

NOVÁ ČTVRŤ OSTROV – VLEČKA

Setkání s veřejností
13. 3. 2025



4ct





NOVÁ ČTVRŤ OSTROV – VLEČKA

Setkání s veřejností
13. 3. 2025

Ostrov
Vlečka

4ct

MĚSTO OSTROV



HISTORICKÉ
JÁDRO



NOVÉ MĚSTO



VLEČKA

Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Aktuální podoba místa



Územní plán města Ostrov z roku 1955

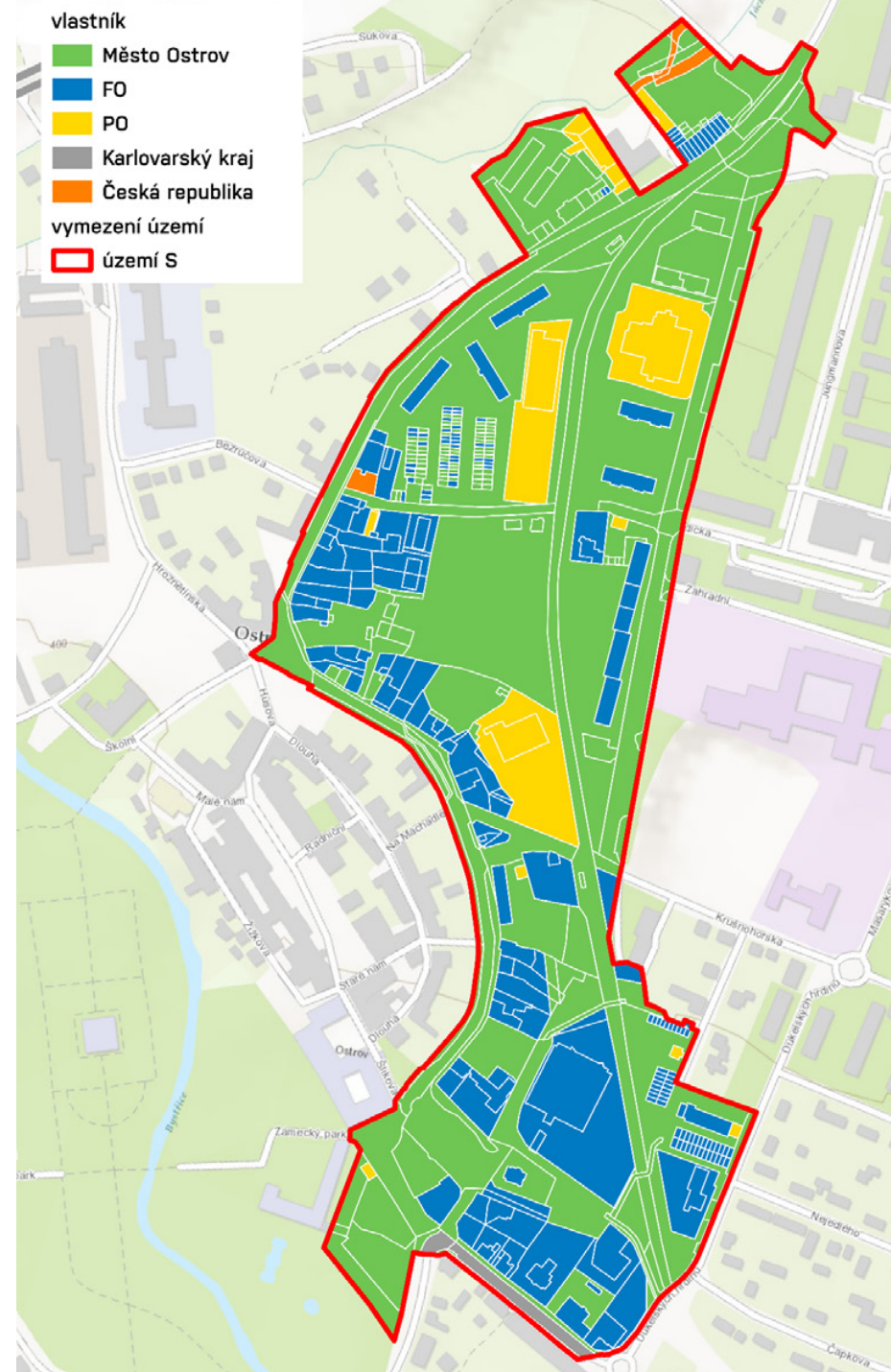


Nová čtvrť Vlečka



Město Ostrov jako většinový vlastník v území

60 % ploch v území vlastní město



Co dnes společně probereme?

1. Přehled dosavadního rozvoje čtvrti
2. Harmonogram budoucího rozvoje čtvrti
3. Strategie rozvoje území Jáchymovská–vlečka
4. Jak bude v nové čtvrti vypadat
 - Bydlení
 - Vybavenost a služby
 - Doprava a parkování
5. Možnosti zapojení veřejnosti

Již proběhlo

- **2004 – schválení regulačního plánu**
první návrh budoucí podoby území
a potřeby vymístění garáží
- **2008 – neúspěšné jednání se soukromým
subjektem o zainvestování výstavby**
- **2016 – územní studie řešeného území**
první návrh budoucí podoby území
- **2021 – územní rozhodnutí**
pro technickou a dopravní infrastrukturu
- **2023 – Strategie Ostrov 2040**
strategický plán rozvoje města
- **2023 – Strategie rozvoje území**
spřesnění územní studie s ohledem na
ekonomickou proveditelnost a modely
realizace výstavby



Probíhající a plánované

1. pol. 2025 – zpracování navazujících studií
studie parkování
studie proveditelnosti dostupého
bydlení

1. pol. 2025 – participace veřejnosti
komunikace a sběr zpětné
vazby a podnětů

1. pol. 2025 – průzkum trhu
hledání partnera pro rozvoj
pozemků města

2025 – předpokládané schválení změny č. 2 ÚP

2025–2026 – zpracování studie budoucí
podoby nového parku



STRATEGIE ROZVOJE ÚZEMÍ JÁCHYMOVSKÁ – VLEČKA

Strategie 2040 – bydlení pro všechny jako jeden z cílů



Strategie 2040 – výstupy z dotazníkového šetření

Otázka 10: Jakým tématům a investicím by se mělo město ve střednědobém horizontu věnovat?

V této otázce měli respondenti vybrat tři témata. Nadpoloviční většina dotazovaných hlasovala pro zvýšení dostupnosti zdravotních a sociálních služeb, investice do modrozelené infrastruktury, výstavbu městských nájemních bytů a zvýšení parkovacích kapacit ve městě. Za zmínku stojí i podpora kultury i zábavy ve městě a rozvoj malých obchodů a řemesel. Nejmenší podporu v této sekci mělo zvýšení kapacit základních škol a vyčlenění ploch pro výstavbu nových rodinných domů.

Tabulka: Nejčastější odpovědi na otázku, jakým investicím by se mělo město ve střednědobém horizontu věnovat

Jakým tématům a investicím by se mělo město ve střednědobém horizontu věnovat?	%
Dostupnost zdravotních a sociálních služeb	17 %
Investice do modrozelené infrastruktury (retenční nádrže, zeleň, vodní plochy, atd ...)	12 %
Výstavba městských nájemních bytů	12 %
Zvýšení parkovacích kapacit ve městě	11 %
Podpora vzniku nových pracovních míst	11 %
Podpora kultury a zábavy ve městě	11 %
Rozvoj malých obchodů a řemesel	10 %
Modernizace a budování sportovní infrastruktury	6 %
Zvýšení kapacit mateřských škol i pro děti mladší tří let	5 %
Plochy pro výstavbu rodinných domů	3 %
Zvýšení kapacit základních škol	2 %

1. BYDLENÍ PRO VŠECHNY

- 1.1 Organický rozvoj města (pro život)
- 1.2 Dopravní propustnost města a napojení na páteřní komunikace
- 1.3 Spravedlivý systém městského nájemního bydlení

2. ZNALOSTNĚ- -EKONOMICKÉ CENTRUM

- 2.1 Moderní a dostupné školy
- 2.2 Školství reaguje na potřeby trhu práce
- 2.3 Silná lokální ekonomika
- 2.4 Ekonomická diplomacie

Nová čtvrť Vlečka bude řešit mnohé z témat, které jsou pro obyvatelé Ostrova důležité.*

3. ZDRAVÍ A AKTIVNÍ LIDÉ

- 3.1 Skvělé podmínky pro aktivní život všech obyvatel (vč. sportu a cestovního ruchu)
- 3.2 Rozvíjíme kulturu a identitu našich obyvatel
- 3.3 Vítáme nové návštěvníky okolní přírody i města
- 3.4 Dostupné sociální a zdravotní služby

4. ZELENÉ MĚSTO

- 4.1 Město plné zeleně
- 4.2 Veřejná prostranství pro lidi
- 4.3 Město využívá obnovitelné zdroje a přispívá k plnění klimatických cílů

STRANA 68

STRANA 56

Mapa cílů

* Témata vzešli z výstupů z dotazníkového šetření pořízeného při přípravě strategického plánu města.

Co je strategie rozvoje?

Dlouhodobý plán s vizí

Propojuje témata
a oblasti

Stanovuje základní rámec
pro budoucí podobu území

Je flexibilní

Koordinuje
rozvojové projekty

Vzniká pod taktovkou
multioborového týmu

Co je strategie rozvoje?

Dlouhodobý plán s vizí

Propojuje témata
a oblasti

Stanovuje základní rámec
pro budoucí podobu území

Je flexibilní

Koordinuje
rozvojové projekty

Vzniká pod taktovkou
multioborového týmu

politická reprezentace města

ORUP

městští plánovači

architekti

ekonomové

dopravní inženýři

datoví analytici

krajinářští architekti

právníci

Cíle Strategie

Analýza

Analyzovat řešené území, navazující lokality
a celé město ve vztahu k budoucímu rozvoji

Koncepce Ekonomika Strategie

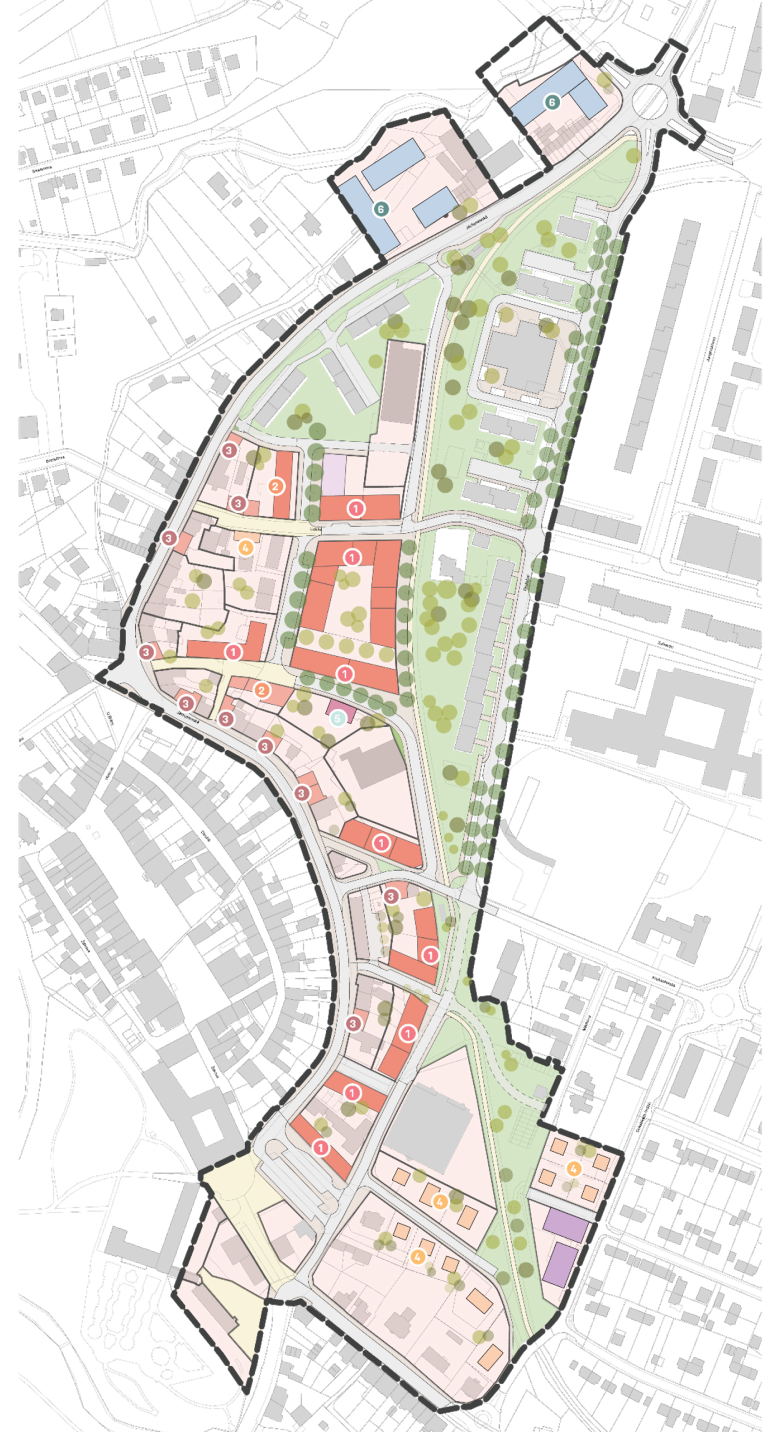
Navrhnout možnosti výstavby
Ověřit ekonomickou proveditelnost výstavby
Nastavit základní principy rozvoje lokality

Implementace

Navrhnout vhodné modely rozvoje pozemků
v majetku města
Vytvořit podmínky pro zahájení realizace

Urbanistická koncepce

- soubor **zásad a pravidel**, které jsou zárukou **koordinovaného** rozvoje území
- **stanovuje podmínky** pro rozvoj lokality
- neříká, že město/developer postaví všechny objekty navržené v koncepci i na soukromých pozemcích
- soukromým vlastníkům dává možnost navržené objekty postavit v rámci daných podmínek



Základní principy rozvoje území



BYDLENÍ

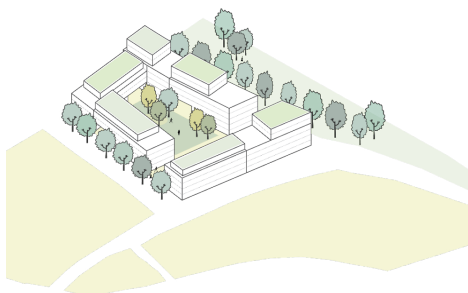
Celková kapacita bydlení

400–600 bytů

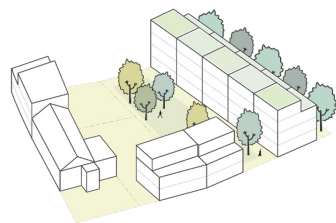
navrhla Strategie rozvoje v lokalitě Vlečka.

Tento počet se může změnit v procesu zpřesňování dokumentace.

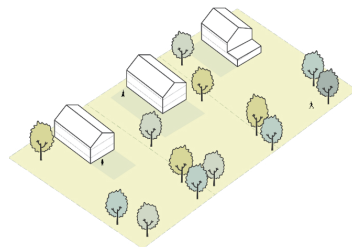
Pestrá typologie bydlení



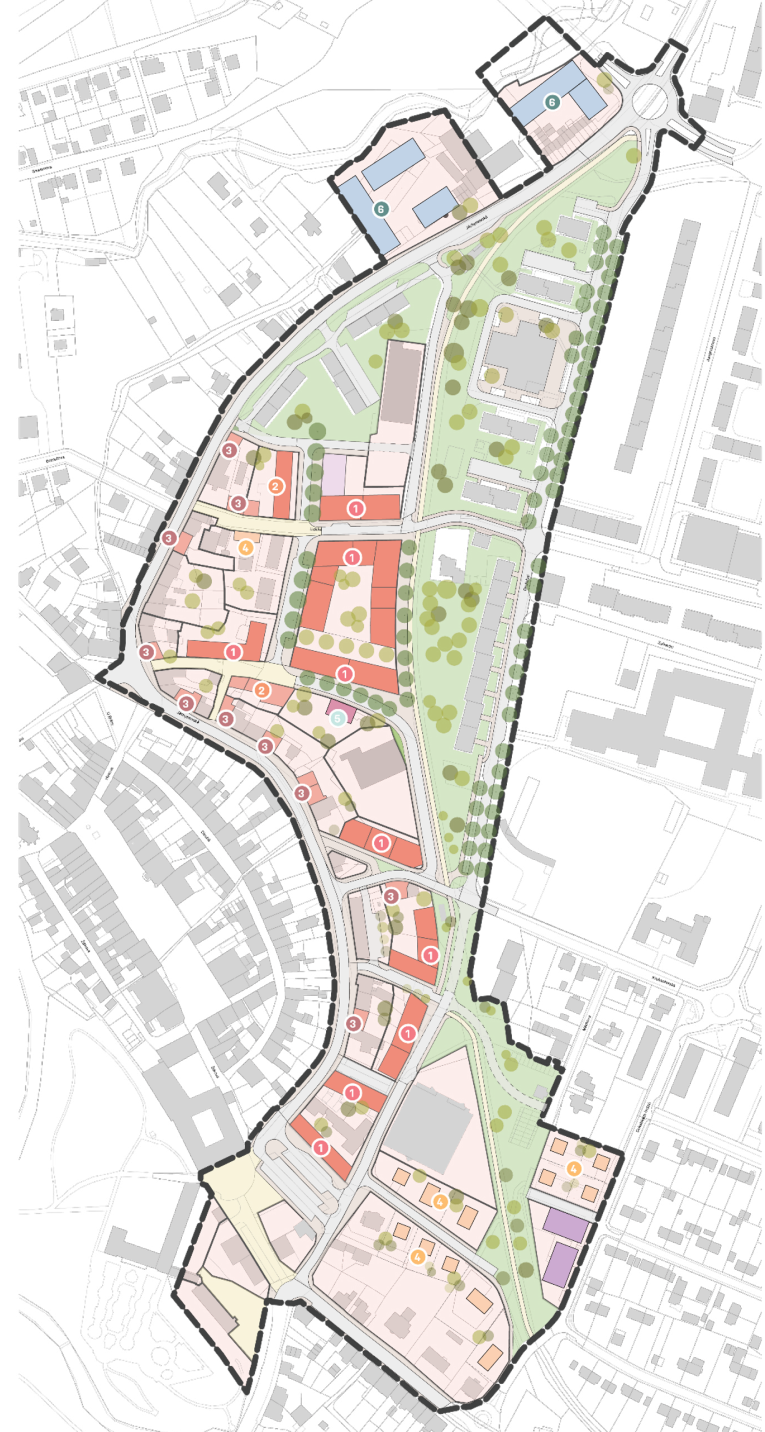
bytový dům



townhouse



rodinný dům



Prioritně řešené pozemky k bydlení

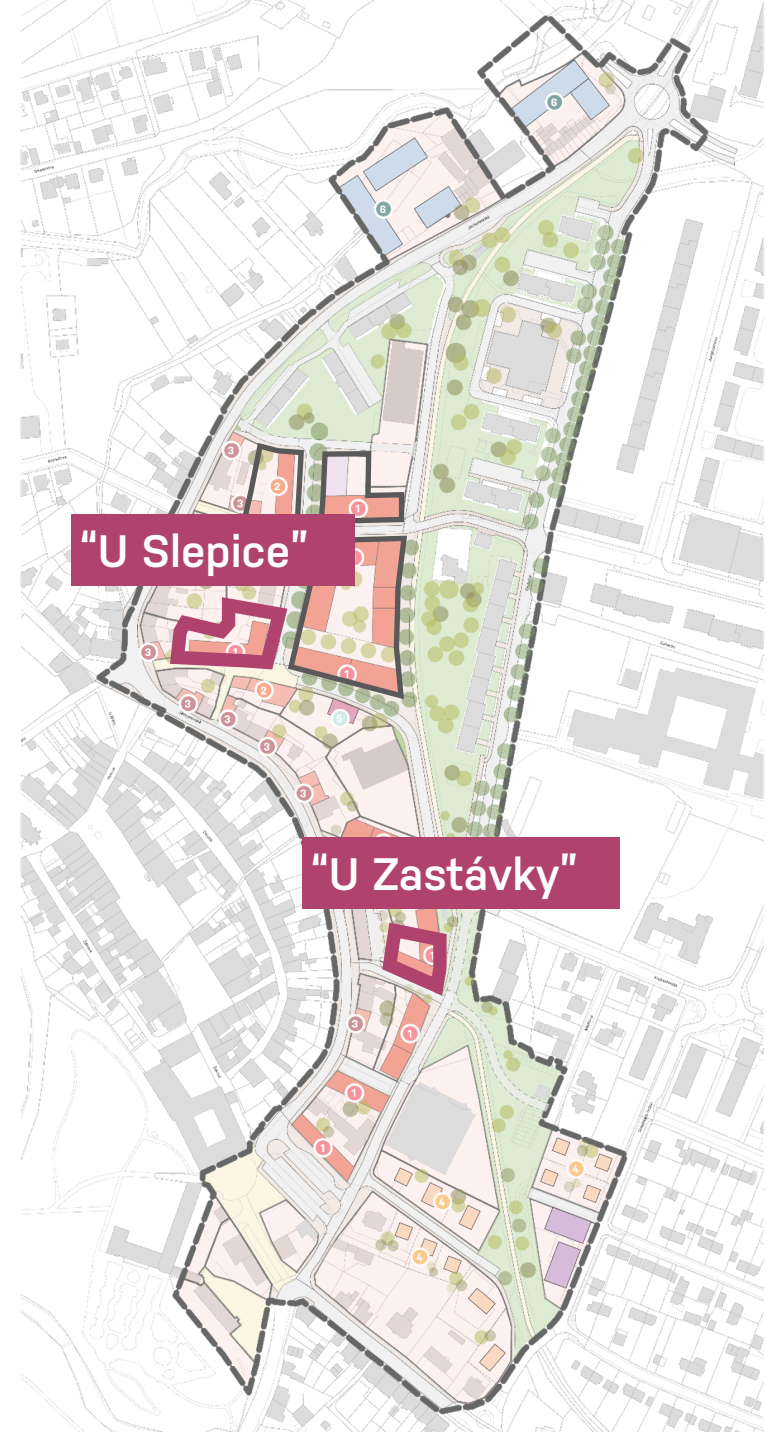
5 stavebních bloků

převážně ve vlastnictví města Ostrov.



1) Městská výstavba dostupného bydlení

- v přípravě jsou studie proveditelnosti na tyto bytové domy
- cílem města je objekty financovat z prostředků z programu "Dostupné bydlení" Státního fondu podpory investic (SFPI)
- město uvažuje o variantě nájemního či družstevního bydlení



Dům "U Slepice" – návrh



Pracovní vizualizace – možná podoba domu "U Slepice"



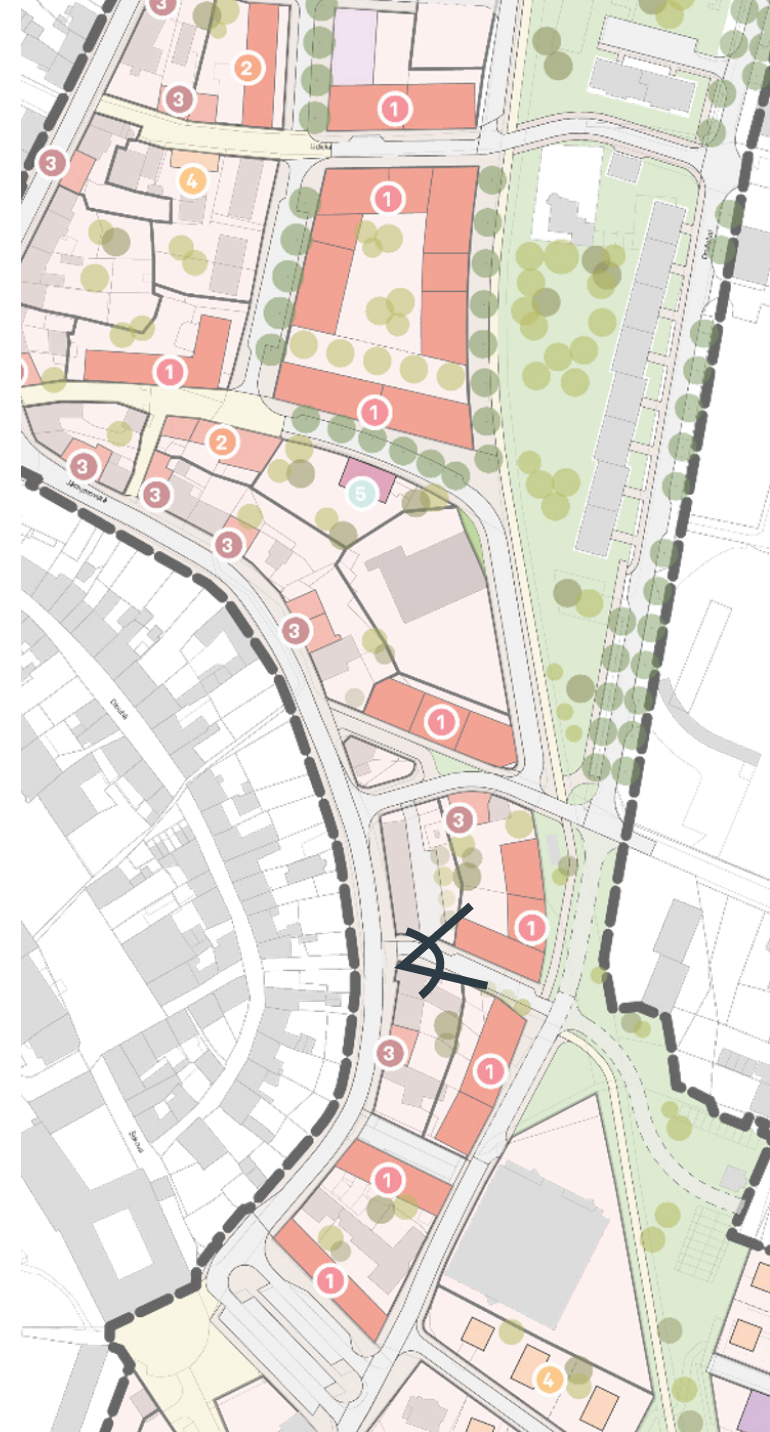
Současná podoba místa "U Slepice"



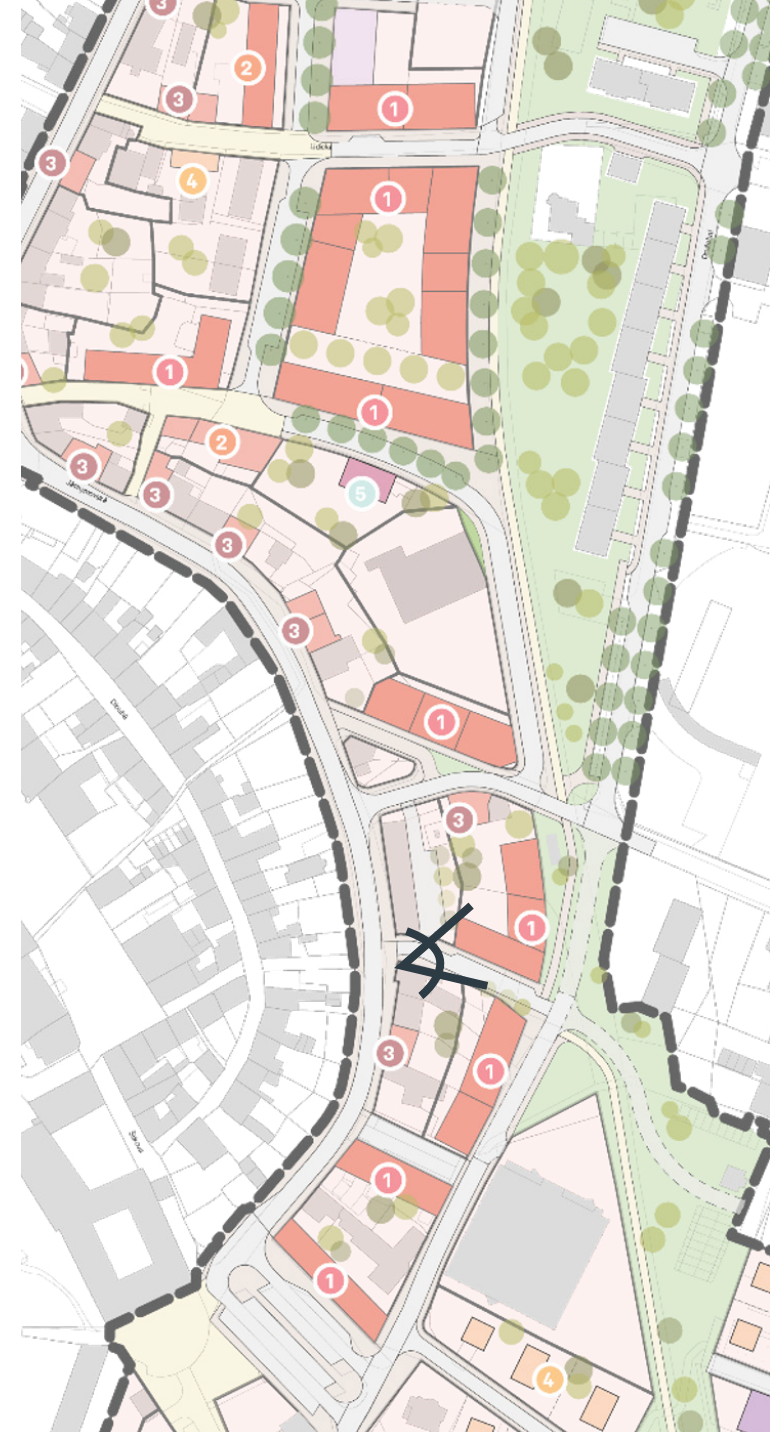
Dům "U Zastávky"



Pracovní vizualizace – možná podoba domu "U Zastávky"

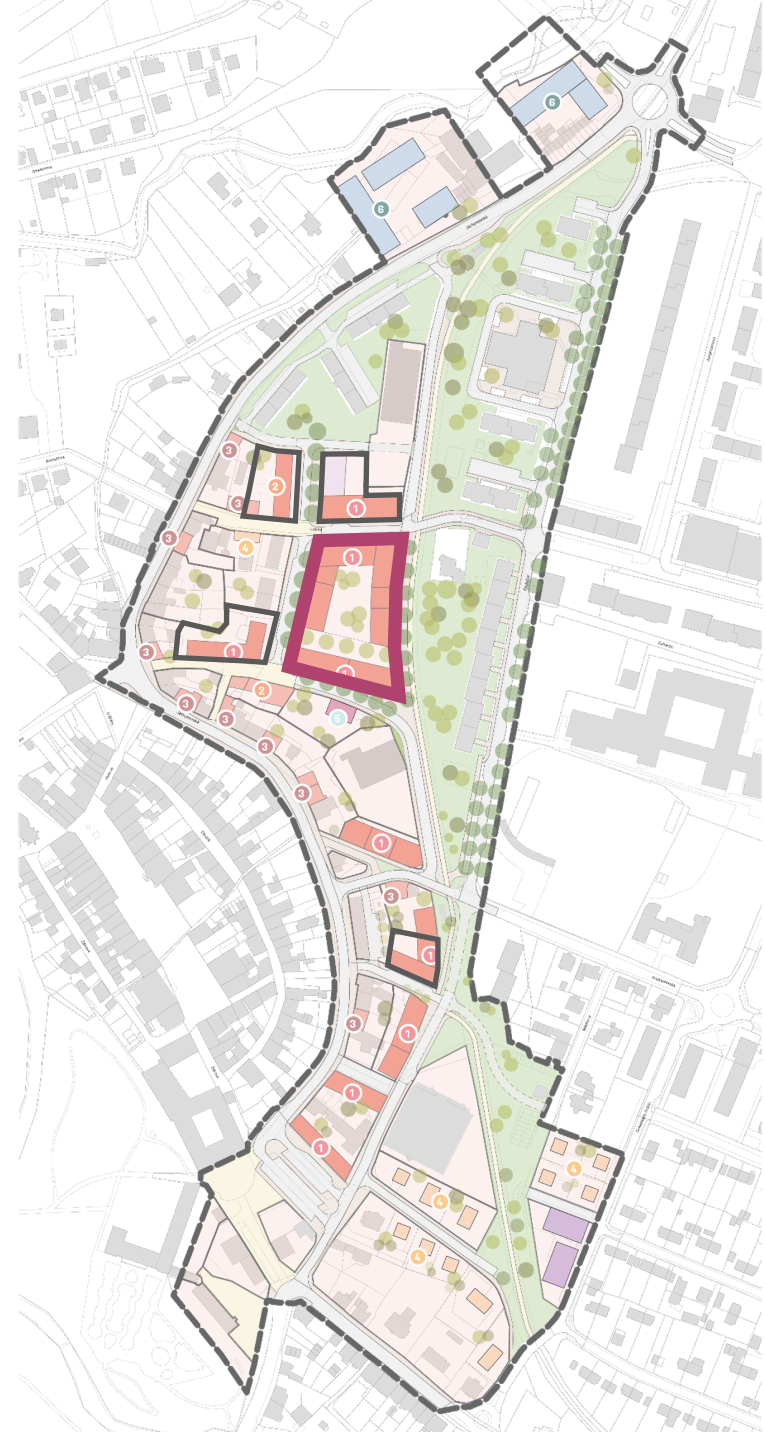


Současná podoba místa "U Zastávky"



2) Centrální stavební blok

- pozemky jsou v majetku města a na realizaci výstavby město hledá partnera
- stavební bloky budou předmětem průzkumu trhu (PT)
- aktuálně se připravují podklady pro PT, první kolo proběhne v průběhu března a dubna
- regulace výstavby bude nastavena městem Ostrov a zanesena do změny č. 2 ÚP



3) Výstavba na pozemcích je podmíněna dohodou s dalšími vlastníky

- stavební bloky jsou částečně ve vlastnictví města a částečně soukromých subjektů
- město Ostrov zahájí jednání s vlastníky pozemků o možné spolupráci
- jednání s vlastníky garáží na severu území již probíhají



NOVÁ VYBAVENOST A SLUŽBY

Nová vybavenost a služby

✱ mateřská škola

— aktivní parter – živá ulice se službami a veřejnou vybaveností (např. kavárna, restaurace, kadeřnictví nebo obchody a další prostory na pronájem)



Kavárna v domě "U Slepice"



DOPRAVA A PARKOVÁNÍ

Doprava

↔ nové pěší propojení

↔ nové silniční propojení

↔ zlepšení stávajícího silničního propojení



Studie parkování

Cílem

bylo analyzovat stav parkování v území Vlečka a zjistit aktuální potřebu a budoucí potřebu vyvolanou novou výstavbou.

Návrhuje

- umístění parkovacích stání, který pokrývá potřebu plánovaných bytových domů
- 1 PS / 1 byt, t.j. více než stanovuje norma
- Parkování pro nové obyvatele bude řešeno v rámci nové výstavby.

V případě objektů na soukromých pozemcích studie ověřuje, že potřebný počet stání je možné umístit.

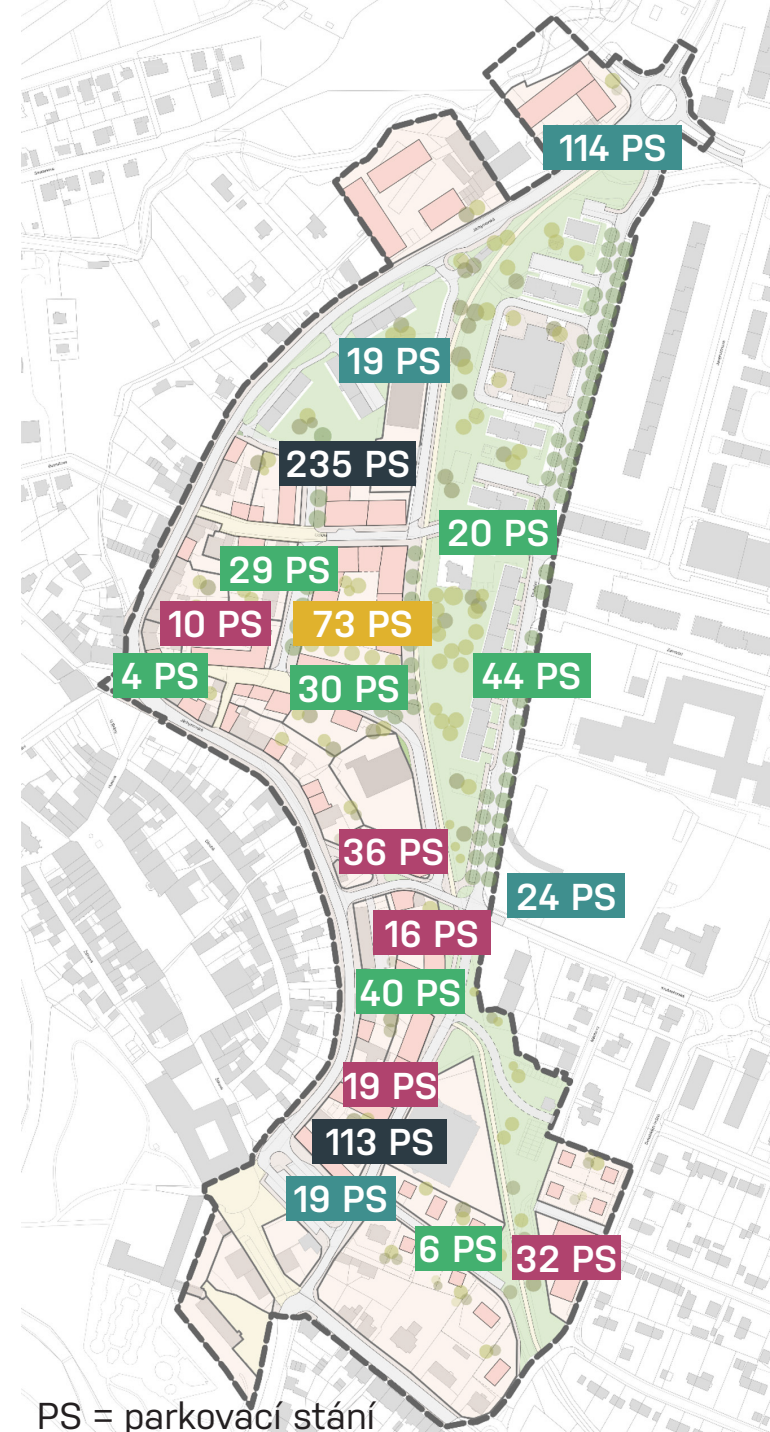


Parkování

Studie parkování

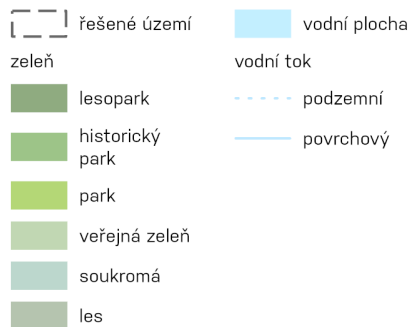
navrhuje následující stání

-  parkovací stání na pozemcích nových bytových domů
-  podzemní parkoviště pod centrálním blokem
-  parkovací stání v ulicích
-  parkoviště na terénu
-  parkovací dům



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ

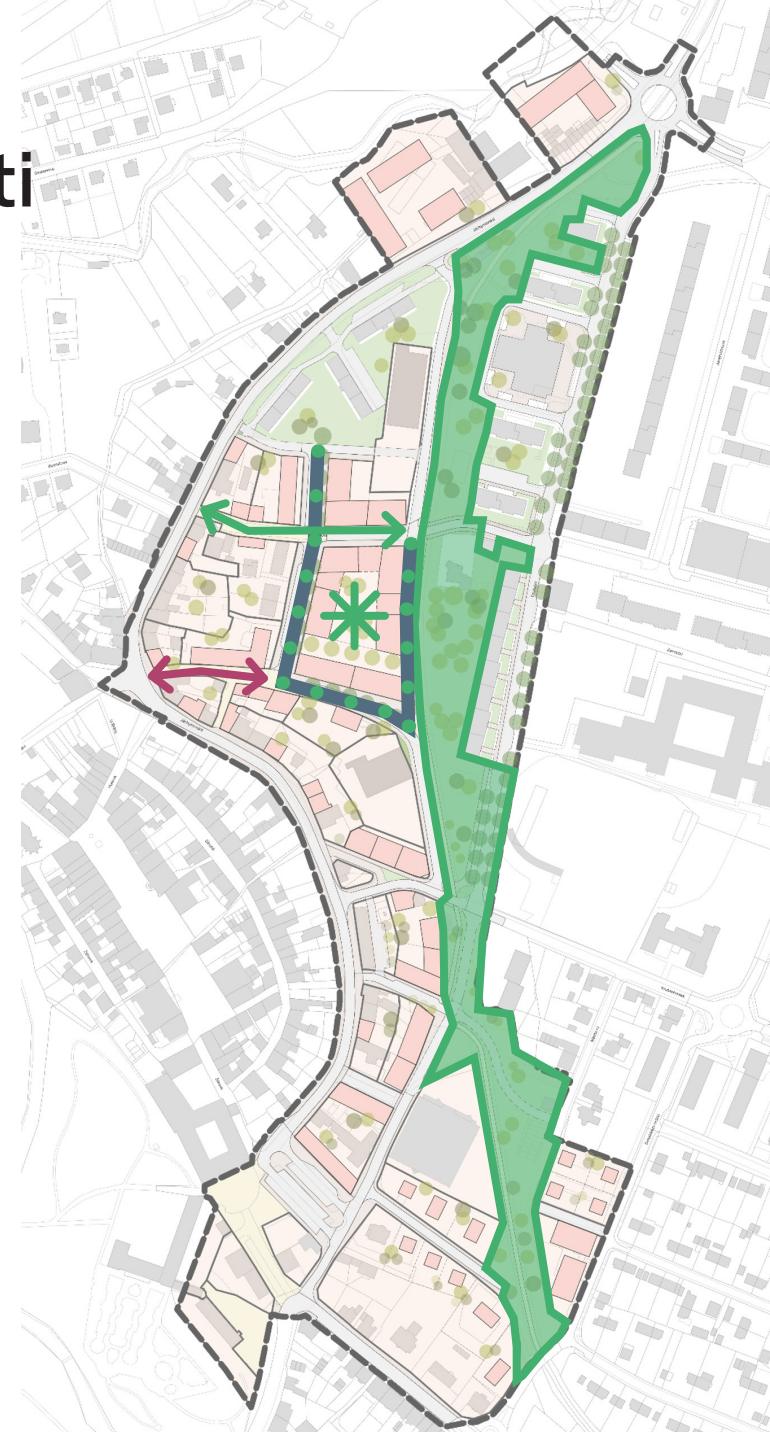
Stávající zeleň v Ostrově



Veřejná prostranství a zeleň v nové čtvrti

-  veřejná zeleň ve vnitrobloku
-  plánovaný lineární park (cca 3 ha)
-  nová ulice se stromořadím
-  nová pěší zóna
-  zkvalitnění stávajícího veřejného prostoru

Reference



ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI

Harmonogram zapojení

březen 2025

První setkání s veřejností

Představení rozvojového projektu Vlečka

březen–duben 2025

Sbírání zpětné vazby

Prostřednictvím online formuláře

květen 2025

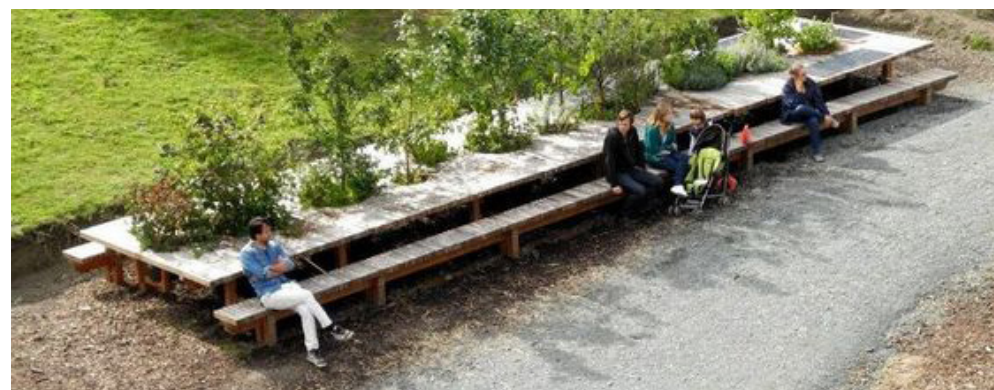
Druhé setkání s veřejností

Sběr podnětů pro veřejná prostranství, park, vybavenost a dočasné aktivity

červenec–srpen 2025

Vyhodnocení

Vyhodnocení participace a zapracování podnětů



DĚKUJEME ZA POZORNOST