

## ZADAVATEL:

MĚSTO HORNÍ SLAVKOV  
Dlouhá 634/12, 357 31 Horní Slavkov  
[www.hornislavkov.cz](http://www.hornislavkov.cz) / tel. 352 350 666

Statutární zástupce: Alexandr Terek, starosta  
Kontaktní osoba: Ing. Jan Kvasnička, manažer rozvoje města



## ZPRACOVATEL:

ARCHITEKTONICKÉ STUDIO HYSEK spol. s r. o.  
Jiráskovo náměstí 18, 326 00 Plzeň  
[www.studiohysek.cz](http://www.studiohysek.cz) /tel. 377 455 722

Zastoupení : Ing. arch. Oldřich Hysek, jednatel



## OBSAH:

### I. ANALYTICKÁ ČÁST

#### TEXTOVÁ ČÁST

- a) vydaná územně plánovací dokumentace
- b) dříve zpracované záměry, strategie
- c) vyhodnocení ankety mezi obyvateli sídliště
- d) posouzení stavu sídliště z hledisek stavebně technického, funkčně provozního a prostorového
- e) posouzení vývoje věkové a sociální skladby obyvatel na základě demografických dat
- f) záměry v území
- g) výpočet potřeby parkovacích stání

#### SWOT analýza

#### FOTODOKUMENTACE

#### VÝKRESOVÁ ČÁST

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| 1 Širší vztahy             | 1: 7 500 |
| 2 Problémový výkres        | 1: 2 000 |
| 3 Záměry v území           | 1: 2 000 |
| 4 Majetkoprávní vztahy     | 1: 1 500 |
| 5 Technická infrastruktura | 1: 1 500 |
| 6 Parkování                | 1: 1 500 |

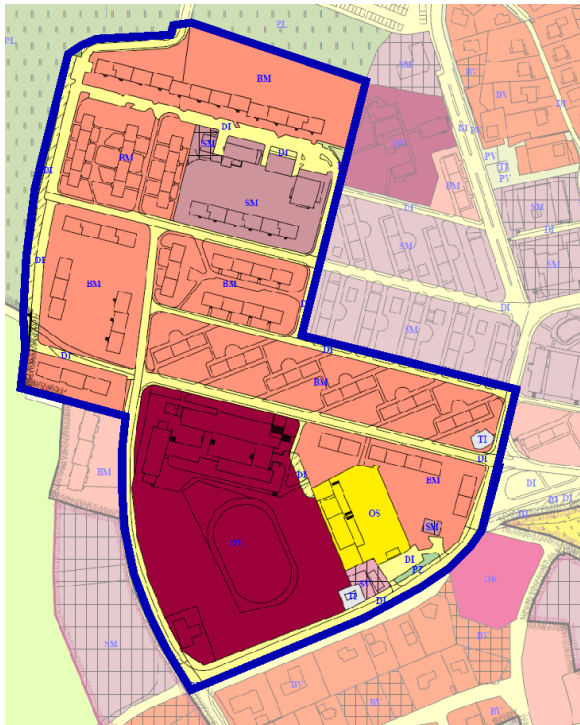
TEXTOVÁ ČÁST

a) vydaná územně plánovací dokumentace

Řešené území je vymezeno ze západu lesoparkem a ulicí Větrnou, z jihu a jihovýchodu ulicí Novou, z východu ulicí Novou a ulicí U Lesoparku a ze severu lesoparkem.

V řešeném území o rozloze 15,7 ha se nachází 21 bytových domů (celkem 80 čísel popisných s 1019 byty), areál základní školy, tenisový areál a objekty občanské vybavenosti s restaurací, pivnicí a obchodem.

Pro toto území je závazným Územní plán Horní Slavkov, který nabyl účinnosti 15.7.2011. Celé území je územním plánem definované jako zastavěné.



Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované plochy	Plochy změn		Stabilizované plochy	Plochy změn	
BM	BM	Plochy bydlení městského	PZ	PZ	Plochy veřejných prostranství zeleně
3V	3V	Plochy bydlení vesnického	RH		Plochy rekreace hromadné
	BX	Plochy bydlení specifického	RI	RI	Plochy rekreace individuální
DI	DI	Plochy dopravní infrastruktury	RZ	RZ	Plochy rekreace zahradkářských osad
DZ		Plochy dopravní infrastruktury železnic		S.s	Plochy smíšené krajinné zóny - sportovní
OK		Plochy občanského vybavení komerční	SM	SM	Plochy smíšené obytné městského typu
OS	OS	Plochy občanského vybavení sportu	SV	SV	Plochy smíšené obytné vesnického typu
	OS.T	Plochy občanského vybavení sportu - cyklotrál	TI	TI	Plochy technické infrastruktury
OV		Plochy občanského vybavení nekomerční	VD	VD	Plochy výroby drobné a řemeslné
	OV.T	Plochy občanského vybavení specifického – rozhledna	VP	VP	Plochy výroby průmyslové
PH		Plochy veřejných prostranství zeleně hřišťových		VZ	Plochy smíšené výrobní
	PH.L	Plochy veřejných prostranství zeleně - lesopark	VZ	VZ	Plochy výroby zemědělské
PV	PV	Plochy veřejných prostranství	T		Plochy těžby nerostů

Převážná část území je funkčně vymezená pro bydlení městského typu, které doplňují plochy smíšené obytné městského typu, plochy občanské vybavenosti nekomerční a sportu.



Koncepce dopravní infrastruktury

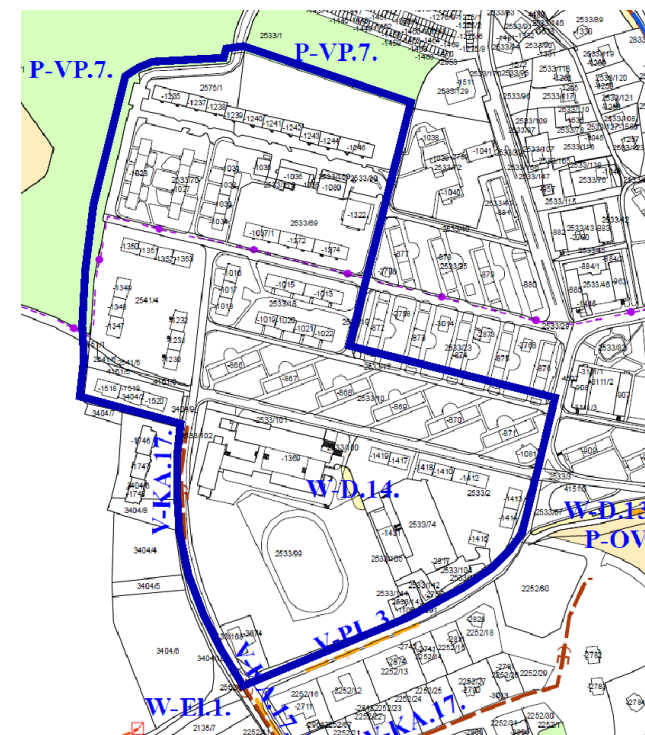
Stav	Návrh		
		Hranice řešeného území	Silnice III.třídy
		Hranice katastrálních území	Tunel
		Hranice zastavěného území ke dni 5.11.2009	Turistické trasy
		Zastavitelné plochy	Vlek
		Plochy dopravní infrastruktury	Komunikace účelová
		Plochy dopravní infrastruktury železnic	Železniční trať
		Cyklistické trasy	Autobusová zastávka
		Most	Autobusové nádraží
		Komunikace obslužná	Garáže
		Silnice I.třídy	Plochy pro parkování a odstavování
		Silnice II.třídy	Čerpací stanice pohonných hmot
			Železniční zastávka

Dle územního plánu je řešeným územím navržena nová turistická trasa.



### Koncepce technické infrastruktury

Stav	Návrh		
		Hranice řešeného území	
		Hranice katastrálních území	
		Hranice zastavěného území ke dni 5.11.2009	
		Zastavitelné plochy	
		Plochy technické infrastruktury	
		Plochy vodní a vodohospodářské - vodoteč, vodní plocha, mokřina	
		Vedení VN	
		Vedení VN - kabelové	
		Vedení VN - rušené	
		Vedení VVN	
		Vedení ZVN	
		Rozvodna	
		Trafostanice	
		Plynovod NTL	
		Plynovod STL	
		Plynovod VTL	
		Regulační stanice	
		Teplovod	
		Centrální zdroj tepla	
		Výměňková stanice tepla	
		Vodovod	
		Kanalizace dešťová	
		Kanalizace jednotná	
		Kanalizace výtlačná	
		Vodojem	
		Čerpací stanice - kanalizace	
		Čerpací stanice - vodovodu	
		Čistírna odpadních vod	
		Radioreléová trasa	
		Objekt na RR síti	



### Veřejně prospěšné stavby

- Veřejně prospěšné stavby - plocha - doprava, veřejná prostranství
- Veřejně prospěšné stavby - plocha - občanská vybavenost, sport, technická infrastruktura
- Veřejně prospěšné stavby - plocha - veřejná prostranství - zeleň

W-... možno uplatnit vyvlastnění i předkupní právo  
V-... možno uplatnit vyvlastnění

### Doprava

W-D.14. Účelová komunikace u školského areálu – Horní Slavkov  
W-D.20. Turistická trasa

### Technické vybavení – kanalizace

V.KA.17. Jednotná kanalizace Horní Slavkov

### Technické vybavení – plynovod

V.KA.17. NTL plynovod Horní Slavkov

Sídlíště se nachází v poddolovaném území a část území (jižní část areálu školy) je v území s prognózními zdroji nerostných surovin.

### b) dříve zpracované záměry, strategie

Pro celé území je závazným Územní plán Horní Slavkov, který nabyl účinnosti 15.7.2011.

Území je obsluženo stávající vodovodní a jednotnou kanalizační sítí. Územím prochází nízkotlaký plynovod, kabelové elektrické VN a je zde umístěna 1 trafostanice. Celá oblast je zásobována teplem z centrálního zdroje.



### c) vyhodnocení ankety mezi obyvateli sídliště

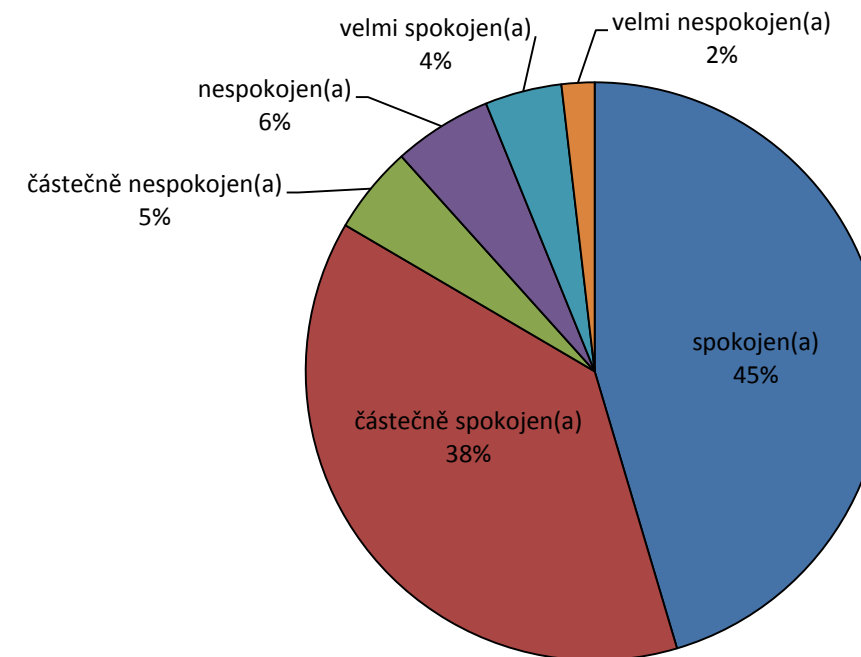
V řešené části sídliště je 21 bytových domů (80 čísel popisných) v nich 1019 bytů. Dle demografických dat zde žije celkem 2150 obyvatel.

Ankety na téma „Projekt regenerace sídliště Horní Slavkov“ se zúčastnilo celkem 163 obyvatel sídliště. Z 1200 rozdaných dotazníků se jich vrátilo 163 vyplněných, tj. 13,6 %

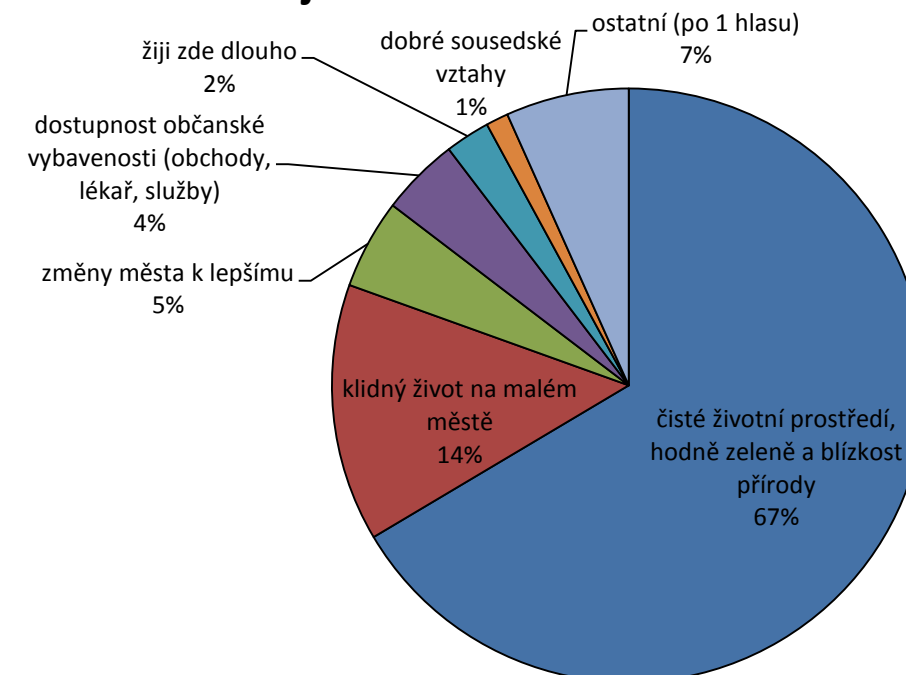
Z vyplněných anketních lístků vyplývá:

- 87% obyvatel je se životem na sídlišti spokojeno nebo částečně spokojeno
- za největší klad života v Horním Slavkově je považováno čisté životní prostředí, hodně zeleně a blízkost přírody (67%) a klidný život na malém městě (14%)
- za nejslabší stránku života v místě bydliště je považován nedostatek parkovacích stání (13%), malá nabídka pracovních míst (10%), bezdomovci a nepřizpůsobiví (9%) a koncentrace hospod a herna na jednom místě a s tím spojený hluk a nedodržování nočního klidu (8%)
- návštěvu by obyvatelé vzaly do restaurace nebo pivnice na sídlišti (33%), 32 % obyvatel neví nebo uvádí, že není kam (není nekuřácká restaurace, zavřená restaurace U Pulečka ap...)
- nejvíce obyvatelům schází občanská vybavenost umožňující setkávání typu kavárna, restaurace, bowling apod. (25%) a vnitřní komunitní centrum pro neziskové volnočasové aktivity, zájmové kroužky a kluby (15%)
- za hlavní nedostatek stávajících veřejných prostranství je považován nedostatek/stav mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, apod. – 24%), dále pak fyzický a vizuální stav veřejného prostoru (18%) a hluk (17%)
- za hlavní nedostatek občanské vybavenosti a služeb je považován nedostatek možností společenského a kulturního vyžití (36%) a nedostatek drobných obchodů a služeb (35%)
- jako hlavní nedostatek sídliště z hlediska odpadů a čistoty jsou psi exkrementy (37%) a vandalismus a nepořádek (34%)
- jako hlavní nedostatek v oblasti dopravy a parkování je uveden nedostatek parkovacích stání (44%) a špatný stav vozovek a chodníků (25%)
- 82 % obyvatel tráví nebo spíše tráví víkendy v místě bydliště, nejčastěji procházkami nebo vyjíždkami na kole do okolní přírody (40%) a prací na zahrádce (26%)
- 60% obyvatel má v domácnosti 1 auto, 18% má žádné a 19% má 2 auta
- 59% obyvatel je ochotno akceptovat větší zábor zeleně za účelem výstavby parkoviště
- 35% obyvatel chce mít před domem předzahrádku, 49% nechce
- 44% obyvatel má zájem se podílet na životě komunity (setkávání se sousedy, grilování, zábava...), 32% zájem nemá
- 83% obyvatel se v prostorách sídliště cítí bezpečně
- 93% obyvatel se v prostorách domu cítí bezpečně
- 75% obyvatel se ze sídliště nechce stěhovat
- 54% obyvatel žije ve dvoučlenné domácnosti
- 83% obyvatel žije na sídlišti více než 20 let
- 30% obyvatel denně dojíždí za prací nebo za studiem

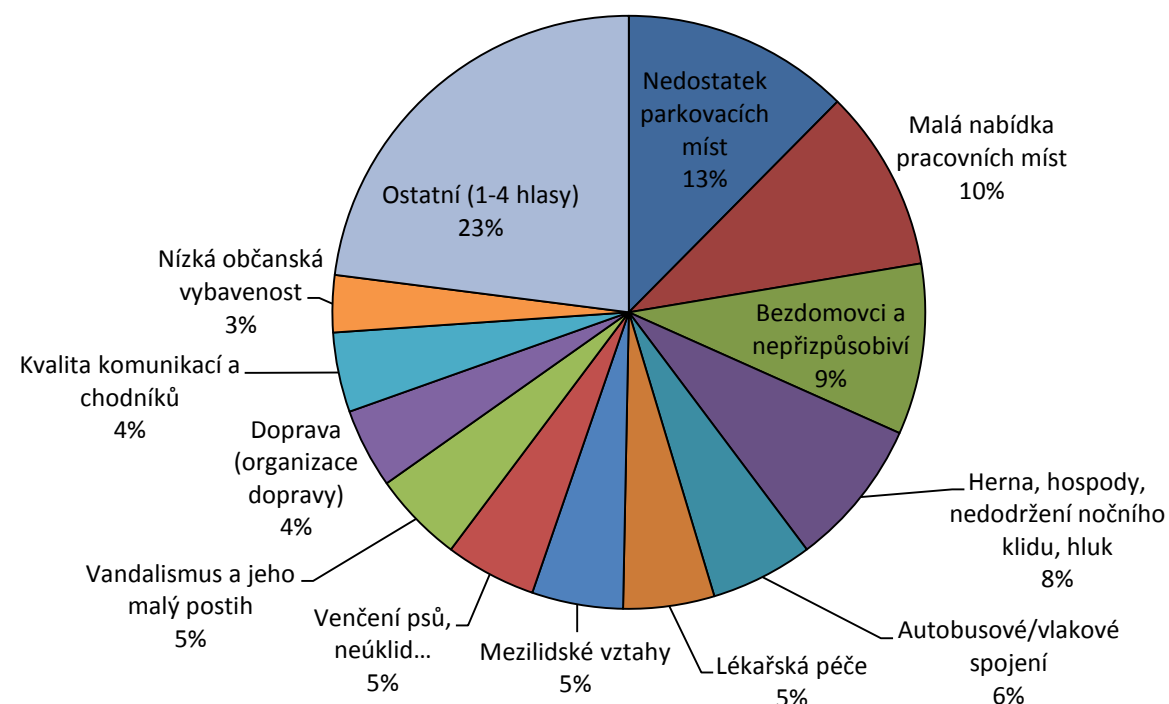
### Celková spokojenost se životem na sídlišti



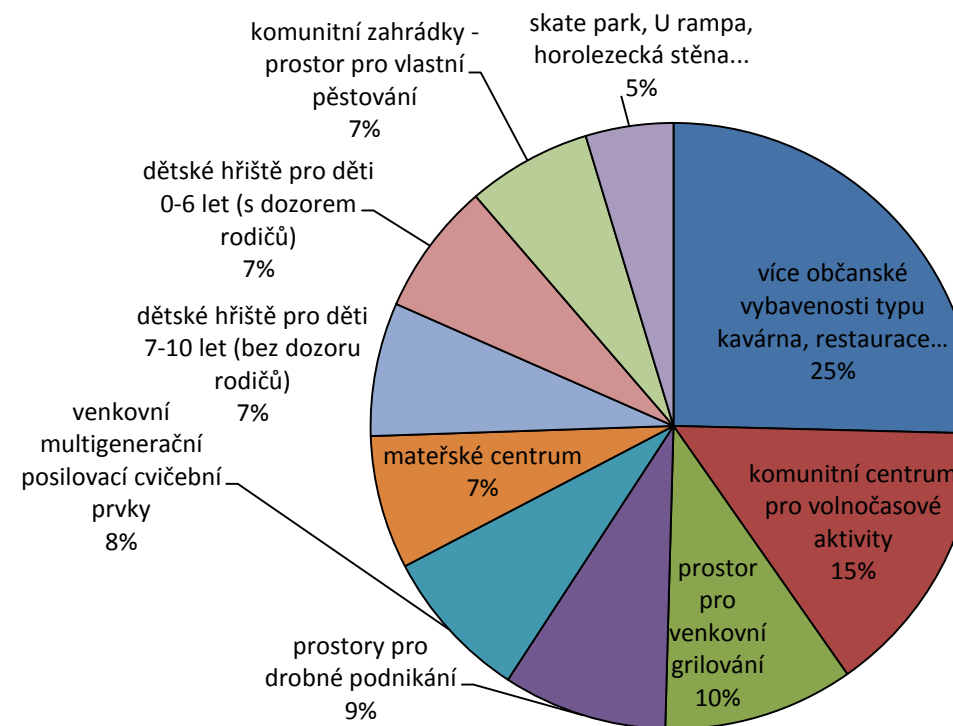
### Největší klad života v Horním Slavkově



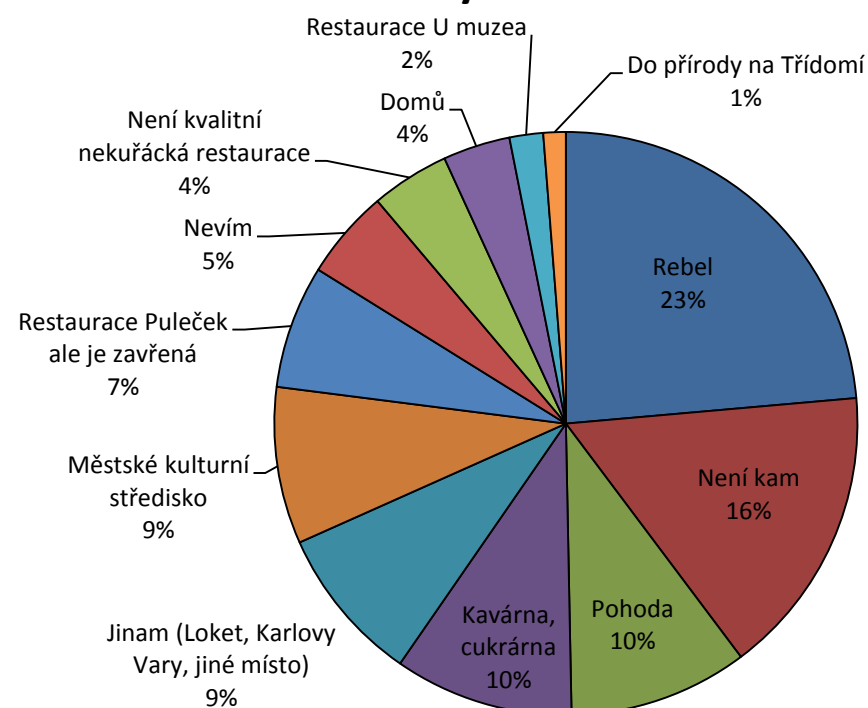
## Nejslabší stránka v místě mého bydliště



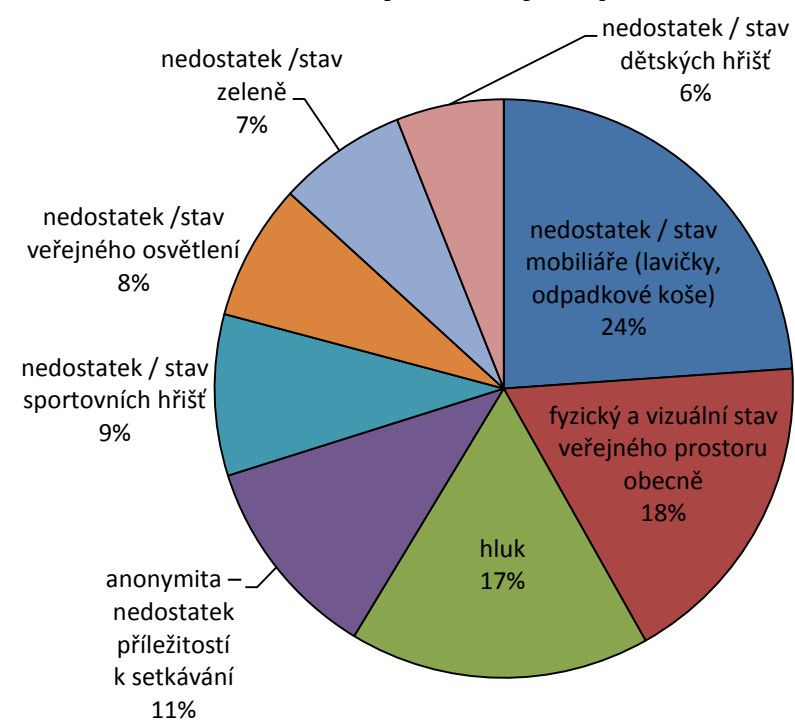
## Co mě a mé rodině v okolí schází



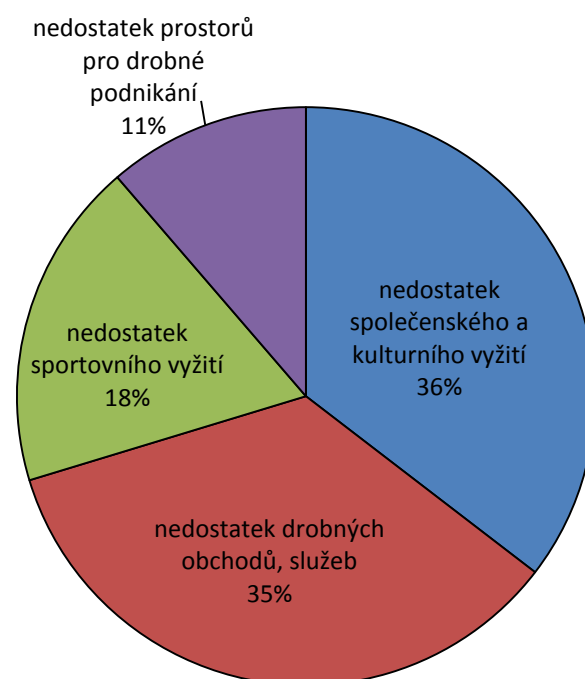
## Kam bych vzal návštěvu



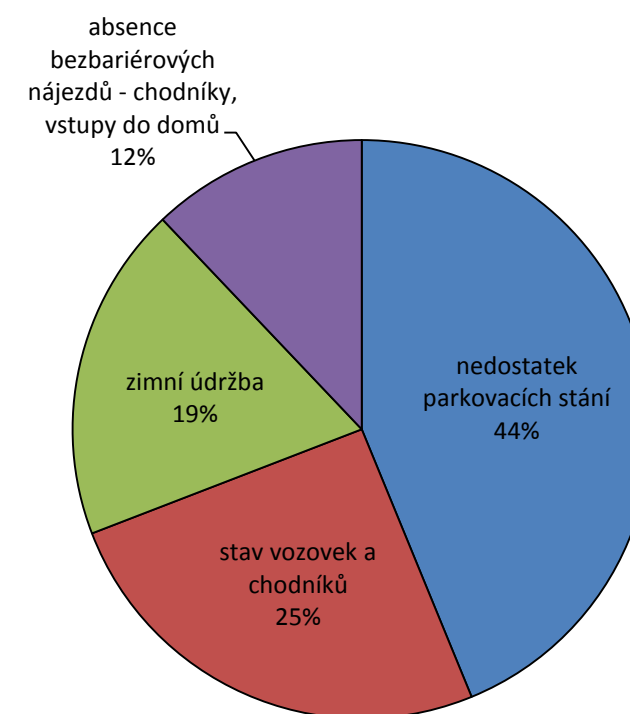
## Nedostatky - veřejná prostranství



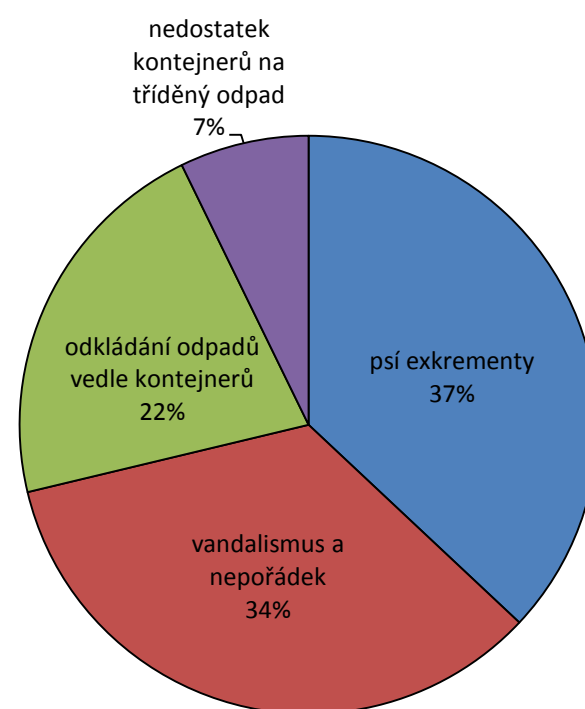
## Nedostatky - občanská vybavenost a služby



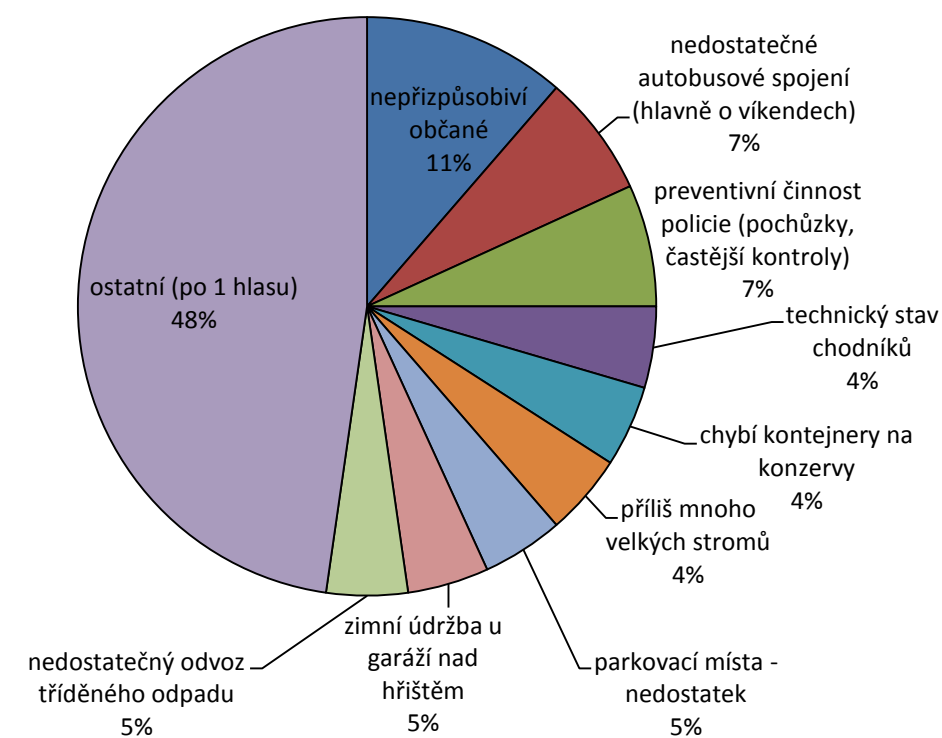
## Nedostatky - doprava a komunikace



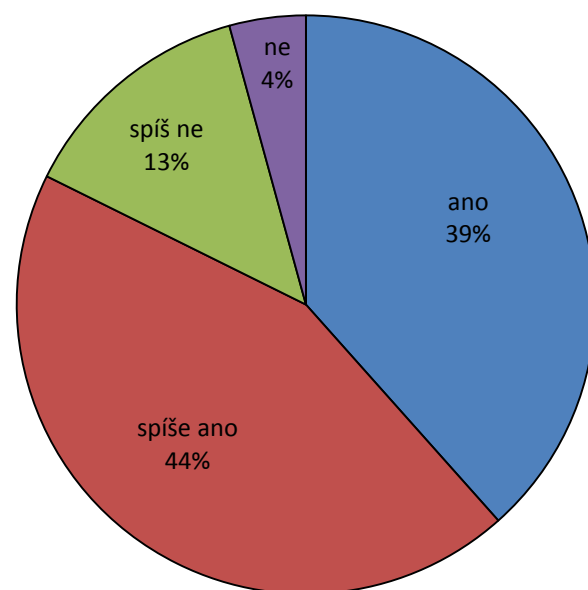
## Nedostatky - čistota a odpady



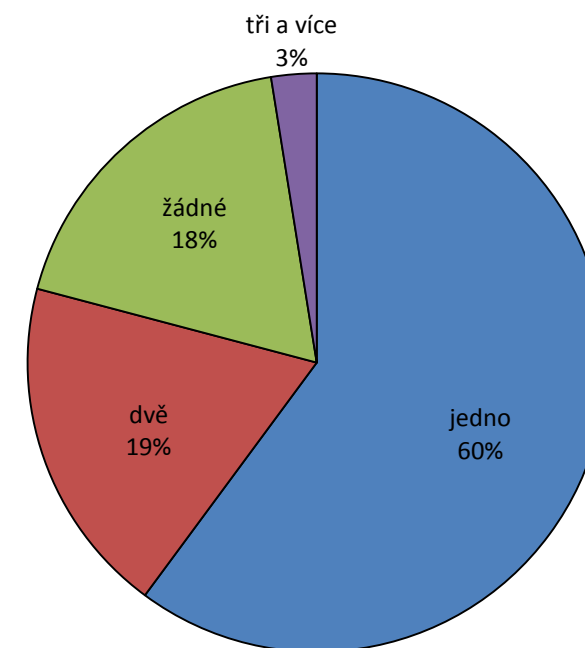
## Nedostatky - ostatní



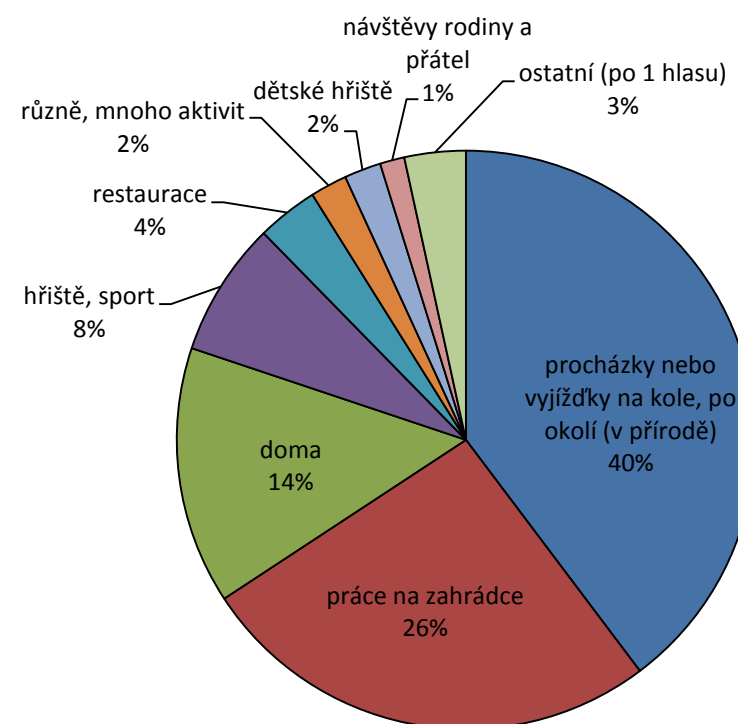
**Trávím víkendy v místě bydliště**



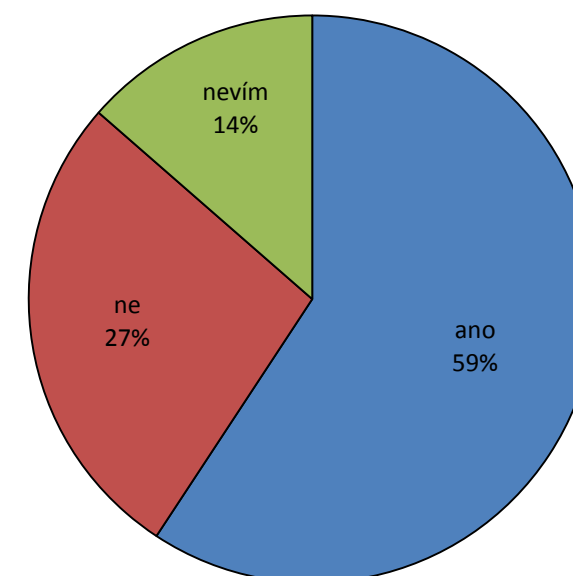
**Počet aut v domácnosti**



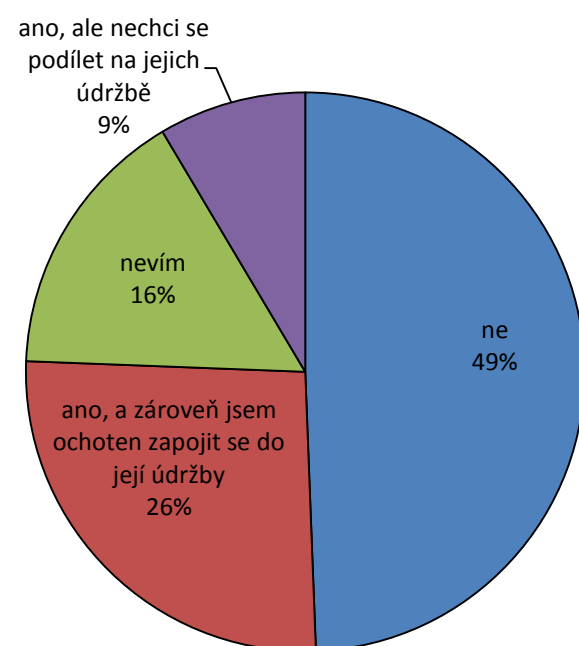
**Jak trávím víkendy v místě bydliště**



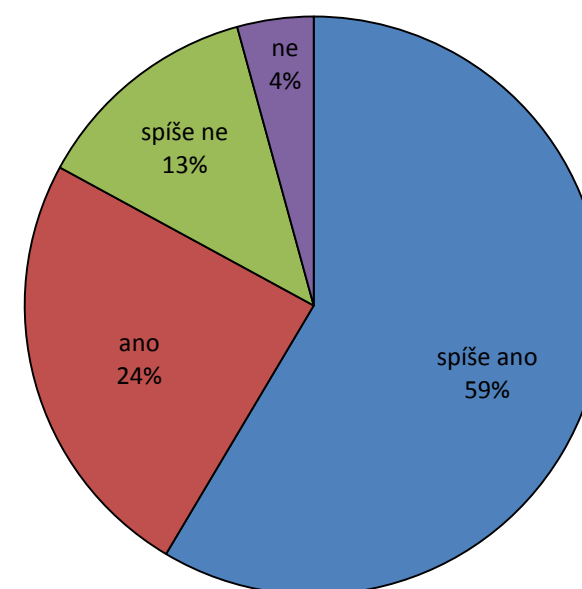
**Akceptuji větší zábor zeleně za účelem výstavby parkoviště**



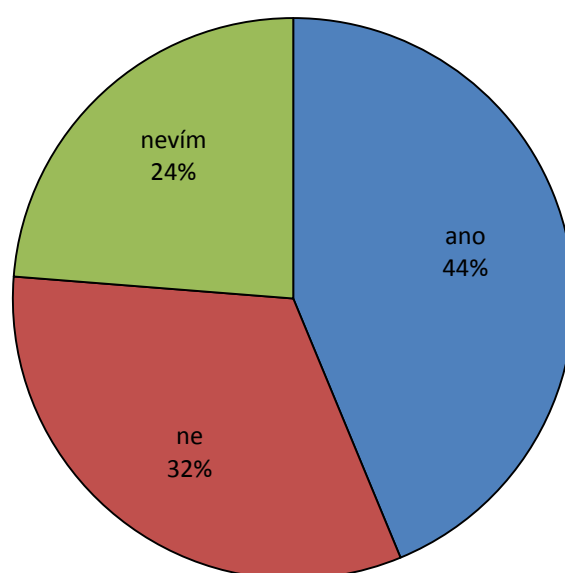
### Chci mít před domem veřejný prostor (předzahrádka)



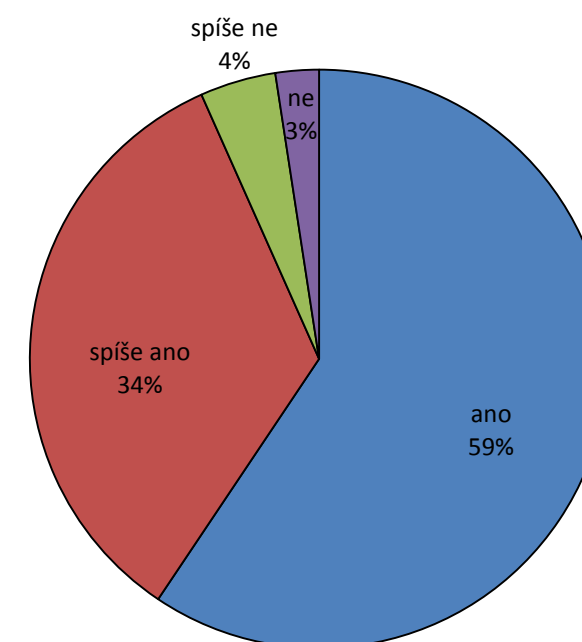
### Pocit bezpečí v prostorách sídliště



### Chci se aktivně podílet na životě komunity, setkávat se sousedy – grilování, zábava, letní kino, sousedský sportovní turnaj...

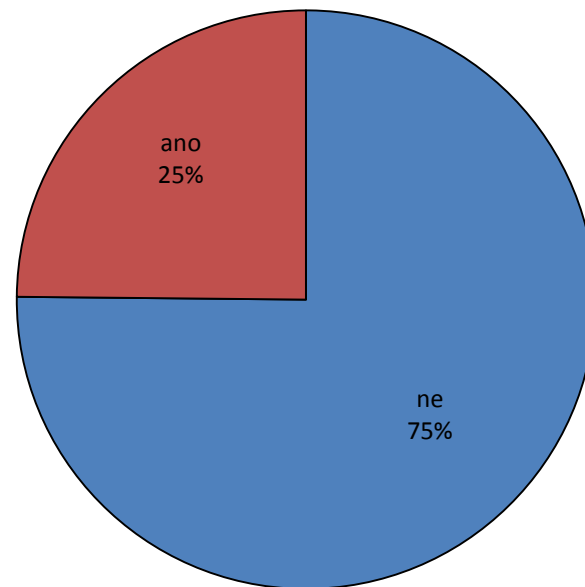


### Pocit bezpečí v prostorách domu

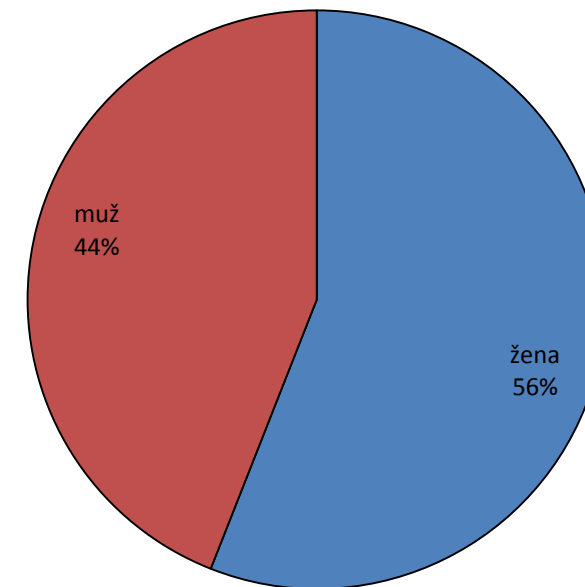




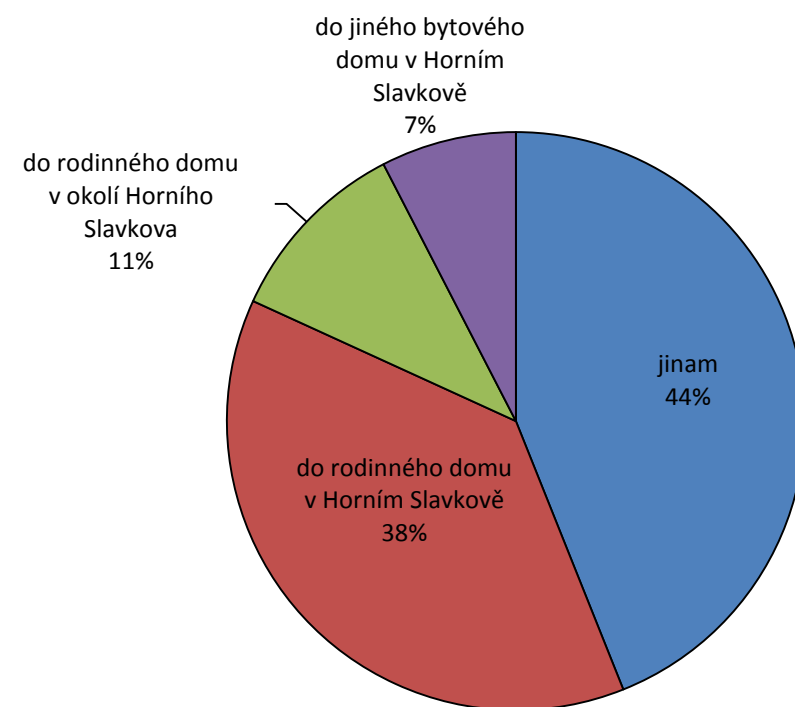
**Uvažuji o odstěhování ze sídliště**



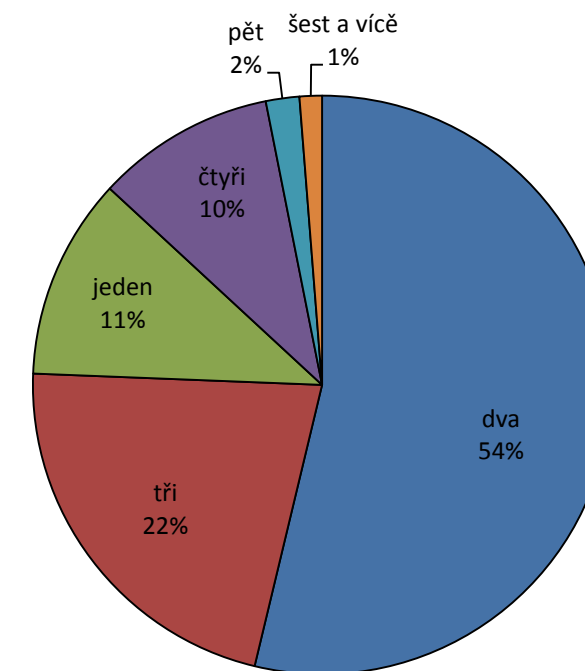
**Pohlaví**



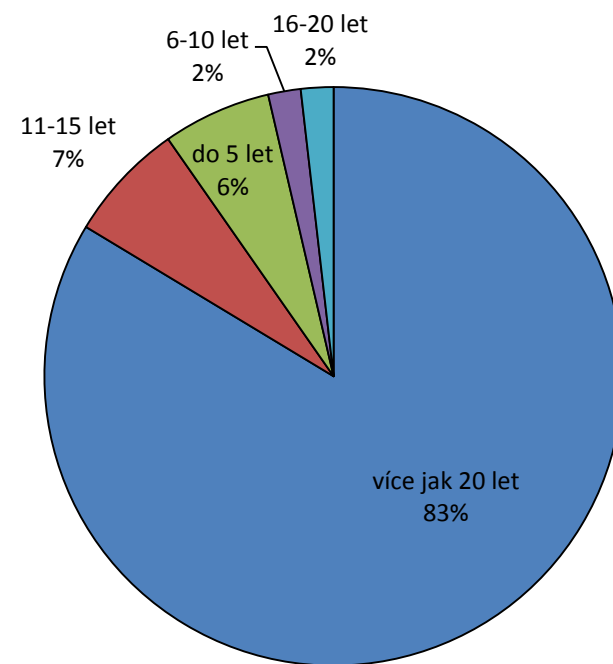
**Kam bych se chtěl odstěhovat**



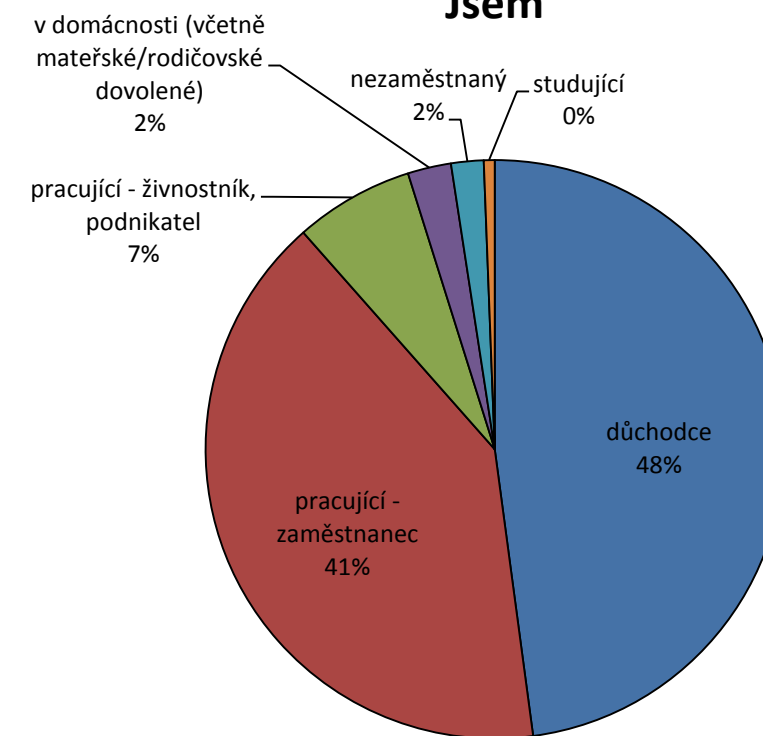
**Počet členů v domácnosti**



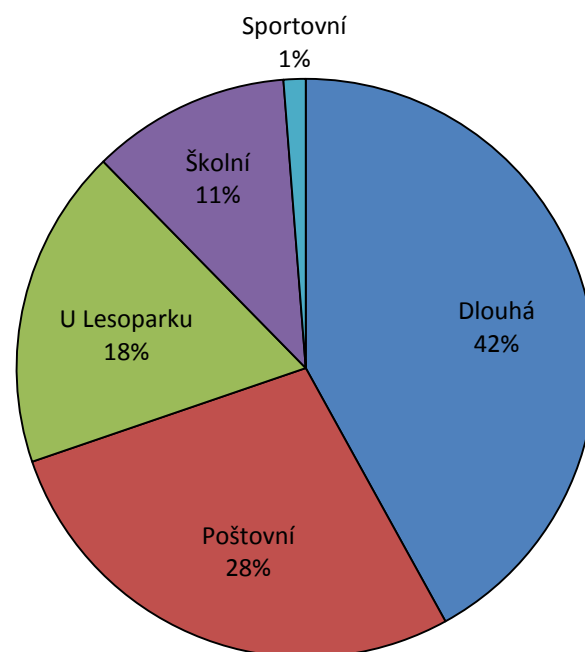
**Jak dlouho žiji na sídlišti**



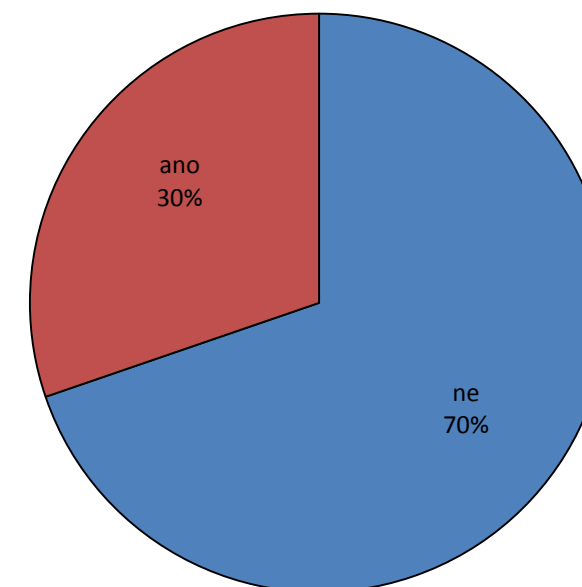
**Jsem**



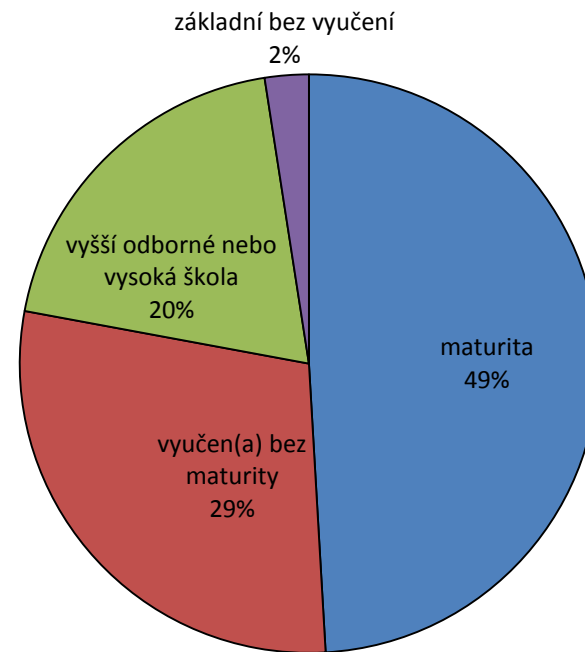
**Bydlím v ulici**



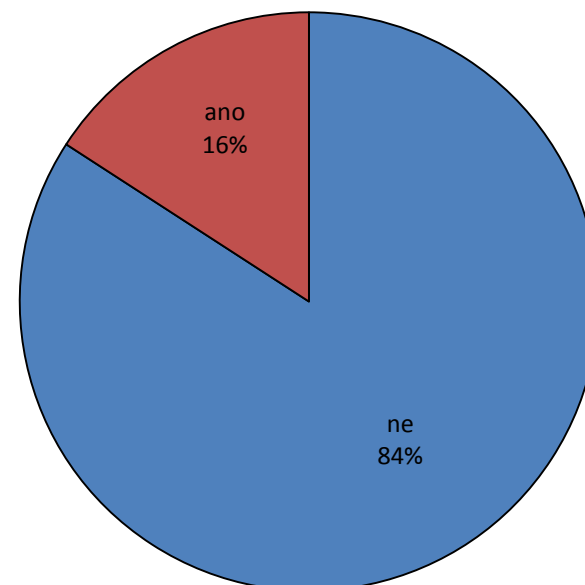
**Dojždím denně za prací nebo za studiem**



## Nejvyšší ukončené vzdělání



## Mám v domácnosti psa



## d) posouzení stavu sídliště z hledisek stavebně technického, funkčně provozního a prostorového

- plocha řešeného území 15,7 ha
- počet domů v řešeném území 21 bytových domů (80 čísel popisných)
- počet bytů v řešeném území 1019 bytů
- počet obyvatel Horního Slavkova k 1.1.2016 5503
- počet obyvatel v řešeném území 2150
- hustota osídlení řešeného území 137 obyvatel na 1 ha
- občanská vybavenost ZŠ, MŠ (mimo řešené území), tenisové kurty, restaurace, pivnice, obchod
- obecná charakteristika sídliště
  - území je tvořeno vysokopodlažní zástavbou sídlištního typu doplněnou o objekty občanské vybavenosti
  - výstavba většiny sídliště je datována do 70. let minulého století
- širší vztahy
  - sídliště se nachází na západním okraji města
  - řešené území zahrnuje sídliště s bytovou výstavbou
  - na severu navazují na sídliště plochy zeleně - lesopark
  - na východě odděluje řešené území ulice Nová a ulice U Lesoparku
  - jižní hranici tvoří ulice Větrná
  - západní hranici řešeného území tvoří lesopark a ulice Větrná

## Architektonicko urbanistická kvalita bytových domů



Stavebně technický stav bytových domů odpovídá době vzniku a není předmětem tohoto projektu. Většina domů je zateplená a má vyměněná okna

#### e) posouzení vývoje věkové a sociální skladby obyvatel na základě demografických dat

Data Českého statistického úřadu

	k 31.12. 2007	%	k 31.12.2014	%
Obyvatelstvo s trvalým pobytem	5749		5566	
Obyvatelstvo - muži	2878	50,1%	2816	50,6%
Obyvatelstvo - ženy	2871	49,9%	2750	49,4%
Obyvatelstvo – věk: 0 - 14	909	15,8%	871	15,6%
15 - 64	4120	71,7%	3790	68,1%
65 a více	720	12,5%	905	16,3%
Průměrný věk	38,6		40,8	

Pozn. Počty obyvatel platí pro celé město Horní Slavkov

Z demografických dat z let 2007 a 2014 vyplývá:

- počet obyvatel klesl o 3,2%
- procentuální zastoupení počtu mužů a žen se téměř nemění (změna 0,5%)
- procentuální zastoupení obyvatel ve věkové kategorii 0-14 se téměř nemění (změna 0,2%)
- procentuální zastoupení obyvatel ve věkové kategorii 15-64 klesá (pokles o 3,6%)
- procentuální zastoupení obyvatel ve věkové kategorii 65 a více stoupá (vzestup o 3,8%)
- klesá tedy počet lidí v produktivním věku a tento trend bude pokračovat, zatímco počet starobních důchodců v příštích letech výrazně stoupne

#### f) záměry v území

Předmětem regenerace sídliště Horní Slavkov jsou tyto úpravy:

- definování hierarchie veřejného prostoru v sídlišti (veřejný, poloveřejný prostor...)
- revitalizace vnitrobloků s poloveřejnou rekreační funkcí
- vytvoření centra občanské vybavenosti (klub pro maminky s dětmi, kavárna, cukrárna) ve vazbě na obchod a dětské hřiště
- zlepšení přístupnosti k základní škole
- využití technického podlaží budov v případě vhodného výškového uspořádání
- transformace území řadových garáží (s možností navýšení kapacity)

#### g) výpočet potřeby parkovacích stání

Výpočet potřebného počtu parkovacích stání dle ČSN 73 6110

$$N = O_o \cdot k_a + \sum P_o \cdot k_a \cdot k_p$$

$O_o$  – základní počet odstavných stání

$k_a = 1,0$  – součinitel vlivu stupně automobilizace 1 vozidlo /2,5 obyvatel

$k_p = 1,0$  – součinitel redukce počtu stání obce do 50 000 obyvatel, nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou

$P_o$  – základní počet parkovacích stání dle funkcí

#### 1. Obytné bloky (1, 2A, 2B, 3, 4, 5, 6A, 7, 8):

Předpoklad : všechny byty do 100 m<sup>2</sup>

ukazatel dle tabulky 34:

1 bytová jednotka                      1 odstavné parkovací stání  
20 obyvatel                              1 parkovací stání

Příklad výpočtu – blok 1 (bytů 204, obyvatel 472):

$$O_o = 204$$

$$P_o = 472/20 = 24$$

$$k_a = 1,0$$

$$k_p = 1,0$$

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_p = 204 + 24 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 228 \text{ stání}$$

**Potřebný počet parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110 (2006)                      228 stání**

Ostatní bloky – viz. tabulka parkovacích stání

#### 2. Blok 2C občanská vybavenost

Pivnice Rebel, restaurace Pohoda

zastavěná plocha cca 600 m<sup>2</sup> (230+370)

plocha pro hosty – odhad 200 m<sup>2</sup> (80+120)

ukazatel dle tabulky 34:

pivnice 10 - 15 m<sup>2</sup> plochy pro hosty 1 parkovací stání

restaurace 6-8 m<sup>2</sup> plochy pro hosty    1 parkovací stání

Výpočet:

$$O_o = 0$$

$$P_o = 80/8 + 120/15 = 10 + 8 = 18$$

$$k_a = 1,0$$

$$k_p = 1,0$$

$$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_p = 0 + 18 \cdot 1,0 \cdot 1,0 = 18 \text{ stání}$$

**Potřebný počet parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110 (2006)                      18 stání**

V současné době je před provozovny dostatečný počet parkovacích stání – bude zachováno.

Prodejna Coop

zastavěná plocha cca 535 m<sup>2</sup>

prodejna plocha – odhad 350 m<sup>2</sup>

ukazatel dle tabulky 34:

50 m<sup>2</sup> prodejní plochy    1 parkovací stání

Výpočet:

$$O_o = 0$$

$$P_o = 350/50 = 7$$



$k_a = 1,0$   
 $k_p = 1,0$   
 $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 0 + 7 \times 1,0 \times 1,0 = 7 \text{ stání}$

**Potřebný počet** parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110 (2006) **7 stání**

V současné době je před prodejnou 9 PS – bude zachováno.

**Celkem pro blok 2C (dle současného stavu)** **27 stání**

Počet parkovacích stání vyhovuje současnému provozu.

### 3. Blok 6B – základní škola

Základní škola – 325 žáků

*ukazatel dle tabulky 34:*

5 žáků 1 parkovací stání

Výpočet:

$O_o = 0$   
 $P_o = 325/5 = 65$   
 $k_a = 1,0$   
 $k_p = 1,0$   
 $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 0 + 65 \times 1,0 \times 1,0 = 65 \text{ stání}$

**Potřebný počet** parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110 (2006) **65 stání**

V současné době je v blízkosti základní školy 25 (23+2 pro invalidy) PS. Podle zkušeností s provozem je stávající počet 25 stání dostačující. V případě potřeby se mohou využívat stání u bytových objektů ve výše uvedené docházkové vzdálenosti, která bývají v době před začátkem a na konci vyučování volná.

### 4. Blok 6C – tenisové kurty a klub Olympie

**Tenisové kurty**

4 venkovní tenisové kurty

*ukazatel dle tabulky 34:*

1 místo/2 návštěvníky - předpoklad 30 návštěvníků

Výpočet:

$O_o = 0$   
 $P_o = 30/2 = 15$   
 $k_a = 1,0$   
 $k_p = 1,0$   
 $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 0 + 15 \times 1,0 \times 1,0 = 15 \text{ stání}$

**Potřebný počet** parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110 (2006) **15 stání**

### Klub Olympie

plocha pro hosty - odhad 100 m<sup>2</sup>

*ukazatel dle tabulky 34:*

10 - 15 m<sup>2</sup> plochy pro hosty 1 parkovací stání

Výpočet:

$O_o = 0$   
 $P_o = 100/15 = 7$   
 $k_a = 1,0$   
 $k_p = 1,0$   
 $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 0 + 7 \times 1,0 \times 1,0 = 7 \text{ stání}$

**Potřebný počet** parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110 (2006) **7 stání**

V současné době je před klubem Olympie 5 PS a před tenisem 24 PS. Další 3 PS jsou před budovou bývalé výměňkové stanice. Ve výhledu se počítá s přestavbou na poštu. Požadovaný počet PS pro poštu (1 PS stání na 1 přepážku) lze kapacitně splnit.

Počet parkovacích stání vyhovuje současnému provozu.

# Tabulka bloků a počty parkovacích stání

## Obytné bloky

Blok číslo	Objekty č.p.	Typ	Podlažnost (NP)	Počet bytů	Počet obyvatel[1]	Počet bytů v bloku	Počet obyv. v bloku	Počet PS - stav	Počet PS - stav	Požadovaný počet PS	Požadovaný počet PS	Deficit – PS Přebytek + PS
<b>1</b>	736 – 747	T 06 B	6	204	472	204	472	57+2i+30(z 2C)	89	204+24	228	- 139
<b>2A</b>	703 – 706	T 06 B	6	48	131	96	236	31+3i	34	96+12	108	- 74
<b>2A</b>	707 – 710	T 06 B	6	48	105							
<b>2B</b>	696 – 698, 702	T 06 B	6	48	94	150	283	35+2i	37	150+14	164	- 127
<b>2B</b>	730 – 735	T 06 B	6	102	189							
<b>3</b>	685 – 687	G 57	5	31	56	135	272	51+1i	52	135+14	149	- 97
<b>3</b>	688 – 691	G 57	5	52	114							
<b>3</b>	692 – 695	G 57	5	52	102							
<b>4</b>	753 – 755	T 06 B	5	36	68	108	231	74+24G	98	108+12	120	- 22
<b>4</b>	787 – 789	T 06 B	5	32	75							
<b>4</b>	831 – 834	T 06 B	5	40	88							
<b>5</b>	875 – 877	T 06 B	6	54	128	54	128	37+9G	46	54+6	60	- 14
<b>6A</b>	845 – 846	T 06 B	8	46	96	148	282	34	34	148+14	162	- 128
<b>6A</b>	847 – 850	T 06 B	6	68	121							
<b>6A</b>	851 – 852	T 06 B	6	34	65							
<b>7</b>	667-669		3+1	66	121	66	121	40	40	66+6	72	- 32
<b>8</b>	664-666		3+1	58	125	58	125	32	32	58+6	64	- 32
<b>celkem obytné bloky</b>				<b>1019</b>	<b>2150</b>	<b>1019</b>	<b>2150</b>		<b>462</b>		<b>1127</b>	<b>- 665</b>

garáže[2]								0,349x1019	355			+355
								<b>CELKEM</b>	<b>817</b>		<b>1127</b>	<b>- 310</b>

## Ostatní bloky

<b>2C</b>	občanská vybavenost							54+3	57	18+9	27	
<b>6B</b>	škola[3]							23+2i	25	325/5	65	
<b>6C</b>	tenis....							32	32			

[1] Obyvatelé hlášení na daném č.p. k trvalému pobytu.

[2] Celkem garáží 438 - spádová oblast celkem 1254 (1019+234) bytů, 0,349 garáž/1 byt

[3] Počet žáků školy 325 (1 PS na 5 žáků)