

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**CENTRA MĚSTA ŠPINDLERŮV MLÝN**  
přestavbové lokality  
*hotel Centrál, hotel Labe I, hotel Labe II, Špindlerovská*



březen 2020

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

---

**Objednatel:** **Město Špindlerův Mlýn**  
Sídlem Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn  
IČ 00278343, DIČ CZ00278343  
zastoupeno Bc. Vladimírem Staruchem, starostou města  
zastoupeno ve věcech technických: Jiřím Voborníkem  
bankovní spojení KB a.s., pobočka Trutnov, č.ú.:19 - 1928601/ 0100  
tel.: 499 404 240, 499 404 246  
e-mail: [podatelna@mestospindleruvmlyn.cz](mailto:podatelna@mestospindleruvmlyn.cz)

**Zhotovitel:** **Architektonické studio Hysek, spol. s r.o.**  
Jiráskovo náměstí 18, 326 00 Plzeň  
IČ 25 20 12 55, DIČ CZ 25201255  
zastoupeno Ing. arch. Oldřichem Hyskem, jednatelem  
kvalifikovaný zástupce: Ing. arch. Oldřich Hysek, ČKA 00180  
bankovní spojení KB a.s, pobočka Plzeň, č.ú.:2466000247/0100  
tel.: 377 455 722, 608 077 299  
e-mail: [o.hysek@studiohysek.cz](mailto:o.hysek@studiohysek.cz)

pořizovatel: **Město Špindlerův Mlýn**  
Sídlem Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn  
IČ 00278343, DIČ CZ00278343  
zastoupeno kvalifikovaným zástupcem: **Ing. arch. Ivou Lánskou,**  
Myslivečkova 655, 500 03 Hradec Králové  
Autorizace ČKA 02692 ze dne 23.4.19982

**stupeň** **územní studie centra města s regulačními prvky**

**datum zpracování** **březen 2020**

**ZPRACOVATELSKÝ KOLEKTIV**

---

celkové řešení,  
urbanistická část Ing. arch. Oldřich Hysek, ČKA 00180  
Architektonické studio Hysek spol. s r.o.

stavební část  
vizualizace  
výkresová část Ing. Iva Miková  
David Vondrovic  
Architektonické studio Hysek spol. s r.o.

doprava Ing. Petr Král, ČKAIT 0301080  
Dopravní stavby a venkovní architektura s.r.o.  
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb  
IČ 26392526, DIČ CZ26329526

**OBSAH****A. TEXTOVÁ ČÁST**

<b>1. Základní údaje</b>	<b>4</b>
1.1 Účel a cíl pořízení územní studie, hlavní cíle řešení	4
1.2 Použité podklady	4
1.3 Metodika zpracování	4
1.4 Soupis použitých zkratk a symbolů	4
<b>2. Řešené území</b>	<b>4</b>
2.1 Širší vztahy	4
2.2 Vymezení území	4
2.3 Majetkoprávní vztahy	5
2.4 Urbanistická charakteristika území	5
<b>3. Koncepce upořádání objektů a veřejného prostranství</b>	<b>5</b>
3.1 Východiska návrhu	5
3.2 Problémy řešeného území	5
3.3 Kompoziční vztahy	6
3.4 Architektonicko urbanistický návrh	6
<b>4. Regulační požadavky na objekty vymežující v.p.</b>	<b>6</b>
4.1 Regulace funkčního využití území	6
4.2 Regulace zástavby v řešeném území	7
4.3 Regulace ploch veřejných prostranství	8
4.4 Regulace parkování a odstavování vozidel	8
<b>5. Doprava</b>	<b>9</b>
5.1 Komunikační síť	9
5.2 Doprava v klidu – parkování a odstavování vozidel	9
5.3 Veřejná hromadná doprava	9
5.4 Pěší, cyklistická a lyžařská doprava	9
5.5 Zimní údržba ploch a komunikací	9
<b>6. Technická infrastruktura</b>	<b>10</b>
6.1 Zásobování vodou	10
6.2 Kanalizace	10
6.3 Zásobování elektrickou energií	10
6.4 Zásobování zemním plynem	11
6.5 Slaboproudé rozvody	11
6.6 Odpady	11
<b>7. Zelená infrastruktura</b>	<b>11</b>
7.1 Návrh zeleně v řešeném území	11
7.2 Regulační podmínky	11

**B. VÝKRESOVÁ ČÁST**

01 ŠIRŠÍ VZTAHY	1/1000
02 PROBLÉMOVÝ VÝKRES	1/500
03 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	1/500
04 KOMPOZIČNÍ VZTAHY	1/500
05 ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY	1/500
06A REGULAČNÍ VÝKRES 2. – 4.NP	1/500
06B REGULAČNÍ VÝKRES 1.NP	1/500
06C REGULAČNÍ VÝKRES 1. – 2.PP	1/500
07 NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ	1/500
08 VIZUALIZACE NÁVRHU	
09 NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1/500
10 NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1/500

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Základní údaje

#### 1.1 Účel a cíl pořízení územní studie, hlavní cíle řešení

V rámci procesu pořízení účinného Územního plánu Špindlerův Mlýn včetně změn č. 1 - 3 bylo dohodnuto, že rozhodování o změnách v území v centrální části města, s ohledem na složitost a důležitost koordinace navazující územní přípravy v centru, bude podmíněno zpracováním koordinované územní studie. Tato podmínka je součástí platného ÚP Špindlerův Mlýn.

Na základě této skutečnosti Město Špindlerův Mlýn rozhodlo o pořízení územní studie centrální části města, zahrnující koncepci a regulaci přestavby stávajících objektů Špindlerovská, Centrál a plánovaných objektů hotelů Labe I a II, včetně koncepce řešení veřejných prostorů, dopravy a inženýrských sítí.

Účelem pořízení územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v předmětném území a pro navazující územní přípravu. Hlavním cílem územní studie Centra města Špindlerův Mlýn je prověřit uspořádání všech ploch ve vymezeném území, navrhnout možnosti využití přestavbových ploch objektů Centrál, Špindlerovská, Labe ve vztahu k veřejnému prostoru, to vše v souladu s účinným územním plánem města.

Územní studie Centra města Špindlerův Mlýn bude sloužit jako podklad pro Stavební úřad pro regulaci stavebních záměrů jednotlivých subjektů (investorů) zasahujících do území, jako podklad pro informaci investorů o možnostech a hranicích (regulacích) využití území a jako podklad pro následné zpracování projektové dokumentace.

#### 1.2 Použité podklady

- Územní plán Špindlerův Mlýn, Úplné znění ÚP Špindlerův Mlýn po vydaných změnách č. 1, 2, 3, (datum 10/2016, oprava 15.10.2018, Architektonické studio Hysek spol. s r.o.)
- Změna č.3 ÚP Špindlerův Mlýn (07/2016)
- Stavební program objektů Centrál, Špindlerovská, Labe (Projekt Centrál s.r.o., 2020)
- Studie objektů Centrál a Špindlerovská (Ateliér ADIP, Ing. arch. Jan Čížek, 2020)

#### 1.3 Metodika zpracování

Zpracování územní studie vychází se ze znalosti předmětného území, ze znalosti zpracování a obsahu ÚP Špindlerův Mlýn, ze znalosti všech složek řešení (regulace) funkčního uspořádání, hladiny zástavby, objemů staveb, z odhadu potřeb kapacit podzemního parkování a důrazu na řešení dopravy (místní, městské, dopravy v klidu – parkování, zásobování). Teoretickým základem jsou kompoziční zásady města a prostoru, teorie významu, účelu a tvorby městských veřejných prostorů a prostranství.

#### 1.4 Soupis použitých zkratk a symbolů

ČR	Česká republika
ÚS	územní studie
ÚP	územní plán
DÚR	dokumentace k územnímu řízení
S	sever
J	jih
V	východ
Z	západ
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
č. p.	číslo popisné
p. č.	parcelní číslo
v. p.	veřejné prostranství
ČOV	čistírna odpadních vod
DN	dimenze potrubí
NN	nízké napětí
VN	vysoké napětí
kV	kilovolt
STL	středotlaký plynovod
NTL	nízkotlaký plynovod

## 2. Řešené území

### 2.1 Širší vztahy

*viz výkres č. 1*

Řešené území je centrálním územím města Špindlerův Mlýn a leží na levém břehu řeky Labe. Tvoří je rostlé seskupení historických hotelových objektů okolo veřejného prostranství v centru města. Hotelové objekty Centrál 1920 a Špindlerovské jsou spolu s mostem přes řeku Labe (NKP) a kostelem svatého Michala historickými dominantami města. Řešené náměstí v centru města je dnes dopravní křižovatkou, do které se z různých stran sbíhají místní komunikace, z nichž nejzatíženější jsou Svatopetrská a napojení na Vrchlabskou/Špindlerovskou, dalšími komunikacemi jsou MK k Edenu (někdy nazývaná Krkonošská) a strmá MK do kopce (někdy nazývaná Strmá, Okružní).

### 2.2 Vymezení území

*viz výkres č. 1, 2*

Řešené území se nachází v centru města Špindlerův Mlýn. Území je na západě a jihu ohraničeno vodotečemi, na západě řekou Labe, na jihu – jihovýchodě Dolským potokem. Řešené území je na severu vymezeno ÚP navrhovanou komunikací severně za Edenem, na východě je vymezeno ulicí Krkonošskou (mezi Edenem a hotelem Belmonte) a objekty hotelu Central 1920 a Lomnice dle zadání. Nadmořská výška řešeného území je 714 až 717 m n. m. Řešené území je historicky zastavěné hotelovými objekty Špindlerovská, Centrál 1920, Labe (nyní po demolicí).

## 2.3 Majetkoprávní vztahy

viz výkres č. 3

Majoritním vlastníkem pozemků veřejného prostranství v řešeném území je **Město Špindlerův Mlýn**, pozemky historických objektů Centrál a Špindlerovské jsou v majetku **Projekt Centrál a.s.**

### Dalšími subjekty vlastnických vztahů v řešeném území jsou:

ČR – Česká pošta a.s.,

ČR – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

ČR – Lesy ČR s.p.

ČR – Povodí Vltavy s.p.

ČR – Správa KRNP

Královéhradecký kraj, SÚS

CETIN a.s.

FORTUNA s.r.o

ŠPINDL 152 s.r.o.

### Vlastníci sousedních pozemků:

ECINMOL s.r.o.

DHA 999 s.r.o.

SPORT Vrchlabí s.r.o.

fyzické osoby

Majetkoprávní vztahy jsou dokumentována výkresem č.3, pozemky jednotlivých vlastníků jsou odlišeny barvou.

## 2.4 Urbanistická charakteristika území

Řešené území je centrálním městským prostorem.

Současný stav veřejného prostranství v centru města je neutěšený a neodpovídá významu prostoru ve smyslu centra top horského střediska. Centrální veřejný prostor má převážně dopravní charakter, neboť je účelovou dopravní křižovatkou sbíhajících se komunikací a parkovišť. Převažujícími dojmy jsou značná převaha dopravy a dopravních ploch, dopravní chaos, množství asfaltových ploch, nevstřícnost k pěšímu pohybu a pěším. Na prostranství a okolních stavbách na návštěvníka útočí velké množství agresivních reklam. Potenciál řešeného území spočívá v jeho územní poloze a významu, území však potřebuje zásadní funkční, koncepční a kompoziční přestavbu.

## 3. Koncepce upořádání objektů a veřejného prostranství

### 3.1 Východiska návrhu

Východiskem návrhu je rehabilitace, regenerace, strukturální přestavba centra města a náměstí – veřejného prostranství jako veřejného prostoru, určeného k potkávání a shromažďování lidí (obyvatel i návštěvníků) s prioritou pěšího provozu a navrácení všech podstatných a důležitých funkcí, které k centru města a horského střediska patří, zejména zásadní zklidnění motorové dopravy, vymístění parkovacích kapacit (dopravy v klidu) z povrchu centra pod zem, dostatek atraktivních ploch pro pěší s kvalitním městským mobiliářem.

Východiskem návrhu územní studie je podrobné rozpracování platného ÚP Špindlerův Mlýn, který předpokládá zásadní strukturální přestavbu řešeného území zahrnující změny dopravní obsluhy, přeložení komunikací, posunutí křižovatek, vymístění parkovacích ploch a demolici vysloužilé telefonní ústředny (CETIN a.s.). Budoucí charakter území jako veřejného prostranství definuje platný ÚP Špindlerův Mlýn v části uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a regulativy jejich využití.

Záměrem Města Špindlerův Mlýn je v řešeném území vybudovat městské centrum horského střediska s odpovídajícími plochami náměstí jako veřejného prostranství pro shromažďování návštěvníků i obyvatel města a pro posílení sociálních kontaktů. Prostranství je určeno pro každodenní klidný a bezpečný pohyb návštěvníků, rekreantů a obyvatel města spojený s posezením, odpočinkem a pozorováním pulsujícího života i pro sváteční dny města zahrnující shromažďování obyvatel o svátcích, pro stánkový prodej v souvislosti s městskými akcemi, např. Medové slavnosti, rozsvícení vánočního stromu, poutě, veselice, atd.

### 3.2 Problémy řešeného území

viz výkresy č. 2, 4

#### Problémy funkčního charakteru:

Převažující dopravní charakter prostorů v centru města

Dopravní křižovatka v těžišti centra města namísto náměstí

Nedostatek ploch pro pěší v širším i užším centru města

Nedostatečná velikost a šířka ulic (Krkonošská k Edenu, Horská strmá k Okružní)

#### Dopravní problémy

Dopravní závady – vzdálenost křižovatek

Chybějící chodníky v Krkonošské, Špindlerovské, Horské (strmé k Okružní)

Nedostatek krátkodobých ploch pro dopravu v klidu (krátkodobé parkování návštěvníků centra)

Zabrání v.p. dlouhodobými plochami pro dopravu v klidu (parkování ubytovaných hostů)

#### Kompoziční a urbanistické problémy

Objekt bývalé telefonní ústředny (CETIN a.s.) neodpovídající účelem, umístěním, hmotou, měřítkem, tvarem střech významu náměstí v centru a okolním objektům

Úzké uliční profily ulic Krkonošská (k Edenu), strmá (k Okružní), částečně i Špindlerovské kvůli vystupujícímu nároží dostavby 1.NP Centrálu.

Nadměrná velikost a malý odstup dostavby objektu Centrál (Centrál 2000) vůči sousednímu objektu č.p. 124 (p.č. 178).

Nadměrné množství různorodých reklam, jejich vzájemná neuspořádanost a celková agresivita.



**Majetkoprávní problémy**

Město Špindlerův Mlýn disponuje většinou pozemků v centru města, ale nikoliv všemi potřebnými pozemky. Vzhledem k historickému stavebnímu vývoji, hmotové stopě a pozemkovým hranicím musí město nutně spolupracovat se soukromými vlastníky sousedních a souvisejících pozemků, zejména s PROJEKTEM Centrální a.s., který je vlastníkem pozemků a budov hotelů Centrální 1920, Špindlerovská, Labe obklopujících a prostorově utvářejících veřejné prostranství.

Vytvoření kvalitního centra města závisí na majetkoprávním projednání se složkami ČR:

Českou poštou a.s., Lesy ČR a.s., Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a CETINem a.s. a Správou KRNPAP.

ÚP navrhovaná severní větev obsluhy centra města je vedena přes soukromé vlastníky v území centra města: Fortuna s.r.o. a Špindl 152 s.r.o.

Otázkou k dalšímu řešení a jednání je též dopravní napojení hotelu Špindlerovská, které se koncepčně územně jeví příznivější přímo ze Špindlerovské ulice přes pozemek p.č. 121/1 (Fortuna s.r.o.) než z ulice mezi Špindlerovskou a Edenem. Řešení dopravy (dopravní zklidnění a zvýšení bezpečnosti dopravy) se týká návrhu Zóny 30 na Vrchlabské v majetku Královéhradeckého kraje ve správě SÚS.

**Celkový dojem**

Převažující dopravní plochy namísto ploch pro pěší, neuspořádanost, neobyvatelnost, dopravní stres namísto jistoty, klidu, kontaktů, asfaltové a reklamní plochy namísto trvalých hmotných a pocitových hodnot prostředí a staveb (*náměstí a okolní budovy jsou tady s lidmi již 100 let*).

**3.3 Kompoziční vztahy**

*viz výkres č. 4*

Geografické a topografické prostředí centra města určuje údolí řeky Labe a Dolského potoka a západní svah Železného vrchu.

Pro celkové dálkové pohledy na město a centrum jsou určujícími objekty:

kostel svatého Petra a Pavla (dnes zakrytý nevhodným apartmánovým domem Michael), historický most pře Labe včetně řeky a nábřeží objekt hotelu Centrální 1920

Pro bližší pohledy z města jsou rozhodující:

pohled z historického mostu pro pěší přes Labe (nejdůležitější, největší frekvence) od Z pohled při příjezdu do města od Vrchlaby z ulice Vrchlabské (silnice II/295) od JZ od JV ze Svatopetrské

blízké (městské intimní) pohledy a průhledy jsou pohledy z navazujících městských ulic: od SV z Krkonošské (od Edenu), od V ze Strmé (Okružní),

Vymezení a měřítko centrálního prostranství náměstí je dáno objekty:

Špindlerovská, Centrální 1920, Labe I (budoucí) a objektem České pošty.

Z kompozičních vztahů a přímého vlivu těchto objektů na vymezení a měřítko prostoru náměstí vyplývá nutnost regulace těchto objektů.

Vymezení prostoru a měřítko náměstí doplňují hotelové objekty č.p. 152, 116 Belmonte, č.p. 125 Lomnice a dům č.p. 124.

**3.4 Architektonicko urbanistický návrh**

*viz výkresy č. 5, 7, 8*

Členění centrálního náměstí vychází z proudů pohybu lidí a z nich vyplývající hustoty návštěvníků, ze zatížení jednotlivých částí plochy a z prostorových vztahů plochy k okolním objektům vymezujícím náměstí (objekty České pošty a hotelů Centrální, Špindlerovská). Hlavní (nejvíce zatížená) proudová linie směřuje od západu z historického mostu přes Labe (pěší zóny) na náměstí, kde se rozptýluje nebo pokračuje na východ po Svatopetrské do Svatého Petra (a opačně). Významná (výrazně zatížená) je též linie pohybu pěších směřující od JZ z autobusového nádraží podél Vrchlabské podélně nebo napříč přes náměstí severním, případně SV směrem. Další linie pohybu vychází ze Strmé (Okružní) a pokračuje směrem k nábřeží Labe. Všechny pohybové linie se navzájem prolínají v prostoru náměstí, kde dochází ke křížení pohybových proudů, k promíšení a rozptýlení lidí a ke zdržení (pobytu) pěších obyvatel města i turistů.

Na centrálním náměstí jsou návrhem ÚS vymezeny 4 základní druhy (typy) ploch pro pěší. Základní plocha náměstí z dlažby umožňuje „pěší dopravu“ tj. plynulý pohyb a pobyt pěších ve všech směrech se stromy v dlažbě, lavičkami a městským mobiliářem. Na základní pohybovou plochu navazují podél hotelů pobytové plochy teras – venkovních sezení před restauracemi a kavárnami. Veřejnou klidovou pobytovou plochou náměstí je strukturovaná plocha v severní části náměstí určená k dennímu odpočinku a pobytu, dále k umístění prodejních stánků při městských slavnostech. Centrální pobytová plocha obsahuje vodní prvek – fontánu a 2 pítka v protilehlých rozích. Na této ploše je možné umístění dynamických pohybových a pohledových atraktivit náměstí: beach kurty v létě, veřejné kluziště v zimě (plocha pro umístění chladicí buňky je vedle pěší ulice). Čtvrtým druhem plochy náměstí je pěší ulice v pokračování Strmé ulice směrem k řece Labi, která v zimě slouží pohybu zimní údržby a odklizení sněhu do řeky.

Celkovou koncepci a kompozici náměstí doplňuje návrh vysoké zeleně (stromů) v dlažbě (s užitím podzemních prostorových buněk). Plocha náměstí bude vybavena kvalitním odolným městským mobiliářem. Výběr druhů dlažeb, stromů, mobiliáře, fontány a doplňků veřejného prostranství (případně výtvarných děl) bude součástí navazující studie a další dokumentace.

**4. Regulační požadavky na objekty vymezující v. p.**

*Viz výkresy č. 6A, 6B, 6C*

**4.1 Regulace funkčního využití území**

Regulace funkčního využití je dána platným ÚP Špindlerův Mlýn (viz část F. Plochy s rozdílným způsobem využití, str. 24 – 42 textové části ÚP):

Objekty hotelů Centrální, Špindlerovská, Labe – funkční využití SC\* – bydlení smíšené v centrální zóně v lokalitě ZM1/3 (str. 35 text. části ÚP)

Objekt pošty – funkční využití OV.3 – občanská vybavenost veřejného charakteru – státní a městská správa, administrativa (str. 29 ÚP)

Veřejné prostranství – funkční využití PZ\* – veřejné prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a veřejné zeleně v lokalitě ZM1/3 (str. 34, 35 textové části ÚP)

Parkoviště – funkční využití DS.1 – silniční doprava – parkování osobních automobilů na terénu (OOP Změna č. 3 ÚP Špindlerův Mlýn z 04/2016)

#### 4.2 Regulace zástavby v řešeném území

##### CENTRÁL 1920

2 PP + 3 NP + P (podkroví ve střeše)	
+0,000	715,80
výška římsy	725,50
výška hřebene	732,35

##### CENTRÁL propojení

2 PP + 2 NP	
+0,000	715,80
výška střechy	722,40

##### CENTRÁL 2000 (přístavba)

2 PP + 2 NP + P (podkroví ve střeše)	
+0,000	715,80
výška římsy	722,40
výška hřebene	726,50

##### ŠPINDLEROVSKÁ

2 PP + 3 NP + P (podkroví ve střeše, v části objektu možno ustupující podlaží)	
+0,000	716,05
výška římsy	726,00
výška hřebene	730,30

##### LABE I

2 PP + 3 NP + P (podkroví ve střeše nebo ustupující podlaží)*	
+0,000	714,00
výška římsy nebo terasy	724,00
výška hřebene	728,00

##### LABE II

2 PP + 3 NP + P (podkroví ve střeše nebo ustupující podlaží)*	
+0,000	714,00
výška římsy nebo terasy	724,00
výška hřebene	728,00
architektonicky ztvárněné nároží od JZ (proti příjezdu od Vrchlabí)	
terasovitě ustupující nadzemní podlaží od JZ	

\*Ve výkresové dokumentaci je zobrazena pouze var. s podkrovím ve střeše, přípustná je i varianta s ustupujícím podlažím.

#### Zastavěná plocha a podlažní plochy jednotlivých objektů:

	Centrál									
	Stav				Návrh ÚS				rozdíl	
	Centrál 1920	propojení	Centrál 2000	celkem	Centrál 1920	propojení	Centrál 2000	celkem		
1. PP	0	0	0	0	1150	50	415	1615	1615	
1. NP	900	30	330	1260	880	50	320	1250	-10	
2. NP	460	30	370	860	490	50	320	860	0	
3. NP	460	0	0	460	490	0	290	780	320	
P	415	0	0	415	440	0	0	440	25	
<b>Celkem 2.-4. NP</b>	<b>1335</b>	<b>30</b>	<b>370</b>	<b>1735</b>	<b>1420</b>	<b>50</b>	<b>610</b>	<b>2080</b>	<b>345</b>	

##### Pozn.

Rozdělení ploch v 1. PP a 1. NP je pouze teoretické, oba objekty jsou v těchto podlažích propojeny  
Plocha podkroví byla odhadnuta o 10% menší než plocha běžného podlaží  
Výtahová šachta umístěná v propojení objektů - do úrovně podkroví Centrál 2000

	Špindlerovská		
	Stav	Návrh ÚS	rozdíl
1. PP	0	1500	1500
			0
1. NP	980	1115	135
			0
2. NP	980	1115	135
3. NP	980	1115	135
P	880	1000	120
<b>Celkem 2.-4. NP</b>	<b>2840</b>	<b>3230</b>	<b>390</b>

##### Pozn.

Plocha podkroví byla odhadnuta o 10% menší než plocha běžného podlaží

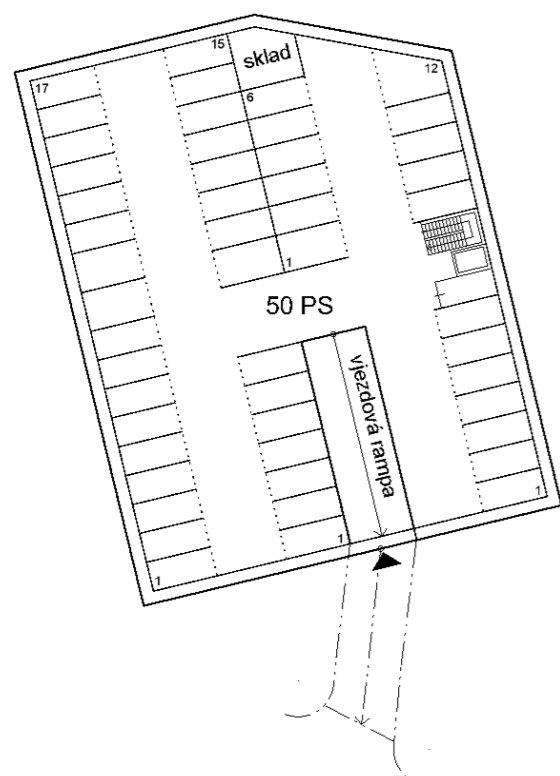
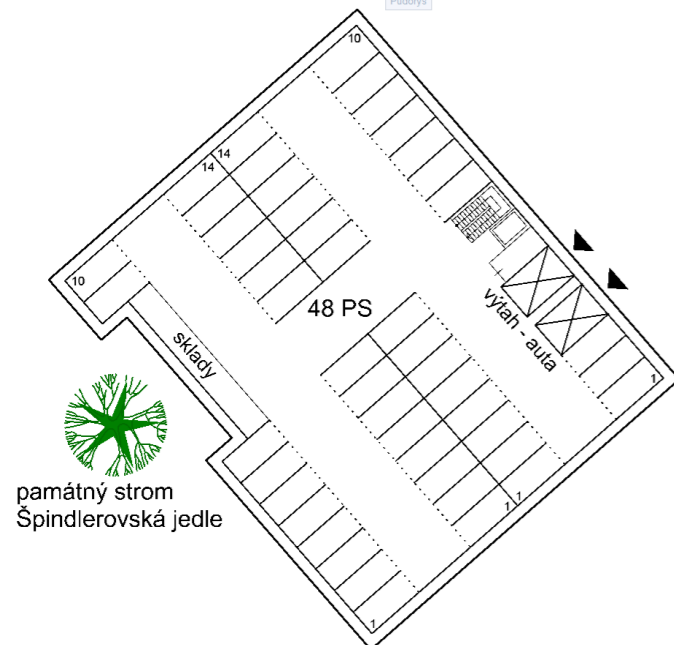
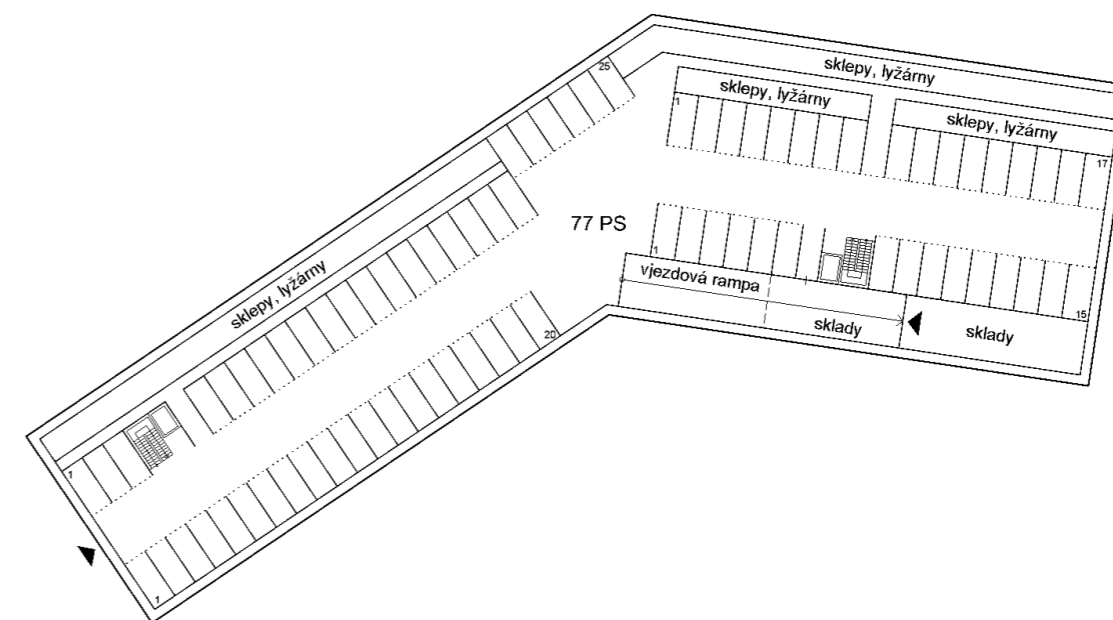
	Labe I		Labe II		Labe celkem		rozdíl
	Stav	Návrh ÚS	Stav	Návrh ÚS	Stav	Návrh ÚS	
1. PP	0	1535	0	1535	3070	3070	0
1. NP	0	650	485	650	485	1300	815
							0
2. NP	0	650	485	595	485	1245	760
3. NP	0	650	485	540	485	1190	705
P	0	420	0	295	0	715	715
<b>Celkem 2.-4. NP</b>	<b>0</b>	<b>1720</b>	<b>970</b>	<b>1430</b>	<b>970</b>	<b>3150</b>	<b>2180</b>

##### Pozn.

Rozdělení ploch v 1. PP je pouze teoretické, oba objekty jsou v tomto podlaží propojeny

**Všechny objekty musí svým architektonickým řešením stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.**

## Kvalifikovaný odhad kapacity podzemních podlaží navrhovaných objektů:

**Centrál** 50 parkovacích stání**Špindlerovská** 48 parkovacích stání**Labe** 77 parkovacích stání**4.3 Regulace ploch veřejných prostranství**

- Veškeré plochy veřejných prostranství vymezené v řešeném území budou veřejně přístupné bez omezení.
- Veřejné prostranství je navrženo s cílem omezení reklam a reklamních ploch, jejich povolení určuje Město Špindlerův Mlýn vyhláškou.

**4.4 Regulace parkování a odstavování vozidel**

- **Parkovací místa na veřejném prostranství (na náměstí, podélně i kolmo komunikací) jsou veřejná.** Stání vybudovaná ve veřejném prostoru lze započítat vůči bilanci potřebného počtu parkovacích stání dle ČSN a to maximálně do výše **krátkodobých (návštěvnických) stání** pro kavárny, restaurace, obchody, nikoliv pro kapacity ubytování
- Pro **dlouhodobé parkování ubytovaných** a odstavné plochy v rámci zastavitelných ploch jsou předepsána podzemní parkoviště v podzemních podlažích objektů. V rámci řešeného území se **dlouhodobé parkování a odstavování vozidel na terénu pro ubytované nepřipouští.**
- Pro všechny hotelové ubytovací objekty (Špindlerovská, Centrál a Labe I a Labe II) a další musí být **potřebný počet dlouhodobých parkovacích a odstavných stání dle ČSN zajištěn v podzemních podlažích objektů.**
- Pro krátkodobé parkování vozidel (krátkodobá návštěvnická stání) se připouští zřizovat podzemní parkoviště a využívat jejich kapacitu.
- Navržené parkoviště pro krátkodobé parkování na ploše mezi hotely Labe a Lomnice je určeno pro všechny obchody služby poskytované v centru města, bude veřejně přístupné.
- Parkoviště v centru při Svatopetrské ulici mohou být po dohodě mezi Městem Špindlerův Mlýn a některými subjekty částečně nebo dočasně (v určených dnech nebo hodinách) vyhrazeny pro vybraný okruh zákazníků.



## 5. Doprava a dopravní infrastruktura

Viz výkres č.9

### 5.1 Komunikační síť

#### 5.1.1 Současný stav

V řešeném území je vybudována dopravní síť. Od JZ přichází přes most přes Labe silnice II/295 Vrchlabská, která „končí“ u objektu České pošty, dále po levém břehu Labe pokračuje na sever jako MK Špindlerovská. Severně od objektu České pošty je stávající T křižovatka napojující MK Svatopetrskou, ze které ihned odbočuje strmá ulice (Okružní) a Krkonošská ulice (k Edenu), čímž namísto veřejného prostoru je na náměstí dopravní prostor křižovatky.

#### 5.1.2 Koncepce řešení

Celé náměstí je podle ÚP zklidněno a navrženo jako veřejné prostranství pro pěší. Motorová doprava je z náměstí vymístěna a vedena po jeho jižním a západním okraji – obvodu. Shodně s ÚP je jižně od budovy České pošty navržena T křižovatka komunikací II/295 Vrchlabská x Svatopetrská. Obdobně je podle ÚP navrženo nové napojení Krkonošské ulice ze Špindlerovské ulice severně od náměstí.

V centru města jsou úseky všech komunikací navrženy jako dopravně zklidněné („zóna 30“, obytná zóna). Územní studie doporučuje snížení max. povolené rychlosti na 30 km/hod „zóna 30“ na silnici II. třídy II/295 (Vrchlabská) v koncovém úseku most přes Labe – pošta, na Špindlerovské v úseku pošta – severní odbočení k Edenu, na Svatopetrské v úseku pošta – Horská služba.

- **Přeložení Svatopetrské a T křižovatky silnice II/295 (Vrchlabská) x Svatopetrská jižním směrem**  
za účelem zklidnění centrálního náměstí, preference pěší dopravy v centru a ochrany pěšího provozu včetně hlavního pěšího propojení na pěší most přes Labe je nová trasa Svatopetrské komunikace vedena po jižní straně centrálního náměstí. Navrhované řešení je ve shodě s ÚP a bylo podrobným prověřením v ÚS potvrzeno jako stabilizované a závazné. Vyvolanou nutností je vykoupení a demolice objektu bývalé telefonní ústředny Cetin a.s. p.č. 200.
- **Zásobování pomocí navržené MK severně za Edenem podle ÚP**  
ÚS navrhuje dopravní obsluhu severní části centra (Edenu, hotelu Špindlerovská a do Strmé ulice) z Krkonošské ulice napojené na Špindlerovskou navrhovanou ulicí severně od Špindlerovské a Edenu. Vlastní příjezd hostů do hotelu Špindlerovská je přes Krkonošskou z boční zásobovací komunikace mezi Špindlerovskou a Edenem. Vzhledem ke kapacitě výtahu do 1.PP toto řešení skýtá určité nebezpečí vzniku kolon až do Krkonošské ulice. Dopravně vhodnějším řešením by byl přímý nájezd do 1.PP hotelu Špindlerovská sjezdovou rampou od severu přímo z navrhované MK (dle ÚP) nebo od západu přímo ze Špindlerovské (vyžaduje posun navrhované MK severním směrem z důvodu vzdálenosti křižovatek). Obě navrhovaná variantní řešení jsou koncepčně vhodnější a provozně výhodnější, ale zcela závislá na majetkoprávním projednání s vlastníkem pozemků Fortuna s.r.o.

### 5.2 Doprava v klidu – parkování a odstavování vozidel

Řešení dopravy v klidu představuje pokrytí potřeb parkovacích a odstavných stání odvozených od kapacity ubytovací části hotelů a kapacity stravovacích a obchodních zařízení.

Dlouhodobé parkování a odstavování vozidel v předmětné lokalitě je nutné řešit v počtu podle platné ČSN 736110 změny Z1 (únor 2010) výhradně v podzemních podlažích jednotlivých ubytovacích objektů. Potřebný počet parkovacích míst pro ubytované nelze pokrýt jinými parkovacími stáními na terénu v uličních prostorech.

Krátkodobá návštěvnická stání pro služby v centru města (restaurace, kavárny, obchody) jsou navržena na terénu na parkovišti mezi hotely Labe a Lomnice (celková kapacita parkoviště 20 míst) a podél ulice Svatopetrská. (ČSN 736056, ČSN 736110)

Regulace ploch pro parkování a odstavování vozidel – viz část 4.4 textové části ÚS.

### 5.3 Veřejná hromadná doprava

Místní hromadná doprava (zimní skibusy) je realizována formou autobusové MHD. Autobusové zastávky MHD se předpokládají v blízkosti centra (v docházkové vzdálenosti centra) na ulici Špindlerovská a na ulici Svatopetrská pod Městským úřadem. V případě nutnosti mohou skibusy zastavovat přímo v jízdním pruhu na náměstí.

### 5.4 Pěší, cyklistická a lyžařská doprava

Podél místních komunikací Svatopetrská, Špindlerovská a Vrchlabská jsou navrženy chodníky s navazujícími přechody u křižovatek.

Hlavní hustota pohybu pěších na centrální náměstí je od mostu pro pěší přes Labe, podél Vrchlabské z autobusového nádraží do centra a ze Svatého Petra po Svatopetrské ulici. Doplňujícími zdroji pěší dopravy je pohyb pěších z/do ulice Krkonošské (od Edenu) a ze Strmé ulice (Okružní)

Samostatná cesta pro pěší a cyklisty oddělená od motorové dopravy (zimní lyžařská cesta) propojující Svatého Petra s centrem města a centrálním parkovištěm (autobusovým nádražím) je vedena údolím Dolského potoka.

### 5.5 Zimní údržba ploch a komunikací

Vzhledem k umístění města v horské oblasti a nadmořské výšce 714 až 717 m n.m. je problém zimní údržby a odstraňování sněhu z komunikací a ploch veřejných prostranství v centru zásadní.

V územní studii jsou navrženy dvě volné trasy pro odklizení sněhu a shrnutí sněhu do řeky (vodotečí): první v pokračování Strmé ulice v severní části náměstí západním směrem k Labi, druhá jižním směrem po parkovišti mezi hotely Labe I a Lomnice do Dolského potoka. Obě trasy pro odhrnování sněhu včetně min šířky profilu 5 m a únosnosti podloží pro zatížení třídy VI jsou závazné. ÚS doporučuje obě trasy k zahrnutí do VPS ÚP Špindlerův Mlýn v rámci zpracování příští změny ÚP.

## 6. Technická infrastruktura

Viz výkres č.10

Nově navrhované inženýrské sítě a přeložky stávajících sítí je nutné povinně ukládat do navržených vymezených koridorů pro uložení inženýrských sítí – viz výkres č.10.

Vymezené koridory pro umístění inženýrských sítí sledují přibližně stávající rozvody splaškové kanalizace a vody. Vzájemné vzdálenosti inženýrských sítí v navržených koridorech budou podle ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

### 6.1 Zásobování vodou

#### 6.1.1 Koncepce územního plánu

Vodní zdroje ve správním území vyhovují množstvím a kvalitou dodávané vody.

Zástavba ve Špindlerově Mlýně je zásobována z veřejného vodovodního řadu, nová výstavba bude napojena na stávající nebo nové vodovodní řady. V případě potřeby budou řešeny přeložky těchto sítí. Rozvody vody budou nově umístěny v rámci navržených koridorů inženýrských sítí na veřejných prostranstvích. Vodovodní řady budou zokruhovány.

Stávající vodovodní řady mají dostatečnou vydatnost pro požární zásah. V návrhových a přestavbových lokalitách budou na vodovodních řadech umístěny požární hydranty.

#### 6.1.2 Stav

Směrem V – Z od ulice Okružní prochází přes centrum města hlavní vodovodní řad DN 300, další vodovodní řad DN 150 vede v ulici Svatopetrská. Původní objekt Labe byl napojen z ulice Svatopetrská vodovodním řadem DN 50.

#### 6.1.3 Návrh

*Hotel Centrál a Špindlerovská* – budou využity stávající vodovodní přípojky (dle potřeby bude navržena jejich rekonstrukce), případně budou navrženy přípojky nové.

*Labe I, Labe II* – nový vodovodní řad SV od objektu Labe I napojený na stávající řad DN 150 v ulici Svatopetrská. Vodovodní přípojka objektu z východní strany objektu.

Stávajícího vodovodní řad pro původní objekt Labe a objekt Cetin bude zrušen.

### 6.2 Kanalizace

#### 6.2.1 Koncepce územního plánu

V obci je vybudována oddílná kanalizace. Splašková kanalizace ve Špindlerově Mlýně odvádí splaškové vody ze Špindlerova Mlýna, Bedřichova a Svatého Petra na centrální ČOV.

Rozvody kanalizace v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny oddílnou kanalizací, dešťové vody budou přednostně odváděny do vsaku. Kanalizační řady budou umístovány v maximální míře v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Nová výstavba bude v rámci řešeného území napojena na stávající nebo nové kanalizační řady. Bude omezováno vnikání balastních vod do splaškové kanalizace.

#### 6.2.2 Stav

##### **Splašková kanalizace**

Hlavní kanalizační řad DN 400 vede V – Z směrem od ulice Okružní, pokračuje shybkou pod Labem a dále na centrální ČOV. Od JV přichází řad DN 300 z ulice Svatopetrská a řad DN 300 od Dolského potoka kolem Lomnice. Kolem Edenu vede kanalizační řad DN 250.

##### **Dešťová kanalizace**

Dešťové vody od ulice Okružní a od Edenu jsou nově svedeny jižním směrem přes náměstí kolem objektu pošty do Dolského potoka.

#### 6.2.3 Návrh

##### **Splašková kanalizace**

*Hotel Centrál a Špindlerovská* – budou využity stávající kanalizační přípojky (dle potřeby bude navržena jejich rekonstrukce), případně budou navrženy přípojky nové.

*Labe I, Labe II* – nová kanalizační přípojka z východní strany objektu Labe I, napojení do stávajícího kanalizačního řadu DN 300 severovýchodně od objektu

Stávající kanalizační řad pro původní objekt Labe a objekt Cetin bude zrušen.

##### **Dešťová kanalizace**

Stávající kanalizační řad dešťové kanalizace přes náměstí do Dolského potoka je navržen ke zrušení. Dešťové vody z ulice Okružní, od Edenu a z náměstí budou nově svedeny jižně podél Špindlerovské přímo do Labe. Dešťové vody z prostoru před hotelem Centrál 2000 a z navrhovaného parkoviště mezi Lomnicí a hotelem Labe I budou nově svedeny podél parkoviště do Dolského potoka.

*Hotel Centrál* – budou využity stávající kanalizační přípojky (dle potřeby bude navržena jejich rekonstrukce), případně budou navrženy přípojky nové. Centrál 2000 bude napojen na navrhovaný kanalizační řad.

*Špindlerovská* – budou využity stávající kanalizační přípojky (dle potřeby bude navržena jejich rekonstrukce), případně budou navrženy přípojky nové.

*Labe I, Labe II* – odvod dešťových vod je navržen z J strany objektů přímo do Dolského potoka.

### 6.3 Zásobování elektrickou energií

#### 6.3.1 Koncepce územního plánu

Stávající rozvodna 35/10 kV Špindlerův Mlýn v technické zóně Bedřichov a 77 trafostanic v majetku ČEZ Distribuce a.s. ve správním území budou zachovány. Stávající trafostanice budou dle potřeb rekonstruovány pro osazení transformátorů většího výkonu.

Nové rozvody VN budou prováděny zemním kabelem. Sekundární rozvody v nové zástavbě budou prováděny zemním kabelem.

#### 6.3.2 Stav

V řešeném území se nacházejí kabelové rozvody VN a NN, trafostanice je umístěna v objektu Špindlerovská, druhá trafostanice je za Dolským potokem v úrovni hotelu Lomnice.

#### 6.3.3 Návrh

*Hotel Centrál* – bude využita stávající elektro přípojka (dle potřeby bude navržena její rekonstrukce), případně bude navržena přípojka nová.

*Špindlerovská* – bude využita stávající elektro přípojka (dle potřeby bude navržena její rekonstrukce), případně bude navržena přípojka nová.

Přemístění trafostanice v hotelu Špindlerovská bude řešeno v rámci rekonstrukce objektu, včetně přeložek kabelových vedení VN a NN.

*Labe I, Labe II* – nová přípojka z trafostanice za Dolským potokem vedená pod lávkou pro pěší.

V prostoru hotelů Labe I a Labe II budou provedeny přeložky kabelového vedení NN. Umístění přeložek podél navrhovaného parkoviště a Dolského potoka (cesta pro pěší a cyklisty).

## 6.4 Zásobování zemním plynem

### 6.4.1 Koncepce územního plánu

Špindlerův Mlýn je plynofikován STL plynovodem. Stávající STL rozvody budou převážně zachovány. Vybrané úseky STL na soukromých pozemcích budou přemístěny do veřejných prostranství. STL rozvody budou místně doplněny. Stávajících NTL rozvody budou nahrazeny rozvody STL.

### 6.4.2 Stav

Hlavní rozvod STL plynovodu DN 200 vede ve směru S – J přes náměstí a dále V směrem do Sv. Petra. DN 50 vede Z – V směrem podél Dolského potoka.

### 6.4.3 Návrh

*Hotel Centrální* – bude využita stávající plynovodní přípojka (dle potřeby bude navržena její rekonstrukce), případně bude navržena přípojka nová.

*Špindlerovská* – bude využita stávající plynovodní přípojka (dle potřeby bude navržena její rekonstrukce), případně bude navržena přípojka nová

*Labe I, Labe II* – nová plynovodní přípojka z V strany objektu Labe I, popř. z JZ strany objektu Labe II.

Vedení DN 50 v místě návrhových objektů Labe I a Labe II bude přeloženo podél navrhovaného parkoviště a Dolského potoka (cesta pro pěší a cyklisty).

## 6.5 Slaboproudé rozvody

### 6.5.1 Koncepce územního plánu

V oblasti telekomunikací je stav v řešeném území uspokojivý.

Návrhové a přestavbové lokality budou napojeny na stávající kabelové rozvody v území.

### 6.5.2 Stav

V řešeném území se nachází objekt bývalé telefonní ústředny (Cetin a.s.) a podzemní rozvody optických a metalických kabelů f. Cetin a.s.

### 6.5.3 Návrh

Objekt bývalé telefonní ústředny (Cetin a.s.) je navržen k odstranění. V místě navrhovaných objektů Labe I a Labe II budou v dalším stupni PD navrženy přeložky optických a metalických kabelů Cetin. Vzhledem k nízkým prostorovým nárokům nejsou trasy vedení ve studii podrobněji zpracovány.

## 6.6 Odpady

Likvidace odpadů z jednotlivých navrhovaných objektů bude řešena v rámci DÚR jednotlivých objektů.

Na náměstí budou umístěny prvky kvalitního odolného městského mobiliáře včetně odpadkových košů. Předpokládá se umístění zdvojených košů na směsný odpad a plasty.

## 7. Zelená infrastruktura

Viz výkres č.10

### 7.1 Návrh zeleně v řešeném území

Stávající kvalitní solitérní zeleň bude zachována a tvoří páteř navrhovaných opatření.

Před Špindlerovskou je chráněný památný strom Špindlerovská jedle. Jižně je strom, který v období Vánoc slouží jako vánoční strom.

Podél komunikací a nábřeží vodotečí jsou navrženy stromové aleje.

### 7.2 Podzemní prostorové buňky pro stromy

V ploše centrálního náměstí a na dále vyznačených místech budou stromy vysázeny do podzemních buněk prostorově umístěných v rámci koordinace prostorového uspořádání sítí technického vybavení na stejné úrovni významu, důležitosti a ochrany jako ostatní inženýrské sítě včetně zákresu do technické mapy. Odstupy od ostatních inženýrských sítí budou stanoveny podle ČSN 736005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

### 7.3 Regulační podmínky

- Nové dosadby zeleně budou realizovány v uličním prostoru a ve veřejných prostranstvích ve formách alejí respektive parkově upravených ploch.
- Ve dlážděných plochách náměstí a dalších významných místech budou stromy vysázeny do podzemních prostorových buněk, jejichž umístění bude zkoordinováno s inženýrskými sítěmi.
- Parkovací plochy (plošné) budou osázeny stromy v minimálním počtu 1 strom na 8 parkovacích stání, stromy budou přednostně sdružovány do ucelených zelených ploch (pásů, stromořadí).
- Parkovací pruhy podél veřejných městských komunikací budou osázeny stromy v minimálním počtu 1 strom na 2 parkovací stání. V úsecích bez parkovacích stání budou doplněny stromové aleje.
- Během výstavby bude v rámci stavenišť sejmuta ornice, která bude zpětně použita na nové zelené plochy. Nezastavěné plochy budou zpětně ozeleněny a osázeny stromy.
- Pro výsadby na veřejných prostranstvích budou užívány místní dřeviny a dřeviny vhodné pro umístění ve veřejných prostranstvích: Jasan ztepilý *Fraxinus excelsior*, Javor klen *Acer pseudoplatanus*, Javor habrolistý *Acer carpiniifolium*, Jeřáb ptačí *Sorbus aucuparia*, Habr obecný *Carpinus betulus*, Dub letní *Quercus robur*, Dub zimní *Quercus petraea*, Olše šedá *Alnus ilcana*, Buk lesní *Fagus sylvatica*).