

unit

Prověření

Revitalizace sídliště Okružní – Štětí

04——2024

unit

UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9, 166 34 Praha 6
IČ : 63987309 DIČ: CZ63987309
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

www.unitarch.eu

Revitalizace sídliště Okružní – Štětí

PROVĚŘENÍ

Zadavatel:

Město Štětí
Mírové náměstí 163, 411 08 Štětí
mesto@steti.cz
+420 416 859 315
Mgr. Ing. Miroslav Andrt – starosta města

Zpracovatel:

UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9, 160 00 Praha 6
info@unitarch.eu
+420 224 356 470

Zpracovatelský tým:

Urbanismus:
UNIT architekti, s.r.o.
— **Hlavní architekt:**
Ing. arch. Filip Tittl
prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.
— **Vedoucí projektu:**
Ing. arch. Zdenka Kornoušková Říhová
— **Projekční tým:**
Ing. arch. Barbora Uličná
Ing. arch. Jitka Molnárová MSc.

Ateliér Panoram
Ing. Jana Kohlová
Ing. Aneta Bartáková

Syrový - dopravní ateliér, s.r.o.
Ing. Květoslav Syrový

Atelier Městského Inženýrství, s.r.o.
Ing. Petr Hrdlička

AQE advisors, a.s.
Jan Havránek
Ondřej Krejčí

04——2024

unit

ZDRAVÉ MĚSTO ŠTĚTÍ

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

Úvod 10

1 Celková koncepce

01.1/ Klíčové prvky řešení 14

01.2/ Základní principy řešení jednotlivých variant 16

2 Podrobné řešení

02.1/ Podrobné urbanistické řešení 20

02.2/ Program sdílených zahrad 26

2 Krajinářské řešení

03.1/ Varianta 1 32

03.2/ Varianta 2 34

03.3/ Varianta 3 36

4 Dopravní řešení

04.1/ Varianta 1 40

04.2/ Varianta 2 42

04.3/ Varianta 3 44

5 Technická infrastruktura

05.1/ Popis řešení 48

05.2/ Úpravy ve variantě 1 49

05.3/ Úpravy ve variantě 2 50

05.4/ Úpravy ve variantě 3 51

6 Podmíněnost a etapizace

06.1/ Varianta 1 55

06.2/ Varianta 2 56

06.3/ Varianta 3 58

7 Rozpočet a financování

07.1/ Předběžný rozpočet 62

07.2/ Financování 64

7 Závěr 68

GRAFICKÁ ČÁST

Urbanistické řešení varianty 1 ..... A

Urbanistické řešení varianty 2 ..... B

Urbanistické řešení varianty 3 C

PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI

Rozpočet a Cost-Benefit analýza P01

Úvod

ÚVOD

Úkolem prověření bylo na základě vstupů zjištěných v analytické fázi projektu definovat tři různé varianty, záměrně založené na navzájem velmi odlišných principech proměny území.

Tyto varianty jsou v rámci dokumentu prověřeny do takové podrobnosti, aby mohly být důsledně pojmenovány základní body řešení - např. dopravní obsluha, hospodaření s dešťovou vodou, nutnost přeložek sítí technické infrastruktury aj. Na základě těchto vstupů jsou jednotlivé varianty podrobeny hrubému propočtu jejich finanční náročnosti.

současný stav

1 : 2 000



01

Celková koncepce

01.1/ KLÍČOVÉ PRVKY ŘEŠENÍ

Na základě výstupů z analytické fáze byly definovány čtyři základní klíčové prvky řešení, které jsou společným zadáním všem předloženým variantám urbanistického řešení. Jsou jimi:

A Linie rekreační prostupnosti územím

Řešené území se nachází na pomyslné ose mezi centrem města a příměstským zeleným pásem. V rámci všech řešení je tento fakt reflektován a význam rekreační prostupnosti je dále rozvíjen a posilován v podobě nového městského parku. Ten, v rámci každé z variant, nabývá odlišného rozsahu i náplně.

B Lokalitní náměstí v Jiráskově ulici

V prostoru stávajícího objektu vybavenosti je ve všech variantách navrženo lokalitní náměstí. Prostranství se stává společným centrem pro lokality sídliště Školní a sídlitě Okružní, navěšeném na linii rekreační prostupnosti územím, což jsou, společně s vhodnou náplní přilehlého objektu, významné předpoklady pro životaschopnost prostranství podobného významu.

C Společné prostranství v těžišti lokality

Uprostřed lokality je vytvořen intimnější veřejný prostor sloužící primárně pro obyvatele okolních domů. Prostor má mít charakter podobný veřejně přístupnému vnitrobloku – tj. na rozdíl od reprezentativního náměstí v Jiráskově ulici má méně formální charakter a jeho stavební program vhodně kombinuje klidovější náplň s prvky pro aktivnější volnočasové vyžití.

D Sdílené zahrady

Pod pojmem „sdílené zahrady“ je chápán prostor v nejbližším okolí bytových domů, které jeho obyvatele společně užívají (sdílejí). Sdílené zahrady jsou navrhovány s cílem vytvoření společného venkovního zázemí obyvatel domů – tím dochází k rozšíření škály prostorů různé míry využití (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý), ale také k posílení vztahu obyvatel k místu, ve kterém žijí. Podrobněji je význam a náplň sdílených zahrad rozebrán v kapitole **[02.2/ Program sdílených zahrad]**.



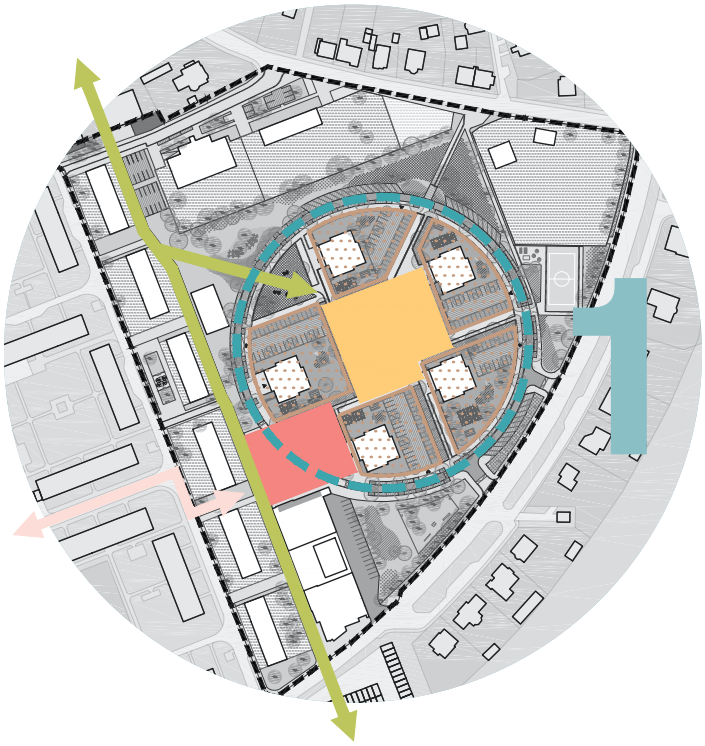

Koncept
1 : 4 000
rekreační prostupnost
sdílené zahrady
centrum
náměstí
pás příměstské krajiny

01.2/ ZÁKLADNÍ PRINCIPY ŘEŠENÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT

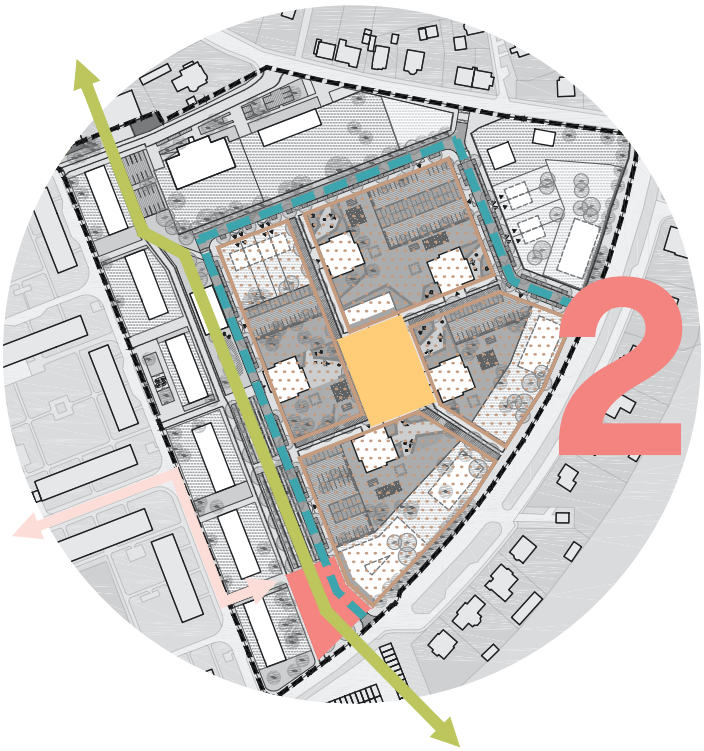
Klíčové prvky řešení, popsané v předchozí kapitole, jsou v rámci jednotlivých variant konfrontovány s odlišnými předpoklady a rozhodnutími. Tato rozhodnutí se týkají především rozdílného způsobu dopravní obsluhy a organizace základní uliční sítě. Stěžejní principy řešení jednotlivých variant jsou popsány níže, komplexněji je urbanistické řešení rozvedeno v kapitole **[02.1/ Podrobné urbanistické řešení]**.

Varianta 1 - Revitalizace stávajícího stavu a doplnění vybavení

Základním stavebním kamenem této varianty bylo rozhodnutí ponechat ulici Okružní ve stávají poloze. To předurčuje urbanistické řešení ke konzervativnějšímu způsobu revitalizace sídlišť, založeném na kvalitativní proměně veřejných prostranství, na rozšíření škály prostorů různé míry soukromí (sdílené zahrady), a na tradičních řešeních problému s nedostatečnou kapacitou parkování.



rekreační prostupnost
náměstí
sdílený „vnitroblok“
sdílené zahrady
dopravní obsluha

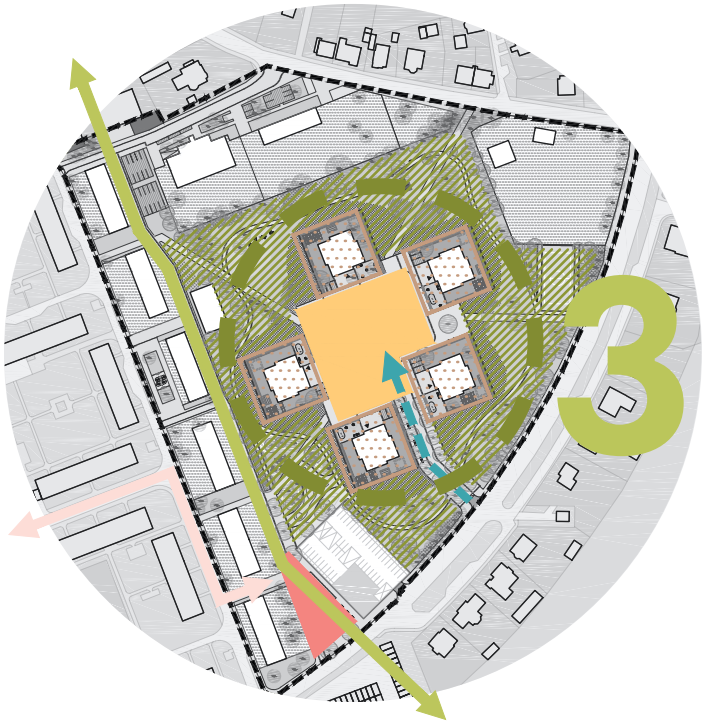


Varianta 2 - Proměna v novou obytnou lokalitu a možnosti nové výstavby

V rámci této varianty dochází k nejvýraznější reorganizaci sítě veřejných prostranství (obsluha po obvodu lokality) a formou tzv. otevřených stavebních bloků dochází k maximálnímu zapojení modernistické zástavby do sídelní struktury. V rámci nově vymezených stavebních bloků vznikají prostorové rezervy pro novou zástavbu. Palčivý problém s nedostatkem parkovacích míst je řešen obdobým přístupem jako u první varianty.

Varianta 3 - Celoměstsky významný park a nový přístup k parkování

Hlavním motivem poslední varianty bylo proměnit bezbřehý veřejný prostor sídliště v celoměstsky významný park, což předpokládalo nejen výrazné zvýšení pobytové kvality veřejných prostranství, ale rovněž dostatečnou velikost parku, odpovídající jeho významu. To bylo možné pouze díky maximálnímu uvolnění stávajícího území od dopravní infrastuktury - koncentrací odstavných stání do parkovacího domu spojeným s minimalizováním ploch dopravní obsluhy.



02

Podrobné řešení

02.1/ PODROBNÉ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

02.1.1/ Varianta 1 – revitalizace stávajícího stavu a doplnění vybavení

Podstatou řešení je snaha vyjít v maximální možné míře ze současného stavu území a pomocí jednoduchých opatření posílit čitelnost vystavěného prostředí a pobytový potenciál nově definovaných veřejných prostranství.

Hlavním principem řešení je tvorba tzv. „hnízd“ 1 – sdílených zahrad podél bytových domů, kterými by část pozemků veřejných prostranství přešla pod správu majitelů bytových jednotek daného domu. Příklady úprav těchto prostor ilustruje kapitola **[02.2/ program sdílených zahrad]**.

V těžišti lokality je navržený sdílený „vnitroblok“, který má sloužit jako reprezentativní, ale zároveň pobytový prostor pro obyvatele sídliště. Hlavní část 2 je navržena jako multifunkční mlatová plocha ve stínu rastru stromů, doplněná herními prvky a mobiliářem. Západní část 3 je určena pro hospodaření s dešťovou vodou, formou plošného průlehu s obytnou funkcí a výsadbami a jako klidnější z obou částí je doplněna altánem s posezením.

Hlavní ulice 4 je ponechána ve stávající poloze i režimu (zóna 30 s jednosměrným provozem), její uliční profil se mění tak, aby se z nepřívětivého prostoru stala příjemná městská ulice s alejí a podélnými či šikmými stáními po obou stranách profilu.

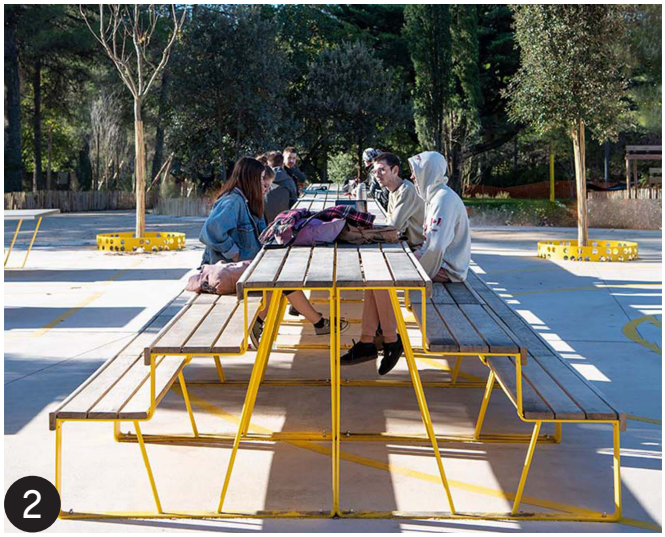
V předprostoru objektu vybavenosti v Jiráskově ulici je nově vymezeno lokalitní náměstí 5, jako spojující prvek mezi starším sídlištěm Školní a řešenou lokalitou. V případě transformace stávajícího objektu je vhodné uvažovat o oživení prostoru vhodným využitím parteru, např. kavárnou.

Vnější veřejná prostranství jsou ponechána ve stávajícím stavu, tj. jako nezpevněné parkově upravené plochy. Návrh předpokládá doplnění jejich stavebního programu – v SZ části je navrženo nové dětské hřiště 6 a prostor sportovního hřiště 7 je doplněn o nové herní a sportovní prvky pro starší děti.

Podrobnější popis řešení hospodaření s dešťovou vodou je uveden v kapitole **[03.1/ Krajinářské řešení – varianta 1]**.



Obr. 01 / Obytný soubor Västra Hamnem v Malmö, Švédsko



Obr. 02 / Venkovní nábytek, Francie



Obr. 03 / Retenční nádrž s obytnou funkcí, Manassas Park Elementary School, Virginia, USA

02.1.1/ navržené řešení

1 : 2 000





Obr. 04 / Horngasse v Erfurtu, Německo



Obr. 05 / Dětské hřiště v zasakovacím průlehu, Hassett Park, Canberra, Austrálie

02.1.2/ Varianta 2 – proměna v novou obytnou lokalitu

Druhá varianta je příkladem maximálního zapojení modernistické zástavby do struktury města formou tzv. otevřených bloků. V rámci této varianty dochází k výrazné reorganizaci struktury veřejných prostranství – je navržen „superblok“ 1, jehož hlavní dopravní obsluha se odehrává po jeho obvodu 2, sekundární (hlavně tedy pěší) obsluha se odehrává ve formě užších, výrazně pobytovějších ulic 3, které se potkávají na neformálním plácku v těžišti superbloku 4.

Prostor v centru lokality 4 je navržen jako sdílený „vnitroblok“, který má sloužit především jako pobytový prostor pro obyvatele sídliště. Je navržen jako multifunkční mlatová plocha doplněná herními prvky a mobiliářem. Prostor je doplněn novým objektem s komunitními prostory a zázemím 5. Část prostoru je určena pro hospodaření s dešťovou vodou, formou plošného průlehu s obytnou funkcí a výsadbami. Viz kapitola **[03.2/ Krajinářské řešení - varianta 2]**.

I v rámci této varianty dochází k vymezení „hnízd“ 6 – sdílených zahrad podél bytových domů, kterými by část veřejných prostranství přešla pod správu majitelů bytových jednotek daného domu. Příklady úprav těchto prostor ilustruje kapitola **[02.2/ program sdílených zahrad]**.

Proměnou prochází také Jiráskova ulice, z té se stává pěší zóna (dopravní obsluha je cílena do ulice Školní a nové „hlavní“ ulice) a díky nově vzniklému lineárnímu parku podél její východní hrany 7, dostává ulice výrazně pobytovější charakter, který by měl být podpořen vhodně zvoleným programem (dětské hřiště, pobytový mobiliář atp.).

Závěr této linie je zakončen v prostoru náměstí 8, do kterého se orientuje aktivní parter v průčelí nové zástavby. Náměstí se nachází v závěru „zelené linie“ Jiráskovy ulice, která potenciálně propojuje centrum města s jeho budoucím rekreačním zázemím – tzv. „příměstkým zeleným pásem“.

Reorganizací urbanistické struktury dochází k otevření území pro novou zástavbu na městských pozemích. Největší prostorové rezervy se nachází podél ulice Okružní 9, kde je uvažováno se středněpodlažní zástavbou – nejzápadnější objekt je uvažován jako polyfunkční dům. V rámci nové zástavby je vhodné saturovat i chybějící městské vybavení (např. lékařský dům, kanceláře, komunitní centrum atp.).

Varianta počítá s demolicí objektu vybavenosti – vzniká tak povinnost majetkového vyrovnání se s jeho majiteli (výkup objektu/stavební pozemek/vlastnický podíl v nové zástavbě atp).

Další rezerva pro novou zástavbu se nachází uvnitř lokality, kde je uvažováno s nízkopodlažní zástavbou tvořenou řadovými RD. 10



Obr. 06 / Vnitroblok u Neckaruferpark, Heilbronn, Německo



Obr. 07 / Retenční ndrž s obytnou funkcí, Nijverdal, Nizozemsko



Obr. 08 / Obytný soubor Tübingen, Německo

02.1.2/ navržené řešení

1 : 2 000





Obr. 09 / Lineární park Amir, Hadera, Izrael
(BO Landscape Architecture)



Obr. 10 / Obytný soubor Hunziker Areal v Curychu, Švýcarsko

02.1.3/ Varianta 3 – celoměstsky významný park

Hlavním cílem třetí varianty bylo koncentrovat společné prostory a obsluhu sídliště do středu lokality, v rámci tzv. obytného okrsku („hradu“) 1. Vnější veřejná prostranství se proměňují v městský park, založený na soudobých řešeních, jako je hospodaření s dešťovou vodou, členění na plochy s různou mírou údržby, podpora biodiverzity, a to vše ve vzájemné synergii s rekreačním potenciálem prostranství a jeho architektonickým řešením.

Zásadním vstupem, který uvolňuje území od dopravní zátěže je výstavba parkovacího domu 2 na JZ území (v místě rušeného objektu prodejny) – díky striktnímu oddělení parkování dochází ke značnému zklidnění dopravy uvnitř obytného okrsku, pěší a vozidla se pohybují ve společném, tzv. sdíleném prostoru 3, ve kterém je kladen velký důraz na pobytovou kvalitu řešení. Dopravní řešení je podrobněji popsáno v kapitole **[04.3/ Dopravní řešení - varianta 3]**.

V těžišti lokality se nachází prostor pro neformální potkávání jejích obyvatel 4, vzhledem k tomu, že v rámci vnějšího parku je navrženo množství různého volnočasového vyžití, je ústřední část navržena jako klidová zóna s altánem, výsadbami a jednoduchým herním prvkem.

V nejbližším okolí domů 5 jsou navrženy sdílené zahrady, sloužící jejich obyvatelům, podrobnější možnosti řešení viz kapitola **[02.2/ program sdílených zahrad]**. Společné zahrady jsou od vnějších parkových ploch odděleny symbolickou hranou 6, tvořenou nízkou zídkou („opevněním“) a svahovanými pásy květnaté louky, v jejichž patě jsou umístěny umělé mokřady (symbolické hradební příkopy).

V JZ části řešeného území je i v této variantě navrženo náměstí 7, jako spojující prvek mezi sídlištěm a uvažovaným příměstským zeleným pásem. V přízemí parkovacího domu je navržena pronajímatelná jednotka, která by měla sloužit pro provoz oživující prostor náměstí (např. kavárna).

Park bude sloužit jako zázemí pro širší centrum města, tomu by měla odpovídat jeho náplň i řešení. Na parkovací dům navazuje intenzivně využívaná část 8, která je navržena jako víceučelová pobytová plocha, saturovaná velkým množstvím herních prvků a mobiliáře. Severní část u výměníkovové stanice je řešena jako klidovější pobytová plocha (pikniková louka) 9, severní a východní části parku mají více přírodní charakter. 10 V rámci řešení dochází k rekonstrukci sportovního hřiště a jeho doplnění dalšími prvky 11. Jednotlivá místa v parku jsou propojena promenádní cestou, která v této verzi nesleduje původní trasu rušené ulice Stračenská, ale je možné i její přetrasování do stopy původního profilu. Promenáda by měla umožnit i bezpečný pohyb uživatelů na kolech (koloběžkách atp.), proto je navržena jako kombinace mlatu a zpevněných ploch (velkoformátová dlažba, asfalt atp.).



Obr. 11 / Herní prvek ve sdíleném vnitrobloku, Heilbronn, Německo



Obr. 12 / Průleh s kameny a travinami, Bohunice, Brno



Obr. 13 / Park v Hlohovské ulici v Leopoldově, Slovensko

02.1.3/ navržené řešení

1 : 2 000





Obr. 14 / Obytný soubor Ørestad-Nord v Kodani, Dánsko



Obr. 15 / Park v East Village v Londýně, Velká Británie

02.2/ PROGRAM SDÍLENÝCH ZAHRAD (VŠECHNY VARIANTY)

Dalším způsobem, jak zvýšit atraktivitu sídlišť pro bydlení je vymezení prostor, které obyvatelé domu společně sdílí - tzv. „sdílené zahrady". Přínos sdílených zahrad je dvojí - za prvé, vytvořením vhodného programu těchto zahrad vzniká venkovní zázemí pro obyvatele domu v jeho bezprostřední blízkosti, o které se jeho obyvatelé společně starají a tím dochází k posilování komunity, a za druhé, tím, že údržba případně i správa těchto pozemků přechází na majitele bytů, se snižují i nároky na údržbu veřejných ploch hrazené z městského rozpočtu.

Nejčastější náplní, kterou sdílené zahrady nabízejí jsou užitkové nebo okrasné zahrady 1, místa sousedských posezení 2 nebo odpočinku 3 a drobné herní plochy pro děti i dospělé 4. Dále v rámci úprav sdílených zahrad dochází k doplnění chybějícího vybavení jako jsou přístřešky na kola 5 nebo sběrná místa komunálního odpadu 6.

Samostatným tématem jsou vyhrazená parkovací stání 7 - ta mohou být realizována formou otevřených ploch, či jako krytá stání pomocí jednoduchých přístřešků, parkovací místa mohou být realizována ale také jako individuální garážová stání či společné garáže. Konkrétní řešení se odvíjí od finanční náročnosti jednotlivých typů i od míry fin. spoluúčasti budoucích uživatelů (vlastníků bytových jednotek).



Obr. 16 / Sdílená zahrada s obytným mokřadem, Nizozemsko



Obr. 18 / Obytný soubor Västra Hamnem v Malmö, Švédsko



Obr. 17 / Komunitní zahrady v Krakově, Polsko



Obr. 19 / Rigsarkivets Grønne Taghave, Kodaň, Dánsko



Obr. 20 / Mobiliář ve sdíleném vnitrobloku, Marthashof, Berlín, Německo



Obr. 21 / Mobiliář ve veřejném prostoru, Queen Elizabeth Olympics Park, Londýn, Velká Británie



Obr. 22 / Mnichov, Německo



Obr. 23 / Drobný herní prvek, Německo



Obr. 24 / Obytný soubor Ørestad-Nord v Kodani, Dánsko



Obr. 25 / Obytný soubor Ecocity v Malmö, Švédsko



Obr. 26 / Obytný soubor Västra Hamnem v Malmö, Švédsko



Obr. 27 / Obytný soubor Ørestad-Nord v Kodani, Dánsko



Obr. 28 / Obytný soubor Riesefeld ve Freiburgu, Německo



Obr. 28 / Obytný soubor Västra Hamnem v Malmö, Švédsko

Neméně významným prvkem, který napomáhá utvářet prostory s různou mírou soukromí je způsob jejich vymezení. Rozhraní může nabývat různých forem – od symbolických linií až po jasně definovaná ohraničení.

Příklady možných řešení vymezujících linií jsou:
— symbolická hrana tvořená výsadbami 8
— symbolická hrana tvořena nízkou zídkou 9
— průhledné ohrazení (oplocení) 10
— ohrazení formou živého plotu 11
— neprůhledné ohrazení (zídky atp.) 12



Obr. 32 / Drážďany, Německo



Obr. 30 / Obytný soubor Tübingen, Německo



Obr. 33 / Gabionová treláž, ČR



Obr. 31 / Hierarchie prostoru nízkou zídkou ve sdíleném vnitrobloku, Heilbronn, Německo



Obr. 34 / Obytný soubor Tübingen, Německo

03

Krajinářské řešení

03.1/ VARIANTA 1

Tento koncept je nejvíce ovlivněn stávajícím stavem území. Vnější hranici bloku bytových domů určuje okružní komunikace na ulici Stračenská. Stávající šikmá parkovací stání jsou doplněna podélnými a stání jsou opatřena zatravňovací dlažbou. Uliční prostor doprovázejí nové výsadby stromů v parkovacích stáních, tvořících fragmentovanou dvouřadou alej 1.

Při vnější straně okružní komunikace přiléhají vegetační segmenty s travnatými průlehy a s programem. Přechod v místě průsečíků pěších tras s průlehy zajišťují dřevěné lávky 2, a průlehy jsou zde osázeny trvalkami a travinami. V severozápadním segmentu je umístěno dětské hřiště 3 jako součást průlehu se štěrkovým povrchem a výsadbou travin. V severovýchodním segmentu se rozprostírají květnaté louky 4, které se uplatňují i na plochách vedle dětského hřiště. Na východní straně přiléhá multifunkční hřiště s workout prvky 5. Jižní segment s parkovým trávníkem slouží nejen pro agility, ale i pobytové účely v místě travnatého průlehu 6.

Náměstí v západní části nabízí menší vodní prvek s tryskající vodou a mlhovištěm 7. Formují jej vyvýšené relaxační plochy s parkovým trávníkem a lehátky, ohraničené sedacími zídkami. Po obvodu dotváří park výsadby solitérních stromů, skupiny stromů a skupiny zapojených keřů.

Vnitřní prostor okružní komunikace je členěn zelení polosoukromých zahrad, parkovišti se zatravňovací dlažbou a veřejným prostranstvím. Na veřejném prostranství vedou podél radiálních komunikací mělké travnaté průlehy s výsadbou stromořadí 8. Centrální část je charakterizována rastrem stromů ve zpevněné pobytové ploše uprostřed 9 a kvetoucími záhony v průlehu po obvodu prostranství. Dále je doplněna o retenční nádrž s dřevěnou terasou a výsadbami 10.

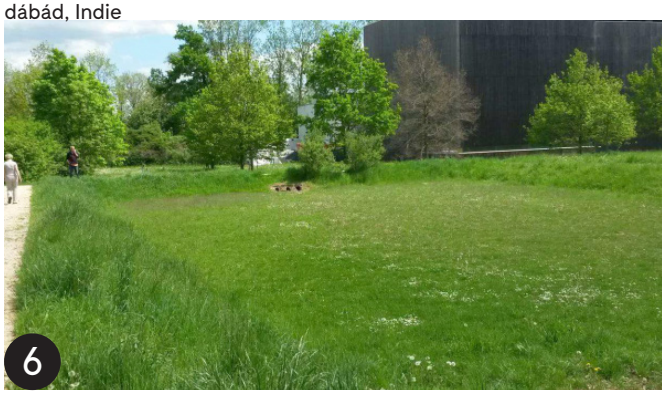
Rozhraní ploch mezi veřejným a soukromým prostorem tvoří živé ploty, zídky a přístřešky pro automobily s vegetační extenzivní střechou, rozhraní mezi parkovištěm a soukromou části tvoří popínavé rostliny v oplocení.

Systém hospodaření s dešťovou vodou je založen v soukromých zahradách na jímání dešťové vody do podzemních akumulačních nádrží 11, voda je svedena ze střech panelových domů a z vlastních zpevněných ploch prostřednictvím travnatého průlehu přes půdní filtr do nádrže. Voda je využívána pro zálivku.

Dešťová voda z ploch veřejných prostranství je nejdříve svedena do liniových travnatých/květnatých průlehů se stromořadím a do pásů zatravňovacích dlažeb parkovacích stání se stromy v strukturálním substrátu, ležících podél komunikací. Přebytek je následně odveden do plošných travnatých průlehů v okolí ulice Stračenská. V centrální části se navíc nachází retenční nádrž, která zadrží povrchovou vodu z přilehlých zpevněných ploch 10.



Obr. 35 / Průleh s květinovou výsadbou a lávkami z roštů, Ahmadábád, Indie



Obr. 36 / Vsakovací retenční travnatá nádrž, Oberegg, Švýcarsko



Obr. 37 / Nezpevněná vyvýšená část veřejného prostoru, Mannheim, Německo

03.1/ krajinářské řešení

1 : 2 000





Obr. 38 / Vnitřní ulice s průlehy a stromořadím, Villa Respiro, Romainville, Francie



Obr. 39 / Pobytový mlatová plocha s rastrem stromů, Lincoln Center, New York, USA

03.2/ VARIANTA 2

Varianta 2 přináší zcela novou formu urbanistického členění území, kolem panelových domů vymezuje hranici tzv. super bloku, podél něj vede nová hlavní komunikace s podélnými parkovacími stáními se zatravňovací dlažbou a stromořadím. Centrum aktivit je směřováno do lineárního parku podél ulice Jiráskova. Severní zóna parku je tvořena pobytovou květnatou loukou 1. V další zóně se nachází hřiště na pétanque, venkovní ping pong 2, následují workout prvky 3 a dětské hřiště 4. Liniovou herní plochu lemují dvě cestní sítě s fragmenty sedacích zídek a plocha je dále členěna do menších segmentů pomocí diagonálních pěšin. Park je zakončen vodním prvkem 5 na novém náměstí. Lineární park je řešen jako plošný průleh lemovaný dvouřadou alejí 6.

Vnitřní prostor super bloku má spíše klidovější charakter, v centrální části se nachází pobytová zpevněná plocha 7 pro účely nejen nově navrhované kavárny. Náměstí je doplněno o retenční nádrž s obytnou funkcí - dřevěným molem, lávkou a výsadbami 8. Komunikace lemují travnaté průlehy se stromořadími (obdobné řešení jako v první variantě) 9, které se ve více exponovaném centru mění na květnaté záhony v průlehu. Hierarchie soukromí je utvářena pomocí nízkých sedacích zídek 10, které formují vnitřní prostor super bloku a které lemují menší decentralizované plácky s herními prvky a mobiliářem. Soukromé zahrádky se vymezují živými ploty vůči vnějšímu okolí, jejich rozhraní doplňují 11 sedací zídky s parkovým trávníkem v centrální části super bloku a popínavé rostliny v oplocení parkovišť.

Dešťová voda je v soukromých zahradách jímána do podzemních akumulačních nádrží 12 a využívána pro zálivku. V centrální části je povrchová voda z okolních zpevněných ploch svedena do retenční nádrže, podél komunikací zajišťují retenci dešťové vody liniové travnaté nebo květnaté průlehy. Nová hlavní komunikace kolem super bloku je lemována podélnými parkovacími stáními se zatravňovací dlažbou a s výsadbou stromů do strukturálního substrátu, který přebírá funkci retenční rýhy. Liniový park je tvořen jako plošný obytný průleh se zasakovacími povrchy, voda je přiváděna do průlehu povrchově z okolních zpevněných ploch přes travnaté pásy se stromy.



Obr. 40 / Program lineárního parku – venkovní ping pong, Francie



Obr. 41 / Plošný průleh s výsadbami a obytnou funkcí v lineárním parku, Londýn, Velká Británie



Obr. 42 / Program v lineárním parku, Amir Avenue, Hadera, Israel

03.2/ krajinářské řešení

1 : 2 000





Obr. 43 / Náměstí s obytnou retenční nádrží a výsadbami, Avenue Water Plaza, New York, USA



Obr. 44 / Hierarchie sdíleného prostoru nízkými zídkami, Neckarufer-park, Heilbronn, Německo

03.3/ VARIANTA 3

Základním principem tohoto konceptu je vytvoření zdánlivě intimního prostoru v centrální části území, vymezeného prostory polosoukromých zahrad panelových domů, v kontrastu s komponovaným divokým přírodním prostředím, obepínajícím obytný okrsek. Přechod mezi těmito dvěma světy tvoří pás lučních trávníků 1, svahovaný k symbolickým zídkám 2 sloužícím jako rozhraní soukromého a veřejného prostoru.

Kolem obytného okrsku se vine rozvolněná okružní pěší trasa 3 protkaná radiálními cestami. Vnější prostor dotváří stromový porost s fragmentovaným keřovým patrem 4. Podél cest se rozkládají pobytové parkové trávníky. V jižním cípu navazuje na nový objekt parkovacího domu, se zelenou fasádou a extenzivní vegetační střechou, malé náměstí s vodním prvkem 5, a směrem na sever se rozkládá multifunkční plocha s dětským hřištěm, skateparkem a parkur prvky 6. Ve východní části zůstává umístěno multifunkční hřiště s workout prvky 7.

V patě nového svahu na přechodu mezi parkovým a lučním trávníkem jsou vytvořeny terénní prohlubně, charakteru umělého mokřadu s dřevěnými lávkami 8. Slouží k retenci srážkové vody a symbolizují hradební příkopy. Rozhraní tvořené zídkou mezi soukromým a veřejným prostorem je doplněno o výsadby živých plotů a trvalkových záhonů, nebo popínavých rostlin při vstupech do obytného okrsku.

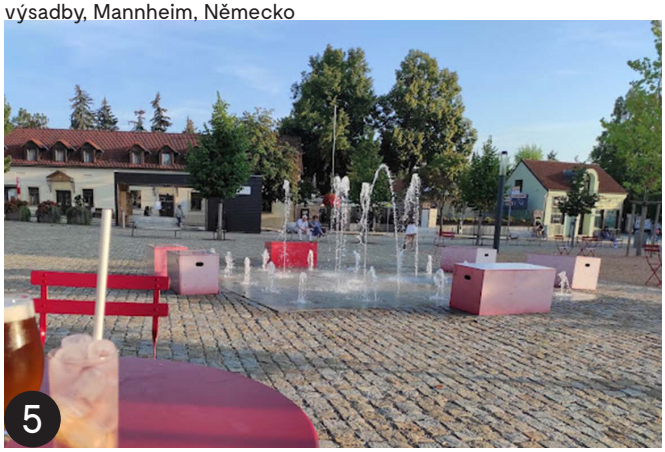
V centrální části obytného okrsku se rozkládá travnatá pobytová plocha zastíněná popínavými rostlinami na konstrukci 9 a plácek s dřevěnou terasou, altánem a herním prvkem 10. Prostor je lemován květnatým záhonem v průlehu. Plocha parkovacích stání je opatřena zatravňovací dlažbou.

Srážková voda je v okolí obytného okrsku primárně zasakována v travnatých plochách. Z ulice Jiráskova jsou dešťové srážky svedeny do travnatého průlehu se stromořadím, který je napojen na retenční rýhu se strukturálním substrátem sloužícím stromům v navazující zpevněné ploše.

Dešťová voda, ze soukromé části, ze střech panelových domů je svedena do podzemních akumulačních nádrží 11 a slouží pro zálivku. Povrchová voda ze zpevněných ploch a parkovacích stání v těžišti okrsku je směřována do květnatého záhonu v průlehu obepínající pobytový prostor. Přebytek vody z nádrží a průlehu je odveden do umělých mokřadů, kde probíhá samočistící funkce vody pomocí rostlinného společenstva, jež zároveň plní estetickou funkci.



Obr. 45 / Hierarchie prostoru – nízké zídky, luční trávník a trvalkové výsadby, Mannheim, Německo



Obr. 46 / Vodotrysk s mlhovištěm ve zpevněné ploše, Průhonice, ČR



Obr. 47 / Multifunkční plocha s dětským hřištěm, parkur prvky a skateparkem, Londýn, Velká Británie

03.3/ krajinářské řešení

1 : 2 000





Obr. 48 / Umělý mokřad, České Budějovice, ČR



Obr. 49 / Herní prvek ve sdíleném vnitrobloku, Neckaruferpark, Heilbronn, Německo

04

Dopravní řešení

04.1/ VARIANTA 1

Dopravní řešení první varianty nevyvolává žádnou zásadní změnu v organizaci dopravy v území. Ulice Stračenská 1 je ponechána ve stávající poloze i režimu (zóna 30 s jednosměrným provozem). Dochází k mírnému rozšíření uličního profilu vlivem vytvoření pásů s podélnými stáními 2. Stávající místa se šikmými stáními 3 jsou ponechána. Všechna stání ve veřejném prostoru by měla být realizována ze zatravňovací dlažby.

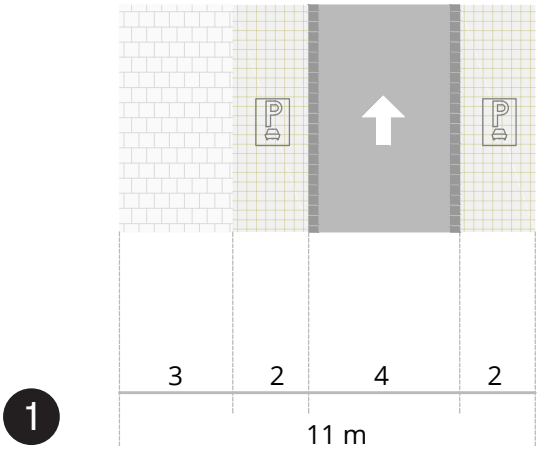
Jako opatření pro zklidnění dopravy jsou navrženy zvýšené chodníkové přejezdy v místech vjezdu a výjezdu z lokality 4 a v místech významných pěších vazeb 5. V místě uvažovaného náměstí 6 je v celém jeho prostoru vozovka zvýšena do úrovně chodníku - celý prostor by měl být navíc jednotně zádlážděn, za účelem zdůraznění preference pěšího pohybu v místě.

Vnitřní ulice jsou navrženy v režimu pěší zóny s průjezdem dopravní obsluhy a IZS. Materiálové řešení kombinuje zpevněné dlážděné chodníky s mlatovým pásem a s nezpevněným výsadbovým pásem. 7

V rámci obytných bloků slouží část sdílených zahrad jako vyhrazená stání pro obyvatele domu 8. Co se týče materiálového řešení, veškeré povrchy budou provedeny opět v zatravňovací dlažbě, aby se zlepšily retenční schopnosti území. Podrobnější popis řešení hospodaření s dešťovou vodou je uveden v kapitole **[03.1/ Krajinářské řešení - varianta 1]**.

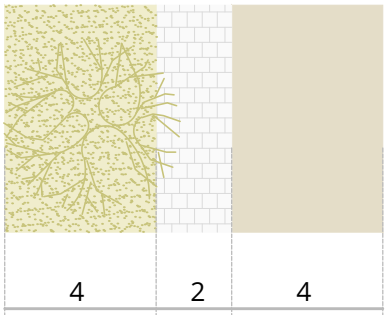
Co se týče celkové kapacity parkování, dochází ke zvýšení počtu parkovacích míst **z původních 90 míst** (pouze šikmá stání po obvodu kruhu ulice Stračenská) **na celkem 219** parkovacích míst, přičemž 98 míst se nachází přímo v uličním profilu a 121 míst se nachází uvnitř obytných bloků.





1 Uliční profil ulice Stračenská





7 Vnitřní ulice

04.1/ dopravní řešení

1 : 2 000





Obr. 50 / Podélná stání v zatravňovací dlažbě
(obytný soubor Riesefeld ve Freiburgu, Německo)



Obr. 51 / Vyhrazená stání formou přístřešků
(obytný soubor Riesefeld ve Freiburgu, Německo)

04.2/ VARIANTA 2

Nově trasovaná vnější obslužná komunikace 1 je navržena jako obousměrná komunikace v režimu zóny 30. Původní místa napojení lokality na Okružní ulici jsou v této variantě posunuty a navíc je k nim doplněn ještě nový sjezd z ulice Stračenská na severu 2 – tímto opatřením by mělo dojít ke snížení zbytných průjezdů lokalitou. V rámci uličního profilu je navrženo parkování formou pásů podélného stání se zatravňovací dlažbou.

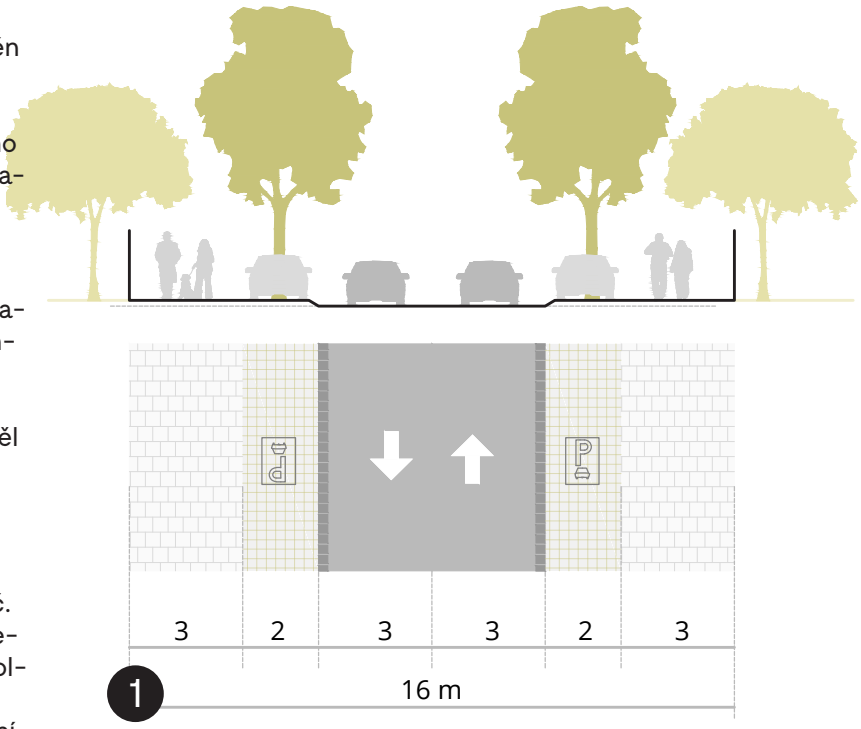
Jako opatření pro zklidnění dopravy jsou navrženy zvýšené chodníkové přejezdy v místech napojení lokality na okolní komunikační síť 3 a v místech významných pěších vazeb (=přechodů) 4. A v místě uvažovaného náměstí je v celém jeho prostoru vozovka zvýšena do úrovně chodníku 5 – celý prostor by měl být navíc jednotně zádlážděn, za účelem zdůraznění preference pěšího pohybu v místě.

Výraznou proměnou prochází ve všech variantách Jiráskova ulice 6, ze které se stává pěší zóna s obč. průjezdem obsluhy - veškerá doprava by se měla odehrávat primárně v profilu nové hlavní ulice a ulice Školní. Díky tomu je Jiráskova ulice uvolněna od dopravní zátěže (průjezdu a živelného parkování) a stává se z ní prostor pro pěší s velkým pobytovým potenciálem. Podrobnější popis urbanistického řešení je uveden v kapitole **[02.1.2/ Varianta 2 - „otevřené bloky“]**.

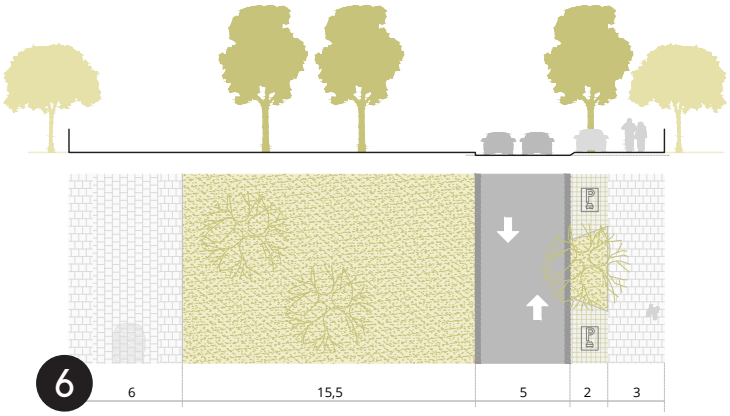
Vnitřní ulice jsou navrženy v režimu pěší zóny s průjezdem dopravní obsluhy a IZS. Materiálové řešení kombinuje zpevněné dlážděné chodníky s mlatovým pásem a s nezpevněným výsadbovým pásem. 7

V rámci obytných bloků slouží část sdílených zahrad jako vyhrazená stání pro obyvatele domu 8. Co se týče materiálového řešení, veškeré povrchy budou provedeny opět v zatravňovací dlažbě, aby se zlepšily retenční schopnosti území. Podrobnější popis řešení hospodaření s dešťovou vodou je uveden v kapitole **[03.2/ Krajinářské řešení - varianta 2]**. Stání mohou být řešena jako krytá stání (přístřešky, jednoduché garáže) nebo jako stání v otevřeném prostoru, doplněná rastrem stromů.

Co se týče celkové kapacity parkování, dochází ke zvýšení počtu parkovacích míst **z původních 90 míst** (pouze šikmá stání po obvodu kruhu ulice Stračenská) **na celkem 202** parkovacích míst, přičemž 35 míst se nachází přímo v uličním profilu a 167 míst se nachází uvnitř obytných bloků.



Uliční profil ulice Stračenská



Jiráskova ulice

04.2/ dopravní řešení

1 : 2 000





Obr. 52 / Venkovní přístřešky na kola jako součást vymezení ploch pro parkování (obytný soubor Ørestad-Nord v Kodani, Dánsko)



Obr. 53 / Vyhrazená stání formou přístřešků (obytný soubor Ijburg v Amsterdamu, Nizozemsko)

04.3/ VARIANTA 3

Nově trasovaná vnitřní obslužná komunikace 1 je navržena jako obousměrná komunikace v režimu obytné zóny. S jediným místem napojení na Okružní ulici 2.

K výraznému zklidnění dopravy uvnitř lokality dochází díky tomu, že veškerá odstavná stání jsou koncentrována do navrženého parkovacího domu 3 na JZ území. Konstrukční řešení parkovací domu je navrženo v provedení „split-level“ (=jednotlivá podlaží přístupná formou poloramp). Parkovací dům má celkem čtyři nadzemní podlaží a jedno plnohodnotné podzemní podlaží, celkem se zde nachází cca 240 parkovacích míst.

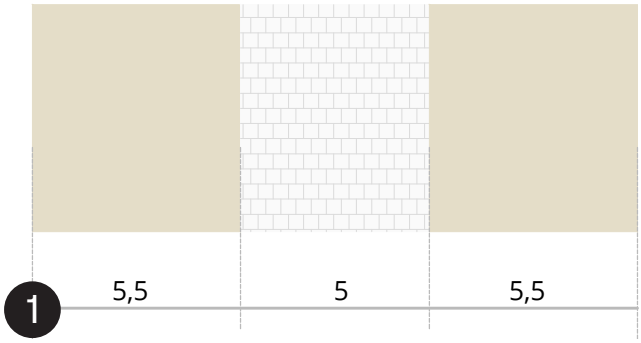
V předprostoru bytových domů jsou navržena tzv. „pohotovostní stání“ 4, sloužící obyvatelům jako krátkodobá stání pro potřeby stěhování atp. Aby nedocházelo k neorganizovanému odstavování vozidel ve veřejném prostoru, je pro návštěvníky určeno menší parkoviště v těžišti lokality 5.

Jako v ostatních variantách, jistou proměnou prochází i Jiráskova ulice 6, ze které se stává pěší zóna s obč. průjezdem obsluhy - veškerá ostatní doprava by se měla odehrávat primárně v profilu ulice Školní.

Tato varianta představuje, díky výše zmíněným opatřením, řešení s nejvýraznějším zklidněním dopravy. Díky její maximální koncentraci dochází k výrazné preferenci pěšího pohybu v rámci celého území. Celá lokalita se stává výrazně bezpečnějším prostorem pro pěší a cyklisty, na druhou stranu zvýšené nároky na pěší pohyb mezi parkovacím domem a bytovými domy.

Co se týče celkové kapacity parkování, dochází ke zvýšení počtu parkovacích míst **z původních 90 míst** (pouze šikmá stání po obvodu kruhu ulice Stračenská) **na celkem 262** parkovacích míst, přičemž 240 míst se nachází uvnitř parkovacího domu a 22 míst je navrženo jako návštěvnická stání ve veřejném prostoru.





Uliční profil ulice Stračenská



Obr. 54 / Charakter hlavní ulice
(Victora Square, Londýn, Velká Británie)

04.3/ dopravní řešení

1 : 2 000





Obr. 55 / návštěvnická stání



Obr. 56 / Detail fasády parkovacího domu
(Park ‘n’ Play / JAJA Architects, Kodaň, Dánsko)

05

Technická infrastruktura

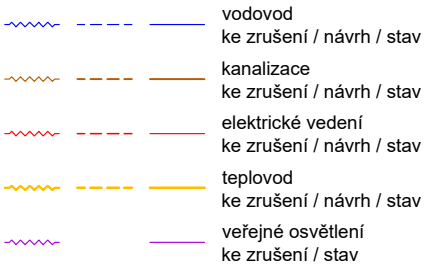
05.1/ POPIS ŘEŠENÍ

Návrhy technické infrastruktury jsou zpracovány za předpokladu maximálního zachování stávajících trubních vedení (vodovodů kanalizací a teplovodů). Tyto sítě jsou překládány pouze v případě, že přímo kolidují s navrhovanou zástavbou (stavební objekty nebo stromořadí). V ostatních případech je počítáno s ponecháním stávajících trubních sítí. V další etapě bude nutné podrobněji posoudit technický stav inženýrských trubních sítí v lokalitě a v případě potřeby jejich rekonstrukce v rámci nových úprav sídliště bude vhodné upravit jejich trasy, aby více odpovídaly struktuře nově navrhovaných veřejných prostranství.

U kabelových sítí je počítáno s realizací nových tras. Týká se to jak kabelové sítě NN, tak sítí elektronických komunikací. Zcela nově bude řešeno veřejné osvětlení (jak kabelové rozvody, tak rozmístění osvětlovacích těles). Nové kabelové sítě budou vedeny dle ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení v přidruženém nepojížděném pásu podél komunikací (obvykle chodnících) a budou napojeny na stávající síť. Ve výkresových přílohách jsou uvažované přeložky rozkresleny jen rámcově, aby bylo možné je zohlednit v propočtu.

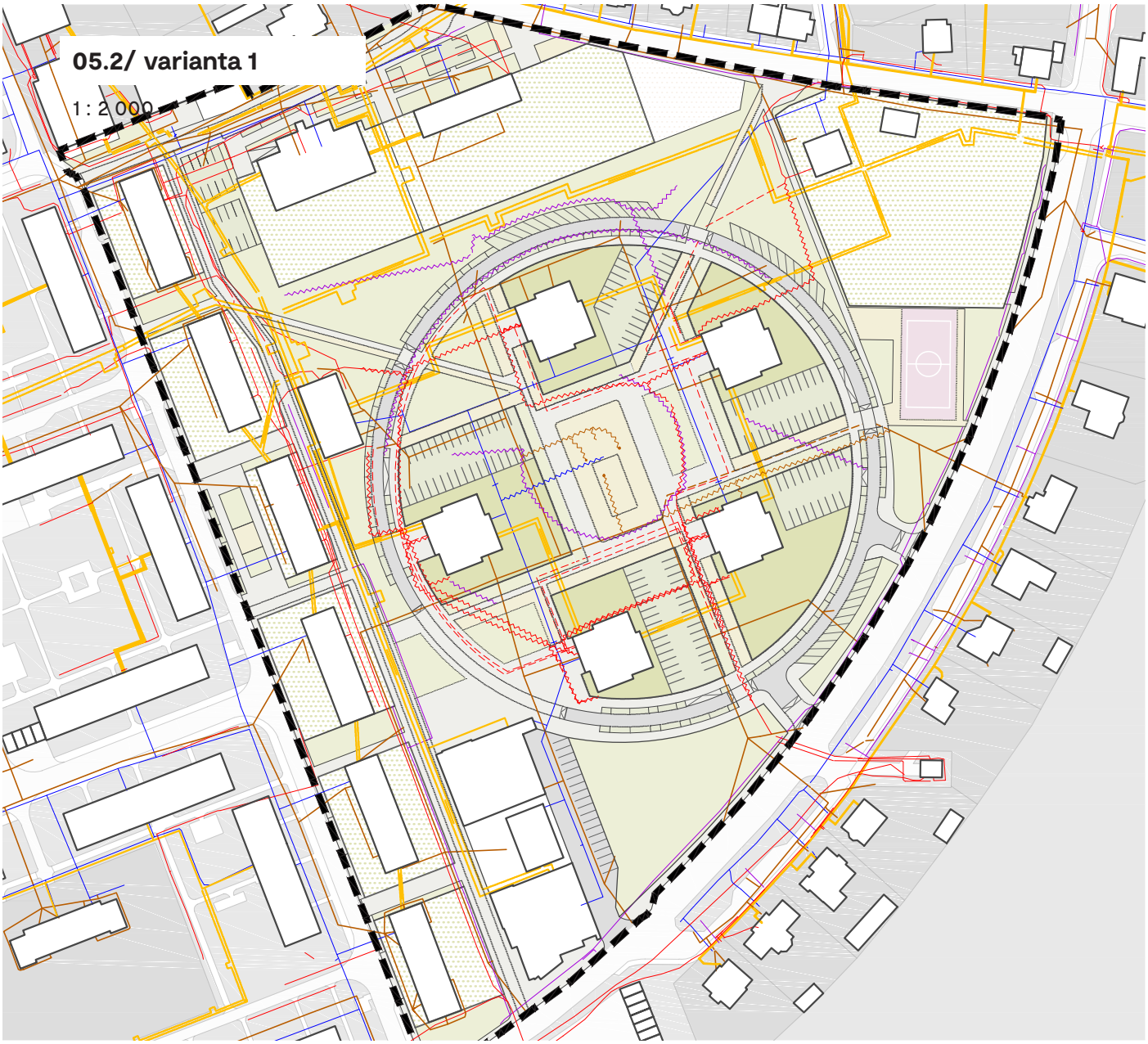
Nově bude v území řešena i problematika hospodaření s dešťovou vodou (HDV). Předpokládá se realizace takových opatření (akumulační zdrže, vsakovací objekty a průlehy), aby byla srážková voda přednostně zasakována v prostoru sídliště a minimalizoval se tak její odtok do stávající jednotné kanalizace pouze na bezpečnostní přepady z navrhovaných prvků HDV.

Legenda



05.2/ÚPRAVY VE VARIANTĚ 1

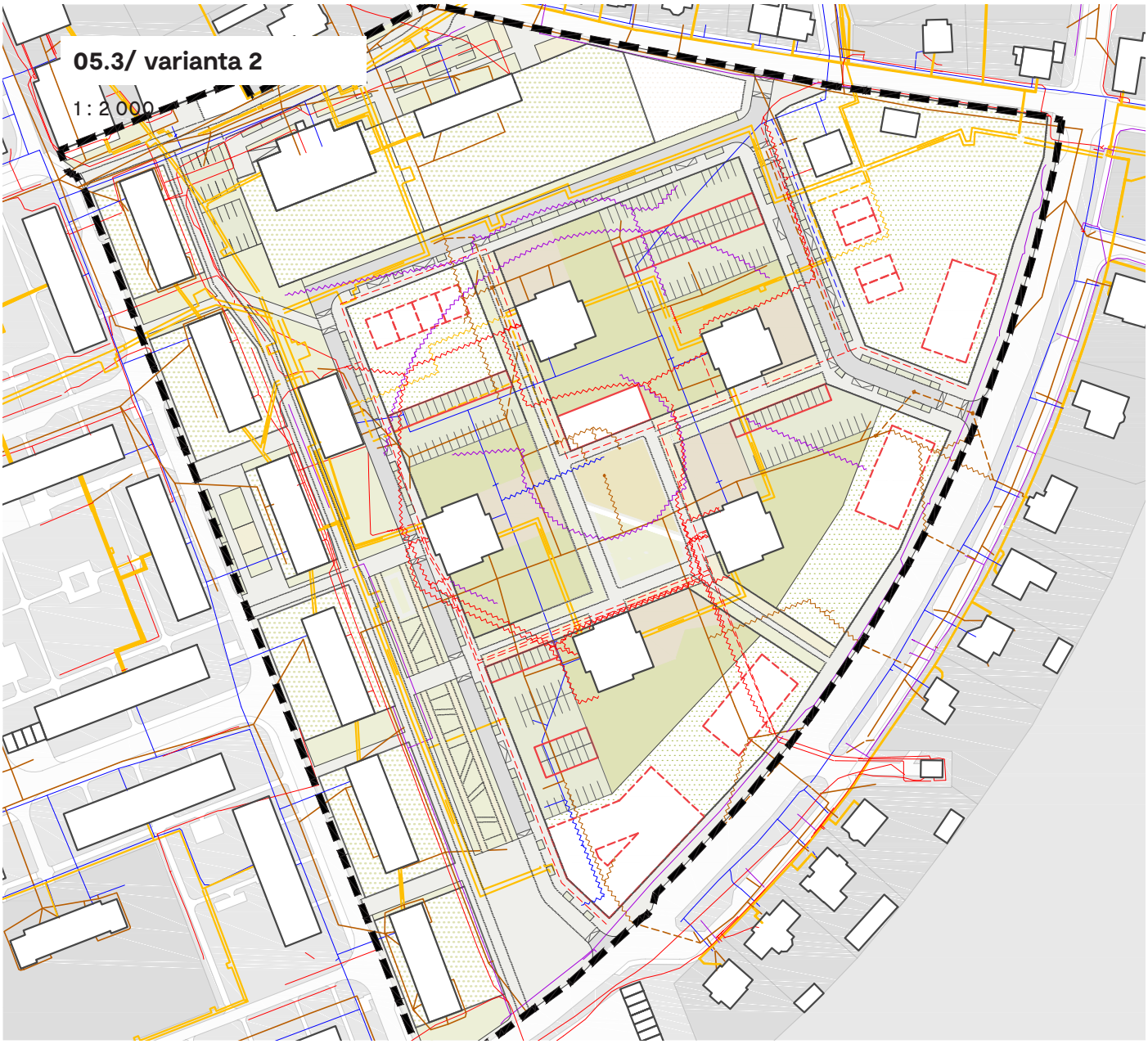
Ve variantě č. 1 je navržena přeložka stávající kanalizace ve východní části území z důvodu její kolize s navrhovaným stromořadím. U této varianty bude nutné dořešit trasování stávajících sítí technické infrastruktury ve sdílených zahradách, zejména umístění poklopů šachet a uzávěrů, které do těchto zahrad zasahují.



05.3/ÚPRAVY VE VARIANTĚ 2

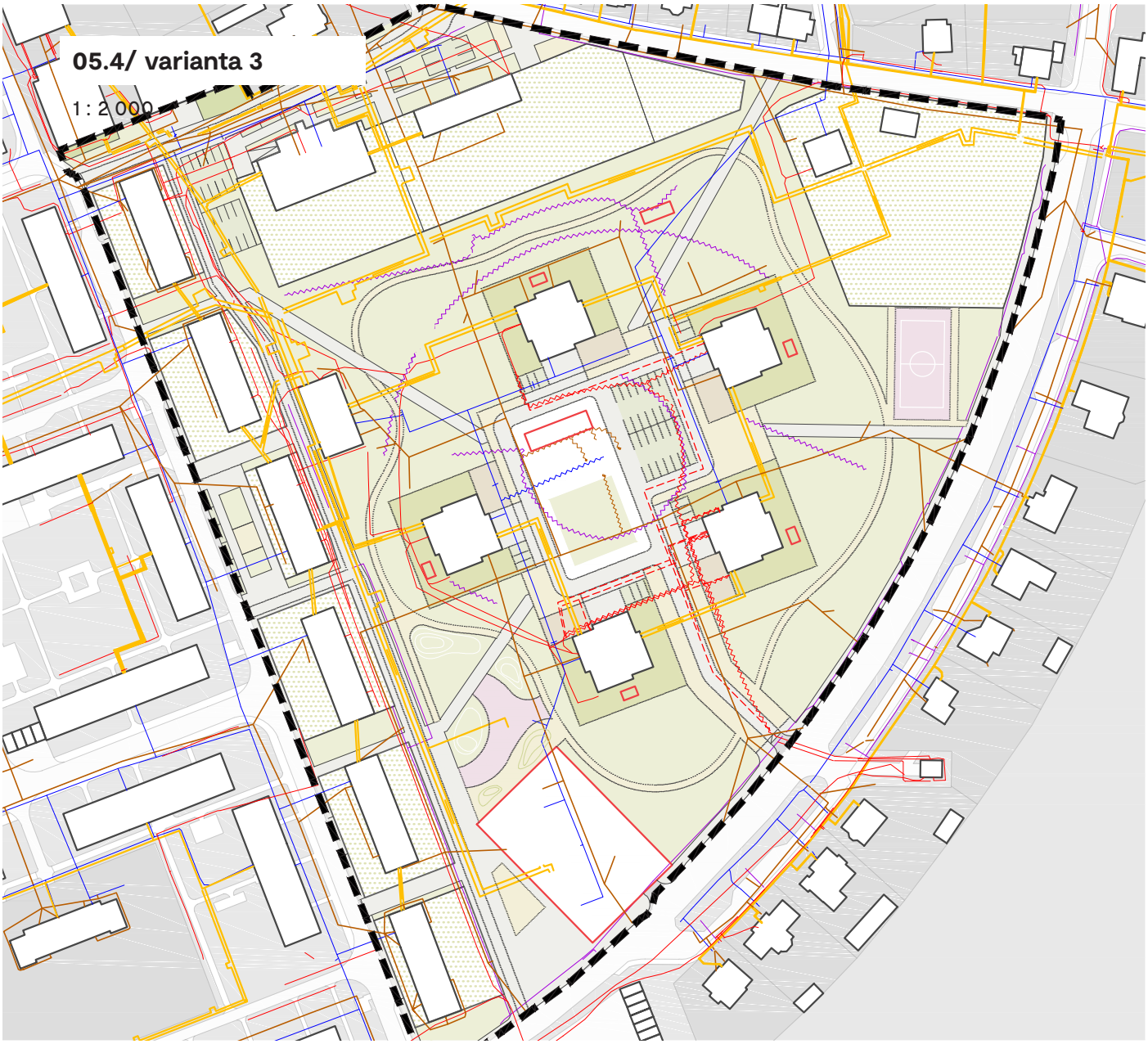
Varianta 2 představuje z urbanistického hlediska nejvýraznější úpravy, tomu odpovídají i návrhy na úpravy tras technické infrastruktury. K přeložení jsou navrženy trasy stávajících teplovodů a kanalizace vedoucí přes navrhované pozemky pro výstavbu rodinných domů. Navrženy jsou rovněž dílčí nové větve technické infrastruktury pro napojení navrhovaných rodinných domů v severovýchodní části území a teplovodu k objektu komunitního centra. Úpravy stávajících sítí, zejména kanalizace si vyžádají navrhované domy podél ulice Okružní.

I v této variantě bude nutné dořešit trasování stávajících sítí technické infrastruktury ve sdílených zahradách, zejména umístění poklopů šachet a uzávěrů, které do těchto zahrad zasahují.



05.4/ÚPRAVY VE VARIANTĚ 3

Tato varianta si nevyžádá žádné významné přeložky nebo nové trasy stávajících trubních sítí. V rámci koordinace bude nutné dořešit trasování stávajících sítí technické infrastruktury ve sdílených zahradách, zejména umístění poklopů šachet a uzávěrů, které do těchto zahrad zasahují.



06

Podmíněnost a etapizace

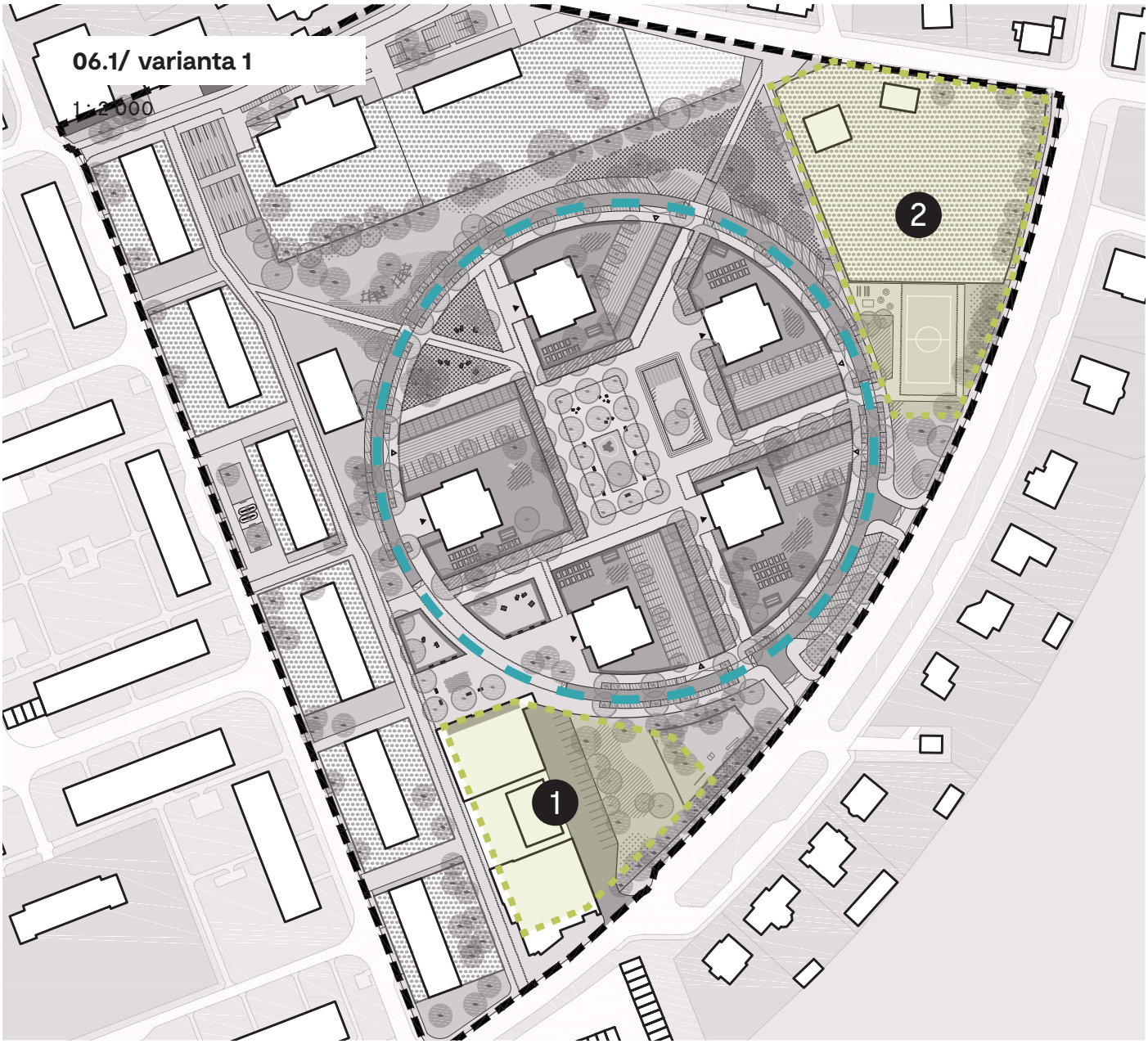
06.1/ VARIANTA 1

Varianta není podmíněná výkupem pozemků/objektů a nevyžaduje stavební úpravy vstupních podlaží panelových domů.

Urbanistické řešení nepředurčuje samotnou realizaci proměny území – žádná z předpokládaných investic (uliční profil, vnější veřejná prostranství, sdílené zahrady v obytných blocích) nemusí být nutně provedena v nějakém konkrétním pořadí.

V území se nachází dvě prostorové rezervy – první je objekt vybavenosti 1, jehož transformace nevyžaduje žádné změny v území (obsluha bude nadále z Okružní ulice), nicméně jeho budoucí transformace by měla být podmíněna realizací aktivního parteru otočeného směrem do nového náměstí.

Druhou rezervou je blok v SV části území 2, který je z větší části v rukou soukromých vlastníků – jeho transformace ale nutně nevyžaduje úpravy majetkoprávního uspořádání v území.



06.2/ VARIANTA 2

Varianta počítá s demolicí objektu vybavenosti 1 – vzniká tak povinnost majetkového vyrovnání s jeho majiteli (výkup objektu/stavební pozemek/vlastnický podíl v nové zástavbě atp).

Vzhledem k reorganizaci uliční sítě doporučujeme ve druhé variantě stavební úpravy vstupního podlaží u dvou objektů 2.

Stavební blok v SV části území bude pravděpodobně vyžadovat úpravu vymezení pozemků tak, aby v něm bylo možné městské pozemky hospodárně využít, nicméně tato směna nijak neovlivňuje celkové urbanistické řešení 3.

Na rozdíl od první varianty bude nutné k proměně území přistoupit komplexně, jelikož rušený profil ulice Stračenská zasahuje do různých investičnách celků 4

Velkým kladem této varianty je, že vymezením stavebních bloků dochází k vytvoření prostorových rezerv pro novou výstavbu na městských pozemcích 5. Nová výstavba je však podmíněna přeložkami stávajících a realizací nových tras technické infrastruktury.



Schéma níže ilustruje možnou etapizaci proměny území. V případě dočasného ponechání objektu prodejny je možné dopravní obsluhu uskutečnit v části ulice Jiráskovy 6 – avšak vzhledem k tomu, že nová vnější obslužná komunikace je navržena v obousměrném režimu a je doplněna dalším vjezdem do lokality, je možné uvažovat pouze o jednosměrném režimu Jiráskovy ulice.

Je také možné uvažovat s novou výstavbou v bloku 7, nicméně bude nutné tento záměr koordinovat tak, aby jeho výstavbou nedošlo k zablokování transformace objektu prodejny na nové využití.



06.3/ VARIANTA 3

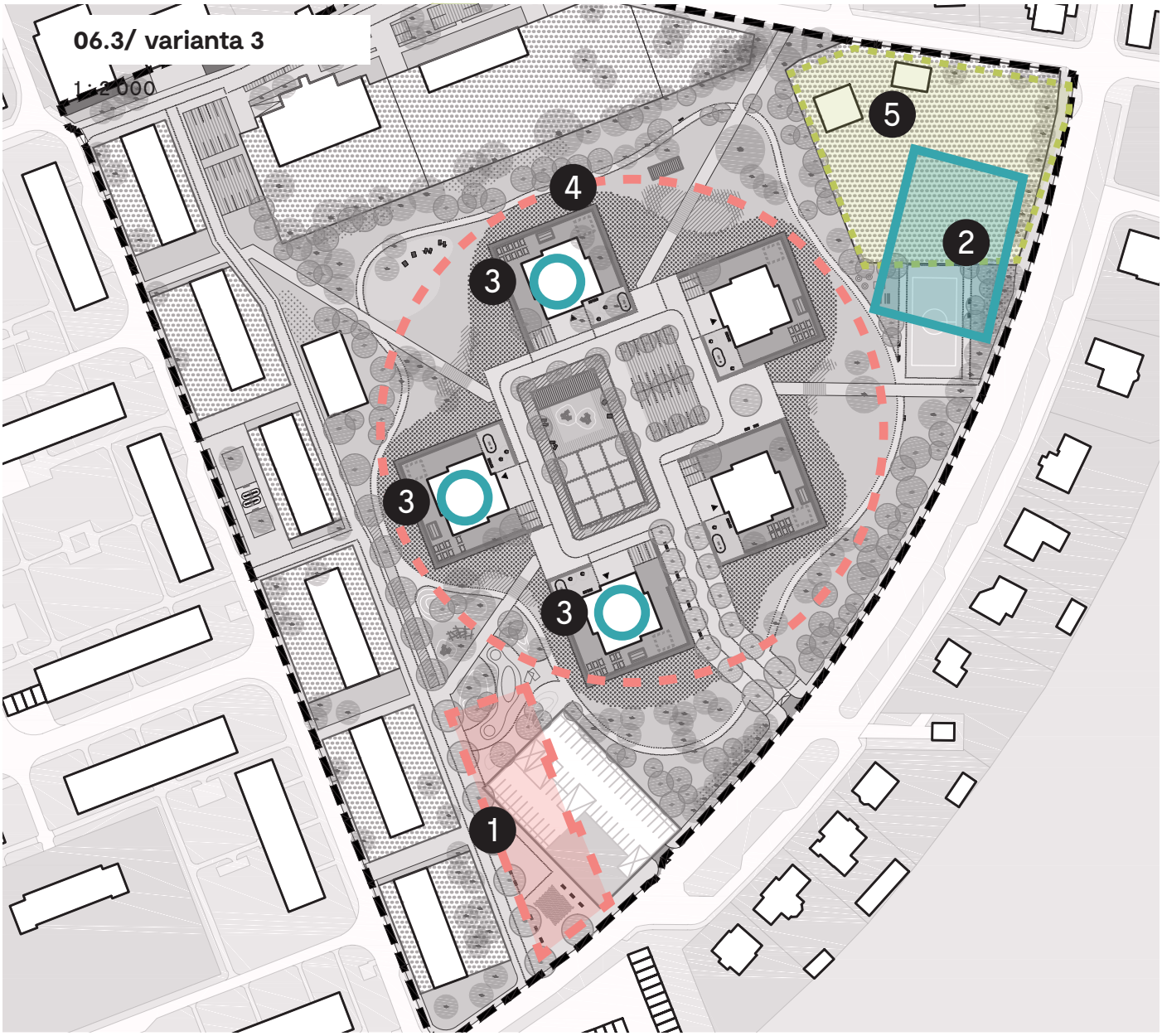
Varianta je podmíněna výkupem a následnou demolicí objektu vybavenosti 1. Případně je možné uvažovat o náhradě likvidovaných pronajímatelných prostor v rámci objektu parkovacího domu (nebytové prostory v přízemí domu) a nebo umožněním výstavby v prostoru sportovního hřiště.

Alternativně je možné uvažovat také o odlišném umístění parkovacího domu, a to ve východní části území (v místě stávajícího sportovního hřiště) 2 - ale v tomto případě pak není využit potenciál oživení Jiráskovy ulice, který s sebou přináší parkovací dům s aktivním parterem v jejím závěru.

Vzhledem k reorganizaci uliční sítě vyžaduje druhá varianta rovněž stavební úpravy vstupního podlaží u tří objektů 3.

Varianta vyžaduje velmi podrobně zpracovanou etapizaci proměny území, s tím, že jako jeden z prvních vstupů bude nutné realizovat parkovací dům, jako náhradu rušených parkovacích kapacit v ulici Stračenská 4.

Blok v SV části území je možné transformovat bez ohledu na řešení revitalizace sídliště 5 .



Možnost alternativního umístění objektu parkovacího domu, spojenou s ponecháním objektu prodejny, ilusturuje následující podvarianta. I toto urbanistické řešení však vyžaduje vstup do majetkoprávního uspořádání území – jelikož větší část objektu se nachází na pozemcích v soukromém vlastnictví 6.

Slabší stránkou tohoto řešení je, že se parkovací dům nachází ve vzdálenější poloze od své poptávkové spádové oblasti, zatímco v původní variantě se nachází blíže těžišti jak sídliště Okružní, tak sídliště Školní.



07

Rozpočet a financování

07.1/ PŘEDBĚŽNÝ ROZPOČET

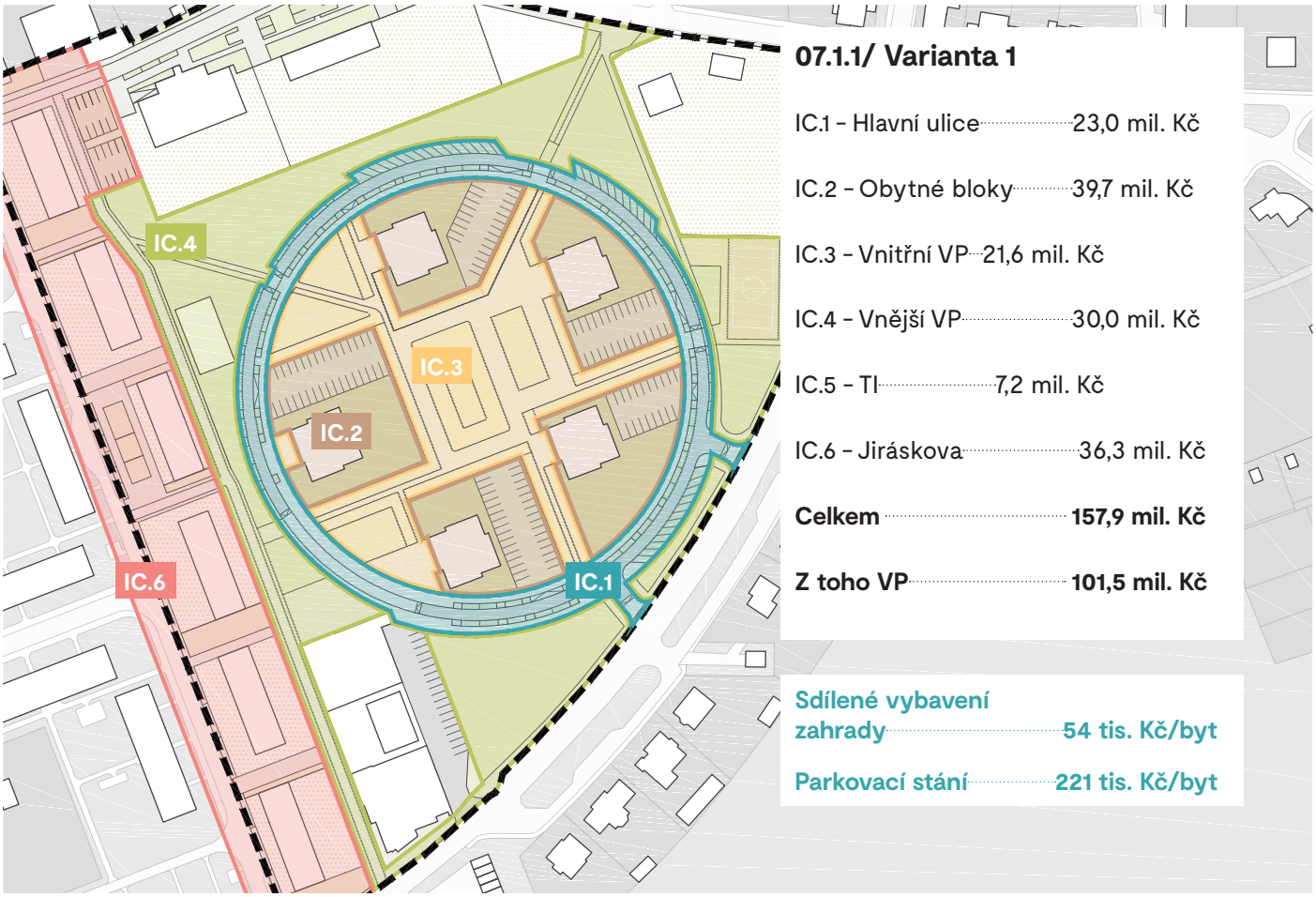
Pro účely vytvoření předběžného rozpočtu byla každá varianta rozdělena do vyšších investičních celků.

Vzhledem k podrobnosti předložených variant je nutné rozpočty vnímat jako informativní, jejich úkolem je na základě přibližných cen spravedlivě porovnat předložená řešení.

Zároveň v rámci konkrétního řešení je možné uvažovat o různých alternativách provedení s ohledem na jejich finanční náročnost. Alternativy jednotlivých položek jsou v rozpočtu uvedeny kurzívou (včetně celkových bilancí).

Uvedené agregované ceny za m. j. uvádí cenu za materiál a práci/realizaci, ale jsou v nich zahrnuty i zemní práce (u průlehů apod.) a obsahují i cenu za roční péči o danou vegetaci.

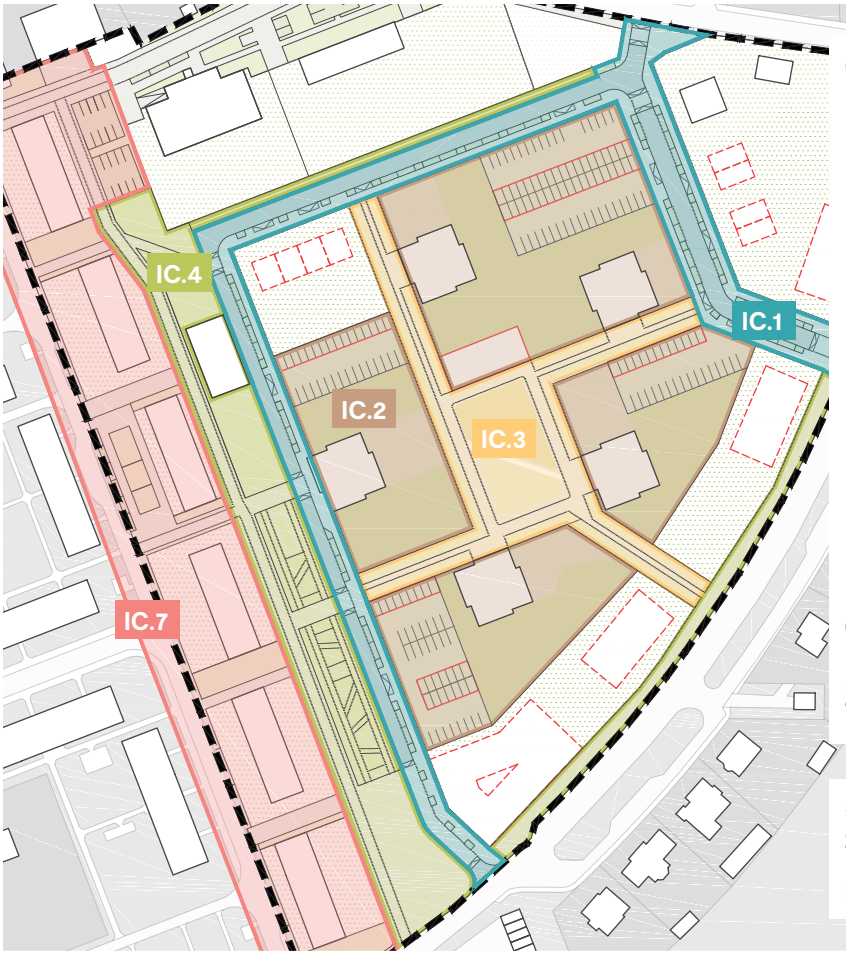
Podrobnější rozpočty variant řešení jsou součástí přílohy P01, níže uvedené údaje jsou pouze jeho shrnutím a popisem.



07.1.1/ Varianta 1

IC.1 - Hlavní ulice	23,0 mil. Kč
IC.2 - Obytné bloky	39,7 mil. Kč
IC.3 - Vnitřní VP	21,6 mil. Kč
IC.4 - Vnější VP	30,0 mil. Kč
IC.5 - TI	7,2 mil. Kč
IC.6 - Jiráskova	36,3 mil. Kč
Celkem	**157,9 mil. Kč**
Z toho VP	**101,5 mil. Kč**

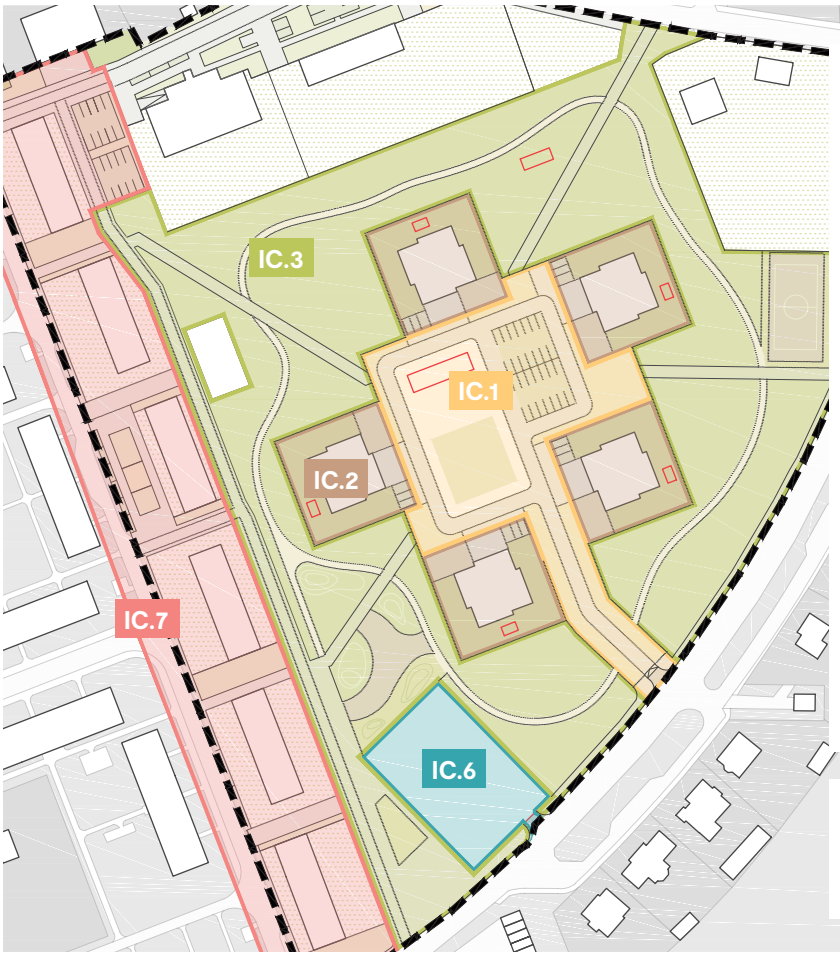
Sdílené vybavení zahrady	54 tis. Kč/byt
Parkovací stání	221 tis. Kč/byt



07.1.2/ Varianta 2

IC.1 – Hlavní ulice	21,4 mil. Kč
IC.2 – Obytné bloky	52,5 mil. Kč
IC.3 – Vnitřní V	12,2 mil. Kč
IC.4 – Vnější VP	24,9 mil. Kč
IC.5 – TI	15,3mil. Kč
IC.6 – Stavební úpravy	2,4 mil. Kč
IC.7 – Jiráskova	36,3 mil. Kč
Celkem	**164,9 mil. Kč**
Z toho VP	**93,4 mil. Kč**

Sdílené vybavení zahrady	77 tis. Kč/byt
Parkovací stání	203 tis. Kč/byt



07.1.3/ Varianta 3

IC.1 – Hlavní VP	20,7 mil. Kč
IC.2 – Obytné bloky	16,7 mil. Kč
IC.3 – Vnější VP	36,3 mil. Kč
IC.4 – Stavební úpravy	3,6 mil. Kč
IC.5 – TI	4,9 mil. Kč
IC.6 – Parkovací dům	218,4 mil. Kč
IC.7 – Jiráskova	36,3 mil. Kč
Celkem	**336,9 mil. Kč**
Z toho VP	**81,5 mil. Kč**

Sdílené vybavení zahrady	70 tis. Kč/byt
Stání v PD	910 tis. Kč/byt

07.2/VÝSLEDKY COST-BENEFIT ANALÝZY

Všechny navržené varianty byly mezi sebou porovnány v Cost-Benefit analýze, která měla za cíl ukázat ekonomickou efektivitu a návratnost každé z nich.

Podrobná CB analýza je součástí přílohy P01, níže uvedené údaje jsou pouze jejím shrnutím a popisem.

Varianta „2“ (proměna v novou obytnou lokalitu a možnosti nové výstavby) byla pro účely této analýzy rozdělena na dvě podvarianty – v první z nich jsou příjmy počítány z prodeje městských pozemků, na kterých může následně investor vystavět novou bytovou zástavbu. Druhá podvarianta pracuje s možností výstavby městského bydlení na těchto pozemcích, spotenciálními příjmy z pronájmů bytů.

Pro srovnání s navrhovanými variantami byla v CB analýze posouzena i varianta „0“, tedy náklady spojené se zachováním řešeného území v původním stavu s nutností úprav a oprav jeho jednotlivých částí (hl. dosluhující ulice Stračenská).

V rámci vyhodnocení investičních výdajů jsou u všech variant z posouzení vyloučeny části s tzv. sdílenými zahradami a vyhrazenými stáními, u kterých se předpokládá, že budou realizovány z finančních prostředků obyvatel domů. Jsou tedy vyhodnocovány jen předpokládané ryze „městské“ investice do revitalizací veřejných prostranství a další veřejné infrastruktury.

Shrnutí CB analýzy

Varianta	Název varianty	Finanční analýza		Socioekonomická analýza		
		NPV	Sum	ENPV	ERR	B/C ratio
1	Revitalizace stavu	-8 207 904	-10 415 326	-28 375 909	-2,73%	0,672
2a	Otevřené bloky (prodej pozemků)	16 612 568	16 409 069	42 115 928	7,84%	1,535
2b	Otevřené bloky (pronájem bytů)	61 779 646	70 493 453	-40 946 678	-0,96%	0,768
3	Celoměstský park	750 073	951 796	-221 973 069	-12,04%	0,276
0	Nulová	-8 986 394	-11 403 181	-10 063 212	-4,47%	0,667

NPV = Čistá současná hodnota:
Rozdíl mezi současnou hodnotou peněžních příjmů a výdajů v čase.

Sum:
Celková hodnota peněžních toků.

ENPV = Čistá současná společenská hodnota projektu:
rozdíl mezi diskontovanými celkovými sociálními přínosy a náklady. Jednoduché pravidlo zní: pokud je ENPV kladná, je na tom investor lépe s projektem, protože jeho přínosy jsou vyšší než náklady.

ERR = Efektivní míra návratnosti:
návratnost, kterou investor obdrží za reinvestici peněžních toků generovaných investicí při určité míře.

B/C ratio:
Poměr přínosů projektu ve srovnání s jeho náklady. Poměr vyšší než 1 naznačuje více přínosů než nákladů.

Varianta 1:
Revitalizace stavu má negativní NPV, což naznačuje, že není finančně životaschopná. ERR je také negativní, což dále naznačuje, že to není dobrá investice. Poměr B/C je větší než 0, ale menší než 1, což znamená, že náklady převyšují přínosy. Očekávané peněžní toky nejsou dostatečně vysoké na pokrytí počátečních investic a diskontovaných nákladů.

Hodnota B/C je téměř shodná jako u varianty „0", tudíž přínos varianty „1" je v porovnání s variantou „0" téměř stejný (vyšší socioekonomický přínos varianty „1" je eliminován vyššími investičními náklady na revitalizaci VP.

Varianta 2a „prodej pozemků":
Tato varianta vykazuje pozitivní NPV a velmi vysoké ENPV. ERR je kladná a B/C ratio je větší než 1, což značí, že přínosy výrazně převyšují náklady. Díky nižším investičním nákladům a vyšším příjmům z prodeje pozemků má toto řešení vysokou návratnost. Z finančního hlediska to vypadá jako nejlepší možnost.

Varianta 2b „pronájem bytů":
Tato možnost má nejvyšší NPV a vykazuje nejvyšší příjmy. Nicméně má negativní ENPV a ERR, spolu s poměrem B/C menším než 1 (na rozdíl od varianty V2a), což znamená, že náklady mohou být příliš vysoké ve srovnání s přínosy. Varianta „2b" má shodné provozní náklady a socioekonomické benefity jako varianta 2a (totožné urb. řešení), ale vzhledem k nákladné investici do BD má výrazně vyšší vstupní investiční náklady (ačkoliv je uvažováno se ziskem 30mil. dotace na výstavbu BD). Na druhou stranu výstavbou městských bytů však dochází k naplňování bytové politiky města.

Varianta 3:
Varianta s celoměstským parkem má nejnižší pozitivní NPV a velmi nízký poměr B/C, což naznačuje, že přínosy nejsou výrazně vyšší než náklady. ENPV a ERR jsou výrazně negativní, což naznačuje, že dlouhodobě by mohlo jít o finančně nevýhodnou volbu.

Varianta 0:
Podobně jako varianta „1" má i varianta „0" negativní NPV a ENPV, což značí, že náklady převyšují přínosy. ERR je negativní a B/C ratio má shodnou hodnotu jako u varianty „1".

08

Závěr

08/ZÁVĚR

Sídliště Okružní svým urbanistickým uspořádáním a typem zástavby představuje atyp nejen mezi sídlišti ve městě Štětí, ale v rámci modernistické struktury jako takové. To bylo jedním z důvodů, proč byl na počátku celého procesu zvolen odlišný přístup a na místo konkrétního projektu revitalizace veřejných prostranství v okolí domů bylo nejprve zadáno urbanistické prověření možností transformace území.

Urbanistické prověření revitalizace sídliště Okružní si tedy dalo za cíl navrhnout více různých scénářů proměny území, ty následně rozpracovat do takové podrobnosti, aby bylo možné popsat jejich základní urbanistické, dopravní či krajinářské aspekty nebo možné limity postupné transformace území, ohodnotit finanční náročnost jednotlivých variant a prostřednictvím Cost-benefit analýzy porovnat jejich možné socio-ekonomické přínosy nebo zátěž městského rozpočtu danou provozem a údržbou a území.

Urbanistické prověření a výsledky CB analýzy byly dne 21. 2. 2024 představeny zastupitelům a členům výboru pro územní plánování. V rámci následné diskuze byly podrobně rozebrány detaily urbanistického řešení jednotlivých variant a jejich přínosy nejen pro obyvatele sídliště, ale i pro jeho širší okolí, řešení deficitu parkovacích míst nebo limity pro výhledový přechod na elektromobilitu.

Důležitým tématem, které bylo v rámci setkání diskutováno a se kterým přichází **varianta č. 2 „proměna v novou obytnou lokalitu“**, byla možnost otevření území pro novou obytnou výstavbu. Veškeré veřejně přístupné pozemky v území jsou nyní ve vlastnictví města a tato varianta, díky reorganizaci veřejných prostranství a obsluhy území, vytváří prostor pro novou zástavbu právě na těchto pozemcích. Nově definované proluky jsou tedy příležitostí pro doplnění městského bytového fondu a posílení role města na místním bytovém trhu. Případně se nabízí možnost jejich prodeje pro účely výstavby BD.

Druhou nejvíce diskutovanou variantou byla **varianta č. 3 „celoměstsky významný park“**, jíž největší přínos spočívá právě ve vytvoření rozlehlého městského parku vně obytného okrsku panelových domů. Území je pro takové řešení vhodné, je ale otázkou, zda město podobnou parkovou plochu potřebuje a zda není lepší investovat energii do zlepšení krajinných návazností za hranicí sídla, což je při velikosti a kompaktním charakteru Štětí optimální řešení. Zároveň je varianta 3 podmíněna výstavbou parkovacího domu pro 240 aut, což se v CB analýze ukázalo jako velmi nákladná a nenávratná investice, která by neúměrně k celkovému přínosu této varianty zatížila městský rozpočet.

S podobným výsledkem byla v CB analýze vyhodnocena i **varianta č. 1 „revitalizace stávajícího stavu a doplnění vybavení“**, jíž poměr přínosů ve srovnání s náklady (B/C ratio), je stejný jako prověřovaná **varianta 0 „údržba stávajícího stavu a rekonstrukce ulice Stračenská“**. Což znamená, že ačkoliv varianta č. 1 povede ke kvalitativnímu zlepšení stavu území, její náklady jsou natolik výrazné, že v konečném porovnání s jejími přínosy bude výsledný dopad proměny území na socioekonomické aspekty jen o málo lepší, než v případě varianty č. 0 (bez úprav).

Závěrem odborného urbanistického prověření, CB analýzy i společné diskuze se zastupiteli a členy výboru pro územní plánování je doporučení dále sledovat pouze variantu č. 2 „proměna v novou obytnou lokalitu“, která v konečném vyhodnocení představuje největší přínos pro celé město. Vzhledem k výrazné reorganizaci uliční sítě, majetkoprávní struktuře území a vazbě na stávající objekt vybavenosti, bude vhodné toto urbanistické řešení v navazujících stupních projedávat nejen s obyvateli sídliště, ale i s dotčenými zájemníky v území. V dalším kroku bude nutné také podrobněji stanovit využití nově vymezených „stavebních“ pozemků - ať již pro účely jejich prodeje nebo pro účely výstavby městských bytů.

Grafická část

Urbanistické řešení varianty 1 ..... A
Urbanistické řešení varianty 2 ..... B
Urbanistické řešení varianty 3 C

Přílohová část

Rozpočet a Cost-benefit analýza P01

unit

UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9, 166 34 Praha 6
IČ : 63987309 DIČ: CZ63987309
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

www.unitarch.eu



UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9, 166 34 Praha 6
IČ: 63987309 DIČ: CZ63987309
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

www.unitarch.eu