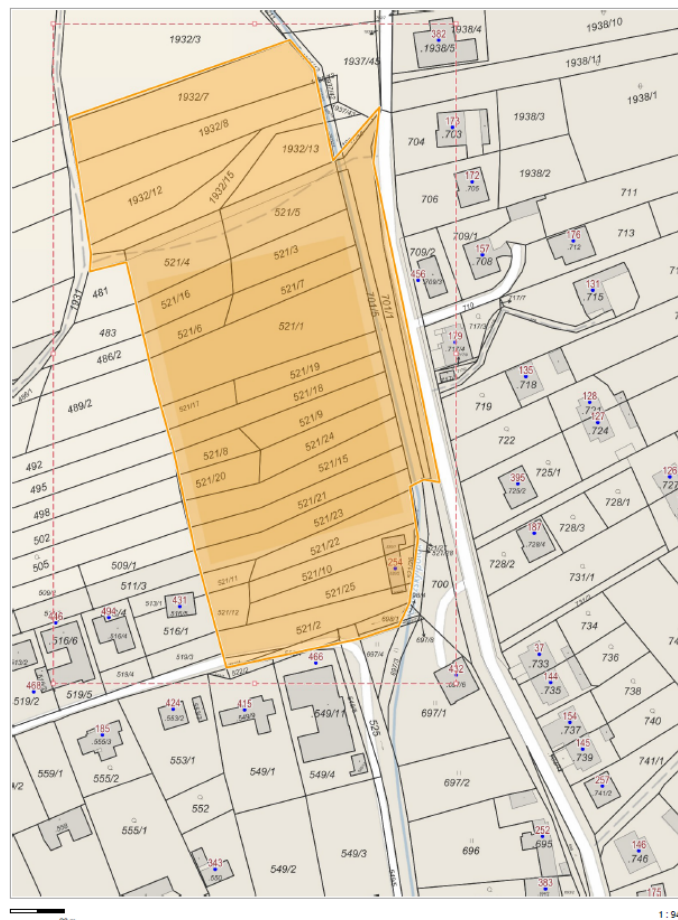


ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ V OCHOZI U BRNA - 2025



PRŮVODNÍ KOMENTÁŘ ZMĚNA Č. 1

Rozsah řešeného území



Územní plán vymezuje plochu tělovýchovy a sportu **OS** v zastavěném území v severní části obce, lokalita „Za Humny“ na místě stávajícího fotbalového hřiště.

Šířkově areál odpovídá šířce stávajícího fotbalového hřiště.

Na východní straně je vymezen Ochozským potokem a komunikací na jeho břehu.

Na západní straně soukromými pozemky – zahradami (kde je plánována nová funkční plocha – bydlení v rodinných domech) a dále polní cestou.

Na severní straně hranicí pozemku 1932/7.

Na jižní straně pak komunikací, vedoucí od kříže k Ochozskému potoku.

Úvod – cíle a účel pořízení územní studie – DŮVOD ZMĚNY

Změna studie je pořízena jako odborný podklad pro rozhodování v území. Podkladem byla předchozí studie z roku 2022. Tato studie nahrazuje předchozí a je zpracována z důvodu mírně odlišného trendu vývoje fotbalového sportovního klubu a s tím požadavků na kapacity a provoz areálu. V současné době se fotbalový klub rozrůstá mnohem rychleji, než byl předpoklad v době vzniku územní studie v r. 2020-2022

Územní studie prověřuje a posuzuje možnosti komplexního urbanistického řešení plochy občanského vybavení **OS**, která je dle Územního plánu Ochoz u Brna určena pro tělovýchovu a sport, kde se nachází stávající fotbalové hřiště.

Tato studie byla zpracována na základě úvah o potřebách jeho rozvoje. V posledních letech zaznamenal fotbalový oddíl významný rozmach. A to jak v počtu aktivních členů, tak i v kvalitě fungování. Z tohoto důvodu začíná oddíl narážet na limity fotbalového hřiště - kapacitní i kvalitativní. K zápasům a tréninkům používá travnatou plochu, která je více než 65 let stará a během těchto let na ní byly provedeny pouze dílčí svépomocné úpravy. V porovnání s ostatními fotbalovými kluby podobné velikosti zaostává zejména v kvalitě travnatého povrchu.

Hlavním cílem je prověření možností rozvoje stávajícího fotbalového oddílu a uspokojení jeho

potřeb modernizací, navýšením kapacity s návazností na obslužné plochy, společně s technickým a provozním příslušenstvím, tak aby tyto činnosti neprobíhaly živelně a chaoticky, a aby bylo jasné, k jakým řešením má celý sportovní areál v budoucnu směřovat.

Cílem v první fázi je vybudování nového tréninkového fotbalového hřiště v zadní části areálu – v maximální možné velikosti a tím navýšit kapacitu pro trénink. S tím souvisí navýšení kapacity obslužné plochy, technické a provozní příslušenství, dopravní řešení. Oproti první verze studie není uvažováno u přidružených jiných sportovních aktivit se dvěma tenisovými kurty, ale bude vyhrazena víceúčelová rezervní plocha pro sportovní činnost, umožňující variabilní využití v budoucnu.

V dalších fázích je třeba navýšit kapacitu a modernizovat areál, aktualizovat či navýšit obslužné plochy, technické a provozní příslušenství, dopravní řešení.

Nyní je počet aktivních členů fotbalového týmu cca 160 a do budoucna se počítá s dalším rozšiřováním.

Fotbalový oddíl udržuje fotbalové hřiště včetně fotbalových kabin a okolí. V zimě trénuje částečně v místní Sokolovně. Ta však nedosahuje parametrů vhodných na plnohodnotný trénink. Proto většina zimních tréninků probíhá v okolních obcích s většími tělocvičnami nebo venkovním umělým povrchem. Tréninky tedy probíhají celoročně. Kromě běžných tréninků a zápasů se na hřišti pořádají fotbalové turnaje a letní fotbalové kempy. Na těchto akcích se může v areálu pohybovat i více než 200 lidí.

Zadání studie – požadavky na řešení územní studie – ZADÁNÍ ZMĚNY

Požadavky, vyplývající z ÚP

Územní studie respektuje urbanistickou koncepci dle ÚP, hodnoty sídla a krajiny, zejména jejich dominanty a krajinný ráz. Bude uplatněn systém regulativů ÚP.

Pro plochu OS bylo v územním plánu stanoveno funkční využití:

Hlavní využití: plocha je určena k umisťování činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování tělovýchovných, sportovních a rekreačních potřeb občanů.

Přípustné využití:

- činnosti jsou sportovní a tělovýchovná zařízení, rekreační, kulturní a společenské využití
- na ploše stávající rekreační louce Pod Hádkem lze umístit stavby provozního a hygienického zázemí, a to venkovského charakteru, odpovídající přírodnímu prostředí okolí.

Podmíněně přípustné využití:

- stravovací a ubytovací zařízení, doprovodné služby, maloobchod, technická a dopravní zařízení

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví

Dále je nutno

- respektovat území Chráněné krajinné oblasti Moravský kras
- respektovat ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury
- respektovat obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví s ohledem blízkosti plochy bydlení
- respektovat průchody územím
- opatření proti zaplavení
- respektovat požadavek parkování v rámci vlastních pozemků investorů

V současné době je ve fotbalovém klubu cca 160 členů

Investorem stanovené priority, ze kterých vychází urbanistické řešení studie :

- 1) Kompletní rekonstrukce stávajícího fotbalového hřiště – nový povrch – přírodní nebo umělá tráva
 - V souvislosti s novým povrchem je třeba vyřešit zavlažování – ve studii umístění retenční nádrže o objemu minimálně 150 m³, (zdroj vody pro závlahu - nový vrt, prohloubení studny)
 - vyrovnaní terénních nerovností hřiště, nový podklad hřiště včetně drenážního odvodnění, nový travnatý povrch včetně automatické závlahy
 - kontejner pro vývoz trávy
 - externí sklad na pomůcky (možno i jako přístavek kabin)
 - Parkoviště u stávajících kabin, včetně odvodnění do retenční nádrže
- 2) Tréninkové hřiště pro fotbal – v maximální možné velikosti
 - možnost vybudování s návazností na rekonstrukci stávajícího hřiště
 - rozměry minimálně 43 až 50 m X 50 až 70 m
 - osvětlené
 - přírodní tráva, případně v budoucnu umělá tráva
- 3) V zadní části nebude uvažováno o dalším hřišti
- 4) V přední části vedle parkoviště bude rezervní plocha pro sportovní činnost (např. plážový volejbal, workout...
- 5) Občerstvení, bistro, venkovní posezení...
- 6) Workoutové hřiště
- 7) Atletická dráha

Pozn.: Nový vrt – studna bude řešena investorem ve spolupráci s hydrogeologem.

Parkování bude řešeno dvojitě – trvalé v prostoru stávajících kabin, rezervní volné plochy pro ojedinělé nárazové akce – v okolí s návazností na areál. Celkové možnosti parkování by mělo být pro i více, než 200 lidí. Minimální počet 50-60, lépe víc.

Dopravní řešení - areál v místě stáv. kabin by měl umožnit průjezd požárních vozidel, popelářů a autobusu.

Průjezdy územím – je třeba zachovat průjezd k navrhované funkční ploše bydlení (v územním plánu návrhová plocha SO, č.7) – „průjezd A“, a také průjezd jižní částí areálu k soukromé zpevněné cestě (parc.č.525) – „průjezd B“

Snaha o zachování stávajících rozměrů fotbal. hřiště – snahou je maximální možné zachování stávající velikosti hřiště. Zmenšení možné je, avšak mírné, ne zásadní

Nutné je oplocení areálu (alespoň nového hřiště s umělým povrchem, tenis. kurtů)

Popis navrženého urbanistického řešení

Urbanistické řešení vychází ze stávající situace a dopravních a prostorových možností areálu. Před stávajícím fotbal. hřištěm a objektem šaten se nachází volná, zpevněná (mlatová) plocha cca 35x60m, která slouží víceúčelově k parkování, shromažďování a otáčení vozidel. Plocha je nečleněná, neorganizovaná. Za stáv. hřištěm se nachází polní cesta, která vede stávajícím mostem přes potok, vzdálený od hranice hřiště cca 20m. Z toho vyplývá, že velké fotbalové hřiště se dá posunout a limitujícím je most. Za ním a polní cestou pořád zůstává volná plocha, možná k využití.

V zadání jsou dvě hlavní témata – modernizace fotbalového areálu a vybudování velkého tréninkového hřiště s příslušným zázemím. Zároveň je tu požadavek na vytvoření zázemí pro občerstvení. V rámci stávající volné plochy před hřištěm bude vytvořena rezervní plocha pro sportovní činnost, např. volejbal, workout, apod.

Pro vytvoření dostatečně velké plochy pro parkování, rezervní sportovní plochu, přístavbu šaten jako rozšíření provozního zázemí je navrženo posunout velké hřiště směrem na sever tak, aby ještě za ním vznikla dostatečná plocha pro tréninkové hřiště a cestu mezi nimi.

Nová plocha, která vznikla posunem hřiště je organizována tak, že trvalé parkoviště s kolmým stáním je umístěno na protilehlé straně od objektu šaten a mezi nimi vzniká rezervní plocha pro sportovní činnost a velká univerzální shromažďovací a manipulační plocha, která slouží zároveň i pro otáčení velkých vozidel, které musí projet územím – hasiči, popeláři, autobus. Jsou zachovány požadované komunikace – průjezdy „A“, „B“.

Posunem stávajícího hřiště je možné umístit rozšíření provozního a technického zázemí jako přístavbu, popř. samostatně stojící objekt hned vedle stávajícího objektu šaten.

V tuto chvíli neexistuje přesné zadání – rozsah, velikost, tudíž je vyčleněna celá volná plocha podél potoka. Budovu je možno pojmout jako prodloužení stávající s navazujícím ochozem, možno zastavět venkovní prostor pod přesahem na sloupech, možno pojmout jako solitér.

Uvažované retenční nádrže pro zavlažování hřiště jsou navrženy na volné ploše mezi rezervní plochu pro sportovní činnost a novým objektem šaten v pásu pod novou posunutým fotbalovým hřištěm. Nádrže by měly být pochůzí, pouze s revizními poklapy. Je možno použít prefabrikované plastové nádrže – např. 8-10 x 20m³, nebo prefabrikované betonové – např. 3-4 x 68m³, nebo je možno vytvořit systém retenčních nádrží na míru.

Vedle průjezdné komunikace mezi velkým předním a zadním tréninkovým je volný pás pro umístění nového objektu šaten pro zadní hřiště, rezervní parkování při nárazových akcích několikrát do roka. Tato plocha nebude parkovištěm, ale bude volná a k dispozici pro parkování pouze výjimečně. Rovněž je možno tuto plochu využít pro workoutové prvky, volně přístupné i pro veřejnost.

Zásady architektonického řešení

Pro podobu nového objektu provozního zázemí nejsou stanovena žádná regulativa, mimo to v územním plánu.

Jako vhodné se jeví spojení nové části se stávajícím objektem šaten a sjednocení do jednoho objektu s provozním propojením. Architektonicky by tak vzniknul jeden objekt – protažený ze stávajícího, architektonicky – vzhledově sjednocený. Vhodné je využít výškových poměrů – členění terénu. Tato studie však striktně nestanovuje, zda má být nová část spojena se stávající v jeden celek, nebo zda má být samostatně stojícím objektem. Jde spíše o doporučení. Řešení bude vycházet z požadovaného rozsahu a konkrétního zadání.

Tvarová regulativa střech nejsou stanovena. Požadovaný venkovský charakter prostředí je dán pouze prostorovými regulativy (max.podlažnost, výška) a to i vzhledem k tomu, že se jedná o veřejnou stavbu se sportovní náplní, různorodý charakter stávající okolní zástavby.

Zásadou architektonického řešení hřišť a mobiliáře by měla být tvarová, materiálová a barevná jednoduchost a sjednocení v rámci jednotlivých celků. Důraz by měl být kladen na použití pokud možno přírodních materiálů – dřevo, kámen, kov, beton, cihla. Přírodní charakter mobiliáře a herních prvků může být podpořen použitím např. akátové kulatiny, jednotným přirozeně šedým odstínem kovových prvků, přirozeně stárnoucích materiálů apod.

Stanovení funkčních a prostorových regulativ

Podmínky funkčního využití ploch :

Obecně je nutno dodržet podmínky, dané platným územním plánem (viz kap. „Zadání studie – požadavky na řešení územní studie“, odst. „Požadavky, vyplývající z ÚP“

Funkční využití jednotlivých částí areálu, navržené v této studii, je dáno plošným rozdělením do jednotlivých etap (viz kap. „Etapizace). U ploch etap I., II., III. se do budoucna nepředpokládají změny hlavní náplně. Plochy IV. slouží víc jako rezervní jejich pořadí se dá jejich pořadí změnit.

- I. etapa – hlavní využití – nové treninkové hřiště, přilehlá komunikace s rezervní plochou pro parkování, retenční nádrže a možné umístění fitness či workoutových prvků
- II. etapa – hlavní parkoviště pro sportovní areál,
 - hlavní veřejný prostor – shromažďovací a manipulační
 - rezervní plocha pro sportovní aktivity
 - nový objekt šaten pro treninkové hřiště
- III. etapa - hlavní využití : - velké fotbalové hřiště v nové poloze a s novým povrchem
 - plochy pod hřištěm, související s posunem – retenční nádrže, stupňovité posezení, zbývající část parkoviště a rezervní plochy pro sportovní činnost
- IV. etapa – rezervní – hlavní využití :
 - běžecká dráha
 - rezervní plocha pro sportovní činnost - workoutové hřiště, tenis, volejbal ...
 - nová lávka u objektu šaten
 - volná plocha vedle zadního tréninkového hřiště rezervní parkování, pumptrack ...

Je třeba dodržet následující :

- Dodržení podmínek regulativ dle platného ÚP
- Dopravní napojení nové sousední funkční plochy bydlení na východní straně dle územního plánu (průjezd „A“)

- Zachování stávajícího průjezdu – napojení stáv. soukromé cesty (průjezd „B“)
- Dodržení velikostí jednotlivých hřišť
- Zachování prostorových parametrů pro příjezd, parkování a otáčení autobusu (dl.15m), vozidel pro odpad , požární techniky (dl. do 10m) a sanitky – vytvořením manipulační a shromažďovací plochy před objektem šaten
- Min. šířka propojovací komunikace mezi hřišti je 4,5m, doporučeno a navrženo je 5m.

Doporučená regulativa :

- U nového objektu šaten dodržet přední linii stavby (fasádu směrem do veřejného prostranství) v protažení fasády (příp. ochozu) stávajícího objektu šaten. Případné porušení tohoto doporučení bude odůvodněno urbanistickým a architektonickým záměrem a konceptem s fungujícím provozem.

Dopravní a provozní řešení

Navržené řešení zachovává stávající dopravní vazby, propojení a průjezdy. Počítá se s propojením nové sousední funkční plochy bydlení na východní straně dle územního plánu (průjezd „A“) a zachování napojení stávající soukromé cesty (průjezd „B“). Příjezd do hlavní části areálu je z místa od „křížku“ po stávající komunikaci, která je sice úzká, ale obousměrná a v budoucnu se plánuje její rozšíření. Za hlavním hřištěm (mezi rezervními tréninkovými) bude stáv. komunikace narovnána – vznikne místní obecní komunikace šířky 5m.

Jelikož je příjezdová komunikace k areálu slepá, pak v areálu musí být vytvořen prostor pro otáčení hasičů a popelářů (tzn. nákladní auto do 10 m). Dále je vhodné, aby v areálu mohl zaparkovat autobus, vytočit se a odjet. K otáčení těchto vozidel slouží velká shromažďovací plocha před objektem šaten o velikosti cca 20x37m. Pro vytočení největšího z vozidel – autobusu dl.15m je to dostatečná plocha. Parkování autobusu je možno ve spodní části vedle objektu šaten. V horní části této plochy – navazující na fotbalové hřiště se nachází retenční nádrže. Aby byl zamezen pojezd v místě nádrží, je terén na nich vyvýšen - vysvahován s možností různého pojednání – např. stupňovitého posezení, apod. Tím je využita nutná přechodová plocha mezi nižší úrovní shromažďovací plochy a vyšší fotbal. hřiště.

Parkování :

Pro sportoviště s diváky typu fotbalové hřiště nebo stadion se počítá 12-15 návštěvníků na jedno stání (pro účel této studie počítáno 10). K tomu se připočte parkování pro sportoviště tréninkové rekreační - kurty v počtu 1 - 2 návštěvníci, stadion 2 návštěvníci na jedno parkovací stání. Kromě toho by se mělo uvažovat i s příjezdem a parkování autobusu (vedle objektu šaten).

Pro všední dny je navrženo hlavní parkoviště u příjezdu do areálu, které pojme cca 39 stání (zahrnuje i stání pro osoby ZTP). Kapacita při 1-2 sportovci na 1 stání odpovídá více méně 60-70 sportovců. Lze předpokládat, že nějaké parkování může vzniknout i v rámci plochy „průjezdu A“ – cca 5-6 stání. V případě nutnosti lze pro běžný tréninkový den omezeně využít i část shromažďovací plochy a nebo vytvořit několik stálých parkovacích stání na horním břehu potoka, přístupných přes lávku.

Pro velké, výjimečné a nárazové akce typu sportovní den lze po předchozím vyřízení a povolení využít pro parkování volné plochy podél horního břehu potoka, podél zadní cesty za velkým fotbalovým hřištěm a na volné ploše vedle navrženého tréninkového hřiště. Počet těchto výjimečných stání je cca 50-60.

Běžný tréninkový den :

- stálé parkoviště - 39 stání + cca 6 v průjezdu „A“ a 4 na břehu ... vyhovuje pro cca 60-80 lidí

Velké sportovní akce :

- počet sportovců cca 100-150 ... vyhovuje cca 75 stání

- počet návštěvníků cca 200 ... vyhovuje cca 20 stání.

Celková kapacita parkování pro nárazové akce ... 39+10 (stálá) + 55 = 95 stání .

Navržené kapacity parkování vyhoví.

Pěší pohyb

Hlavní pěší pohyb severojižním směrem se počítá na horním břehu potoka ve spojení s posezením na vyšším břehu. Vzhledem k nutnosti oplocení velkého hřiště a omezeným prostorovým možnostem se předpokládá, že oplocení dorazí až k potoku, který bude přirozenou bariérou. Za jistých kompromisů by snad šlo oplotit hřiště i ze strany břehu – cca 1-2m od hrany a tím umožnit jakousi pěšinu kolem potoka i na této straně. Není to však optimální řešení. Pěší trasa na opačné straně areálu by byla teoreticky možná, pokud by běžecká dráha zůstala vně oplocení. Rovněž by to znamenalo nějaké prostorové kompromisy. Ve studii je v tuto chvíli navrženo oplocení až k potoku a dráha je také jeho součástí. Je možno průchod umožnit rovněž nějakým systémem bran s nějakým režimem odemykání. Také se zatím neví, jak bude řešena sousední obytná funkční plocha, která může do věci vnést jiné řešení.

Pěší pohyb západovýchodním směrem umožňuje stávající lávka ve vstupní části shromažďovací plochy a pro posílení a pohodlnější vstup na tuto plochu je navržena nová lávka mezi novým objektem šaten a hlavním hřištěm. V severní části je pěší pohyb podél komunikace přes most.

Etapizace

Návrh počítá s tím, že nebude celý areál vytvořen naráz, a že bude budován postupně, rozdělen do několika etap. Jednotlivé etapy lze v rámci možností i kombinovat, avšak některé související části je nutno provést současně. Je však třeba mít projekčně připravené jednotlivé etapy s předstihem tak, aby ty dřívější nemohly zkomplikovat ty pozdější a to zejména z důvodu stísněných prostorových poměrů a nebo nutnosti provedení různých příprav v dřívější etapě pro pozdější.

Každou etapu je nutno plánovat a řešit se zvláštním důrazem důležitostí a ohledem na protizáplavová opatření.

1. etapa :

- výstavba zadního tréninkového hřiště

- vytvoření (narovnání) komunikace za hřištěm u mostu (popř. i revitalizace mostu) a s tím související protizáplavová opatření (např. odvodňovací žlab – koryto podél cesty s havarijními vpustmi)

- související drenážní systém nového povrchu s odvodněním hřiště do retenčních nádrží
- retenční nádrže pro zavlažování hřiště v suchých obdobích
- vybudování dostatečného zdroje vody – např. nový vrt – studna
- příprava plochy pro kontejner na trávu

2. etapa

- nové parkoviště ve vstupní – příjezdové části s odvodněním do retenčních nádrží
- vytvoření centrálního shromažďovacího a manipulačního prostoru – zpevněná plocha
- nový objekt šaten u nového tréninkového hřiště

3. etapa :

- přístavba šaten – rozšíření stáv. provozního a technického zázemí pro tenis i fotbal
- terénní úpravy a vybudování velkého fotbalového hřiště v nové poloze s novým povrchem,

4. etapa

Zbývající prvky a úpravy - možno řešit jednotlivě v jakémkoli pořadí (možno s předchozími kombinovat)

- běžecká dráha
- workoutové hřiště
- pumptrack
- nová lávka u objektu šaten
- revitalizace mostku za velkým hřištěm (pro správnou funkci cesty i opatřením proti povodním se doporučuje zařadit do etapy I., popř. II.)

Popis hřišť

Hlavní herní plocha – Velké fotbalové hřiště

- bude o cca 9 m posunuto směrem na sever. Nové vnější rozměry zůstanou podobné, Šířka hřiště zůstává stejná, délka o cca 3 m kratší. Povrch – tráva. Pod povrchem bude položen drenážní systém, odvodněn do retenčních nádrží. Nový povrch bude zavlažován.

Malé fotbalové hřiště – tréninkové

- umístění v severní části za komunikací. Povrch bude umělý trávník. Rozměry (čisté) 43 x 65m + 2m odstup na bocích a 3 m u bran.

Rezervní plocha pro sportovní činnost

- umístění naproti stávajícím šaten. Povrch bude zpočátku trávník a později bude případně upraven pro konkrétní sportovní činnost. Rozměry vyhovují jednomu tenisovému kurtu, volejbalu apod. Možnost umístění workoutových prvků

Workoutové prvky

- možnost umístění v rezervní ploše nebo podél severní komunikace, vedoucí od mostu. Zde je nutno zvážit prioritu či míru využití pro výjimečné parkování pro nárazové akce. Bezpečné zóny prvků nemohou zasahovat do plochy hřišť a komunikace.

- Umístění workoutových prvků podél cesty vně oplocení umožňuje užívání těchto prvků nejen pro členy sportovních oddílů, ale také pro veřejnost. Snahou je vytvoření charakteru parkového prostředí, procházky a sportu v přírodě kolem potoka. Prvky by měly být přírodního charakteru - např. z přirozeně rostlé akátové kulatiny, která je velmi trvanlivá a zapadá do tohoto přírodního parkového konceptu. Viz např. prvky firmy Acerwoodway s.r.o.

Běžecká dráha

Umístění podél západní strany velkého fotbalového hřiště. Povrch může být antukový, umělý, apod.

Oplocení

Vzhledem ke zvolenému urbanistickému konceptu a stísněným dopravním podmínkám u příjezdu k centrální volné shromažďovací ploše, bylo jako vhodné řešení zvoleno oplocení pouze ploch hřišť a chránit jejich speciální povrch před okolním prostředím. Centrální shromažďovací prostor před objektem šaten bude tedy volně přístupný veřejnosti. Tím, že nebude oddělen oplocením od komunikace ani k jeho příjezdové části, umožní průjezd – resp. otočení vozidel hasičů, popelářů a autobusu. Investor si je vědom, že i tato plocha by měla být chráněna před vandaly, což bude řešeno technicky – např. kamerovým systémem stejně, jako všechny ostatní veřejné prostory. Snahou je, aby z této plochy vzniklo jakési „náměstí“ či veřejné prostranství, víceúčelová shromažďovací plocha, která slouží pro lidi při velkých (nejen) sportovních akcích.

Jižní část - Počítá se s vysokým oplocením za brankami fotbalu - tak, jak to je teď

Západní část oplocení - až na hranicích pozemků-zahrádek - běžecká dráha uvnitř areálu.

Tady je jakási nevýhoda, že kolem areálu nebude průchod. Pokud by měl být, znamenalo by to pravděpodobně o ten průchod zúžit hřiště (2 dráhy po 1,22m, 2m od zábradlí). Také ale mohou být dráhy vně areálu -nechráněné jako pěší průchod, popř. pro použití veřejnosti, oplocení na hranici hřiště v místě zábradlí.

Východní část- hranicí bude potok - severní a jižní projde až k potoku. Nutno pak vyřešit se správcem toku - odjímatelné části, ale výhodou je, že druhý břeh je komplet přístupný. Pokud by zde měl být průchod, pak by byl od horní hrany břehu v šířce cca 2-3m s lavičkami a plot místo zábradlí. (mobiliář min. 2m od horní hrany břehu).

Severní část - oplocení cca 0,5-1m od komunikace za brankou.

Treninkové fotbalové hřiště bude oploceno kompletně v jeho vnějších rozměrech i s odstupy.

Průchody územím

V dalších fázích bude zvážena pěší prostupnost územím - zda je vhodné umožnit veřejnosti projít areálem, či bezprostředně kolem areálu, a to i s ohledem na skutečnost, že v dnešní době není oplocen. Na východní straně bude vždy možno obejít území druhým břehem potoka, což ještě více usnadní případné vybudování nové navržené lávky u objektu šaten. Na západní straně by bylo vhodné oplocením uzavřít a chránit i běžeckou dráhu. V tomto případě by byl průchod tímto územím běžně veřejnosti omezen. Možno je zvážit, zda by se oplocení posunulo a uzavřelo pouze hřiště. Variantou je, umožnit pomocí uzamykatelných bran průchod kolem hřiště v určitých hodinách, popř. za nějakého režimu a podmínek. Oplocení u potoka bude v délce 6m od hrany břehu demontovatelné pro zpřístupnění správce toku.

Výškové členění, návrh opatření proti zaplavení hlavního hřiště

Plocha areálu je téměř rovinatá s lokálními terénními nerovnostmi a výškovým rozdílem nejnižší jižní části (průjezd „A“) a nejvyšší severní téměř cca 3m. V současné době tento rozdíl není moc patrný, protože stávající hřiště je v jiné poloze, než navržené a jednotlivé plochy kolem něj jsou spíše neorganizované, roztáhlé a tím je také převýšení pozvolné. Stávající hřiště, které bylo vybudováno před desítkami let také vykazuje výškový rozdíl severní a jižní strany cca 1,1m.

Nové navržené řešení zohlednilo terénní nerovnosti a zároveň „zhuštění“ různých ploch, kde jsou požadavky na jejich absolutní vodorovnost (velké fotbalové hřiště a treninkové hřiště) a dále plochy, které až tak vodorovné být nemusí (parkoviště, shromažďovací plocha ...), ale nemohou být vyložene šikmé. Výškové přechody jsou pak místy řešeny např. opěrnými zídkami (např. běžecká

dráha vyvýšená na začátku u průjezdu „A“ a zaříznutá do terénu na konci), dále pak přechodovými travnatými pásy (u parkoviště, zadní cesta, apod.)

Při výškovém řešení **v každé fázi a části areálu je zvlášť důležitá nutnost zabránit**

záplavám nového fotbalového hřiště ze strany potoka i z převýšených polí na severovýchodní straně. Jako jeden z problémů se jeví stávající most, který je nízko nad korytem potoka a při jeho častém ucpání naplaveninami dojde k přelivu a zaplavení části stávajícího hřiště.

Příčina záplav hřiště je však často po břehu potoka výše. Je to dáno tím, že přilehlá pole kolem potoka mají v některých místech nižší úroveň, než břeh a při ucpání se voda přelije do těchto míst a nekontrolovaně teče dále mimo koryto. Doporučuje se zabránit těmto přelivům navýšením úrovně těchto snížených polí ornici.

Z těchto důvodů se doporučuje celkové zkapacitnění koryta potoka zvýšením západního břehu a jako hlavní prostředek proti záplavě zvýšení úrovně tréninkového hřiště a nové zadní cesty tak, aby nedošlo k přelivu přes ně. Kolem tréninkového hřiště v odstupovém pruhu od oplocení je navržen vyvýšený násyp. Zároveň by měla být zvážena revitalizace mostu – jeho přebudování - zvýšení, navýšení kapacity průtoku pod ním, zabránění jeho ucpání, atd. Nová cesta i nový most by měly být min. o 400-500mm výše, než je stávající úroveň. Tento odhad by měl být ověřen výpočtem úrovně hladiny Q100 s přidáním dostatečné rezervy. Spolu se zadním hřištěm by měla působit něco jako „hráz“ s odvodňovací žlabem – korytem podél a možnými havarijními vpustmi na horní straně s odtokem do koryta pod mostem.

Výšková úroveň nového velkého hřiště byla ve studii zvolena výše, než nejvyšší bodu přilehlé hrany břehu (v jeho nové poloze u mostu) a počítá se zároveň s navýšením hrany břehu po celé délce. Doporučuje se však umístění aspoň do úrovně cesty. Je třeba si také uvědomit, že tak jak tak dojde k navýšení oproti původnímu terénu průměrně o cca 1m (ve spodní části až o 1,4.). Navýšení terénu u břehu potoka bude navazovat na dosavadní sklon břehu (a nesmí převýšit protější břeh).

Úroveň přilehlé běžecké dráhy je ve stejné úrovni, což způsobí výkopy v severní části a násypy s opěrnou stěnou v jižní části. Předpokládá se, že je vhodné, aby úroveň dráhy byla stejná, jako úroveň hřiště s možným umístěním laviček, sledováním zápasu. apod. V jižní části lze alespoň částečně dorovnat násypem terén k vyvýšené části běžecké dráhy, avšak tyto pozemky - plochy nespádají do řešeného území. Toto téma by mělo být předmětem projekčního řešení průjezdu „A“, popř. navazující obytné plochy.

Hlavní shromažďovací plocha je velmi mírně šikmá, a to tak, aby byl zachován stávající vstup do šaten (možno zvážit mírné zvýšení a úkor stáv. schodišťových stupňů). Tato plocha se mírně zvedá až ke zvýšené úrovni tenis. kurtů a k retenčním nádržím. Zde je pak třeba překonat výškový rozdíl cca 1,4m až k úrovni fotbalového hřiště. K tomu bude sloužit násyp na retenčních nádržích, jejichž konstrukci je možno využít pro nějaké odstupňování, např. stupňovité posezení, apod. Z horní úrovně – fotbal. hřiště lze pak podobným odstupňováním či zešíkmením nastoupat až k 2.np objektu technického a provozního zázemí.

Rezervní plocha pro sportovní činnost je mírně zvýšena oproti parkovišti a kopíruje výškově shromažďovací. Pokud zde v budoucnu vznikne hřiště (tenis. kurt, volejbal ...) bude dorovnána požadovaným způsobem.

Plocha tréninkového hřiště je výškově umístěna také s požadavkem proti záplavě nad nejvyšší bod přilehlého terénu u břehu potoka. Plocha je téměř rovinatá a je o něco výš, než cesta.

Upozornění ! Podrobnosti studie neumožňují detailní řešení a konkrétní výškové úrovně jsou spíše odhadem. Studie poukazuje na možná problematická místa, která je nutno správně vyřešit v dalších (projektových) stupních ve spolupráci se specialisty na záplavy, vodohospodářem,

správcem vodního toku, projektantem dopravních staveb apod. **Každou etapu je nutno plánovat a řešit se zvláštním důrazem a ohledem na protizáplavová opatření.**

Objekt provozního a technického zázemí. šaten, občerstvení

Přístavba stávajícího objektu šaten

Pro tento objekt nebylo stanoveno přesné zadání. Vychází se z toho, že je nutno navýšit kapacitu stávajících šaten a umývárny pro fotbalisty. Dále je nutný nový sklad, zázemí pro občerstvení, bistro, venkovní posezení.

Pro účely této studie byl autorem vytvořen pouze předběžný odhad výčtu a kapacit možných prostor s ohledem na základní vyřčené požadavky s tím, že konkrétní zadání se může v budoucnu lišit :

1.np	
<u>Sklad – 6x3</u>	18m2
<u>Bufet – 6x4.5</u>	27m2
<u>Wc pro veřejnost</u> - 200 lidí - 4 kab, ženy	
2-3 kab. Muži+ 2 pis.	20-25m2
2.np	
<u>Šatny – skříňkové 2x 8 lidí – 2 x 3,5x2,8m</u>	2x10m2
<u>Sprchy+wc –3,5x2,8m</u>	10m2
<u>Kancelář – šatna trenérů – 2,5x3,5m</u>	9m2
<u>Celkem čistá podlahová plocha</u>	cca 107m2
Koef. komunikací a tech. zázemí	1,35
Koef. konstrukcí	1,25

Celková podlahová plocha 1,35x1,25x107 = cca 180m2

Pokud se rozdělí na 2 podlaží, pak jedno podlaží má zastavěnou plochu cca 90m2
(umístění jednotlivých prostor v obou podlaží lze dle potřeby zaměnit)

Při zvoleném urbanistickém řešení se jeví vhodné řešení přístavba ke stávajícímu objektu šaten. Je možno na něj přímo navázat, např. na stávající ochoz, zastavění volného prostoru mezi sloupy pod přesahující hmotou 2.np apod.

Volný prostor mezi stávajícím objektem šaten a novým fotbalovým hřištěm cca 90m2 je teoreticky téměř dostatečný pro navýšení kapacity šaten u velkého fotbalového hřiště, provozního a technického zázemí, jako doplnění stávajícího. Je třeba brát v potaz nutný odstup tohoto objektu od břehu potoka, který je nutno jej projednat se správcem toku. Vhodné řešení objektu jako prodloužení stávajícího bude vykazovat odstup cca 4,8 - 5m od hrany koryta.

Nový objekt šaten u nového tréninkového fotbalového hřiště

V rámci navýšení kapacity šaten je navržen nový objekt šaten podél zadní komunikace mezi hřišti u potoka. V tomto místě není dovedena kanalizace, tudíž by se musela řešit jímka na vyvážení. Vodu je možno dovést z vodovodního řadu z protějšího břehu.

- Samostatné šatny pro zadní tréninkové hřiště - cca 13 x 6 m :**
- 2x Šatna pro 18 lidí – cca 3,5x4m – s lavičkami u skříněk – 3x4m bez laviček
 - Sprchy hromadné + wc - 2 x 2,8 x 4
 - Chodba

Koncepce napojení na inženýrské sítě,

Areál a jeho objekty bude napojen na stávající inženýrské sítě, s nimiž není navrhované řešení (není známo) v kolizi.

Způsob hospodaření s dešťovými vodami

Předpokládá se maximální využití dešťových vod ze střech objektů pro zavlažování travnatých ploch hřišť. Dešťové vody budou svedeny do retenčních nádrží a připraveny k zavlažování.

Manipulační a shromažďovací plocha před objektem šaten bude zpevněná s povrchem umožňující vsakování (mlatová úprava apod.).

Zpevněné plochy parkoviště budou ze zatravnovacích tvárnic (příp. dlažba s širokými vyštěrkovanými spárami) a dešťové vody budou 100% vsakovány. Variantně bude zvážena možnost odvádět dešťové vody z parkoviště (po přečištění) rovněž do retenční nádrže pro zavlažování.

Dešťové vody z hřišť budou primárně vsakovány do podloží, popř. dle zvoleného řešení drenážním systémem odváděny do retenčních nádrží k zavlažování.

Zavlažování nového fotbalového hřiště

Pro nové fotbalové je nutno zajistit rovnoměrné zavlažování a to zejména v suchých letních měsících. Voda pro zavlažování bude brána z retenčních nádrží, které budou doplňovány z dešťových vod z hřiště (drenážním systémem) nebo dostatečným nezávislým zdrojem vody – studny, popř. vrtu. Cílem je, aby bylo možno překlenout suché období cca 1-2 týdny beze srážek. Jako nezávislý zdroj se uvažuje nový vrt, popř. prohloubení stáv. studny, který bude řešen ve spolupráci se specialistou – hydrogeologem.

Bilance spotřeby vody

Předpokládaná srážková výška (doporučená hodnota)	28mm/m² týden
Celková spotřeba vody (28mm/m² týden, plocha 100x70)	196m³/týden
V případě předpokladu zdroje vody primárně jako dešťové a zavlažování 1x týdně se zadaná kapacita retenčních nádrží 150m³ jeví jako nedostatečná a vhodná kapacita je cca 200m3.	
V případě, že bude zajištěn dostatečný zdroj v suchých období a je pak možno zavlažovat častěji, kapacita nádrží může být menší.	

Uvedený řád kapacit retenčních nádrží není u podobných typů hřišť obvyklý. Takto velké kapacity retenčních nádrží jsou obvyklé až u velkých komplexů sportovišť (např. v Brně, Praze, apod.)

Častější způsob je, že se počítá primárně s nezávislým zdrojem vody, častějším zavlažováním a výrazně (až řádově) menšími retenčními nádržemi.

Je třeba postupovat následujícím způsobem:

- hydrogeologický průzkum – zjištění kapacity zdroje vody – studna, vrt.
- vybudování zdroje vody
- vhodné zvolení a vybudování systému retenčních nádrží – až s ohledem na zjištěné informace o kapacitě a vydatnosti zdroje vody.

Uvedené předpoklady a údaje jsou pouze úvahy a konkrétní řešení bude stanoveno v dalších stupních na základě zjištěných skutečností hydrogeologem a dalšími specialisty a ve spolupráci se specializovanou firmou na zavlažování hřišť.

Zavlažování tréninkového hřiště bude řešeno obdobným způsobem poté, co bude znám dostupný zdroj vody pro velké hřiště. Avšak s ohledem na velikost budou nároky mnohem menší a předpokládá se zdroj zavlažování od hlavního hřiště.

Možnosti sledování zápasů kolem hřiště, možnosti tribun

Vzhledem k tomu, že velké fotbalové hřiště se nachází ve stísněných podmínkách mezi potokem na východní straně a hranicemi pozemků se zvedajícím terénem na straně západní, jsou prostory pro sledování zápasů diváky omezené. Po obou stranách jsou samozřejmě pásy, které umožňují umístění sezení – lavic před zábradlím, popř. malý přístřešek, jak je tomu doposud, avšak neumožňují rozsáhlejší prvek hromadného sezení – tribunu.

Velké hřiště lze částečně sledovat z horního břehu potoka. Umístit zde posezení však lze omezeně, dle správce toku 2m od hrany břehu a pouze demontovatelný mobiliář.

Případné vytvoření nějakých prvků posezení ve svahu břehu potoka s využitím jeho převýšení nebylo správcem toku odsouhlaseno.

Další možností umístění nějakých stupňovitých prvků posezení - tribuny je na západní straně, avšak v místě běžecké dráhy. Nabízí se myšlenka mobilní montovatelné tribuny, která by se mohla operativně vystavět v libovolném rozsahu délky této strany a při zachování běžecké dráhy (např. kotvení po modulech na předem připravených patkách mimo dráhu).

Odhad investičních nákladů

(uvedené ceny jsou bez DPH)

- | | |
|--|---------------------|
| - fotbalové hřiště 107x78– přírodní trávník | cca 10-12 mil.Kč |
| - zavlažování fotbal. hřiště – | cca 0,5 mil. Kč |
| - oplocení velkého hřiště (po stranách výšky 2m, za bránami 5m) | cca 0,6 mil. Kč |
| - běžecká dráha –antuka 1500-2000Kč/m2 (umělý trávník 3000Kč/m2) | cca 0,5-0,9 tis. Kč |
| - systém retenčních nádrží (150-200m3) – | cca 1-2mil. Kč |

- | | |
|---|------------------------------------|
| - nový objekt provozního a technického zázemí (obest. prostor cca 675m³ á 10000Kč/m3) | cca 6,8 mil. Kč |
| - tréninkové hřiště 71x47– umělý trávník (3500Kč/m2)
- ochranný násyp, oplocení – | cca 11,7 mil.Kč
cca 0,3 mil. Kč |
| - parkoviště hlavní (3500Kč/m2 x 600) | cca 1,8mil. Kč |
| - zpevněná plocha – hlavní shromažďovací prostor (2000Kč/m2 x 1000) | cca 2mil. Kč |
| - workoutové prvky (cca 10-12 prvků - není znám konkrétní rozsah) | cca 0,6mil. Kč |
| - další nezařazené související práce, zbytkové plochy, terénní úpravy ... | 1-3 mil. Kč |
| - související investice - výkup pozemků, veřejné osvětlení apod. – | neodhadováno. |

Uvedené částky jsou velmi hrubým orientačním odhadem. Vzhledem ke značně kolísajícím dnešním cenám prací i materiálů s o to větší nepřesností. Nejsou zde vyčísleny také investiční náklady na průjezdy „A“, „B“

Vypracoval Ing. Arch. Tomáš Cahel



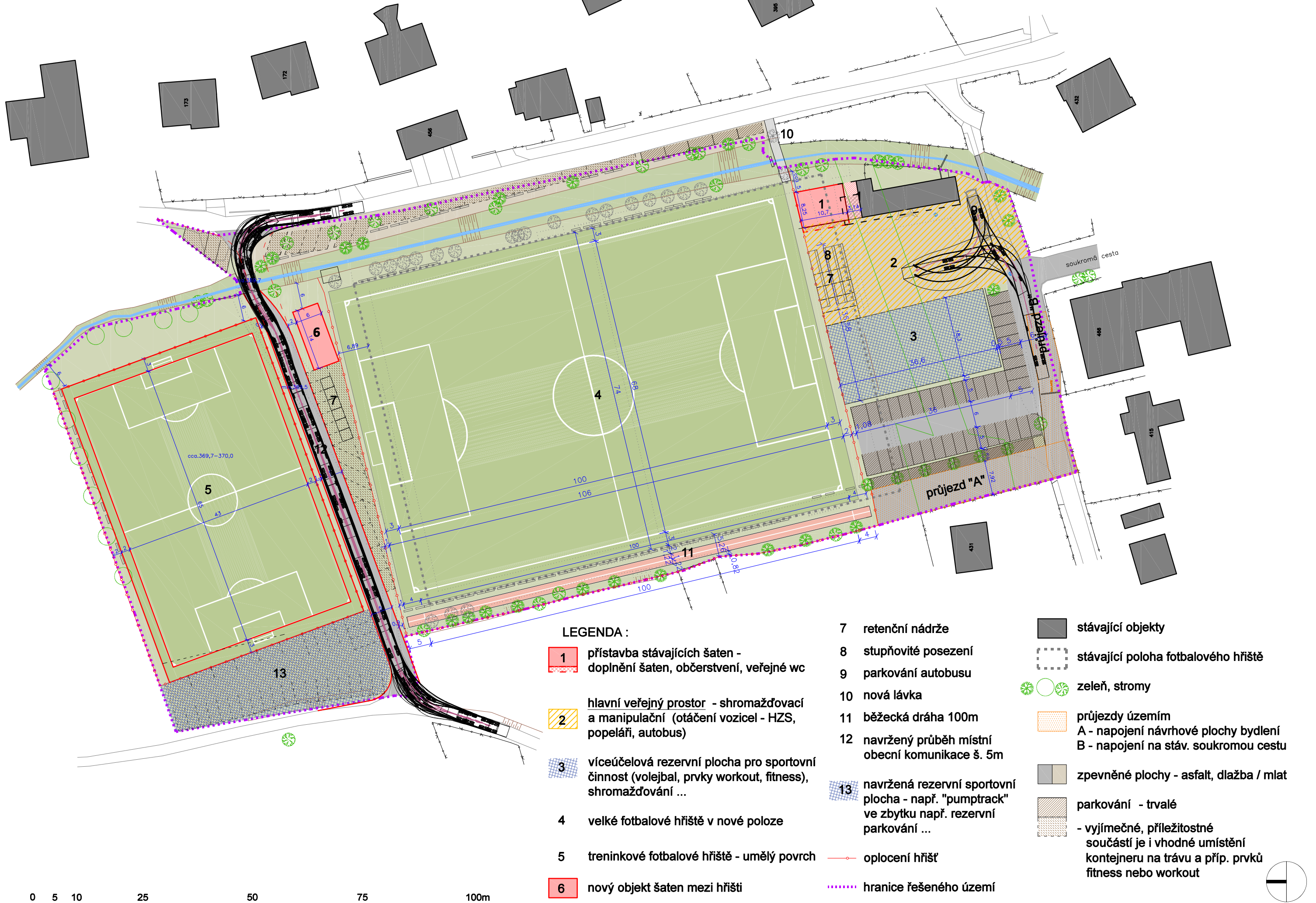
místo : Ochoz u Brna
investor: obec Ochoz u Brna, 664 02 Ochoz u Brna 17

ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ V OCHOZI U BRNA - 2025

Situace stávajícího stavu M - 1:750

autor : aac - architektonický atelier , Ing. Arch. Tomáš Cahel





0 5 10 25 50 75 100m

místo : Ochoz u Brna

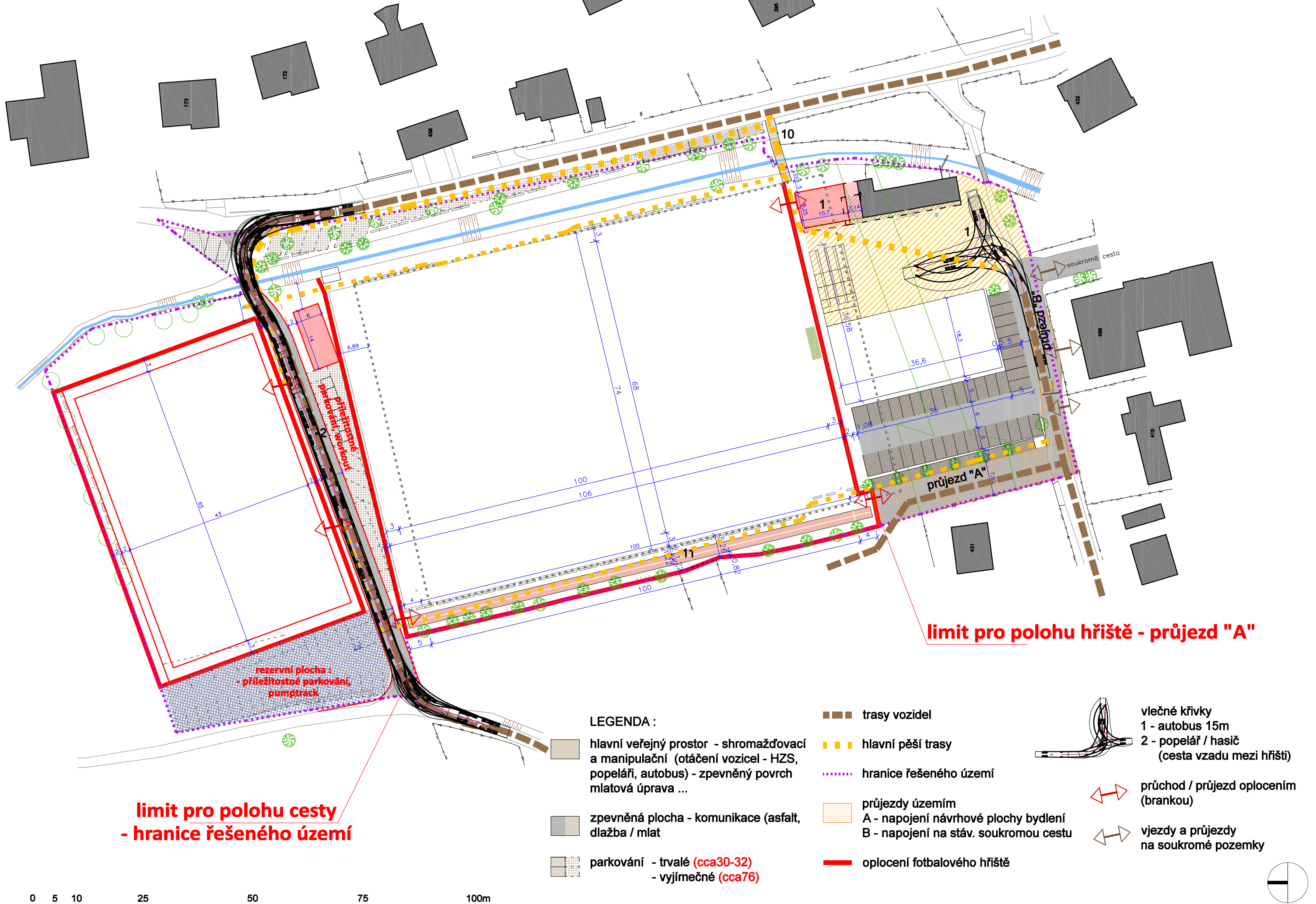
investor: obec Ochoz u Brna, 664 02 Ochoz u Brna 17

ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ V OCHOZI U BRNA - 2025

Situace celková - koordinální M - 1:750

autor : aac - architektonický atelier , Ing. Arch. Tomáš Cahel





0 5 10 25 50 75 100m

místo : Ochoz u Brna

investor: obec Ochoz u Brna, 664 02 Ochoz u Brna 17

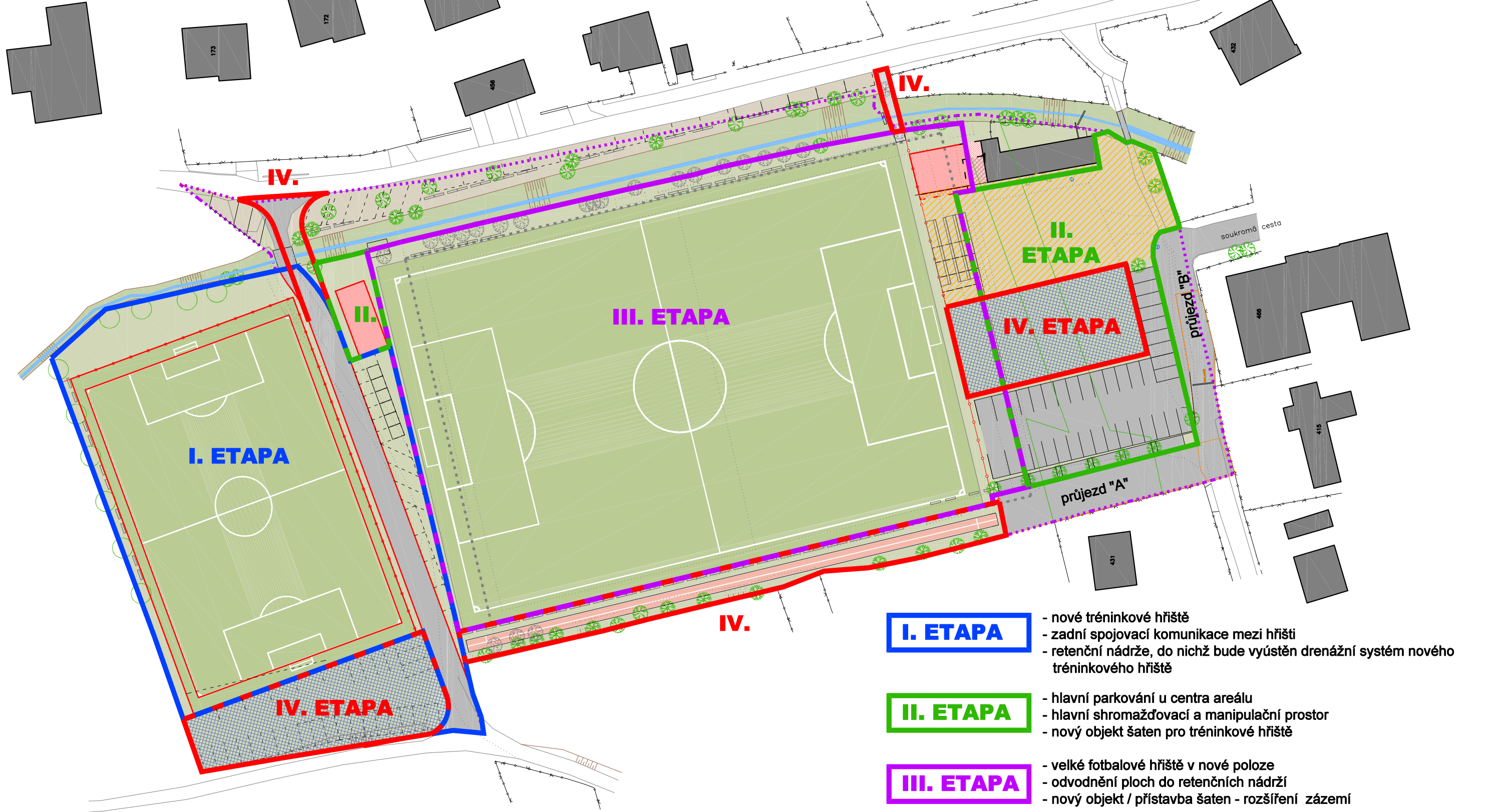
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ V OCHOZI U BRNA - 2025

Situace - dopravní řešení

M - 1:750

autor : aac - architektonický atelier , Ing. Arch. Tomáš Cahel





POZNÁMKA :

Etapizace je zvolena dle funkčně, prostorově a stavebně navazujících celků. U některých částí je nutno dodržet pořadí z hlediska stavebního a funkčního, některé části, které spolu nesouvisí je možno přiřadit do jiné etapy. Etapa IV, je spíše zbývajcí, výhledová, avšak je nutno ji předem naplánovat (zejména výškově) s ohledem na protizáplavová opatření. Vzhledem k prostorovým, výškovým, stavebním a technickým návaznostem všech etap je nutno, aby byly projekčně připraveny a vzájemně zkoordinovány, aby se zabránilo jejich vzájemným kolizím a umožnily nutné (např. technologické) přípravy v rámci dřívější etapy pro následující. Např. konečná poloha fotbal. hřiště a retenční nádrže definují polohu velikost přístavby šaten. Rozhodující také budou zvolené odstupy (mezery) mezi jednotlivými plochami. Každou etapu je nutno řešit se zvláštním důrazem důležitostí a ohledem na protizáplavová opatření.

I. ETAPA

- nové tréninkové hřiště
- zadní spojovací komunikace mezi hřišti
- retenční nádrže, do nichž bude vyústěn drenážní systém nového tréninkového hřiště

II. ETAPA

- hlavní parkování u centra areálu
- hlavní shromažďovací a manipulační prostor
- nový objekt šaten pro tréninkové hřiště

III. ETAPA

- velké fotbalové hřiště v nové poloze
- odvodnění ploch do retenčních nádrží
- nový objekt / přístavba šaten - rozšíření zázemí

IV. ETAPA

- Zbývajcí prvky a úpravy - možno řešit jednotlivě v jakémkoli pořadí, možno přiřadit i k předchozím etapám
- workoutové hřiště
 - nová lávka u objektu šaten
 - přestavba stávajícího mostku přes potok s narovnáním komunikace (doporučuje se však tuto akci provést již v I. etapě spolu s komunikací)
 - běžecká dráha
 - pumptrack s rezervní plochou pro parkování
 - rezervní plocha pro sportovní činnost - volejbal, workour, tenis ...

0 5 10 25 50 75 100m

místo : Ochoz u Brna

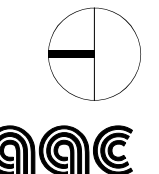
investor: obec Ochoz u Brna, 664 02 Ochoz u Brna 17

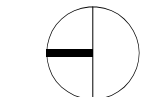
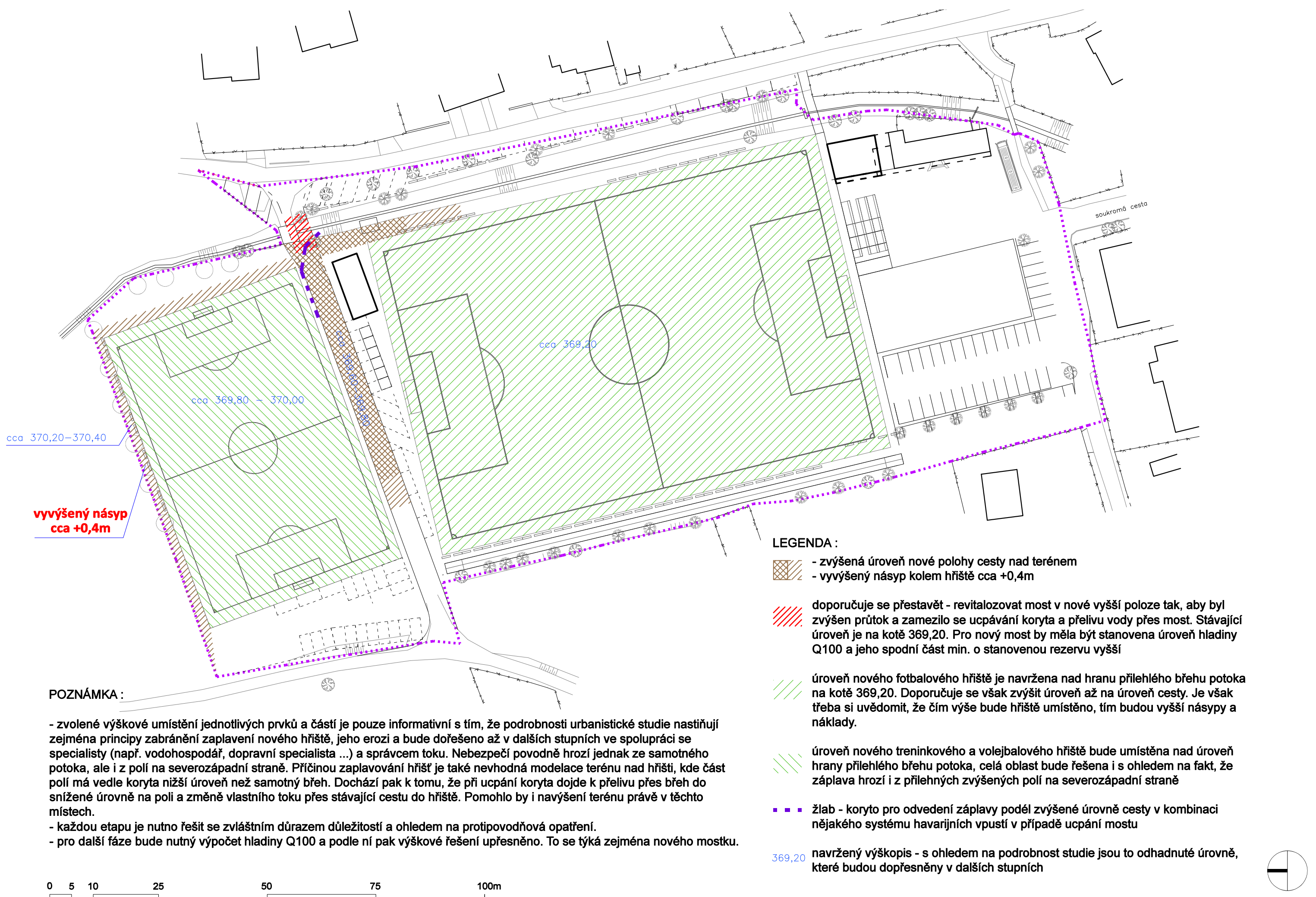
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ V OCHOZI U BRNA - 2025

ETAPIZACE

M - 1:750

autor : aac - architektonický atelier , Ing. Arch. Tomáš Cahel







0 5 10 25 50 75 100m

místo : Ochoz u Brna

investor: obec Ochoz u Brna, 664 02 Ochoz u Brna 17

ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU FOTBALOVÉHO HŘIŠTĚ V OCHOZI U BRNA - 2025

Situace - zákres do letecké mapy

M - 1:750

autor : aac - architektonický atelier , Ing. Arch. Tomáš Čahel

