

ÚZEMNÍ STUDIE OSTROV - CENTRUM

textová část

Pořizovatel : Městský úřad Strakonice
Odbor rozvoje – úřad územního plánování
Ing. arch. Marta Slámová, vedoucí odboru rozvoje
Ing. Denisa Havlíková
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice
IČO 251 810

Zhotovitel : A 32, spol. s r.o.
V Štíhlách 2031/12
142 00 Praha 4
IČO 251 55628

Seznam zpracovatelů :

Ing. arch. R. Schmitt
Ing. arch. J. Smolíková



OBSAH:

A.	Základní údaje	3	C.	Odůvodnění	15
A.a	Hlavní cíle řešení		C.a	Údaje o pořízení studie	15
A.b	Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace	3	C.b	Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací	15
A.c	Seznam dokumentace	3	C.c	Údaje o splnění zadání územní studie	15
B.	Řešení územní studie	3	C.d	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	15
B.a	Vymezení řešeného území	3	C.e	Zdůvodnění navržené koncepce řešení	15
B.b	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4	C.f	Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území	15
B.c	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	4	C.g	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí	15
B.d	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	4			
B.e	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	5			
B.f	Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	6			
	Všeobecně	6			
	Podmínky funkčního využití pozemků	6			
	Podmínky hmotové prostorového uspořádání	7			
	Podmínky intenzity využití	8			
	Zásady hmotového a architektonického řešení budov	8			
	Prvky ÚSES	9			
	Limity využití území vč. ochranných pásem a zátopových území	9			
B.g	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	9			
	Návrh řešení dopravy	9			
	Technické vybavení	10			
	Nakládání s odpady	13			
B.h	Etapizace	13			
B.i	Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie	14			

A. Základní údaje

A.a Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem prací na územní studii je získání územně plánovacího podkladu, který v souladu s § 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zadáním územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních zastavitelných ploch s řešením veřejné infrastruktury.

Pořízení územní studie pro plochu ST 44 „Ostrov – centrum“ je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Strakonice (ve znění po Změně č. 1, 2, 3. a 4.).

Územní plán Strakonice stanovuje plochu ST 44 jako plochu smíšenou obytnou – bydlení a občanské vybavení. Jedná se o plochu přestavby bývalého areálu starého Fezka v centrální části města.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních zastavitelných ploch s řešením veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Cílem je vytvoření fungujícího městského centra se zastoupením obchodu, služeb i bydlení, vytvoření městských ploch s umožněním setkání a odpočinku obyvatel a zapojení lokality "Ostrov" do organismu města.

A.b Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Pro danou lokalitu byl v minulých letech zpracován Regulační plán Ostrov – centrum, schválený zastupitelstvem Města Strakonice 19.10.2005. Tento regulační plán pozbyl platnosti 21.6.2018 po vydání Změny č.3 Územního plánu města Strakonice.

Regulační plán řešil funkční využití území a stanovil zásady jeho organizace a koordinace výstavby a dalších činností ovlivňující další rozvoj území.

Svojí koncepcí vytvářel předpoklady k zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Z hlediska přírodních hodnot zdůrazňoval koncepci řešení uplatnění vodního toku řeky Otavy. Úloha řeky byla návrhem maximálně posílena a spolu s návrhem urbanistické doprovodné zeleně se stala významnou součástí urbanistického řešení.

Znovuoživení zóny Ostrov-centrum a zejména rehabilitace bývalého areálu továrny Fezko Strakonice s sebou přináší zrušení postupně vznikajícího gheta a jeho nahrazení fungující zástavbou s funkcemi příslušejícími centrální poloze ve městě. Tím jsou uspokojeny potřeby rozvoje civilizačních funkcí.

Charakteristickým rysem urbanistického řešení bylo respektování kulturních hodnot, které reprezentuje hodnotná industriální zástavba, která nebyla návrhem likvidována, ale byla v maximální možné míře respektována v urbanistickém řešení.

A.c Seznam dokumentace

textová část

grafická část

1	Situace širších vztahů	1: 2 000
2	Předchozí územně plánovací dokumentace – územní plán, regulační plán	
3	Fotodokumentace stávajícího stavu – pozice záběrů	1: 1 000
4 - 6	Fotodokumentace stávajícího stavu	
7	Situace stávajícího stavu	1: 1 000
8	Majetkoprávní mapa	1: 1 000
9	Situace stávajícího stavu – rozbor	1: 1 000
10	Situace stávajícího stavu – technická infrastruktura	1: 1 000
11	Situace navrhovaného stavu	1: 1 000
12	Situace navrhovaného stavu – urbanistické řešení	1: 1 000
13	Situace navrhovaného stavu – technická infrastruktura	1: 1 000
14	Situace navrhovaného stavu - dopravní infrastruktura	1: 1 000
15	Situace - etapizace	1: 1 000

B. Řešení územní studie

B.a Vymezení řešeného území

Řešené území obsahuje plochu ST 44 dle platného Územního plánu Strakonice. Ze severní strany je území vymezeno komunikací pod zadními trakty domů v jižní frontě Velkého náměstí, z jihu a východu je území vymezeno vodním tokem. Celková rozloha řešeného území je cca 2,31 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím dle platného Územního plánu Strakonice „plochy smíšené obytné – bydlení a občanské vybavení“.

Z hlediska potřeby přesahu navrhovaného řešení mimo plochu ST 44 byla plocha území územní studie v rámci širších vztahů rozšířena o plochu ohraničenou hranicí zájmového území, jak je patrné z grafické přílohy č. 1.



B.b Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Vstupní limity využití území (vyplývající ze schváleného zadání územní studie) jsou shodné s limity výstupními (navržené, dohodnuté a schválené při pořizování předchozího regulačního plánu a následně územní studie).

Vymezení a využití pozemků je dáno návrhem urbanistické koncepce a funkčním využitím pozemků (viz. samostatná příloha grafické části č.12). Nedílnou součástí vymezení pozemků jsou majetkoprávní stavy v území (vlastnictví pozemků včetně potřebných úprav majetkoprávního stavu při stanovení ploch veřejných prostranství).

B.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Základní podmínkou pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je návrh urbanistické koncepce, který vychází z historického uspořádání území. Umístění veřejné infrastruktury je v plochách veřejných prostranství a to zejména v plochách zpevněných pojezdů a pochozích.

Významné limity pro využití území jsou tvořeny trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Uvnitř řešeného území budou všechny trasy inženýrských sítí zrušeny nebo rekonstruovány, limity proto vytvářejí inženýrské sítě na jeho okraji – zejména vodovodní řad a dvě kanalizační stoky vedoucí po pravém břehu náhonu a rovněž stávající kabelové rozvody vysokého napětí a parovod v ulici Kochana z Prachové.

Ochranná pásma jsou (není-li stanoveno v konkrétních případech jinak) u vodovodního potrubí 2 m na obě strany od vnějšího okraje potrubí, u kanalizace 3 m na obě strany od vnějšího okraje potrubí, u parovodu 2,5 m a kabelových rozvodů elektrické energie 1 m na obě strany od vnějších půdorysných okrajů vedení. V ochranných pásmech inženýrských sítí není možné provádět jakoukoli stavební činnost bez vyjádření jejich správce (provozovatele).

V řešeném území se nenachází klasický vodní tok s ochranným pásmem 6 m od břehové čáry, nachází se zde však rameno řeky Otavy, které se stane integrální součástí navrhované zástavby a bude plnit významnou estetickou a rekreační funkci v území. Břehy náhonu budou z převážné části přístupné a budou tvořeny veřejnými pozemky, proto se zde žádný zvláštní režim nepředpokládá.

Limitujícím faktorem je do jisté míry vysoká hladina spodní vody v řešeném území. Výstavba v území s vysokou hladinou spodní vody je technicky řešitelná, se zvýšenou opatrností je nutno přistupovat k zemním pracím v oblasti proudění spodních vod směrem k navrhovanému rameni náhonu u ulice Kochana z Prachové (západně od navrhovaného ramene).

B.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Vzhledem k exponované poloze lokality Ostrov v centru města návrh územní studie v maximální možné míře akceptuje tuto skutečnost. Hmotově prostorová koncepce zdůrazňuje historizující kontext zástavby jako kompaktního a uceleného souboru industriální architektury přirozeně zakomponované do městského organismu.

Celková průmyslově-výrobní orientace regionu, poskytující pracovní příležitosti širokému okolí, spojená s územně významnou polohou na dálkové spojnici do Německa a rovněž zkušenosti s obnovou obdobných celků u nás i v zahraničí s novou náplní a komplexním využitím nabízejí šanci na důstojné a kvalitní využití této městské části v duchu celkového trendu obnovy průmyslové architektury 19. století jako dosud neprávem opomíjeného kulturního dědictví u průmyslově a kulturně vyspělých zemí. Rozhodujícím faktem určujícím i orientaci obnovy místa byla při zpracování územní studie náplň jednotlivých objektů, která ve vazbě na celý městský organismus povyšuje lokalitu do skutečného budoucího městského centra.

Důležitým momentem při zpracování návrhu je i navržení komunikačních pěších propojení mezi náměstím Palackého a Velkým náměstím přes lokalitu Ostrov včetně zabezpečení dostatečného množství parkovacích stání pro automobily v budoucí centrální zóně.

Lokalitu Ostrov lze nejen v regionálním, ale i republikovém měřítku charakterizovat jako unikátní. Kompaktní a ucelený soubor industriální architektury přirozeně zakomponovaný do městského organismu nemá obdoby v žádném srovnatelném sídle. Samotný historický vývoj tohoto území je umocněn tradicí textilní výroby na Strakonicku a je do značné míry zavazující. Vzhledem k celkové degradaci památkového potenciálu téměř na celém území města, jejíž důsledky se odrážejí nejen v podvědomí místních obyvatel, ale mají i dopady na celkový turistický ruch, se jeví možná obnova této cenné, ale opomíjené části města, jako výrazně pozitivní krok.

Dostupné prameny a informace pojednávající o historickém vývoji sídla naznačují minimálně středověké osídlení lokality Ostrov. Mapa stabilního katastru z roku 1837 jednoznačně ukazuje na původní zástavbu měšťanskými domy a až do současnosti je možno sledovat v některých částech závodů původní parcelaci, respektive zbytky původní zástavby.

Stavební vývoj obou továren (F a Z) probíhal v podstatě s tím, že byl plně podřízen potřebě maximálního rozvoje produkce. Výstavba kontinuálně probíhající přes celé 19. století až do období počátku druhé světové války využívala maximálně dané území.

Historické mapy a vyobrazení ukazují původní těleso pevného jezu vytvořeného na severním rameni řeky Otavy a zřízeného pravděpodobně již ve středověku za účelem vytvoření

mlýnského náhonu (pro objekt čp. 196), zlepšujícím i vodní režim pro mlýn čp. 302 zvaný „ U pěti kol “.

Vodní toky tedy vymezovaly sledované území a zásadně ovlivnily i jeho urbanistický vývoj. Osou Ostrova je spojovací komunikace - dnešní ulice Na Ostrově, která byla přes most v těsném sousedství čp. 131 napojena na ulici vedoucí k hlavní severojižní spojovací komunikaci. Lomený průběh ulice má svůj původ v napojení na přemostění. Tato ulice končila jako slepá přibližně v polovině hloubky (v místě dnešní vstupní brány do závodu Z).

Ostrov spojen původně pouze jedním výše zmiňovaným mostem představoval jakousi svébytnou jednotku mezi Horním a Dolním městem a lze předpokládat, že toto svébytné postavení se odrazilo i na vlastním vývoji sídliště a to i z hlediska společenského. Určitou sounáležitost k tzv. Hornímu městu lze vysledovat právě u objektů jižní strany Velkého náměstí. Domy stavěné v poměrně strmém svahu na jih měly obytné části situovány na severu do náměstí, zatímco na jižní straně byly postupně v průběhu 19. století budovány objekty hospodářské. Soutky s terasovými schodišti však evidentně zkracují cestu z náměstí dolu k Ostrovu. Nevyjasněná zůstává úloha parcely č. 201 v k.ú. Strakonice vedoucí z Velkého náměstí jihovýchodním směrem přímo na nábreží náhonu.

Ani v minulosti nebylo potlačeno pěší komunikační spojení jižním směrem, jak dokládá existence dřevěné lávky v jihovýchodním cípu Ostrova. Je pravděpodobné, že bylo zřízeno zejména pro přístup dělnictva z Dolního města.

Přímé spojení jižním směrem k tzv. Dolnímu městu bylo realizováno až po polovině 19. století v souvislosti s budováním výrobních objektů a s požadavkem přímé komunikace s firemními domy na Palackém náměstí. Z důvodu zajištění příčné komunikace přes Ostrov je po prodloužení ulice Na Ostrově v návaznosti na výstavbu závodu „Z“ zřízena i lávka pro pěší v jihovýchodní části Ostrova.

Z architektonického hlediska lze sledované území charakterizovat jako typický produkt industriální architektury druhé poloviny 19. století. Průběžné přestavby celého areálu sice potlačily původní charakter zdejší zástavby, ze které se v podstatě bez zásadnějších změn dochoval pouze dům č. 131, následná přestavba však nepostrádá nespornou kvalitu charakteristickou pro technicky účelovou zástavbu. Tato zástavba však plně respektuje měřítko vztahu k okolí jak z hlediska hmot tak i výrazu. Vzhledem k odstraněným komínům a díky umístění ve sníženém údolním terénu se průmyslové stavby neuplatňují ani z hlediska výškové úrovně zástavby a splývají s celkovou hladinou zástavby města.

Negativním se naopak jeví mnohé dodatečné úpravy a přestavby prováděné od poloviny čtyřicátých let do současnosti. Je to kromě zasypání náhonu a tím i potlačení funkce vody jako městotvorného prvku značné množství vnitřních i vnějších přestaveb a úprav. Celková „modernizace“ některých objektů zastřela jejich původní charakter a vzhled a vytvořila tak neosobní hmotné objekty působící vesměs negativně. Pozitivně lze hodnotit úpravy fasád na některých objektech (obj. č. 2 a 3) a rekonstrukci objektu č. 1 provedené společností MOIRA.

Dalším zásahem jsou i přístavby v původně volných plochách, které degradují celkovou kompozici zástavby.

V současné době lokalita "Ostrov" ztrácí smysluplné funkční využití; došlo k postupnému ukončení činnosti v tomto areálu firmy Fezko, vlnářské závody a fezářny, a.s., Strakonice, které bylo částečně nahrazeno působením textilní firmy MOIRA.

Důsledkem je uvolnění řady objektů, jejichž stavebnětechnický stav a v řadě případů i architektonická hodnota jsou velmi dobré. Tyto skutečnosti vedly k úvahám o revitalizaci celého areálu a okolí s cílem vtisknout mu nové funkční využití, které bude odpovídat jeho poloze v centru města a bude provázeno adekvátním architektonicko-urbanistickým řešením.

Nezbytným předpokladem pro zachování původní výlučnosti lokality je alespoň částečná obnova ostrovní funkce a urbanistické struktury území a to i z důvodů stavebnětechnických.

Dalšími kroky z architektonického hlediska je postupné vrácení původního výrazu většině objektů průmyslové architektury včetně obnovy spojovacích mostů. Důležitým prvkem dotvářejícím celkovou atmosféru budou i architektonické detaily.

B.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Stěžejní podmínkou pro vytváření příznivého životního prostředí je návrh urbanistické koncepce. V návrhu jsou stanoveny jako prioritní tyto zásady:

- 1 - Oživení území bývalého ostrova se zachováním jeho urbanistické struktury
- 2 - Obnovení původního ostrovního charakteru tohoto území
- 3 - Vytvoření náměstí, které by se svou urbanistickou polohou a funkční náplní stalo výrazným a dominujícím prostorem nového centra města

ad 1 - Urbanistická struktura řešeného území a zejména objekty bývalých průmyslových staveb továrny Fezko se v průběhu historického vývoje natolik identifikovaly s obrazem města, že by fyzická likvidace těchto objektů či výrazný a násilný zásah do půdorysné stopy negativně ovlivnil obraz prostředí města. Přestože se jednotlivé soubory a objekty bývalé továrny svými provozními vazbami obrací jakoby " do sebe ", svým živým půdorysem citlivě reagují na původní historické spoje a zachovávají jejich stopu. Rostlá a hravá gradace prostorů uliček a dvorů je neopakovatelná a spolu s architektonickým výrazem dává návštěvníkovi pocit emocionální jistoty a bezpečí. Stávající objekty jsou v návrhu oproštěny od různých stavebně a architektonicky nevhodných dostaveb a provizorií vzniklých živelně. Zbývajícím stavbám je ponechána úloha výrazně formulovat základní prostorové útvary a jejich nové funkční využití.

ad 2 - Pro regeneraci celého zájmového území je nezbytné především zajištění základových poměrů. Většina objektů v řešeném území je založena na naplaveninách. Zrušením bývalého mlýnského náhonu se změnila základové podmínky v území, zejména z hlediska nosnosti a výšky hladiny spodní vody. Součástí regenerace území je tedy i nezbytná potřeba stabilizace podloží.

Z urbanistického a architektonického hlediska je počítáno v rámci vodohospodářských úprav s částečným obnovením mlýnského náhonu. V rámci technického řešení bude nutno zrealizovat meliorační úpravy, regulaci vodních ploch a v kontaktu s městskou zástavbou zpevnění břehů, což umožní vytvořit typická městská nábreží, která se v několika místech integrují s městskými prostory a zapojí tak fenomén vody do parteru města. V místě, kde se odpojuje mlýnský náhon, vzniká příležitost pro uplatnění nové městské dominanty, z mostu připomínající ostrožní polohu.

ad 3 - Dnešní dvě strakonická náměstí svým prostorovým a půdorysným utvářením pocit prostoru náměstí nevyvolávají. Vzhledem k jejich výrazně protáhlému tvaru připomínají spíš široký uliční prostor a významné objekty bývalé radnice a spořitelny se se svými bohatě členěnými fasádami zde nemohou patřičně uplatnit. Chybí i kulturní objekty (galerie, ...). Jedinou předností je živý parter, vyplněný drobnými obchůdky, kavárnami,...

Nové náměstí je situováno při frekventované spojnici mezi Palackého náměstím a Velkým náměstím, v ideálním těžišti tohoto frekventovaného uzlu s prostorovou podporou dominanty kostela sv. Markéty, prostorově úměrné k výšce budov, které ho budou formovat. Nově navržené náměstí se ve své východní části prostorově rozvíjí formou malého rynku ještě do dvorních prostorů a tím vzniká neoddělitelná soustava dvou prostorů podobně jako je Staroměstské náměstí a Malý rynek v Praze.

Důležitou podmínkou pro vytváření příznivého životního prostředí je i situování ploch veřejné zeleně ve vazbě na tok ramene řeky Otavy.

Návrh řešení územní studie nevyvolává žádné nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa ani zemědělských pozemků. Navrhované řešení nemá negativní důsledky z hlediska ochrany životního prostředí.

Neméně důležitou podmínkou pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví je stanovení funkčního využití pozemků včetně návrhu řešení dopravy (viz. samostatné kapitoly a výkresové přílohy).

V dalších stupních ÚPD bude povinností stavebníka (investora) prokázat v dokumentaci k územnímu nebo stavebnímu řízení na jednotlivé stavby, že vlivem provozu jejich stavby nebudou překročeny hodnoty hluku stanovené nař. Vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, a to ve venkovním chráněném prostoru stavby, ve vnitřním chráněném prostoru stavby u staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení.

B.f Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Všeobecně

Vedle návrhu urbanistické koncepce je hlavní součástí územní studie návrh regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení. Snahou městského úřadu, stavebního úřadu i projektantů je dosáhnout takových hmotově prostorových a architektonických regulativů, aby stavebníkům poskytly co největší tvůrčí svobodu při navrhování řešení jednotlivých budov a zároveň, aby udrželi kontextuálnost architektonicko-urbanistického výrazu lokality na co nejlepší dosažitelné úrovni.

Vzhledem k měřítku zpracování (1 : 1000, 1mm = 1m) nejsou uváděny kóty vzdáleností stavebních čar od parcelních hranic do výkresů. Vzdálenosti se určují oměrem buď z výkresu, nebo v dostatečném zvětšení přímo na obrazovce počítače. Vzdálenosti jsou uváděny v následujícím textu.

Podmínky funkčního využití pozemků

Základní rámec funkčního využití je na základě platného Územního plánu Strakonice dán zařazením území jako plocha smíšená obytná – bydlení a občanské vybavení.

Podrobnost úrovně řešení si nicméně vynutila podrobnější funkční členění jednotlivých typů funkčních ploch. Toto členění je i součástí výkresové dokumentace (výkresová příloha č. 12). V níže uvedeném seznamu je specifikována možnost funkčního využití budov a ploch v zastavěných či zastavitelných územích. Neuvedené funkce jsou nepřipustné.

ZASTAVITELNÉ FUNKČNÍ PLOCHY A OSTATNÍ PLOCHY PRIVÁTNÍHO VYUŽITÍ:

PLOCHY BYDLENÍ

Jsou určeny pro výstavbu bytových domů. Podmíněně, na základě individuálního posouzení je možné u objektů č. 5 a 6 funkci bydlení kombinovat s provozovny maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb vč. veřejného stravování a drobné komerční administrativy. Rozsah provozoven je možný maximálně v ploše 1. nadzemního podlaží (s výjimkou vertikálních komunikací). Nepřipustné je situování velkoobchodu. Podmíněně, na základě individuálního posouzení je možné u objektu č. 5, situování ubytovacího zařízení (penzion, hotel), v tomto případě lze vyloučit funkci bydlení. U budovy označené identifikačním číslem 5 je podmínkou výstavby realizace suterénního parkingu.

PLOCHY BYDLENÍ, OBCHODU, SLUŽEB A ADMINISTRATIVY

Jsou určeny pro výstavbu polyfunkčních staveb ve formě budov plnících funkci bytových domů kombinovanou s provozovny maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb vč. veřejného stravování a drobné komerční administrativy. Rozsah provozoven je možný minimálně v ploše prvního nadzemního podlaží (s výjimkou vertikálních komunikací) a rozsah bytů minimálně v ploše posledního nadzemního podlaží. Podmíněně, na základě individuálního posouzení je možné situování ubytovacího zařízení (penzion, hotel), v tomto případě lze vyloučit funkci bydlení.

PLOCHY OBCHODU, SLUŽEB A ADMINISTRATIVY

Jsou určeny pro výstavbu polyfunkčních staveb ve formě budov plnících funkci domů s provozovny maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb vč. veřejného stravování a drobné komerční administrativy. Nepřipustné je situování velkoobchodu.

PLOCHY KULTURY, OBCHODU, SLUŽEB

Jsou určeny pro budovy občanské vybavenosti v kategorii kulturních zařízení a staveb pro shromažďování většího počtu osob. Jmenovitě se jedná o muzea a galerie, malá divadla (divadla alternativních forem) a koncertní sítě, konferenční resp. víceúčelové sály, ateliéry a výtvarné řemeslné dílny. Připustné je situování provozoven maloobchodních jednotek, nevýrobních služeb vč. veřejného stravování. Nepřipustné je situování velkoobchodu.

PLOCHY OBCHODU, SLUŽEB (ZASTŘEŠENÉ NÁDVOŘÍ – TRŽIŠTĚ)

Jsou určeny pro provozování tržišť. Na těchto plochách lze umísťovat prodejní stánky a tržišťové pulty. Tato zařízení musí mít dočasný charakter. V omezené (nepřevažující) míře lze tyto plochy využít jako provozní zázemí přilehlých budov (manipulační a odstavné plochy). Územní studie připouští překrytí celého prostoru tržišť, nebo jeho podstatné části, lehkou transparentní střešní konstrukcí (např. kombinace kov-sklo). V tomto případě lze uspořádání a využití zastřešeného prostoru řešit jako trvalé. Nepřípustné je situování velkoobchodu.

PLOCHY HROMADNÉHO PARKOVÁNÍ

Jsou určeny pro budovy určené k odstavování a parkování motorových vozidel.

PLOCHY HROMADNÉHO PARKOVÁNÍ / BYDLENÍ

Jsou určeny pro budovy určené k odstavování a parkování motorových vozidel v kombinaci s bydlením.

PLOCHY NERUŠÍCÍ VÝROBY

Jsou určeny pro výstavbu staveb ve formě budov plnících funkci výrobního zařízení a skladovacích ploch s tím, že tyto provozy nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

PLOCHY NERUŠÍCÍ VÝROBY / PŘECHODNÉHO UBYTOVÁNÍ

Jsou určeny pro výstavbu staveb ve formě budov plnících funkci výrobního zařízení a skladovacích ploch s tím, že tyto provozy nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou. Přípustná je kombinace s využitím budovy v příslušném rozsahu pro situování ubytovacího zařízení.

PLOCHY PŘECHODNÉHO UBYTOVÁNÍ

Jsou určeny pro budovy ubytovacích zařízení v kategorii hotelů.

BUDOVAMI NEZASTAVITELNÉ PLOCHY VEŘEJNÉHO CHARAKTERU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ :

Jsou tvořeny následujícími typy ploch:

PLOCHY ZPEVNĚNÉ POCHOZÍ A POJÍZDNÉ

- uliční prostory, náměstí, chodníky, dopravně zklidněné a obslužné komunikace

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ**VODNÍ PLOCHY**

Tyto plochy, které budou mít majetkoprávně i funkčně veřejný charakter, neumožňují výstavbu budov či jiných objektů, samozřejmě kromě staveb komunikací, sítí infrastruktury, vybavenosti uličního a parkového mobiliáře atp. Jejich funkční režim je definován jejich názvem. Rozdělení ploch veřejné zeleně a dopravy na plochy komunikací různé funkční třídy a na plochy určené pro zeleň nemá v grafické části dokumentace striktní závaznost, je směrné a je možno jej v další projektové fázi upravovat, pokud nedojde k narušení funkčnosti. Návrh, který autoři zobrazili, považují v danou chvíli za aktuální a optimální.

PŮDORYSNÝ PŘEKRYV FUNKCÍ

K překryvu funkcí dochází ve dvou typech případů :

- Jednak v případě situování průchodů, průjezdů a pasáží vedoucích skrz privátní zastavěné či zastavitelné plochy v úrovni komunikací.

- V druhém případě se jedná o situování nadchodů, nadestavění loubí a pod. nad veřejnými prostory (komunikacemi).

Oba dva případy a zabezpečení jejich funkčnosti a prostorového vymezení jsou kromě funkčního vymezení ošetřeny i specifickými čarami - viz stavební čára pevné uliční fronty v úrovni parteru, osa směru vedení průchodů, průjezdů a pasáží, čára vymežující vyústění průchodů, průjezdů a pasáží.

V řešeném území lze uvažovat s těmito funkcemi občanského vybavení:

- administrativa, bankovníctví, služby, maloobchod, tržnice, prodejní pasáže, neuvažovat s obchodními domy, jejichž parkovací a dopravně obslužné nároky by byly neuspokojivé a negativně by ovlivnily centrum města
- kulturní zařízení - umělecké galerie, umělecká řemesla, ateliery a dílny, malá divadelní scéna
- sportovní zařízení - prostorově nenáročná sportovní zařízení - kulečnický, bowling, fitness atp.
- zařízení veřejného ubytování - především malokapacitní formy, vyloučit zařízení charakteru internátů a podnikových ubytovacích zařízení
- zařízení veřejného stravování - stylové restaurace, kavárny, kluby, čajovny apod.

Lokalizace jednotlivých zařízení občanské vybavenosti je závislá na režimu funkčního využití ploch, který je popsán v předchozích kapitolách.

Podmínky hmotově prostorového uspořádání**Základní regulace**

Základní rozdělení území na pozemky pro výstavbu budov a specifické funkční využití a na plochy pro veřejná prostranství a prostory vyhrazené pro veřejnou zeleň a komunikace je

vzhledem ke specifickému rostlému charakteru území provedeno nikoli vymezením samostatnými regulačními čarami, ale plošně barevnou značkou ve výkresu funkčního využití území. Regulace, určená tímto vymezením je považována za hlavní a neměnnou. Vymezení tzv. regulačními čarami nebylo v grafice vyznačeno a to z toho důvodu, že tyto čáry by se ve značném procentu případů kryly se stavebními čarami a grafika by nebyla srozumitelná. Specifickou funkční kategorií je vymezení vodní plochy, které je nutno považovat za směrné a platí pro ně již výše uvedená skutečnost, že je možno jej v další projektové fázi upravovat, pokud nedojde k narušení funkčnosti.

STAVEBNÍ ČÁRY A OST. POMOCNÉ ČÁRY

Prvky hmotově prostorové regulace jsou vyznačeny ve výkresu 12 (**Situace navrhovaného stavu – výkres urbanistického řešení**) několika druhy čar, které mají různý význam z hlediska regulace polohy staveb.

Stavební čára pevné uliční fronty (oranžová plná)

Je závazná a určuje pevnou polohu hlavní fasády budovy s tolerancí 0,25 m (posun směrem do chodníku je možný za předpokladu zachování dostatečné normě odpovídající šíře přilehlého chodníku).

Maximální možný přesah architektonických prvků, **předstupujících** před hlavní frontu uliční fasády **v úrovni 1. nadzemního podlaží** - např. portiků, rizalitů může být 1 m za předpokladu zachování dostatečné normě odpovídající šíře přilehlého chodníku ev. komunikace. Při tom rozsah takto vyložených prvků nesmí překročit 30% z celkové plochy fasády, která přiléhá k ulici.

Maximální možný přesah architektonických prvků, předstupujících před hlavní frontu uliční fasády **nad úrovní 1. nadzemního podlaží** - např. arkýřů, balkonů a markýz může být 1,2 m za předpokladu zachování dostatečné, normě odpovídající šíře přilehlého chodníku či komunikace a výškového profilu komunikace. Při tom rozsah takto vyložených prvků nesmí překročit 15% z celkové plochy fasády, která přiléhá k ulici.

Čára hranice zástavby (oranžová čárkovaná)

Představuje maximální hranici mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, přičemž vždy musí být splněny požadavky dané vyhláškou č.268/2009 Sb. a stavebním zákonem.

Osa směru vedení průchodů, průjezdů a pasáží (tmavě zelená)

Tato čára vymezuje směrový koridor vedení průchodů, průjezdů a pasáží zástavbou. Tento koridor může svoji šířkou oscilovat dle dalšího prvku regulace, kterým je **čára vymežující vyústění průchodů, průjezdů a pasáží**.

Podmínky intenzity využití

Vzhledem k jednoznačnému maximálnímu možnému zastavění lokality, které je územní studií určeno, bylo provedeno vyčíslení dosažitelného koeficientu zastavěnosti. Tento koeficient byl

srovnán s požadavky platného Územního plánu Strakonice. V případě funkčních ploch je koeficient zpřesněn na 0,47.

Zásady hmotového a architektonického řešení budov

Historie centrální průmyslové zóny města v dnešní podobě - jako továrna na fezy (původní Fezko, dnešní MOIRA) se traduje od počátku 19. století. Po celou tu dobu se zde nezastavil vývoj podmíněný rozvojem výroby až do posledních let. Hmotové řešení a architektura bývalých průmyslových staveb spolu s urbanistickou stopou se v průběhu historického vývoje natolik identifikovala s obrazem města, že necitlivými zásahy do architektonické a urbanistické koncepce by byl negativně ovlivněn obraz prostředí města.

Je nutné, aby řešení bylo v maximální míře šetrné ke stávajícím hodnotám a koncepce hmotově prostorového řešení zdůraznila historizující kontext zástavby jako kompaktní a ucelený soubor industriální architektury přirozeně zakomponovaný do městského organismu, který nemá obdoby v žádném srovnatelném sídle v celorepublikovém měřítku.

Zásadou řešení je oprostit stávající objekty od různých provizorií a přístavků, které vznikly živelně a jsou stavebně a architektonicky nehodnotné. U objektů určených k rekonstrukci se požaduje zachování původního vnějšího architektonického výrazu. Zastřešení těchto objektů bude zachováno podle původního řešení. Zastřešení nově navrhovaných objektů, celkově řešených v kontextu s původními, se požaduje s ohledem na zachování charakteru sídla sklonitými střechami - sedlovými, stanovými, valbovými, polovalbovými a v individuálně posuzovaných případech i pultovými.

Ploché střechy mohou být v rámci této regulace především ve formě pochozích teras, vegetačních střech na připojených hmotách, garážích. Vikýře mohou být realizovány pouze jako sedlové a valbové a za předpokladu uspokojivého hmotového řešení i pultové. Zcela zakázány jsou výrazné pultové vikýře, jejichž vnější svislá stěna průběžně přechází do svislé stěny nižšího podlaží.

Tabulka využití, podlažností jednotlivých objektů, typů a sklonů střech

Číslo plochy	Využití plochy pro objekt	Počet podlaží (výška)	Typ a sklon střech
1	obchod, služby, administrativa	3	stávající
2	obchod, služby, administrativa	3	stávající
3	nerušící výroba, přechodné ubytování	3 - 4	stávající, v případě nástavby plochá
4	nerušící výroba, přechodné ubytování	4	plochá (alt. jiná s min. spádem)
5	bydlení	4 - 5 (zvýšené podzemní podlaží – parking, max. výška objektu = výška objektu 3)	plochá (alt. jiná s min. spádem)
6	bydlení	2 (+ případně podkroví)	stávající
7	hromadné parkování, bydlení	1/4(do úrovně stávající vyšší části tohoto objektu)	plochá (alt. jiná s min. spádem)
8	kultura, obchod, služby	(stávající)	stávající

9	bydlení, obchod, služby, administrativa	(stávající)	stávající
10	bydlení	(stávající)	stávající
11	obchod, služby (občerstvení), administrativa	max. 2	plochá, případně atypická
12	nerušící výroba	stávající (v případě vložení podlaží - max. 2)	plochá
13	hromadné parkování	2 s možností parkování na střeše objektu	plochá

Prvky ÚSES

V řešeném území se nenacházejí prvky územního systému ekologické stability.

Limity využití území vč. ochranných pásem a zátopových území

V řešeném území se nenachází klasický vodní tok s ochranným pásmem 6 m od břehové čáry, nachází se zde však rameno řeky Otavy, které se stane integrální součástí navrhované zástavby a bude plnit významnou estetickou a rekreační funkci v území. Břehy náhonu budou z převážné části přístupné a budou tvořeny veřejnými pozemky, proto se zde žádný zvláštní režim nepředpokládá.

Limitujícím faktorem je do jisté míry vysoká hladina spodní vody v řešeném území. Výstavba v území s vysokou hladinou spodní vody je technicky řešitelná, se zvýšenou opatrností je nutno přistupovat k zemním pracím v oblasti proudění spodních vod směrem k navrhovanému rameni náhonu u ulice Kochana z Prachové (západně od navrhovaného ramene).

Řešené území se nachází 1,5 km od prahu veřejného vnitrostátního letiště Strakonice a zasahuje do ochranného pásma s výškovým omezením staveb

Další významné limity pro využití území jsou tvořeny trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Uvnitř řešeného území budou všechny trasy inženýrských sítí zrušeny nebo rekonstruovány, limity proto vytvářejí inženýrské sítě na jeho okraji – zejména vodovodní řad a dvě kanalizační stoky vedoucí po pravém břehu náhonu a rovněž stávající kabelové rozvody vysokého napětí a parovod v ulici Kochana z Prachové.

Ochranná pásma jsou (není-li stanoveno v konkrétních případech jinak) u vodovodního potrubí 2 m na obě strany od vnějšího okraje potrubí, u kanalizace 3 m na obě strany od vnějšího okraje potrubí, u parovodu 2,5 m a kabelových rozvodů elektrické energie 1 m na obě strany od vnějších půdorysných okrajů vedení. V ochranných pásmech inženýrských sítí není možné provádět jakoukoli stavební činnost bez vyjádření jejich správce (provozovatele).

V dalších stupních ÚPD bude povinností stavebníka (investora) prokázat v dokumentaci k územnímu nebo stavebnímu řízení na jednotlivé stavby, že vlivem provozu jejich stavby nebudou překročeny hodnoty hluku stanovené nař. Vlady č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví

před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, a to ve venkovním chráněném prostoru stavby, ve vnitřním chráněném prostoru stavby u staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení.

B.g Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Základní podmínkou pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je vlastní vybudování této infrastruktury po jednotlivých etapách tak, jak se budou vyvíjet požadavky na výstavbu v území. Podrobný popis řešení dopravní a technické infrastruktury je v následujícím textu.

Návrh řešení dopravy

Dopravní obsluha zóny je zprostředkována sítí obslužných a dopravně zklidněných komunikací, jejichž kostra odpovídá územnímu plánu sídelního útvaru a navazuje na stávající obslužnou komunikační síť města. Obslužné komunikace jsou zásadně koncipovány jako obousměrné, dopravně zklidněné komunikace jsou koncipovány jako neprůjezdné nebo jednosměrné.

Pro dopravní obsluhu území jsou použity tři typy komunikací, jejichž rozlišení je patrné z grafiky :

A) obslužné vnitřní komunikace

Ty zprostředkovávají hlavní vnější vazby na okolní dopravní skelet. Mají důsledně segregovanou pěší a motorovou dopravu.

Uliční profil sestává z následujících prvků :

- asfaltová vozovka je min. široká 6 m
- ve vhodných úsecích je komunikace doplněna o podélná stání vozidel v šíři 2,5m a ev. kolmá stání v hloubce 5 m
- chodníky s obrubníkem v šířce min. 2,5m

B) Dopravně zklidněné komunikace – komunikace v pěší či obytné

Ty zprostředkovávají pouze příjezd k obytným a veřejným budovám a jejich obsluhu. Pěší i motorová a případně cyklistická doprava se zde odehrává ve smíšeném provozu.

Uliční profil, který je bez obrubníků, sestává z následujících prvků :

- hlavní osově pojížděný pruh s materiálově a barevně odlišeným povrchem vozovky široký v případě jednosměrných ulic min.4 m . Ve vhodných úsecích je komunikace doplněna o podélná stání vozidel v šíři 2,5m a ev. kolmá stání v hloubce 5m
- po stranách jsou zpravidla vnější pásy pěších komunikací – chodníků, provedené v jiném druhu a případně barvě povrchu a výškově v jedné rovině s vozovkou.

D) pouze pěší komunikace, sloužící jako samostatné pěší s úplným zákazem vjezdu.

Bilance parkovacích míst

Požadavky na počty parkovacích míst dle jednotlivých rozvojových ploch při uvažovaném stupni motorizace 1 : 3,5

Číslo plochy	Využití plochy	Počet			Počet krátkodobých parkovacích míst	Počet dlouhodobých parkovacích míst
		bytů	míst	m ²		
1	obchod, služby, administrativa (po rekonstrukci)				4,77	11,13
2	obchod, služby, administrativa			200 400	4,59 2,33	0,51 9,33
3	nerušící výroba, přechodné ubytování		56		0,00	13,20
4	nerušící výroba, přechodné ubytování		72		0,00	31,53
5	bydlení	24			0,00	31,53
6	bydlení	4			0,00	5,35
7	hromadné parkování, bydlení	10				13,14
8	kultura, obchod, služby		15 80	500 300	12,42 5,43 30,74	1,38 0,60 3,41
9	bydlení obchod, služby administrativa	15		500 140	0,00 28,83 1,05	19,70 3,20 4,20
10	bydlení	12			0,00	15,76
11	obchod, služby, administrativa		20		2,62	1,20
12	nerušící výroba		12			
13	hromadné parkování					
Celkem					92,78	168,56

V rámci zájmového území je třeba při předpokládaném funkčním využití zabezpečit celkem 262 parkovacích stání. V návrhu je uvažováno celkem 271 parkovacích stání.

V tabulkách uvedené využití jednotlivých objektů je především vodítkem a bude vždy individuálně posuzováno.

Směrné využití, plochy a kapacity dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Využití plochy	Celkový počet			
		bytů	míst u sto-lu, hostů, div.	parkovacích míst	m ² včetně zázemí
1	obchod, služby, administrativa		40		1840
2	obchod, služby, administrativa				600
3	nerušící výroba, přechodné ubytování		56		4634
4	nerušící výroba, přechodné ubytování		72		
5	bydlení	24		50	
6	bydlení	4			
7	hromadné parkování, bydlení	10		72	
8	kultura, obchod, služby				2500
9	bydlení, obchod, služby, administrativa	15			3200
10	bydlení	12			2200
11	obchod, služby, administrativa		20		
12	nerušící výroba		12		
13	hromadné parkování			60	
	zastřešené nádvoří				1260
	parkování			99	

Technické vybavení

Vodní režim v území

Již z názvu lokality "Ostrov" je patrný velký význam vodního režimu pro utváření území. Původní ramena vytvářející vlastní ostrov se sice nezachovala, těsné sepětí se stávajícím náhonem však bylo prokázáno u podzemních vod v řešeném území.

Nejvýznamnějším vodním prvkem je náhon řeky Otavy napájený zatrubněným přívodem z levého břehu Otavy nad jezem, vedoucí pod Katovickou ulicí, kolem kostela sv. Markéty a pod plochou stávajícího parkoviště. Množství vody v náhonu značně kolísá, jeho koryto je místy zanesené a zarostlé.

Režim oběhu podzemních vod byl zjišťován hydrogeologickým průzkumem prováděným v roce 1996. V řešeném území bylo provedeno celkem 7 pozorovacích vrtů, které byly vystrojeny a jsou uzpůsobeny pro možné další sledování. Průzkumné vrty potvrdily mělký oběh spodní vody vázané v kvartérním kolektoru tvořeném štěrkovitými písky o mocnosti 2,0 - 3,8 m. Hladina

spodní vody je závislá na výšce hladiny v náhonu a pohybuje se těsně pod kótou 390 m n.m. v hloubkách 0,5 – 1,5 m pod povrchem. Koeficient filtrace kvartérních štěrkopískových uloženin je poměrně vysoký okolo 10^{-3} m/s. Kvartérní kolektor je dotován vodou zejména z břehové infiltrace v prostoru nad jezem na Otavě, v malé míře infiltrací srážkových vod a přítokem podzemních vod z krystalinika od severu. Směr proudění podzemních vod je ze západu na východ.

Návrh úpravy vodního režimu vychází v souladu s doporučením hydrogeologického průzkumu ze snahy o stabilizaci hladiny vody v náhonu. Koryto náhonu bude pročištěno, stálá hladina bude zajištěna vzdouvacím objektem (malou jezovou klapkou) umístěným na náhonu před propustkem pod Ellerovou ulicí. Výška přelivu vzdouvacího objektu je doporučena na kótě 389,5 m n.m.

Z výše uvedeného vyplývá i návrh na řešení nově navrženého ramena náhonu směrem k ulici Kochana z Prachové. Rameno se nachází v prostoru pozorovacích vrtů PJ2 a PJ3 s naměřenou hloubkou hladiny spodní vody mezi 0,6 a 0,9 m pod úrovní terénu. Vzhledem k prokázanému proudění podzemních vod lze předpokládat, že bude docházet k přirozené obměně vody v rameni i bez zvláštního přítoku povrchové vody. Dno a břehy ramena budou provedeny tak, aby nebylo bráněno v interakci s okolní spodní vodou, to znamená, že budou z větší části zpevněny propustným štěrkovým záhozem.

Před zahájením přípravných prací na revitalizaci náhonu a vybudování slepého ramene je nutno obnovit měření a sledování kolísání podzemních vod v průzkumných vrtech a na základě zjištěných informací přistoupit k vlastnímu návrhu řešení vodního režimu v území.

Zásobování vodou

Vodovodní řady se vyskytují na hranicích řešeného území, uvnitř vede pouze jeden řad v ulici Na Ostrově napojující areál bývalého závodu „Z“. Uvedený vodovodní řad DN 60 nemá dostatečnou kapacitu pro zásobování nově navrhované zástavby, proto návrh s jeho využitím nepočítá (navržen ke zrušení).

Zástavba v řešeném území bude zásobována pitnou vodou z navrženého páteřního vodovodního řadu DN 150 vedoucího ulicemi Na Ostrově a Kochana z Prachové. Tento vodovodní řad bude na dvou místech propojen do stávajícího vodovodního systému. Prvním napojovacím bodem je stávající vodovodní řad v ulici U Markéty, v místě napojení stávajícího vodovodu. Stávající vodovodní řad v ulici Kochana z Prachové bude až ke křižovatce s ulicí Na Ostrově rekonstruován na DN 150. Druhým napojovacím bodem páteřního řadu je stávající vodovod v Tržní ulici.

Z popsaného páteřního vodovodního řadu budou napojeny větve sloužící k zásobování navrhované zástavby. Tyto větve je alternativně možné zaokružovat. První okruh vedoucí po severní straně náměstí je propojen opět do popsaného navrženého páteřního řadu, druhý okruh tvoří propojení z páteřního řadu průjezdem mezi bloky 2 a 3 a dále po mostě do stávajícího řadu na pravém břehu náhonu. Samostatná větev vodovodu je navržena k zásobování objektů přiléhajících k severní straně zájmového území, další větev je navržena k obsluze objektů č. 10 a 11, tuto větev je opět možné zaokružovat do stávajícího vodovodu vedoucího po pravém břehu náhonu.

Nové vodovodní řady budou umístěny v komunikacích v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení. Dimenze vodovodních řadů budou navrhovány s ohledem na požární zabezpečení popsané v následujícím odstavci.

Požární voda bude přednostně zajištěna z náhonů, navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytných blocích navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m, maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m. U nevýrobních objektů o ploše 120 – 1500 m² minimálně DN 100 s maximální vzdáleností hydrantu od objektu 120 m.

Stávající i navrhované vodovodní řady jsou zakresleny v příslušných grafických přílohách.

Kanalizace

Odkanalizování území je poměrně obtížné, protože se jedná o rovinaté území umístěné v terénní depresi. Po posouzení možných variant popsaných v dalším textu byla navržena oddílná kanalizační soustava se svedením dešťových vod do říčních náhonů a s odvedením splaškových vod prostřednictvím tlakové kanalizace. V dalším stupni projektové dokumentace lze uvažovat i s variantou kombinace gravitační a tlakové kanalizace pro odvedení splaškových vod.

Splaškové vody

Areál bývalého Fezka je odkanalizován splaškovou stokou vedoucí ulicí Kochana z Prachové do stávající stoky v Ellerově ulici. Tato stoka byla vzhledem ke sklonovým poměrům v území realizována zřejmě na hranici technických možností se sklonem neodpovídajícím normám pro odvádění splaškových vod. Stoka nemůže být proto použita k odkanalizování navrhované zástavby.

Při návrhu odkanalizování byla v první řadě zkoumána možnost rekonstrukce stoky popsané v předcházejícím odstavci, tj. realizace gravitační kanalizace v ulici Kochana z Prachové, se zaústěním do stoky v Ellerově ulici. Při výšce terénu 392,30 m n.m. v ulici Kochana z Prachové (v místě bývalého náhonu, na úrovni u navrhovaného objektu č. 2) a hloubce šachty v napojovacím bodě na stávající kanalizaci v Ellerově ulici 388,85 m n.m., by průměrný sklon nové splaškové stoky musel být cca 4 ‰. Tento sklon neodpovídá pro splaškovou kanalizaci z hlediska minimální unášecí síly, kanalizace by kladla mimořádné nároky na přesnost provádění a musela by být pravidelně proplachována. Splaškovou kanalizaci s tak nízkým sklonem nelze pro odkanalizování exponovaného území nového městského centra doporučit.

Druhou sledovanou možností bylo gravitační odkanalizování splaškových vod do prostoru stávající lávky na konci ulice Na Ostrově, kde by byla realizována jímka s čerpací stanicí čerpající odpadní vody na druhý břeh Otavského náhonu do stávající šachty v ulici Tržní (gravitační odvedení odpadních vod do této šachty shybkou pod náhonem není možné). Uvažujeme-li s minimálním sklonem gravitační kanalizace 10 ‰, vychází hloubka dna navržené stoky v místě jímky na levém břehu náhonu 386,92 m n.m., tj. cca 3,5 m pod terénem. S připočtením hloubky jímky se dostáváme do cca 4,5 m pod terén, tj. hluboko pod

hladinu spodní vody. Tato varianta lze mírně vylepšit za předpokladu, že odpadní vody z objektů na dolní straně Velkého náměstí v ulici Kochana z Prachové budou do stoky čerpány. V tomto případě budou vycházet hloubky stoky a jímky o cca 1,2 m příznivější. Ani v tomto případě se však nelze vyhnout realizaci kanalizační jímky a téměř celé délky gravitační stoky pod hladinou spodní vody, což je technicky řešitelné, ale z hlediska investičních nákladů neúměrně drahé.

Třetí možností je realizace tlakové kanalizace, kdy by veřejný kanalizační řad tvořilo výtlačné potrubí odpadních vod (s předpokládaným profilem do DN 100) realizované v minimálních hloubkách, kopírující sklon terénu. Do tohoto potrubí budou zaústěny přípojky z kanalizačních šachet jednotlivých objektů opatřených plovákovými spínači a čerpadly se zpětnou klapkou. Tyto čerpací stanice fungují automaticky a rozměrově ani jinými nároky nepřekračují klasické šachty u každé kanalizační přípojky. Jedinou výjimkou jsou nároky na spotřebu elektrické energie na čerpání, které však nejsou při důsledném oddělení dešťových vod vysoké. Kanalizační řad tlakové kanalizace bude zaústěn do stávající šachty v Tržní ulici krátkou gravitační přípojkou přes uklidňovací šachtu. Systém tlakové kanalizace bude na začátku ulice Kochana z Prachové (v místech stávající zástavby, kde je dostatečný sklon terénu) doplněn úsekem gravitační kanalizace končícím v čerpací šachtě na křižovatce ulic Kochana z Prachové a Na Ostrově. Tato čerpací šachta tlakové kanalizace by byla jedinou čerpací šachtou na veřejné části kanalizace, ostatní šachty by byly umístěny v rámci objektů jednotlivých vlastníků.

Varianta tlakové kanalizace je z hlediska provádění a investičních nákladů jednodušší a úspornější, její realizace bude prováděna nad hladinou spodní vody, výstavbou tedy nedojde k ovlivnění proudění podzemních vod, což by nebylo možné v případě realizace gravitační kanalizace zaručit. Proto byl vybrán jako prioritní návrh tlakové kanalizace, jako nejlepší možné řešení a jako takový je zakreslen v grafické příloze.

Dešťové vody

Dešťové vody budou ze střech navrhovaných objektů a z ostatních zpevněných ploch odváděny oddílnou dešťovou kanalizací, dešťové stoky budou na několika místech zaústěny do koryt náhonů. Aby nedocházelo k zanášení náhonů splaveninami, budou do komunikací a zpevněných ploch použity vpusti s kalovým usazovacím prostorem a budou pravidelně kontrolovány, popř. je možné před zaústěním dešťové stoky do náhonu realizovat lapač splavenin.

Navrženo je celkem 6 dešťových stok se samostatným vyústěním do náhonu, z toho čtyři jsou zaústěny do stávajícího náhonu, dvě do nově navrženého slepého ramene. Trasy dešťových stok jsou zakresleny v grafické příloze.

Zásobování teplem

Návrh zásobování řešeného území teplem je řešen v souladu se zpracovanou studií „Dodávka tepla do oblasti Ostrov a jižní části Velkého náměstí“ s dílčími úpravami vyplývajícími z návrhů zástavby v lokalitě Ostrov projednanými s provozovatelem sítě CZT.

Hlavní úpravou dle uvedené studie je realizace nové výměňkové stanice VS 148 umožňující napojení stávajících objektů na jižní části Velkého náměstí na systém CZT. Výměňková stanice je umístěna za hranicí řešeného území, proto není v grafické příloze zakreslena. Do

řešeného území zasáhne pouze parovodní přípojka k výměňkové stanici napojená ze stávající armaturní šachty v ulici Kochana z Prachové. Napojení jednotlivých objektů sekundárními rozvody z výměňkové stanice VS 148 by mělo být pokud možno upraveno tak, aby nedocházelo k zatížení pozemků určených k zástavbě.

Zásobování vlastní rozvojové lokality Ostrov teplem je navrženo z centrálního systému zásobování teplem prostřednictvím nově navržené výměňkové stanice umístěné v centru předpokládané spotřeby – v rámci objektu hromadných garáží (plocha č. 7). Výměňková stanice bude napojena parovodní přípojkou ze stávající armaturní šachty v ulici Kochana z Prachové. Z výměňkové stanice budou provedeny dvoutrubkové teplovodní rozvody k výměníkům (předávacím stanicím voda – voda) umístěným v objektech jednotlivých odběratelů.

Stávající parovodní přivaděč procházející napříč areálem MOIRA v nadzemní trase koliduje s nově navrhovanou zástavbou. Parovodní vedení je zde nutno zachovat z důvodů zásobování objektů na jižní straně Palackého náměstí teplem. Parovodní přivaděč bude proto v řešeném území přeložen do společného koridoru inženýrských sítí vedoucího přes most nad ramenem řeky Otavy a dále nádvořím mezi objekty č. 1 a 3 do stávající armaturní šachty v ulici Kochana z Prachové. Primární parovod bude uložen v předizolovaném potrubí do země. Konkrétní způsob rekonstrukce parovodu bude stanoven v podrobnějších projektových dokumentacích.

Na jižní straně stávajícího parkoviště (budoucího náměstí) je umístěna výměňková stanice VS Palackého, z níž jsou provedeny čtyřtrubkové teplovodní rozvody do objektů na severní straně Palackého náměstí. Případná zástavba na tomto místě (viz Územní studie Severní strana Palackého náměstí) koliduje s touto výměňkovou stanicí. V návrhu je počítáno s tím, že stávající výměňková stanice bude zrušena a čtyřtrubkové rozvody budou nahrazeny dvoutrubkovými (včetně nutnosti realizace objektových výměníků v budovách zásobovaných ze systému CZT na Palackého náměstí). Nové dvoutrubkové rozvody budou napojeny ze stávající výměňkové stanice Tržní sekundárním teplovodním přivaděčem vedoucím podél břehu ramena Otavy.

Z tohoto teplovodu bude v místě navrhované lávky provedena odbočka přes Otavský náhon do ulice Na Ostrově čímž dojde k zokruhování sekundární sítě v lokalitě Ostrov.

Stávající i navrhované rozvody centrálního systému zásobování teplem jsou zakresleny v grafických přílohách.

Zásobování elektrickou energií

V řešeném území byla realizována nová trafostanice 22/0,4 kV v ulici Kochana z Prachové, v níž je počítáno s rezervou pro zásobování území Ostrova. Druhá stávající trafostanice “Palackého” je umístěna v objektu výměňkové stanice popsané v předcházející kapitole. Trafostanice “Palackého” bude i po zrušení výměňkové stanice v provozu, v rámci nové výstavby je nutné zachovat přístup a příjezd k trafostanici pro těžkou mechanizaci. Kromě těchto distribučních trafostanic se v řešeném území nachází odběratelská trafostanice MOIRA, která je ve špatném technickém stavu a je navržena ke zrušení. Kabelová smyčka VN 22 kV vedoucí přes koryto náhonu k trafostanici MOIRA bude zrušena, kabel na pravém břehu náhonu bude v místě stávající smyčky propojen spojkou.

Navrhovaná zástavba v řešeném území bude zásobována elektrickou energií kabelovými rozvody nízkého napětí, které budou vyvedeny z trafostanice Kochana z Prachové a budou zasmyčkovány v objektových rozvaděčích jednotlivých odběratelů. Kabely NN budou na

okrajích řešeného území smyčkově propojeny do stávající sítě a do trafostanice Palackého, čímž dojde ke zvýšení zabezpečení dodávek elektrické energie. Některé dílčí trasy stávající sítě NN jsou navrženy ke zrušení, kabel v ulici na Ostrově je navržen k rekonstrukci.

Nové kabelové rozvody budou ukládány v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení v navrhované uliční síti. Zachovaná stávající i nově navrhovaná zařízení energetiky budou plně respektována novou výstavbou ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., včetně ochranných pásem.

Spoje

Kabelové rozvody budou realizovány v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení v navrhované uliční síti.

Na hranici území prochází dálkový telefonní kabel ve správě PPT Tábor, který je uložen v souběhu s vedením Českého Telecomu, a.s.

Po pravém břehu náhonu v prostoru (v prostoru mezi náhonem a zadními trakty objektů na Palackého náměstí) je veden kabel kabelové televize.

Nakládání s odpady

Tuhý komunální odpad bude likvidován stejným způsobem, jak je ve městě již vyřešeno. Odpadní nádoby od jednotlivých domů budou pravidelně vyváženy v režimu svozu tak, jak je již fixován.

Pro tříděný odpad se předpokládá stanoviště na veřejných prostranstvích.

B.h Etapizace

Z hlediska postupného ožívání území „Ostrova“ a ve vazbě na známé aktivity v území byl proveden návrh etapizace. V rámci vznikajících budoucích aktivit může dojít k překryvu jednotlivých etap. Jednotlivé etapy jsou znázorněny v grafické příloze č.15.

1. Etapa

- páteřní síť v ulici Kochana z Prachové
- páteřní síť v ulici Na Ostrově (včetně nového výměníku pára/teplá voda)
- přemostění Na Ostrově / Tržní (M1)
- demolice objektů v rámci etapy

2. Etapa

- páteřní síť mezi objekty 1, 2, 3, 4
- lávka pro pěší přes rameno řeky Otavy
- rekonstrukce objektu č.8

- zpevněné a zelené plochy u objektu č.8 směrem k ramenu řeky Otavy

3. Etapa

- stavba objektu 5 (bytový dům)
- finální povrchy ulice Na Ostrově mezi objekty 5 a 8
- zpevněné a zelené plochy u objektu č.5 směrem k ramenu řeky Otavy

4. Etapa

- demolice stávajících objektů v rámci etapy
- stavba objektu 7 (parkovací dům)
- zpevněné a zelené plochy v rámci etapy
- přemostění do ulice U Náhonu (M2)

5. Etapa

- demolice stávajících objektů v rámci etapy
- rekonstrukce objektů 9 a 10
- novostavba zastřešení nádvoří (tržnice)
- novostavba objektu 11 (rybářská bašta)
- zpevněné a zelené plochy v rámci etapy

6. Etapa

- demolice stávajících objektů v rámci etapy
- rekonstrukce objektů 4
- zpevněné a zelené plochy v rámci etapy
- lávka pro pěší přes rameno řeky Otavy

7. Etapa

- komunikace
- vodní plochy

8. Etapa

- Náměstí

B.i Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

Textová část územní studie „Ostrov – centrum“ obsahuje 14 stran + 9 stran odůvodnění formátu A3

Výkresová část územní studie „Ostrov – centrum“ obsahuje 15 výkresových příloh

C. Odůvodnění

C.a Údaje o pořízení územní studie

Územní studie byla zpracována na základě Zadání územní studie pro plochu ST 44 „Ostrov – centrum“. Pořízení územní studie je dle Územního plánu Strakonice (ve znění po Změně č. 1, 2, 3 a 4) podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Zpracování územní studie bylo průběžně konzultováno s pořizovatelem územní studie, zástupci dotčených orgánů a správci inženýrských sítí.

C.b Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Územní studie je zpracována v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

C.c Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle §30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních zastavitelných ploch s řešením veřejné technické infrastruktury.

Z hlediska potřeby řešit problematiku parkovacích stání a vazeb v rámci širších vztahů bylo rozšířeno zájmové území územní studie, jak je patrné z grafické přílohy č.1.

C.d Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Zpracování územní studie „Ostrov – centrum“ bylo koordinováno se zpracováním územní studie „Severní strana Palackého náměstí“. Součástí územní studie je i vazba řešení technické infrastruktury (dopravní řešení, řešení uspořádání páteřních inženýrských sítí) na celkový městský organizmus.

C.e Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Navržená koncepce řešení územní studie revitalizuje území „Ostrova“ a okolí s cílem vtisknout mu nové funkční využití, které bude odpovídat jeho poloze v centru města a bude provázeno adekvátním architektonicko-urbanistickým řešením.

Nezbytným předpokladem pro zachování původní výlučnosti lokality je alespoň částečná obnova ostrovní funkce a urbanistické struktury území a to i z důvodů stavebnětechnických. Dalšími kroky z architektonického hlediska je postupné vrácení původního výrazu většině objektů průmyslové architektury včetně obnovy spojovacích mostů.

V územní studii byla zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní území. Velký důraz je kladen na zachování charakteru lokality, prostupnost území pro pěší (směr Palackého náměstí – Velké náměstí, směr Tržní ulice – ulice U Markéty) a návaznost na okolní

městskou zástavbu.

Funkční využití jednotlivých objektů umožňuje umístění staveb občanského vybavení, obchodů a služeb, nerušících podnikatelských aktivit a bydlení. Prostor je řešen se zřetelem na oživení městského parteru.

C.f Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je řešena v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcích vyhlášek a obecnými požadavky na užívání území.

Při zpracování dalších stupňů předprojektové a projektové přípravy budou splněny následující body:

(1) Funkční využití území musí respektovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a ze správních rozhodnutí.

(2) Nejvýznamnější limity využití území jsou tvořeny trasami inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy.

(3) Povinností stavebníka (investora) je prokázat v dokumentaci k územnímu respektive stavebnímu řízení na jednotlivé stavby, že vlivem provozu jejich stavby nebudou překročeny hodnoty hluku stanovené nař. Vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, a to ve venkovním chráněném prostoru stavby, ve stavbách pro bydlení a stavbách občanského vybavení.

(4) Veškerá projektová dokumentace předkládaná ke správním rozhodnutím, by měla být označena garantem architektonické kvality stavby, kterým by měl být architekt autorizovaný českou komorou architektů v oboru pozemní stavby. Dokumentace by měla být označena jeho autorizačním razítkem a podpisem u uvedení zodpovědného projektanta architektonického řešení.

(5) Veškerá projektová dokumentace týkající se dopravních staveb bude řešena projektanty s autorizací na dopravu, dopravní stavby.

C.g Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Územní studie byla zpracována na základě předchozího regulačního plánu zóny „Ostrov – centrum“, ve kterém byly stanoveny základní principy funkčního využití území, řešení inženýrských sítí a dopravního řešení včetně odsouhlasení dotčenými orgány a správci inženýrských sítí. Během zpracování územní studie byly tyto principy znovu vyhodnoceny, zkonzultovány a následně přeneseny do finálního návrhu územní studie.

K návrhu Územní studie Ostrov – centrum byly uplatněny následující připomínky:

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, Územní odbor Strakonice, Dopravní inspektorát Strakonice, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice, č. j. KRPC-65538-1/ČJ-2019-020706 ze dne 17. 5. 2019

- *Vše co se týká dopravy, dopravních staveb požadujeme řešit s projektanty s autorizací na dopravu, dopravní stavby, jejich razítka budou otištěna na konkrétních projektech. Požadujeme ponechat územní rezervu na vybudování komunikací dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

Pořizovatel – bere připomínku na vědomí, jedná se o připomínku plynoucí z právních předpisů, detailní řešení dopravy a dopravních staveb bude řešeno v následné projektové dokumentaci.

Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, čj. MUST/020356/2019/ŽP/Chm ze dne 27. 5. 2019

- **Stanovisko** dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
Z pohledu správce městské zeleně by studie měla klást důraz na dostatek ploch městské zeleně, s kvalitními alejovými dřevinami a na založení jejich dobře dimenzovaného prokořnitelného prostoru. V těchto oblastech nesmí být plánovány inženýrské sítě. Dále trváme na zachování linie stromů podél Mlýnského náhonu (zadní trakt Palackého náměstí) ve složení taxodium quercis asalix.

Pořizovatel – bere připomínku na vědomí, v návrhu územní studie je počítáno se zachováním maximálního množství zeleně podél náhonu, přičemž přírodní charakter nábřeží má být posílen a vegetace doplněna. Charakter levého – přírodního nábřeží ramene Otavy zůstane zachován. Vzrostlá vegetace bude doplňována o další druhy charakteristické pro oblast dolní Otavy. Detailní úpravy vegetace budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

- **Souhlasné stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**
Souhlasné stanovisko.

Pořizovatel – bere stanovisko na vědomí.

- **Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění**
Souhlasné stanovisko.

Pořizovatel – bere stanovisko na vědomí.

- **Stanovisko dle §79 odst. 1 písm. k) dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech**
Z hlediska státní správy v odpadovém hospodářství nemáme k danému návrhu územní studie připomínky. V dalším stupni zpracování projektové dokumentace doporučujeme, s předstihem, v dané lokalitě řešit i vhodné umístění pro polopodzemní kontejnery na komunální odpad.

Pořizovatel – bere připomínku na vědomí, v návrhu územní studie jsou navrhovány plochy pro umístění kontejnerů na komunální odpad (např. plocha B5). Konkrétní umístění bude řešeno v následné projektové dokumentaci.

- **Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění**
Bez připomínek.

Pořizovatel – bere stanovisko na vědomí.

Městský úřad Strakonice, odbor dopravy, Velké náměstí 2, 386 01 Strakonice, čj. MUST/020357/2019/OD/KOT ze dne 4. 6. 2019

- *Souhlasíme s možností využití tohoto území dle předložených územních studií. Souhlas vydáváme s těmito připomínkami:*
 - o v lokalitě nesmí dojít k omezení počtu parkovacích míst
 - o všechna parkovací místa nacházející se na ploše B8, která budou zrušena, musí být přesunuta do objektu A2, a to minimálně ve stejném počtu oproti místům zrušeným
 - o v lokalitě musí vzniknout dostatečná rezerva parkovacích míst v souvislosti s nově plánovaným objektem občanské vybavenosti a bydlení (objekt A2)
 - o musí být zachován zadní přístup pro stávající zásobování prodejen a stávající zadní přístup k objektům nacházejícím se na Palackého náměstí

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Konkrétní počty parkovacích míst budou řešeny v následné projektové dokumentaci. V rámci území je navržen dostatečný počet parkovacích stání. Potřebná rezerva je řešena v rámci nově navrženého parkovacího domu obj. č. 13. Zadní přístup pro stávající zásobování prodejen a stávající zadní přístup k objektům nacházejícím se na Palackého náměstí je zachován.

ALAE LUPULI, Kochana z Prachové 121, 386 01 Strakonice, firma Moira, č.j. MUST/024326/2019, ze dne 30. 5. 2019

Část „F“ v tomto areálu vlastníme od roku 2003, kdy jsme nemovitosti koupili v zanedbaném stavu po povodních v roce 2002. Od té doby jsme celý areál opravili. Vzhledem k potřebám výroby, spolupráci s armádními složka a pojištění majetku je nutné areál střežit. Z tohoto důvodu není možné prostor otevřít pro veřejnost. Z tohoto důvodu taktéž nesouhlasíme s navrhovaným využitím budov v této lokalitě.

- 1) Budovy č. 2, 3, 4 - zachovat pro možnost firemního růstu s využitím: výroba, administrativa, sklady, u budovy č. 2 navíc obchodní prostory. U budovy č. 3 žádáme o možnost zvýšení o 1 patro tak, abychom v případě potřeby mohli přesunout administrativu či šicí dílnu do toho patra. Pokud by toto nešlo, je dalším řešením zvětšit firemní prostory na pozemku a zrušit tímto bytovku vedenou pod číslem 5.
- 2) S výše uvedeným souvisí i zrušení plánovaných lávek, které jdou do prostoru pozemku areálu „F“.
- 3) Trafo stanici jsme opravili a každoročně děláme revize. Nesouhlasíme s její demolicí.
- 4) Nesouhlasíme ani s demolicí jakékoli budovy v závodu „F“
- 5) V rámci parovodu chápeme, že je ve špatném stavu a jsme ochotni jednat s teplárnou o možnosti jej opravit v jejich režii a přemístit do země, avšak nesouhlasíme s tím, že bude zrušena naše výměňiková stanice. Chceme i nadále odebírat primární teplo.
- 6) Bytový dům – č. 5
 - a) V případě, že nebude možné zvýšit budovu č. 3 o jedno patro o výšce 2,5-2,8 m, nesouhlasíme s tím, aby vznikla budova č. 5 jako bytový dům.
 - b) Pokud bude možné zvýšit budovu č. 3 o jedno patro, je možné zvýšit z bytového domu jeho celkovou výšku, aby navazoval výškově na budovu č. 3 a především

snížit metráž bytů, tak aby byl bytový dům rentabilní. Bytový dům s 24 byty je ekonomicky nerentabilní. Dle průzkumů se velkometrážní byty ve Strakonici nepoptávají a jejich nabídka zcela převyšuje poptávku.

Část „Z“ – i tento areál sloužil odevždy jako výrobní a skladovací celek.

- 1) Navrhované řešení celého prostoru „Z“ v mém vlastnictví není ekonomicky rentabilní. V takové podobě nemůže střed města vzniknout a být provozu schopný.
- 2) Nesouhlasíme s demolicí staveb a využitím na veřejná prostranství, protože zbylé budovy s plánovaným funkčním využitím nedokážou zaplatit ztrátu pozemků a tuto investici.
- 3) Všechny nemovitosti v této lokalitě by měly mít rozšířené využití – výroba, sklady, administrativa, obchod – a to i na velkých plochách + bydlení

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Připomínky byly zohledněny v maximální možné míře v návrhu územní studie. Nově navržené lávky nezasahují na pozemky ALEA LUPULI. Na základě následných konzultací se zástupci ALEA LUPULI byla provedena konečná verze návrhu.

Připomínka č.j. MUST/025414/2019/OR/cer ze dne 5. 6. 2019

V souladu se svolaným jednáním dne 30. 5. 2019 Městského úřadu Strakonice a výzvou uveřejněnou na webových stránkách našeho města (ÚS Ostrov- Centrum a ÚS Severní strana Palackého náměstí), zasílám následující připomínky a návrhy.

Pro popis a ztotožnění se studií byl ponejvíce použit list. Č. 15 (strana 30) – Územní studie Ostrov – centrum, která zřejmě zahrnuje kompletní urbanistickou vizi budoucího vzhledu této části města s přihlédnutím ke studii – Územní studie Severní strana Palackého náměstí, bez ohledu na nedořešené majetko – právní vztahy s majiteli současných pozemků. Z tohoto pohledu přistupuji k této studii, jako by právně tyto vztahy byly dořešeny, i když tomu tak ve skutečnosti není, a považuji další, budoucí řešení těchto vztahů za výsadní právo právě těchto majitelů dotčených parcel.

Ke stavbám a nemovitým prvkům navrhuji:

- **Přehodnotit zbourání objektu dřevěné kolny** sloužící jako tovární skladiště vlny, nalézající se na jižní straně hranice Územní studie Ostrov – centrum při Mlýnském náhonu (která má být zbourána v 1. etapě územní studie, plocha 5). Jedná se o výjimečný stavební prvek z hlediska dřevařské stavební práce, která je patrná nikoliv z vnější, ale vnitřní prohlídky objektu. Obyvatelé města Strakonice byli s touto stavbou seznámeni v rámci Dnů architektury – komentovaných, historických prohlídek městem dne 30. 9. 2012. **Objekt může v budoucnu posloužit jako skladovací prostor nebo jako sezónní kulturní jeviště.** Např. při MDF namísto zřizování montovaných, plátěných jevišť na parkovišti u „Bati“, která zcela určitě nebudí dojem historického folklóru.
- Upozorňuji na **označení hladiny povodně 1954, které je možno vidět ve východní zdi objektu „starého Fezka“**, určeného ke zbourání v 2. etapě.
- Dále upozorňuji na skutečnost, že celý prostor průchozí z ulice Kochana z Prachové je dlážděn „starou kamennou kostkou“. **V části komunikace před bývalou pohřební službou se nalézají již ve Strakonici ojedinělé dlážděné plochy z říčních kamenů.** Takto byly dlážděny ulice, které se nalézaly v prostoru nynější Ellerovy ulice a restaurace Hvězda. **Doporučuji toto dláždění zachovat a opravit.** A to s ohledem na historizující souvislost a použití tehdy i dnes dostupného místního stavebního materiálu.

- Upozorňuji na skutečnost, že v tarasu mezi objektem 1 a 4 Moira při Mlýnském náhonu se nalézají označení hladiny vody při povodni roku 1930.
- **Doporučuji zmiňované prvky označující výšky hladiny povodní zachovat, třeba ve fragmentech, nebo je přesně přenést do nových podmínek.**
- **Dále navrhuji přehodnotit zbourání továrenského komplexu navrženého ke zbourání ve 4. etapě územní studie.** Ve studii je označen na str. 30 číslem 7. Jedná se sice o přestavěný prvek, nicméně časem tato tovární architektura zmizí, a přitom objekt svou rozlohou může částečně pokrýt potřebu požadovaného sociálně kulturního zázemí či parkovacích míst. Jeho zbouráním by opětovně zmizel ze Strakonice další kousek historie. Tak jako za minulé, často vzpomínané éry 80. let.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Objekt kolny je bezesporu velmi pozoruhodnou architekturou, nicméně je v soukromém vlastnictví. Možným řešením je jeho rozebrání a přesun na jiné vhodnější místo. Označení hladiny povodní by bylo vhodné zachovat a využít v řešení městského prostoru, stejně tak zbytky původní dlažby. Jedná se o detaily nad rámec měřítka zpracování územní studie, které by měly být řešeny v následné projektové dokumentaci. Demolice továrenského komplexu navrženého ke zbourání ve 4. etapě je žádoucí pro plnohodnotné nové využití tohoto území.

K vodnímu režimu mlýnského náhonu:

- Z historického hlediska „Územní studie Ostrov – centrum“ navrácí část toku Otavy do míst, kde naše řeka již byla. Zároveň i současná potřeba vody, jejího chladicího a vlhkostního efektu je v centru města nanejvýše potřebná. V tomto směru je možno se studií souhlasit. Názor, že úsek od parkoviště u Bati po Ellerovu ulici trpí zanášením a sedimentací, je správný a skutečný.
- Tuto část vodního toku je nutno pravidelně ošetřovat a je nutno počítat s prostorem pro nájezd a manipulační prostor pro techniku a bagr a tomu přizpůsobit povrch. Což splňuje např. kostková, kamenná dlažba. **Dále navrhuji celý tok projít a prověřit opětovně skutečnost, zda jezová klapka navrhovaná ve studii při vústění toku pod silnici v Ellerově ulici, je schopna zabezpečit dostatečné vzduší hladiny.**
- Domnívám se, že současné vzduší hladiny je udržováno pomocí několika jízdků či spíše příčných prahů přehrazujících tok.
- Na základě této skutečnosti předpokládám, že plánovaná severní část mlýnského náhonu při objektech označených v územní studii čísly 10 a 9 (tovární komplex starého Fezka) bude s nízkým stavem vodní hladiny, a tato část náhonu bude trpět vysycháním nebo nízkým stavem nehybné vodní hladiny.
- Dále doporučuji u Územní studie Ostrov – centru obrazového listu č. 15, v měřítku 1:1 000 **vyhodnotit navrhovanou šíři hladiny mlýnského náhonu se současným stavem**, reálnými předpoklady dotace přiváděnou vodou, jejímu proudění a tendenci zanášení koryta vodního toku sedimenty. Konkrétně molo loděk na místě současného parkoviště u Bati. Soutok jižní a severní větve náhonu, molo loděk v ulici Kochana z Prachové. Neboť budoucí skutečnost by mohla být jiná. Částečnou odpověď o množství vody poskytují i dobové fotografie uvedené na str. 8 ÚS Severní strana Palackého náměstí. Navíc v době vzniku zmiňovaných fotografií měl jez umístěný na Otavě v blízkosti hradu jiný tvar a systém rozdělování přítékající vody. Zároveň poukazují na srovnání navrhované šíře tohoto toku s šíří řeky Volyňky v městské části Strakonice – Barvínek – lávka, kdy tato řeka má v letních měsících průtok necelý 1 m³/s (vodoměrný bod Němětice). Navíc se jedná v případě řeky Volyňky o povrchový průtok, zcela určitě též doprovázený filtrací podpovrchové vody a od vodoměrného bodu

do Strakonic obohacený o přítok několika potoků levého a pravého břehu. ÚS Severní strana Palackého náměstí, list č. C2, str. 15 se plošným rozsahem a snad i objemem vodního toku více přibližuje realitě, přesto však doporučuji zamyslet se nad okolnostmi uvedenými v tomto odstavci s ohledem na budoucnost a strašáka sucha.

- Z hlediska historie bylo plánované severní rameno mlýnského náhonu spojeno s vodním tokem, který se nalézal a nyní zatrubněn nalézá pod současným parkovištěm u Bati. (fotografie č. 4, str. 8 a str. 9 ÚS Severní strana Palackého náměstí). Je možné, že při stavebních pracích budou ještě nalezeny základy mostku před vjezdem do areálu Moiry.
- **Samotný vodní tok hostí, zejména u parkoviště u Bati, hojnou rybí obsádku.** Náhon slouží jako rybí trdliště a zároveň úkryt pro ryby při vyšším stavu vody. Samotný pobřežní litorál dává celému toku, zejména od lávky do Tržní ulice po parkoviště u Bati živý, přírodní nádech, který by bylo nevhodné zkazit umělým břehovým prvkem, potažmo regulací schovanou za oku milé architektonické řešení.
- Na vodním toku je pozorován občasný výskyt **ledňáčka říčního**. Jde o druh ve vyhlášce 386/1992 Sb., O ochraně přírody a krajiny, kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, označený jako silně ohrožený. Tato část města je hojně osídlena drobným ptactvem, což je potvrzeno každoročním kontrolováním zahníždění ve zdejších 15 ptačích budkách. Výsledky jsou dostupné na webu ZO 20/01 ČSOP Strakonice.
- Vodní tok bývalého mlýnského náhonu ve spojení s okolními dřevinami poskytuje významný chladicí efekt městu v jeho centrální části. Rozdíl mezi teplotami naměřenými na Velkém náměstí a zde bohatě překračuje 10°C v tropických letních dnech. **Doporučuji proto do současného druhového složení a prostorového rozložení dřevin nezasahovat. Dále upozorňuji na skutečnost, že na levém i pravém břehu mlýnského náhonu (dvorková část severní zástavby Palackého náměstí) se nalézají vzrostlé stromy, které si zaslouží šetrný přístup, nikoliv pokácení** (list. č. 21, str. 14 studie, ke stromům příznivěji ÚS Severní strana Palackého náměstí).
- **Dále navrhuji, aby samotná pěšina, označená ve studii jako „nová pěší trasa“ kopírující vodní tok, byla provedena z cihlové, hliněné drtě nebo přírodního kamene, který je vlastní regionu Strakonicka.** Tím není míněna vápencová výsypka z nedalekých Krt. Porézní pěšina by mohla splnit podmínky zpevněného povrchu a zároveň účinně odvádět vodu do mlýnského náhonu.
- **Samotné, nově vzniklé plochy doporučuji vydláždít z kamenných kostek odpovídajících současnému dláždění.** A to z hlediska propojení na historii a s ohledem na samotný fakt zasakování dešťové vody do podloží, jejímu předčištění od znečištění lidským faktorem a ušetření nákladů na zavlažování nově vysazených dřevin. Což může, společně s odvodem dešťové vody ze střech objektů (který je ve studii také zmíněn), být významný prvek k doplnění vody pro celou část vodního ramene.
- K současnému svahu, v jehož koruně se nalézá ulice U Sv. Markéty, podotýkám, že ukrývá s velkou pravděpodobností základy mostu patrného na fotografii č. 6 ÚS Severní strana Palackého náměstí, jehož hrany tvořené kamennými hranoly jsou patrné směrem do parčíku u kostela Sv. Markéty.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Vymezení vodní plochy (šířka vodní plochy náhonu) je mimo hranici řešeného území Územní studie „Ostrov – centrum“. V grafické části konečné verze návrhu je šířka vodní hladiny upravena tak, aby odpovídala současnému stavu. Detailní úpravy vodních ploch včetně vyhodnocení průtoků apod. budou řešeny v následné projektové dokumentaci. Materiálové řešení pěšin je nad rámec měřítka zpracování územní studie, budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

K rekreaci a dopravě:

- Celkově poukazují na tu skutečnost, že prostor navrhované studie je v současné době jedním z mála míst, kam stávající obyvatelé malého sídliště Tržní, U Náhonu a Palackého náměstí rekreačně chodí. A to buď za pouhopouhým odpočinkem, nebo za procházkou se svými domácími mazlíčky.
- Z tohoto pohledu se jeví **přetnutí tohoto centra „Ostrova“ dopravní komunikací vedoucí jednosměrně, případně obousměrně** (list č. C1, str. 14 ÚS Severní strana Palackého náměstí) **z ulice Tržní do ulice Kochana z Prachové přes most, označený ve studii značkou M1, jako nešťastné, které by svým počinem bylo ne vzdáleně podobné přetnutí soutoku Otavy a Volyňky současným, byť funkčním přemostěním.** Z pohledu zcela kartografického a vizuálního doporučuji pohled na některý z mapových serverů. Podobnost této lokality s lidským srdcem se může zdát velmi nápadnou. Rovněž představa, že se nad hlavami obyvatel plujících na lodičkách pod nízko položeným mostem prolíná automobilová doprava, je podivná. Z uvedených důvodů se přimlouvám za vyloučení dopravy skrze centrum „Ostrova“. V tomto směru poukazují na provoz automobilů skrze Velké náměstí, který je i přes různá omezení podle mého názoru naprosto nekontrolovatelný a živelný.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí, navrhované dopravní řešení (tj. jednosměrný provoz ulic Na Ostrově včetně přemostění do ulice Tržní) zůstane v návrhu zachován. Pro fungování lokality jako celku je dopravní napojení do ulice Tržní nezbytné, je však minimalizováno na jednosměrný provoz. Doprava v tomto území by měla být pouze cílová, území by nemělo sloužit pro průjezd vozidel.

Závěrem

- V průběhu provádění stavebních prací v rámci celé územní studie doporučuji šetrný přístup při provádění zemních prací a provádění pečlivé textové a obrazové dokumentace, neboť je možné, že právě zmíněné pozemní práce odkryjí základy staveb, věcí, které byly po desetiletí překryty v duchu rozvoje strakonického manufakturního, posléze továrního průmyslu.
- Dále je nutno zmínit i skutečnost, že na celou územní studii je nutno nahlížet také dětskýma očima. Zřejmě se budou lišit pohledy a vzpomínky dětí vyrůstajících v budoucí občany Strakonic, které své mládí prožijí mezi auty, zdmi a betonovým dlážděním, nebo naopak mezi stromy, u chladné vody a u již dnes netypických staveb, kde si mohly hrát a třeba se i přírodně zamazat.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí.

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1063 ve Strakonici, Mlýnská 1063, 386 01 Strakonice, č.j. MUST/025601/2019/OR/cer ze dne 7.6.2019

Připomínky k návrhu Územní studie Ostrov – centrum ST44 za Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1063. Vlastníci jednotek bytového domu Mlýnská 1063, prostřednictvím výboru, mají tyto připomínky:

1. Panelový dům č. p. 1063 v Mlýnské ulici je postaven na navážce. Územní studie počítá s odtěžením části svahu na pozemku p. č. 66 a p. č. 46/2 v k. ú. Strakonice. Již v současné době je sousední pozemek p. č. 66 v k. ú. Strakonice – zahrada, značně nestabilní a svah neustále ujíždí. Bylo by potřeba zjistit (např. geologickým posudkem), zda by odtěžení zeminy nemělo za následek narušení stability svahu a ohrožení

nemovitosti č. p. 1063 a přilehlých garáží za bytovým domem, jejichž vlastníky jsou vlastníci bytových jednotek SVJ.

2. *Z návrhu územní studie je patrné, že má dojít ke kácení již vzrostlé zeleně, která v těchto místech v letních měsících zabraňuje přehřívání okolního vzduchu. Díky realizaci bytového domu Terasy Mlýnská již v minulosti došlo ke značnému úbytku zeleně. Zeleň v tomto území, je zárukou příznivého mikroklimatu kvality bydlení v této lokalitě.*
3. *Upozorňujeme na skutečnost, že pokud by se plánované kácení dotklo i vysazených topolů u nemovitosti 1063, změnil by se vodní režim daného území, který by mohl následně ohrozit tuto nemovitost. V místě stavby č. p. 1063 je vysoká hladina podzemní vody a topoly zde byly v minulosti vysázeny z důvodu odvedení vody z výtahové šachty panelového domu.*
4. *V navrhovaném území Ostrov dojde ke značnému navýšení provozu (propojení ulice Kochana z Prachové a Tržní) a tím spojenému nárůstu negativ (hluk, zhoršené ovzduší) v klidné části města, která v současné době slouží pro občany jako klidová pěší zóna. Navrhovaná spojka by byla hojně využívána řidiči, bez přímé souvislosti s daným územím a bude využívána jako komunikační zkratka. Doporučujeme výjezd do ulice Tržní mostkem M2 nerealizovat a ulici Kochana z prachové doporučujeme ponechat pouze jako obslužnou komunikaci pro objekty v daném území.*
5. *V dané lokalitě dojde k velkému nárůstu parkovacích ploch, na úkor současné vzrostlé zeleně (parkování po obou březích slepého ramene). V pracovních dnech budou parkovací stání využívána návštěvníky města, nikoli rezidenty v daném území (stejně dnes vypadá parkovací režim v ulici Mlýnská). Parkování je vhodnější řešit jen formou parkovacích objektů 5 a 7 a zbylé území, kde jsou v územní studii navrhovány zpevněné plochy pro parkování, ponechat zeleň.*
6. *Navrhované slepé rameno Mlýnského náhonu orientované do ulice Kochana z Prachové nebude mít přímý přítok, bude napájeno jen z dešťové kanalizace a prameniště podzemní vody. Doporučujeme zvážit, zda nebude v dané lokalitě docházet k zahánění vody, zarůstání vodní plochy rostlinami a rameno se nestane líníštěm komárů.*
7. *V dalších jednáních, která se budou týkat lokality Ostrov, požadujeme, aby objekt č. p. 1063 byl zařazen do zájmového území a v následujících jednáních (územních a stavebních atd.) bylo Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1063 ve Strakonici, Mlýnská 1063, 386 01 Strakonice zahrnuto jako účastník řízení.*

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí.

K bodu 1 – předmětný svah se nachází mimo hranici řešeného území a navržené úpravy dokumentují v rámci širších vtažů možnou návaznost řešeného území na okolí. V případě, že bude docházet k úpravám svahu, bude nezbytné vypracovat jako součást následné projektové dokumentace příslušné geologické a statické posudky.

K bodu 2 – území se nachází mimo hranici řešeného území a navržené úpravy dokumentují v rámci širších vtažů možnou návaznost řešeného území na okolí. Územní studie neřeší detailní podobu zeleně, v návrhu územní studie je počítáno se zachováním maximálního množství zeleně podél náhonu, přičemž přírodní charakter nábreží má být posílen a vegetace doplněna. Charakter levého – přírodního nábreží ramene Otavy zůstane zachován. Vzrostlá vegetace bude doplňována o další druhy charakteristické pro oblast dolní Otavy. Detailní úpravy vegetace včetně povolení kácení budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

K bodu 3 – území se nachází mimo hranici řešeného území a navržené úpravy dokumentují v rámci širších vtažů možnou návaznost řešeného území na okolí. Detailní úpravy vegetace včetně povolení kácení budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

K bodu 4 – navrhované dopravní řešení (tj. jednosměrný provoz ulicí Na Ostrově včetně přemostění do ulice Tržní) zůstane v návrhu zachován. Pro fungování lokality jako celku je dopravní napojení do ulice Tržní nezbytné, je však minimalizováno na jednosměrný provoz. Doprava v tomto území by měla být pouze cílová, území by nemělo sloužit pro průjezd vozidel. K bodu 5 – parkování je v řešeném území navrženo jako součást objektů i v městském parteru. Zeleň bude v maximální možné míře ponechána a doplněna.

K bodu 6 – Detailní úpravy vodních ploch včetně vyhodnocení průtoků apod. budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

K bodu 7 – Forma zpracování následných projektových dokumentací není předmětem územní studie. V rámci řízení vedených dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) jsou majitelům sousedních nemovitostí zaručena práva účastníků řízení.

Český svaz ochránců přírody základní organizace Strakonice, Zámek 1, 386 01 Strakonice, č.j. MUST/026036/2019/OR/cer ze dne 10. 6. 2019

Všeobecný záměr revitalizace a využití brownfieldu hodnotíme pozitivně, jelikož by mohl snížit tlak na developerské záměry na nezastavěných plochách. Stejně tak hodnotíme pozitivně i rozšíření přírodě blízkých vodních prvků v centru města. Dále uvádíme tři okruhy a konkrétní body, ve kterých by realizací záměru mohlo dojít ke kolizi se širšími zájmy obyvatel Strakonice.

1) Prvky zeleně a vliv zásahů na životní prostředí

Navrhované úpravy se dotknou zejména doprovodné vegetace obou břehů Mlýnského náhonu a vegetace při propojce od ul. Kochana z Prachové k náhonu. Tato vegetace v současné době tvoří kompaktní celek s významnou ekologicko-hygienickou a estetickou funkcí. Zejména nyní v době probíhající klimatické změny by měly být takové prvky v centrech měst vnímány závažným způsobem. Z informací, které byly interpretovány z návrhu územní studie, se domníváme, že dojde k odstranění podstatné části doprovodné zeleně (zejména vzrostlých stromů). Jedná se o jedno z několika málo míst ve Strakonici, kde zeleň tvoří i mezi zástavbou zapojený a stabilní prostor a útočiště mnoha skupin živočichů (zpěvné a dutinové ptactvo, netopýři...). V lokalitě je umístěno kolem 15 ks ptačích budek a probíhá zde monitoring hnízdění zpěvného ptactva. Nacházejí se zde konkrétní hodnotné vzrostlé dřeviny (včetně tzv. topolu Hvězda v blízkosti plánovaného mostu M1).

Plánovanými stavebními zásahy a úpravami by došlo k likvidaci zeleně v následujících místech: poblíž objektů 1 a 4 (pochozí plochy), mostu M1 (pochozí plochy), pravý břeh náhonu za mostem M1 (pochozí plochy), celá jižní část nově otevřeného ramene (pochozí a pojízdné plochy, parkovací stání), část severní části nově otevřeného ramene (parkovací stání). Doporučujeme nalézt takové varianty dílčích zásahů, které by umožnily zachování většiny stávajících dřevin a zachování celistvosti vegetace v řešeném území. Upozorňujeme na skutečnost, že územní studie tyto důležité souvislosti vůbec neřeší.

Záměr počítá s úpravami říčního koryta náhonu, s jeho rozšířením a úpravou břehů. Upozorňujeme na skutečnost, že náhon je v současné době útočištěm a trdlištěm mnoha rybích druhů. Doporučujeme maximálně šetrný přístup při těchto úpravách, zachování přirozeného charakteru dna a v maximálním možném rozsahu i přirozeného charakteru břehů. Mělo by být minimalizováno dláždění a jiné trvalé zpevňování břehů a naopak v co možná nejvyšším rozsahu zachovat možnost interakce vodního toku s podložím a s přirozenými

břehy, což je i všeobecný trend, který je přijímán v protikladu k předchozí rozsáhlé a násilné technické regulaci toků. Dle plánu by mělo dojít na převážné části břehů náhonu ke zpevnění šterkovým záhozem. Takové řešení nepovažujeme za ideální z výše uvedených důvodů a doporučujeme jeho omezení pouze na plochy, kde nebude možné jiné řešení. Zachování velkého podílu přirozených břehů také umožní interakci obyvatel (zejména dětí) s vodní plochou. Kromě lávek, mol nebo schodů by měl být přístup do vody zajištěn především přírodě blízkými způsoby (viz např. revitalizace řeky Isar v Mnichově).

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Některá upozornění jsou nad podrobnost měřítka zpracování územní studie. Vymezení vodní plochy (šířka vodní plochy náhonu) v grafické části studie odpovídá současnému stavu. Detailní úpravy vodních ploch včetně vyhodnocení průtoků apod. budou řešeny v následné projektové dokumentaci. V návrhu územní studie je počítáno se zachováním maximálního množství zeleně podél náhonu, přičemž přírodní charakter nábřeží má být posílen a vegetace doplněna. Charakter levého – přírodního nábřeží ramene Otavy zůstane zachován. Vzrostlá vegetace bude doplňována o další druhy charakteristické pro oblast dolní Otavy. Detailní úpravy vegetace budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

2) Dopravní řešení úprav a vliv dopravního napojení lokality

U dopravního řešení lokality považujeme za velmi nešťastnou realizaci průjezdné (i když jednosměrné) komunikace. V širším kontextu města bude zcela jistě využívána částí řidičů ke zkrácení trasy. Dojde tak k neúměrnému navýšení provozu a souvisejících negativ v této dosud poměrně klidné středové části města v prostoru mezi frekventovanými komunikacemi (Ellerova, U Sv. Markéty a Katovická). Tomuto propojení napomůže vybudování mostu M2. Jako alternativní řešení se nabízí realizace napojení ul. Kochana z Prachové zaslepeným způsobem bez stavby mostu M2. Tato komunikace by mohla být ponechána jako obslužná pro objekty v řešeném území. U druhé průjezdné jednosměrné komunikace (z ul. Tržní přes most M1 s vyústěním do ul. Kochana z Prachové) hrozí podobné riziko, které by však mohlo být minimalizováno navrhovaným řešením v podobě omezeného vjezdu pro rezidenty a s povolením. To však musí být v případě realizace striktně vyžadováno.

Jaké další negativum se nám jeví vysoký počet parkovacích míst, které kromě efektu navýšení zpevněných asfaltových ploch budou využívány (nebo jejich část) k parkování, které nebude souviset s řešenou lokalitou. Příkladem může být situace v západní části ul. Mlýnská, která je v pracovních dnech využívána jako jedno z parkovišť pro návštěvníky Velkého náměstí. Z našeho pohledu je množství parkovacích míst v řešeném území naddimenzováno a mělo by být řešeno zejména prostřednictvím parkovacích objektů 5 a 7.

Pořizovatel – bere připomínku na vědomí, navržené dopravní řešení zůstane zachováno. Pro fungování lokality jako celku je dopravní napojení do ulice Tržní nezbytné, je však minimalizováno na jednosměrný provoz. Doprava v tomto území by měla být pouze cílová, území by nemělo sloužit pro průjezd vozidel.

3) Vodní a mikroklimatický režim

Zvýšením podílu parkovacích a zpevněných ploch dojde k úbytku travnatých a zasakovacích partií a tím i k dílčímu zhoršení potenciálu pro zadržování srážkových vod.

Doporučujeme v návrhu tyto skutečnosti akceptovat a naleznout taková řešení, při kterých nedojde k úbytku ploch s tímto charakterem. Pro zpevněné plochy - pochozí plochy a parkovací stání doporučujeme nalézt takovou materiálovou variantu, která umožní efektivní zasakování srážkových vod. Úbytkem dřevin a ostatní zeleně (viz bod 1) dojde ke zhoršení mikroklimatických charakteristik. Navýšení podílu vodních ploch bez doprovodné vegetace

samo o sobě nebude stačit ke zvlhčování prostředí a snižování teplotních výkyvů zejména v letním období. Území je v současné době využíváno k odpočinku a vycházkám obyvatel této části města. Realizací by nemělo dojít k odklonu směrem k ryze městskému prostředí, ale naopak k posílení relaxačního a „zeleného“ charakteru této části města.

Pořizovatel – bere připomínku na vědomí. Územní studie neřeší majetkoprávní vztahy.

Společenství vlastníků pro dům čp. 97, 98, 99 ve Strakonici, č.j. MUST/026361/2019/OR/cer ze dne 12. 6. 2019

- na základě jednání ohledně územní studie Ostrov-centrum a Územní studie Severní strana Palackého náměstí ze dne 30. 5. 2019 musíme trvat na našem na našem původním stanovisku viz. níže a doplňujeme:

- 1) zklidnění ulice U Sv. Markéty může dojít pouze vyloučením trvalé dopravy z Palackého náměstí tzn. vjezd povolen pouze zásobování a to ve vymezeném časovém úseku, naopak komunikace v jeho severní části podél tzv. slepého ramene řeky Otavy by tento stav ještě zhoršila.
- 2) trvalému zprůchodnění navíc nenahrává ani současný výskyt tzv. sociálně vyloučených osob v této oblasti a chybějící jakákoliv kontrola ze strany Městské i státní Policie. Tento stav by se zprůchodněním ještě zhoršil.
- 3) parkovací dům tak jak byl prezentován je pro tuto oblast architektonicky absolutně nevhodný (podobné stavby jsou v jiných městech na periferiích či jen v nákupních centrech) a jeho případná přeměna na bytový dům nahrává podezření z developerských zájmů na úkor občanů zde žijících. K zastínění stávajících objektů by stoprocentně došlo (osobně jsme to zkontrolovali 30. 5. při návratu z dotčeného projednávání na MěÚ). Zajímavé je také, že na úkor parkovacího domu ubereme místa z parkoviště, abychom je v něm zase získali a pokud by došlo k vyčlenění parkovacích míst jako rezidenčních (tj. pro Ministerstvo obrany ČR, v místě podnikající firmy a živnostníky a potažmo pro zde bydlící občany), tak pro ostatní návštěvníky města zbyde velmi malé procento volných míst, tudíž dotčený parkovací dům postrádá na smysluplnosti.
- 4) plně podporujeme podnikatelský záměr firmy Moira v lokalitě Ostrov (přinese to městu daňové příjmy a pro občany možnost pracovních míst) a respektujeme oprávněné zájmy a práva soukromých vlastníků nemovitostí a pozemků v dotčeném území.
- 5) naopak si myslíme, že by tomuto území prospěla revitalizace stávající zeleně a opravdová přeměna v klidovou a odpočinkovou zónu s biotopem v podobě zeleného pásu a tzv. slepým ramenem řeky Otavy bez jakékoliv dopravy a průchodnosti či průjezdnosti. V době současné velmi frekventované dopravy na Palackého náměstí jsou zadní (severní) trakty stávajících nemovitostí jediným klidným místem kam mohou uniknout zde bydlící před ruchem a hlukem města.

Původní stanovisko:

- 1) Zcela zásadně nesouhlasíme se zprůchodněním severní části Palackého náměstí, které se bezprostředně dotýká našeho bytového domu. Uvažované úpravy dle zpracované studie by zcela zásadně zasáhly do práv členů našeho SVJ spojených s užíváním jejich soukromého majetku tj. bytů v jejich vlastnictví. Zprůchodnění by jen zhoršilo stávající situaci, kdy v tuto územní část z důvodu chybějícího kamerového systému či absence kontrol ze strany Městských strážníků využívají různé pochybné existence k poškozování cizích věcí (movitého i nemovitého majetku, k požívání

alkoholu a odhazování odpadků na veřejné prostranství). Z tohoto důvodu také navrhujeme doplnění kamerového systému, který by dotčený prostor pomáhal kontrolovat a také zvýšenou péčí o stav a funkčnost veřejného osvětlení v této části.

- 2) Dotčené území je posledním v této části města, které lze považovat za víceméně klidovou a odpočinkovou zónu pro zde bydlící občany a tato by tak měla být zachována. Naše město by mělo být tzv. zelené tzn. zodpovědné k přírodnímu prostředí a ekologii.
- 3) V zájmu zachování resp. zlepšení stavu této lokality navrhujeme kromě již na jednání uvedeného zachování parkovacích míst také revitalizaci zeleně v této lokalitě (tato vážně utrpěla právě dokončováním novým parkovištěm). Dále pak požadujeme navýšení počtu laviček umožňujících odpočinek a relaxaci (jedna z nich byla v zájmu výstavby parkoviště nedávno odstraněna). Dále pak provedení opravy chodníku, který navazuje na průchod naším domem z Palackého náměstí do jeho severní části (v minulosti byl poškozen budovatelem sítí a ke zjednáání nápravy a uvedení do původního stavu nebyli tito investoři majitelem tj. městem ani upozorněni a ani kontrolováni). Dále pak navrhujeme provedení revitalizace plochy s pískovištěm za naším bytovým domem. Toto bylo v roce 1994 zbudováno stavebníky-členy SBD našeho bytového domu a následnými majetkovými převody pozemků přešlo do majetku města.
- 4) Navrhujeme pokud by mělo dojít k jakému si propojení či průchodnosti v této lokalitě, aby komunikace pro pěší případně cyklisty byla vedena po levém břehu (díváme-li se po proudu) ramene řeky. Doplněná o lavičky, osvětlení a osázena příslušnou zelení.
- 5) Přístupnost zásobováním podnikajících subjektů v této části je dostačující a požadujeme její zachování v současném stavu a provedení. Případně jí vylepšit, tak jak požadují účastníci řízení v části u parkoviště U sv. Markéty.
- 6) Souhlasíme s oprávněnými požadavky majitelů dotčených nemovitostí čp. 104 a čp. 102 a tyto plně podporujeme.
- 7) Navrhujeme revitalizaci zde protékajícího vodního toku ke kterému není přístupováno s péčí řádného hospodáře a poslední taková péče mu byla věnována po povodních. Dříve bylo toto říční rameno plné ryb, které mohli migrovat po celé jeho délce a zde se i v klidném prostředí rozmnožovat.
- 8) V neposlední řadě v případě výstavby vícepodlažního objektu na místě stávajících garáží (bude se zřejmě jednat o bytový dům) by asi potenciální vlastníci či nájemci nebyli nadšeni z rušné komunikace bezprostředně přiléhající k jejich domu a mohlo by tím dojít i k zmaření této investice.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí,

k bodu 1 až 3 – netýká se území řešené územní studií Ostrov – centrum, připomínka týkající se plochy řešené územní studií „Severní strana Palackého náměstí“ bude vyhodnocena v textové části předmětné územní studie

k bodu 4 – bere připomínku na vědomí, zachování nerušící výroby bude v předmětném území umožněno

k bodu 5 – v návrhu územní studie je počítáno se zachováním maximálního množství zeleně podél náhonu, přičemž přírodní charakter ná břehů má být posílen a vegetace doplněna. Charakter levého – přírodního ná břehů ramene Otavy zůstane zachován. Vzrostlá vegetace bude doplňována o další druhy charakteristické pro oblast dolní Otavy. Detailní úpravy vegetace budou řešeny v následné projektové dokumentaci.

Připomínka č. j. MUST/026592 ze dne 13. 6. 2019

- Ostrov je i mého pohledu jedním z posledních klidných a relativně zatím nenarušených míst ve Strakonici. **Chápu potřebu více toto území využít a řešit současně stav chátrajících budov. Myslív si ale, že jejich bourání by nám naši potomci časem vyčítali a stejně tak kácení stromů a narušení kvality půdy, což by náhradní výsadba řešila jen zdánlivě. Tomu bych ráda předešla.**
- Pamatuji si na dobu, kdy se v našem městě často hovořilo o výstavbě nových bytů, silnic apod. a o tom, že to vše je k našemu společnému užitku. Jen malá část obyvatel Strakonice se tehdy zastávala Čápo, rodného domku F. L. Čelakovského a dalších památek. Říkalo se, že jsou to myšárny, jejichž oprava by se nevyplatila. Ani tzv. „rybí útulek“, byť oblíbený, nebyl předmětem nějaké zvláštní lítosti, spíše se pomýšlelo na to, co i dnes je pro většinu lidí lákavé – na širší silnice a chodníky, „bezúdržbové“ plochy, atd. atd. Také přemostění soutoku Otavy a Volyňky, dnes kritizované, se tehdy v tisku oslavovalo a veřejnost ve své většině nebyla proti. **Na památky se zkrátka příliš nemyslelo a na stav půdy, zeleně a vody také ne. Teprve další generace se and tím zamýšlela a začala to mít svým předchůdcům doslova až za zlé.** Já sama na to pohlížím smířlivě vůči oběma stranám, protože si cením dobrých úmyslů jedněch i druhých. To ale neznamená, že chci jen přihlížet, neposkytnou zpětnou vazbu a teprve dodatečně si na výsledek stýskat, jak to je jinak obvyklé.
- Lokalitu Ostrov si bere strakonická mládež za svou už dnes. Byli jsme s manželem na několika akcích, při kterých jsme tento dojem získali. Například v rámci Dnů architektury, kdy se o Ostrově hodně mluvilo (a to v tom smyslu, že zdejší památky jsou cenným dokladem své doby), nebo při setkání Pecha Kucha Night konaném v dřevěném skladu starého Fezka. Toto zvenčí nenápadné stavení bylo tehdy veřejnosti představeno jako unikátní ukázka dnes už vzácné staré tovární architektury. Účast na podobných akcích byla, pokud vím, vždy velká, přičemž mládež převládala.
- Domnívám se, že plánované zbourání továrních objektů, jak zděných, tak i zmíněné kůlny, by vyvolalo velkou nevoli. Málokdo asi protestuje předem, protože veřejné projednání prošlo v této předprázdninové době skoro bez povšimnutí, jakmile by se ale začalo bourat, situace by se změnila. Stejně tak by myslím nebylo vstřícně přijato kácení zdravých stromů a zastavování další půdy – teď, v době, kdy už i veřejná média často mluví o potřebě dobrého zasakování vody, doplnění jejich silně ohrožených podzemních zásob a o nutnosti ochrany zeleně a půdy.
- Dobrá kvalita půdy je nutná k patřičnému zadržování vláhy, přičemž dostatek zeleně tomu napomáhá. Tím spíše, že lokalita Ostrov je nejchladnějším místem naší obce, kde je i v práných dnech snesitelné mikroklima. Každá změna, i když po ní následuje vysazování nové zeleně, znamená pro půdu velký otřes. Část drobných živočichů v ní vymře a tvorba humusu je narušena. Obnova je velmi pomalá a v odborném tisku se proto půda počítá mezi neobnovitelné zdroje. Její drobtovitou strukturu, tak potřebnou k dobrému zasakování vody, bychom měli zachovat všude, kde to jde, takže při projektování změn by se na to mělo myslet.
- **Navýšení parkovacích míst není podle mě tak nutné, jak se neustále zdůrazňuje.** Kolik už nových parkovišť bylo po celém městě na úkor zeleně postaveno, přičemž se vždycky hned naplní a obyvatelé volají po dalších. Čím více se vychází automobilistům vstříc, tím více si pořizují do svých rodin dalších vozů. Zároveň často neumějí s parkovacím místem šetřit, a tak vzniká začarovaný kruh. **Pokud by mělo přece jenom na Ostrově další parkoviště vzniknout, pak se nabízí možnost opravit objekty navržené ke zbourání a upravit je tak, aby vznikly prostory pro auta.**

Rozlehlé tovární haly se k tomuto účelu podle mého názoru hodí a měly by tedy příležitost být takto využity, i když práce na projektu by byla složitější, tak jako vždy, když místo bourání a stavění se má upravit nějaká stará budova.

- Příjezd a odjezd by pak nebyl tak pohodlný, jako u nové budovy, ale to je z mého pohledu vlastně dobře. Pokud by se totiž rozšířil můstek u topolu Hvězda a navazující komunikace, začalo by se tudy projíždět i za účelem zkratky, a ne jenom kvůli parkování. Poetika tohoto památného a klidného místa by vzala za své. Všeobecně oblíbený topol Hvězda by byl navíc ohrožený, protože by přišel o sousední dřeviny a tím i o jejich podporu. **Místo zprůjezdnění lokality se nabízí možnost jednostranného přístupu.** To by bylo obtížnější, ale myslím, že při dobré vůli proveditelné i automobilisty přijatelné.
- **Pokud by došlo k plánovanému pokusu částečně obnovit zaniklý „rybí útulek“, bylo by to hezké, ale bylo by potřeba počítat s přirozenými travnatými břehy a s dřevinami,** protože jinak by vzniklo něco na způsob stoky a k přitažlivosti lokality by to rozhodně nepřispělo. Tím spíš, že v závislosti na počasí by občas určitě došlo k poklesu hladiny a ke zkažení stojaté vody.
- **Prosím o přehodnocení důvodů k chystaným změnám a o respektování toho, že ne každý je naladěný na konzumní hodnoty.** Ti, kdo chtějí parkovat a mít vše na pár kroků od auta, jsou více slyšet, proto se k jejich představám více přihlíží. Už jim bylo vyhověno mnohokrát, a přesto požadují stále víc. Na druhé straně ti, kdo raději obdivují přírodu a um našich předků, se musí neustále smířovat s mizením klidných zákoutí, potřebných nejen pro nás, ale i pro ptactvo a další tvory obývající naše město spolu s námi. Náhradní výsadba je sice prováděna, o tom víme a ceníme si toho, ale původní, dobře zakořeněná a vzrostlá zeleň, plní své hygienické, ekologické a estetické funkce mnohem lépe a měla by být podle nás zachována všude, kde to jen trochu jde. Totéž platí o původní půdě. A stejně tak o památkách, kterých už u nás zbývá opravdu jen velmi málo. Staré tovární budovy, dlažba z říčních kamenů nebo označení výšky hladiny vody za dob povodní, to je něco, co je pro Strakonice charakteristické a čím se odlišují od řady jiných měst. Mělo by to myslím být předmětem úcty a ochrany.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí, územní studie vytváří předpoklady k realizaci konkrétního záměru (je územně plánovacím podkladem dle § 30 stavebního zákona), územní studie nestanovuje konkrétní podobu zprůchodnění kdy, jak a zda bude konkrétní záměr realizován, konkrétní podoba bude řešena v následné projektové dokumentaci.

Připomínka č. j. MUST/026716/2019 ze dne 14. 6. 2019

- oslovuji Vás s připomínkou k návrhu územní studie na přestavbu a rozvoj lokality Na Ostrově, zejména části, která je nyní v majetku pana Maria Vlčka. Jedná se konkrétně o **budovu tzv. Dřevníku, na jehož místě je plánována obytná zástavba**, zřejmě již rozjednaného developerského projektu.
- Celý areál Ostov je nešťastnou ale zároveň velmi hodnotnou částí našeho města. Je bezpochyby nutné s prostorem již něco podniknout, což se děje a je to dle mého názoru opravdu skvělé, děkuji. Avšak vnímám jako velmi nešťastný krok otevření prostoru kolem dřevníku k obytné zástavbě vůbec. Jsou města, a je jich i České republice stále více, která by se k takovému areálu zachovala spíše s respektem a snahou mu zachovat původní ráz a vyzdvihnout jeho bohatství, které by následně mohlo být chloubou daného města, u nás dokonce centra. Měli bychom být hrdí na to, že máme přímo v srdci města kousek klidu, přirozeného stínu a přírody a chlubit se tím

jako naší strakonickou perlou. Já velmi dobře chápu, že areál je nutné revitalizovat a že pan Vlček by rád prostor ideálně zpeněžil a měl klid, avšak jsem přesvědčená o tom, že město by mělo nastavit určité hranice. A právě zde by to měl být zásah města ve smyslu nepovolení bourání hodnotných částí areálu, za což právě například "dřevník" považuji (a jistě nejen já).

- Pominu-li pohled ekologický (cenné podloží, voda, ptactvo a stromy) - mimochodem v současné době velmi aktuální argument, ráda bych se ve své připomínce zaměřila na pohled sociálně urbanistický, ke kterému mám přece jen i profesně blíže. Dřevník je architektonicky a historicky hodnotnou stavbou, minimálně kvůli výtahu, který je uvnitř, čehož jste si jistě dobře vědomi. Vzhledem k tomu, že jsem spolupřátelkou akcí přímo v prostoru této budovy (Pecha Kucha Night Strakonice, 2018), vím, že je i velmi příjemný uvnitř, právě díky jeho materiálu a umístění - obklopený zelení, v klidu ačkoli v centru okresního města. Právě během této akce se ukázalo, že prostor má veliký potenciál a že by se dal využít na spoustu pěkných věcí. **Například by mohl sloužit jako zahradní restaurace s herními prvky pro děti (něco ve smyslu píseckého Ostrova), nebo komunitní (sdílená) zeleninová a bylinková zahrada pro obyvatele z okolí, spojená např. s malou kavárníčkou nebo sloužící jako venkovní zázemí pro ZUŠ, DDM, nebo jako zahrada pro školky. Případně by budovu mohla využívat nějaká alternativní či soukromá školka (přibývá jich v okolí Strakonice čím dál více). Taktéž by byla životaschopná myšlenka něčeho typu miniverze písecké Sladovny, mohla by to být herní galerie třeba s tematikou textilní výroby a malou expozicí Moira nebo historie Ostrova vůbec.** Je mi jasné, že všechny z těchto mých návrhů vyžadují investora, přičemž některé záměry by mohl realizovat soukromník, některé z nich by si mohlo vzít na svá bedra město. V obou případech je však velmi reálné sehnat finanční prostředky z grantů či dotací, v letošním i příštím roce budou podporovány projekty s komunitní i ekologickou tematikou a rozhodně nebude problém s dobře napsaným projektem finance získat. Taktéž je variantou objekt prohlásit kulturní památkou, což ale chápu, že pan Vlček úplně nevíta, když už mu jeden takový objekt nevyužitý leží na bedrech... Ovšem, získání dotace na památku je ještě trochu méně pracné, než na "jen" dobrý projekt v pěkném historickém objektu. Pokud byste vy nebo pan Vlček měli zájem se nad tímto tématem sejit, jsem otevřená jednání a budu ráda, pokud se to hne jiným směrem, než je v dnešní době tak smutně obvyklý, ovšem neudržitelný (bourání, stavění většího a většího, odsouvání přírody, ptactva, hmyzu a přirozeného stínu neeticky, na úkor estetiky i našeho vlastního zdraví). Ráda vypomůžu se sepsáním projektu, žádostí o dotaci či grant, oslovení potenciálních nájemníků, kupců či investorů.
- Věřím, že s touto mojí připomínkou naložíte v duchu osvětlených hospodářů respektujících širší souvislosti nejen urbanistické, ale i městsky pocitové, protože naším společným cílem je žít ve městě, na které jsme hrdí a je nám tu dobře.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Objekt kolny je bezesporu velmi pozoruhodnou architekturou, nicméně je v soukromém vlastnictví. Možným řešením je jeho rozebrání a přesun na jiné vhodnější místo.

Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, č. j. 369/2019-910-UPR/2 ze dne 13. 6. 2019

Silniční doprava

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, nemáme připomínky k návrhu ÚS Severní strana Palackého náměstí a ÚS Ostrov - centrum, neboť řešené území nezasahuje do námi sledovaných zájmů.

Drážní doprava

Z hlediska drážní dopravy nemáme připomínky k návrhu ÚS Severní strana Palackého náměstí a ÚS Ostrov - centrum, neboť řešené území nezasahuje do námi sledovaných zájmů.

Letecká doprava

Řešené území se nachází 1,5 km od prahu veřejného vnitrostátního letiště Strakonice a zasahuje do ochranného pásma s výškovým omezením staveb. Vzhledem k tomu, že ÚS Severní strana Palackého náměstí a ÚS Ostrov - centrum tuto informaci neuvádí, požadujeme, aby tato informace byla do předmětných ÚS zakomponována a ochranné pásmo respektováno v plném rozsahu.

Z hlediska vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí. Ochranné pásmo s výškovým omezením staveb je zahrnuto v návrhu územní studie.

Připomínka č.j. MUST/026760/2019 ze dne 14.6.2019

- Po bližším prostudování „Územní studie...“ si dovoluji vyjádřit nesouhlas zejména navrhovaným řešením dopravní situace v dané lokalitě. Myslím, že v situaci, kdy v našem městě chybí např. jediná pěší zóna a obě náměstí připomínají spíše průjezdné silnice, zakomponovat do již dost dopravně zahlcené centrální části města další parkoviště včetně velkého parkovacího domu, není právě nejvhodnější řešení. Dané lokality by podle mého názoru více odpovídala klidová zóna s příjemným bydlením. Když můžeme v našem městě využívat bezplatnou MHD, proč např. neudělat z bývalého autobusového nádraží záchytné parkoviště? Ale to je pouze můj hloupý nápad, na řadu vhodnějších návrhů jistě přijdou fundovaní odborníci, já pouze nesouhlasím s překládaným návrhem.

Pořizovatel – bere připomínky na vědomí, nicméně jakékoliv aktivity včetně bydlení vyžadují dopravní přístupnost a zajištění odpovídající kapacity parkovacích míst.