Útvar koncepce a rozvoje města Plzně

Plzeň – aquapark

Vyhledávací studie

15. května 2012

NEWTON

EDIFICE construction & consulting

Objednatel:

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně, p.o.
Škroupova 5, 305 84 Plzeň
IČO: 002 27 277

Zhotovitel:

NEWTON Business Development, a.s.
Politických vězňů 10, 110 00 Praha 1
IČO: 274 55 947

a

EDIFICE construction & consulting, s.r.o.
Návršní 8, 140 00 Praha 4 – Krč
IČO: 271 84 838

Obsah:

1 Manažerské shrnutí 5

2 Analýza nabídky a potřeb 6

2.1 Aquaparky, bazény, koupaliště, lázně 6

2.2 Současná nabídka koupání a vodních atrakcí v Plzni a okolí 8
2.2.1 Kryté bazény a vodní plochy s celoročním provozem 8
2.2.2 Venkovní a přírodní koupaliště 10

2.3 Aquaparky v ČR 11
2.3.1 Centrum Babylon, Liberec 13
2.3.2 Aquapalace Čestlice 13
2.3.3 Centrum vodní zábavy Kdyně 14
2.3.4 Aquapark Horažďovice 15
2.3.5 Tipsport Laguna Beroun 16

2.4 Potřeba aquaparku v Plzni a jeho rozsahu 16
2.4.1 Srovnání s jinými krajskými městy 16
2.4.2 Potřeba aquaparku 18
2.4.3 Navrhovaný rozsah a náplň aquaparku 18

3 Analýza a hodnocení lokalit 21

3.1 Aspekty vhodného umístění aquaparku 21
3.1.1 Velikost a plošné nároky aquaparku 21
3.1.2 Dostupnost aquaparku pro potenciální klienty 23
3.1.3 Vhodnost funkce do stávající zástavby a atraktivita lokality 28
3.1.4 Cena pozemku 29
3.1.5 Připravenost pozemku 29

3.2 Analyzované lokality 32
3.2.1 Borská pole 33
3.2.2 Doubravka - Lopatárna 35
3.2.3 Severní předměstí 37
3.2.4 Chotíkov 39

3.3 Hodnocení lokalit 41
3.3.1 Posouzení z hlediska územního plánu 41
3.3.2 Pozemky a vlastnická práva 41
3.3.3 Cena pozemku 45
3.3.4 Dopravní dostupnost 46
3.3.5 Dostupnost inženýrských sítí 48
3.3.6 Možnost využití odpadního tepla 51

3.4 Srovnání vhodnosti lokalit 51
3.4.1 Popis kritérií a hodnocení lokalit 52
3.4.2 Hodnotící matice 57

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Hershey Park, USA 6
Obrázek 2: Plavecký Bazén – Plzeň, Slovany 7
Obrázek 3: Koupaliště Divoká Šárka..... 8
Obrázek 4: Aquapark - Centrum Babylon, Liberec 13
Obrázek 5: Aquapalace Čestlice 14
Obrázek 6: Centrum vodní zábavy Kdyně..... 15
Obrázek 7: Aquapark Horažďovice 15
Obrázek 8: Tipsport laguna Beroun 16
Obrázek 9: Přehled posuzovaných lokalit 32
Obrázek 10: Borská pole..... 33
Obrázek 11: Borská pole – vyznačené zájmové území 34
Obrázek 12: Doubravka - Lopatárna..... 35
Obrázek 13: Doubravka - Lopatárna – vyznačené zájmové území 36
Obrázek 14: Severní předměstí 37
Obrázek 15: Severní předměstí – vyznačené zájmové území..... 38
Obrázek 16: Chotíkov..... 39
Obrázek 17: Chotíkov – vyznačené zájmové území 40

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Kryté bazény v Plzni 9
Tabulka 2: Venkovní koupaliště v Plzni a okolí..... 10
Tabulka 3: Aquaparky v ČR podle krajů..... 11
Tabulka 4: Počet aquaparků připadajících na krajská města a kraje 17
Tabulka 5: Dojezdové časy Plzeň – sídla v Plzeňském kraji..... 25
Tabulka 6: Spádová oblast aquaparku v Plzeňském kraji 26
Tabulka 7: Pozemky a vlastnická práva lokality Borská Pole 41
Tabulka 8: Pozemky a vlastnická práva lokality Doubravka - Lopatárna..... 42
Tabulka 9: Pozemky a vlastnická práva lokality Severozápadní předměstí 45
Tabulka 10: eliminační kritéria 52
Tabulka 11: Vhodnost do stávající zástavby..... 52
Tabulka 12: Okolní prostředí 53
Tabulka 13: Dostupnost silniční sítí 53
Tabulka 14: Dostupnost MHD..... 54
Tabulka 15: Scelenost pozemku..... 54
Tabulka 16: Spádová oblast..... 54
Tabulka 17: Cena pozemku 55
Tabulka 18: Dopravní napojení 55
Tabulka 19: Dostupnost médií (sítí) 55
Tabulka 20: Cena pojištění 56
Tabulka 21: Přípojka tepla od spalovny 56
Tabulka 22: hodnotící matice 57

Seznam použitých zdrojů:

- Strategická analýza rozsahu a potřeb města Plzně v souvislosti s výstavbou fotbalového stadionu, DHN, 2009
- Přehled sportovišť v Plzni (součást výše uvedené strategické analýzy)
- Koncepce sportu v Plzni, ÚKR, 2008
- Koupaliště a místa pro koupání v Plzni – podklad pro vyhledávací studii Aquapark (2/2012)
- Orientační úvaha Aquaparku na Zeleném trojúhelníku
- Program rozvoje města Plzně, ÚKR, 2004 (aktualizace 2010)
- Potenciál města Plzně z pohledu cestovního ruchu, DHL, 2007
- Strategie cestovního ruchu 2008-2012 (součást výše uvedeného dokumentu)

1 MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Z přehledu existujících zařízení určeních k rekreaci a volnočasovému vyžití v souvislosti s bazény a vodními atrakcemi lze konstatovat, že v Plzni samotné, i v jejím blízkém okolí v současné době chybí infrastruktura typu aquaparku (celoroční provoz, množství atrakcí, wellness zóna). Nejbližší zařízení podobného typu jsou vzdálena zhruba 45-60 minut jízdy automobilem.

Srovnání s jinými velkými městy (nad 100 tisíc obyvatel) ukazuje, že Plzeň jediná aquaparkem nedisponuje. Vzhledem k tomu, že ani celý Plzeňský kraj nemá aquapark většího rozsahu, lze předpokládat, že návštěvnost takového zařízení by dosahovala minimálně úrovně srovnatelné s velkými českými aquaparky (Liberec, Olomouc). Z analýzy proto vyplývá vhodnost výstavby aquaparku v Plzni.

Pro výstavbu aquaparku v Plzni byly posuzovány lokality Borská pole, Doubravka – Lopatárna, Severozápadní předměstí a Chotíkov.

Všechny posuzované lokality je možné využít pro případnou výstavbu aquaparku. Po porovnání jejich vhodnosti pomocí 11 hodnotících kritérií s rozdílnými vahami lze říci:

Za nejvhodnější z posuzovaných lokalit pro výstavbu aquaparku se jeví lokalita Borská pole a lokalita Doubravka – Lopatárna, které představují diferencované pohledy: Borská pole jsou připravenou rozvojovou lokalitou mimo centrum, zatímco Doubravka - Lopatárna představuje atraktivní, ale méně připravený prostor blízko centra.

Borská pole mohou výhledově sloužit výstavbě jakékoliv občanské vybavenosti, s vyšším komerčním potenciálem. Doubravka – Lopatárna je svým současným určením i stavem vhodná zejména pro realizaci projektu aquaparku, či obdobného zaměření.

Severozápadní předměstí je další lokalitou v pořadí vhodnosti. Nedosahuje ovšem kvalit předchozích dvou.

Z vybraných lokalit lze za nejméně vhodnou považovat lokalitu Chotíkov. Její potenciální přínos v možnosti odběru odpadního tepla z plánované spalovny nemůže vyvážit negativní faktory spojené zejména se vzdáleností od Plzně a vyvolanými dodatečnými náklady na zajištění dostatečně kapacitních sítí.

2 ANALÝZA NABÍDKY A POTŘEB

Úvodní část vyhledávací studie – analýza nabídky a potřeb – mapuje současnou situaci v oblasti volnočasového vyžití a zábavy spojené s bazény a vodními atrakcemi v Plzni a blízkém okolí. V návaznosti na srovnání s se situací v ČR, a zejména krajskými městy analyzuje postavení Plzně a definuje potřebu doplnění chybějící infrastruktury.

2.1 AQUAPARKY, BAZÉNY, KOUPALIŠTĚ, LÁZNĚ

Pojem **aquapark** (též akvapark) je dnes běžně používaným termínem, který však nemá jednoznačné vymezení. Slovník cizích slov pod pojmem aquapark rozumí zábavní park se systémem skluzavek, koupališť a jiných vodních atrakcí.

V USA obliba a počet zábavních parků s vodními atrakcemi roste již od 50. let minulého století. Od poloviny 80. let se budují také kryté aquaparky (nezaměňovat s krytými bazény), umožňující celoroční provoz i tam, kde by to jinak klimatické podmínky nedovolovaly.

V ČR bývá za aquapark označována i řada venkovních koupališť, případně bazénů, které byly dodatečně obohaceny o některé vodní atrakce – typicky tobogán. Je tomu tak do značné míry proto, že za minulého režimu tento segment volnočasového vyžití vůbec neexistoval a rostoucí poptávka si vynutila rychlá a laciná řešení – právě formou rozšíření existujících bazénů. Za první skutečný aquapark v ČR tak lze označit aquapark v Centru Babylon Liberec otevřený v roce 1997.

Obecně lze říci, že aquapark je definován zejména převažující formou aktivit a cílovou skupinou, které ho odlišují od ostatních zařízení typu bazénů. Jádro aquaparku spočívá v množství vodních atrakcí zaměřených na zábavu klientů, které tvoří především rodiny s dětmi, mládež a děti. V současnosti stále podstatnější náplní aquaparků je i relaxační a wellnessová část, zaměřená na dospělou klientelu.

OBRÁZEK 1: HERSHEY PARK, USA



Zdroj: Wikipedia

Částečně v kontrastu s aquaparky jsou **plavecké bazény** s drahami, budované v ČR do 90. let, jejich jediné zaměření bylo na plavce, skokany a vodní sporty typu vodního póla. Takové bazény, spolu s veřejnými koupališti, byly vybaveny maximálně dětským brouzdalištěm, nebo skluzavkou.

V ČR se často vyskytuje kombinace krytého a venkovního bazénu, později doplněná o některé atrakce (tobogán, vířivky). Ovšem s ohledem na fakt, že se jedná o rozšíření, na která zařízení nebyla původně projektována, nemají dostatečný rozsah. Venkovní část (včetně venkovních atrakcí) nebývá provozována mimo letní sezónu, a činnost zařízení se tak omezuje zejména na plavecký bazén. Pozdější rozšíření bazénů nezměnilo jejich prvotní zaměření a nadále přitahují spíše jiný typ klientů, než aquaparky – alespoň tam, kde existuje volba.

OBRÁZEK 2: PLAVECKÝ BAZÉN – PLZEŇ, SLOVANY



Zdroj: Internetová prezentace Bazénu Slovany

Aquaparky také mívají plavecké bazény, ale často malé, bez pevných drah, odrazových, či skokanských můstků. Tvoří tak v podstatě doplněk hlavní činnosti. Aquaparky a bazény si tedy v principu nekonkurují zaměřením, ani cílovou skupinou.

Koupaliště (venkovní) lze charakterizovat především ryzí sezónností jejich činnosti, která v našich zeměpisných šířkách představuje 3-4 měsíce v roce. Koupaliště proto také nebývají vybavena sofistikovanými a nákladnými atrakcemi, neboť náklady s jejich celoroční údržbou by byly ve významném nepoměru se sezónními výnosy. Koupaliště také nebývají vyhledávána sportovními plavci, právě s ohledem ne jejich omezenou využitelnost. Reálně tak nepředstavují konkurenci ani pro bazény, ani pro aquaparky.

OBRÁZEK 3: KOUPALIŠTĚ DIVOKÁ ŠÁRKA



Zdroj: Wikipedia, autor Gothika

Lázně, zejména v pohledu wellness, se částečně překrývají se zaměřením současných aquaparků. Nabídka různých relaxačních procedur a masáží se vyskytuje téměř u všech současných aquaparků. Nejedná se však o přímou paralelu, nebo konkurenci. Lázeňský pobyt je spíše jednorázovou pobytovou, či vícedenní záležitostí (minimálně víkendovou). Návštěva aquaparku, naproti tomu, je otázkou několika hodin a předpokládá se častější návštěva.

2.2 SOUČASNÁ NABÍDKA KOUPÁNÍ A VODNÍCH ATRAKCÍ V PLZNI A OKOLÍ

Cílem této studie není komplexní zmapování nabídky všech koupališť a zařízení věnujících se vodním sportům v Plzni, či v plzeňském kraji. Pro posouzení vhodnosti a rozsahu zamýšleného aquaparku jsou klíčová zejména zařízení s celoročním provozem (typicky kryté bazény), která mimo ryze plavecké vyžití nabízí i další atrakce a služby.

Koupaliště, která fungují v podstatě jen v průběhu letní sezóny, mohou celkový obraz doplnit, ale jako s náhradou, či konkurencí pro aquapark s nimi nelze reálně kalkulovat.

Vzhledem k neexistenci evidence, či databáze funkčních bazénů a koupališť byly zkombinovány různé veřejné informační zdroje. Z hlediska významných krytých vodních ploch určených veřejnosti je však seznam kompletní.

2.2.1 Kryté bazény a vodní plochy s celoročním provozem

Jak již bylo uvedeno dříve, vyžití podobné tomu, které standardně nabízí aquaparky dnes v částečné míře suplují kryté bazény s rozšířenou škálou služeb. V samotné Plzni nyní fungují tyto kryté bazény:

TABULKA 1: KRYTÉ BAZÉNY V PLZNI

Bazén	Velikost vodní plochy	Atrakce	Poznámka
Bazén Slovany – Plavecký areál města Plzně	2 550m^2	Kryté bazény 50 a 12,5m, venkovní bazén 50m, brouzdaliště, tobogán, divoká řeka, vířivky, sauna	Venkovní část nefunguje celoročně
Bazén Kozinova – SK Radbuza	300 m^2	Velký (25m) a malý bazén	
Bazén ZČU Plzeň Lochotín	612 m^2	Velký (25m) a malý (12,5m) krytý bazén a 20m venkovní bazén	Plavání pro veřejnost omezeno z důvodu rozvrhu studentů ZČU
Bazén ZŠ Západní	500 m^2	25m bazén	

Zdroj: Přehled sportovních areálů města Plzeň, internetové stránky

Jak je z tabulky na první pohled zřejmé, nabídce v Plzni dominuje **bazén Slovany**, který v současnosti do značné míry supluje i funkce chybějícího aquaparku. Bazén Slovany nabízí sportovní vyžití zejména pro plavce, akvabely, vodní pólisty, moderní pětibojaře a vodní záchranáře. Disponuje dvěma padesátimetrovými bazény, 86 metrovým tobogánem, divokou řekou a největší saunou v Plzni s kapacitou 31 osob. Dále je k dispozici tělocvična se zrcadlovým sálem, fitness a turistická ubytovna s kapacitou 74 lůžek.

Bazén Slovany byl uveden do provozu v roce 1986 a v současnosti vyniká návštěvností 598 520 návštěvníků ročně (2011). Z toho saunu využilo 15 537 návštěvníků.

Oproti tomu další kryté bazény v Plzni jsou svou velikostí několikanásobně menší, než bazén Slovany, nedisponují dalšími atrakcemi a jejich provoz pro veřejnost je často omezen tréninkem sportovních klubů a studentů, či žáků škol, při kterých jsou zřízeny. Tyto bazény mohou částečně saturovat poptávku ryzích plavců, či sportovců, nenabízejí však vyžití pro rodinou zábavu, či relaxaci.

Pro doplnění obrazu nabídky v Plzni a nejbližším okolí je vhodné také zmínit **Plavecký areál v Rokycanech**, vzdálených od Plzně 18 km. V tomto případě se jedná o krytý bazén s tobogánem o délce 35m, vířivkou, protiproudem a parními kabinami, propojený s venkovním koupalištěm. Venkovní část je v provozu pouze v průběhu letní sezóny, za příznivého počasí. Je to typický příklad krytého městského bazénu s rozšířenou nabídkou atrakcí a sezónní venkovní částí.

Jiným ilustrativním příkladem může být **Letní aquapark v Hořovicích**, vzdálených 48 km od Plzně, který je spíše venkovním koupalištěm s atrakcemi a funguje jen v průběhu letní sezóny. Po zbytek roku je redukován pouze na vnitřní plavecký bazén.

Žádný aquapark jako takový, se tedy v Plzni, ani nebližším okolí nenachází. O aquaparcích v plném slova smyslu více pojednává kapitola 2.3.

2.2.2 Venkovní a přírodní koupaliště

V průběhu letních měsíců, za předpokladu dobrého počasí, se obyvatelům Plzně nabízí možnost vyžití ve venkovních a přírodních koupalištích Plzni (a sezónně fungujících „aquaparcích") v okolí.

Realitou ovšem je, že funkčnost těchto zařízení je omezena nejen počasím, ale často i proměnlivou hygienickou kvalitou vody. Jak bylo zmíněno dříve, venkovní koupaliště nedisponují větším počtem atrakcí, a v případě koupališť přírodních často postrádají i potřebné zázemí.

V Plzni a okolí se nacházejí tato venkovní koupaliště:

TABULKA 2: VENKOVNÍ KOUPALIŠTĚ V PLZNI A OKOLÍ

Bazén	Typ	Vzdálenost	Poznámka
Areál Škodaland – koupací jezírko	Umělá nádrž	-	30 x 60m, přírodní naturistická pláž
Vodní nádrž České údolí		-	Přírodní naturistická pláž
Malesice	Umělá nádrž	-	
Bukovec	Umělá nádrž	-	
Újezd	Umělá nádrž	-	V rekonstrukci
Velký a malý Bolevecký rybník	Přírodní koupaliště	-	Koupaliště Ostende
Senecký rybník	Přírodní koupaliště	-	
Kamenný rybník	Přírodní koupaliště	-	
Sídlovnký rybník	Přírodní koupaliště	-	
Košutecké jezírko	Přírodní koupaliště	-	
Vochov	Přírodní koupaliště	6 km	
Chotíkov	Umělá nádrž	7 km	
Drahotínský rybník	Přírodní koupaliště	9 km	
Koupaliště Starý Plzenec	Přírodní koupaliště	9 km	
Koupaliště Sulkov (Líně)	Umělá nádrž	9 km	
Příšov	Umělá nádrž	9 km	
Vodní nádrž Ejpovice	Přírodní koupaliště	10 km	
Koupaliště Tlučná	Bazén	11 km	Bazén 50m, brouzdaliště
Koupaliště Dýšina – Nová Huť	Umělá nádrž	11 km	
Losiná	Umělá nádrž	11 km	
Čižice	Umělá nádrž	11 km	
Stýskaly	Umělá nádrž	12 km	
Městské koupaliště Nýřany	Přírodní koupaliště	13 km	
Dobřany	Přírodní koupaliště	13 km	
Vísecký rybník (Hamr)	Přírodní koupaliště	13 km	

Bazén	Typ	Vzdálenost	Poznámka
Zbůch	Umělá nádrž	14 km	

Zdroj: Koupaliště Plzeň – okolí (ÚKR), internetové stránky

Žádné z těchto koupališť nelze označit za aquapark, nebo jeho obdobu – nedisponují škálou atrakcí, ani relaxačními zónami. Umožňují tak pobyt u vodní plochy, ale nikoliv zábavní program, který se od aquaparku očekává.

2.3 AQUAPARKY V ČR

Tato podkapitola se snaží o zmapování nabídky aquaparků v České republice. Vzhledem k nejasné definici aquaparku za aquapark nadále považujeme zařízení určené pro rekreaci a relaxaci ve spojení s vodními atrakcemi, které je v provozu po celý rok a atrakce netvoří jen minoritní doplněk krytého bazénu.

Nejprve je uveden přehled aquaparků v ČR, dále budou popsány charakteristiky významnějších z nich.

TABULKA 3: AQUAPARKY V ČR PODLE KRAJŮ

Aquapark	Vodní plocha (m^2)	Kapacita (osob)	Nejdelší tobogán (v m)	Roční návštěvnost (osob)	V provozu od
HL. M. PRAHA					
Aquapalace Čestlice	2 500	2 100	127	805 tis. (cílově 1 mil.)	2008
Aquadream Barrandov	322		115	200 tis.	2006
Aquacentrum Lagoon Letňany	370		86		1999
STŘEDOČESKÝ KRAJ					
Kladno	550		108	220 tis. (2004)	2004
Tipsport Laguna Beroun	661	1 850	78	190 tis. (2008) 153 tis. (2010)	2007
Slaný	1 500	1 000	87	145 tis.	1999
Kolín		230			
KARLOVARSKÝ KRAJ					
Aquafórum Františkovy Lázně	1 570	1 000		34 tis. (2010)	
PLZEŇSKÝ KRAJ					
Horažďovice			62		
Kdyně	425	100	60	100 tis.	
LIBERECKÝ KRAJ					
Centrum Babylon Liberec	700		80	300 tis. (2009) 200 tis. (2010)	1997
ÚSTECKÝ KRAJ					
Děčín				135 tis.	2001

Aquapark	Vodní plocha (m^2)	Kapacita (osob)	Nejdelší tobogán (v m)	Roční návštěvnost (osob)	V provozu od
Auqadrom Most					2003
KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ					
Městské lázně Hradec Králové	1 977		82		
Jičín			96		
Špindl			72		
PARDUBICKÝ KRAJ					
-					
KRAJ VYSOČINA					
Vodní Ráj Jihlava	1 700			140 tis.	
JIHOČESKÝ KRAJ					
Aquaworld Lipno					
JIHOMORAVSKÝ KRAJ					
Kohoutovice	720		90		2010
Vyškov	1 359	2 320		265 tis. (2009) 201 tis. (2010)	
Boskovice			60		
OLOMOUCKÝ KRAJ					
Aquapark Olomouc	1 225	2 100	123	192 tis. (2010)	2009
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ					
Kravaře			65		
Olešná	1 600	3 000	82		2005
Bohumín				188 tis. (2011)	
ZLÍNSKÝ KRAJ					
Uherské Hradiště		1 850	185	200 tis. (2007)	2010
CPA Delfín Uherský Brod		250	91	286 tis. (2009) 200 tis. (2011)	2003

Zdroj: Internet, internetové stránky aquaparků

Podstatnou informací pro posouzení velikosti aquaparku je **kapacita**, na kterou byl projektován. Ta se uvádí buď jako maximální, nebo roční. Údaj může být zkreslen velikostí venkovní zóny, která není v provozu celoročně.

Ukazatel „**velikost vodní plochy**" může být dobře použit pro porovnávání celkové velikosti bazénů. U aquaparků však není tak jednoznačný, protože rozsah aquaparku je určen spíše počtem a sofistikovaností atrakcí, než jen vodní plochou. Nelze proto velikost aquaparku poměřovat jen tímto ukazatelem. Jako doprovodný ukazatel může sloužit například „**délka nejdelšího tobogánu**", která bývá často prezentována v souvislosti s vybaveností aquaparku.

Roční návštěvnost aquaparku není zcela srovnatelná s návštěvností klasického bazénu, neboť se počítá s tím, že návštěvník v aquaparku setrvává průměrně delší dobu (3 hod, půlden), než rekreační plavec v bazénu (např. 1 hod.).

Z tabulky by se mohlo zdát, že většina krajů je vybavena jedním, spíš více aquaparky, až na výjimku kraje Pardubického. Podle tohoto srovnání v Plzeňském kraji fungují dva aquaparky – v Horažďovicích a v Kdyni. Tyto aquaparky jsou však rozsahem malé a ve velké vzdálenosti od Plzně. Pro srovnání jsou uvedeny jejich charakteristiky vedle nejvýznamnějších českých aquaparků, kterými jsou Aquapalace Čestlice v Praze a Centrum Babylon v Liberci.

2.3.1 Centrum Babylon, Liberec

Centrum Babylon v Liberci bylo prvním aquaparkem, který v ČR vzniknul. Hotelový, kongresový, zábavní a nákupní komplex vznikl v roce 1977 přestavbou bývalé textilní továrny Hedva o rozloze 30 tis. m2. Aquapark o vodní ploše 700 m^2 obsahuje 4 tobogány, spacebowl, divokou řeku, jeskyně, vodotrysky a gejzíry. Relaxační část zahrnuje saunu a římské lázně.

OBRÁZEK 4: AQUAPARK - CENTRUM BABYLON, LIBEREC



Zdroj: Internetová prezentace Centra Babylon Liberec

Od roku 2007 je otevřeno i wellness centrum s 20 procedurami, mimo jiné klasickou saunou, římskými lázněmi, tureckou lázní a vířivkou.

Centrum Babylon se po dlouhou dobu těšilo unikátní pozici jediného a největšího aquaparku v ČR. Nadále zůstává mezi nejvýznamnějšími mimopražskými aquaparky.

2.3.2 Aquapalace Čestlice

Aquapalace Čestlice, který funguje od května 2008 je největším aquaparkem v ČR. Areál na ploše 13 tis. m2 má vodní plochu 2 500 m^2. Aquapark je rozdělen do 5 zón:

- **Palác relaxu** – část s 19m bazénem, vířivkami, masážními lavicemi a lehátkami, zaměřená na klidnější zábavu. Součástí zóny je i 8m potápěčská jáma
- **Palác pokladů** – část obsahující dětské brouzdaliště, umělé vlnobití, fontány a gejzíry, vodní hřiště, prolézačky a skluzavky i masážní lavice a vířivku. Část je zaměřena na rodiny s dětmi a děti
- **Palác dobrodružství** – část věnovaná adrenalinovým atrakcím – šest tobogánů, 3 strmé skluzavky, spacebowl, tobogán pro jízdu na pneumatice. Zóna je doplněna i o umělé jeskyně s vířivými lavicemi
- **Venkovní zóna** – obsahuje mix atrakcí vhodných pro relaxaci v letním období – bazén s vířivými lavicemi, masážní sprchy, brouzdaliště, dětské vodní hřiště a divoká řeka
- **Saunový svět –** samostatná zóna obsahující klasické finské sauny, římské lázně a vířivky, a to částečně i ve venkovní zóně

Součástí komplexu je i fitness, wellness a rehabilitační prostor. Areál je doplněn dvěma restauracemi a několika bary. Návštěvníkům slouží parkovací domy a v blízkosti areálu funguje hotel.

OBRÁZEK 5: AQUAPALACE ČESTLICE



Zdroj: Internetová prezentace Aquapalace Čestlice

Aquapalace Čestlice byl zamýšlen jako aquapark, který stáhne poptávku z celé Prahy a do značné míry i z ČR. Byl proto budován na roční návštěvnost cca. 1 mil. návštěvníků, které se mu zatím nedaří dosahovat. Vzhledem k umístění na kraji Prahy má i některá specifika – malou celkovou plochu v poměru k vodní ploše, malý plavecký bazén, omezenou venkovní zónu a ne příliš atraktivní okolí (nákupní zóna u dálnice na Brno). Zde hrála roli vysoká cena pozemků, i fakt, že v Praze je velké množství krytých bazénů a nebylo třeba tuto funkci akcentovat.

2.3.3 Centrum vodní zábavy Kdyně

Jádrem centra vodní zábavy Kdyně je hlavní bazén s vodní plochou 425 m^2, který je rozdělen na 25m plavecký bazén a oddělenou část s vodními atrakcemi. Vodní atrakce tvoří 60m dlouhý tobogán, chrlič, vířivé lavice a vodní houpačka. Část wellnessu je tvořena finskou saunou, římskou a tureckou lázní a infra kabinou. Maximální kapacita celého centra je 100 osob.

OBRÁZEK 6: CENTRUM VODNÍ ZÁBAVY KDYNĚ



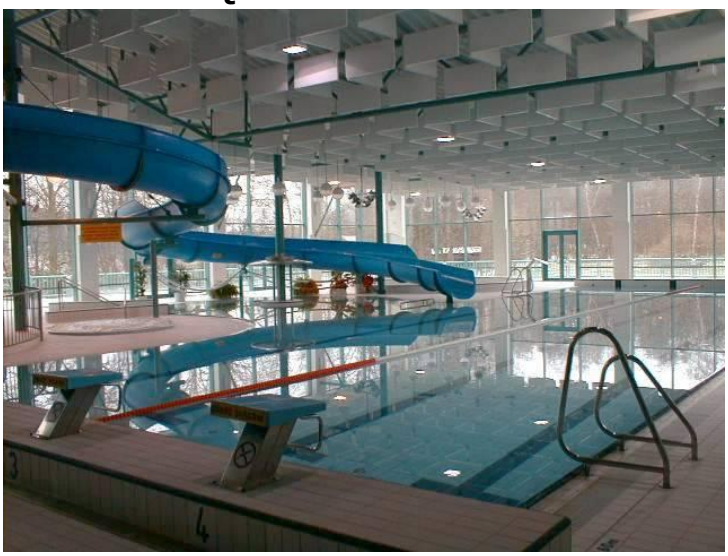
Zdroj: Internetová prezentace Centra vodní zábavy Kdyně

Ze srovnání vychází centrum vodní zábavy Kdyně jako malý aquapark, spíše krytý bazén s rozšířenou nabídkou vodních atrakcí. Pro využití občanů Plzně není ideální jednak pro svou vzdálenost (60 km, představujících více než hodinovou cestu automobilem), jednak pro svou omezenou kapacitu.

2.3.4 Aquapark Horažďovice

Aquapark Horažďovice je podobně jako centrum vodní zábavy Kdyně založen na centrálním bazénu rozděleném na plaveckou část a část vodních atrakcí. Do nich ústí 62m dlouhý tobogán. Atrakce se skládají ze zmíněného tobogánu, 2 skluzavek, umělého vlnobití, vodotrysku, vodního hřibu, chrliče a vířivých lůžek. Wellness část reprezentuje sauna, fitcentrum a horolezecká stěna. Aquapark je otevřen v po-čt pouze v odpoledních a večerních hodinách.

OBRÁZEK 7: AQUAPARK HORAŽĎOVICE



Zdroj: Internetová prezentace Aquaparku Horažďovice

Se zařízením v Kdyni sdílí Aquapark Horažďovice i podobná omezení pro občany Plzně. Jsou jimi omezená kapacita a velká dojezdová vzdálenost na samé hranici

kraje (70 km, zhruba hodinová cesta automobilem). Navíc je aquapark limitován i svou otevírací dobou.

Paradoxně nejlépe dosažitelným pro Plzeňany se tak stává **Tipsport laguna v Berouně**, která sice není v Plzeňském kraji, ale svou vzdáleností 60 km představuje 45 minutovou jízdu po dálnici D5.

2.3.5 Tipsport Laguna Beroun

Berounská Tipsport Laguna (městský plavecký areál) disponuje 661 m^2 vodní plochy, která se skládá ze samostatného 25m plaveckého bazénu a relaxačního bazénu s vířivými lehátky, gejzírem, chrliči, fontánami, jeskyní s vlnobitím, doplněného o vířivku. Atrakce reprezentují 78m a 58m pneumatikou tobogán a 15m dvojskluzavka. Wellness část obsahuje fitness, saunu, spinning, solárium a solnou jeskyni.

OBRÁZEK 8: TIPSPORT LAGUNA BEROUN



Zdroj: Internetová prezentace Tipsport laguny Beroun

Zařízení těží z výhodné polohy v blízkosti Prahy a dobrému přístupu z dálnice D5. Disponuje i dostatečnou kapacitou 1 850 návštěvníků. Pro obyvatele Plzně představuje v současnosti asi nejlepší komplexní nabídku vodní zábavy v dostatečném rozsahu.

2.4 POTŘEBA AQUAPARKU V PLZNI A JEHO ROZSAHU

2.4.1 Srovnání s jinými krajskými městy

Předchozí část obsahovala přehled aquaparků v jednotlivých krajích ČR. Je však zřejmé z příkladu Plzně a Plzeňského kraje, sama existence aquaparku v kraji neznamená jejich dobrou dosažitelnost pro občany krajského města. Pro přehlednost proto následující tabulka uvádí dostupnost aquaparků pro krajská města ČR:

TABULKA 4: POČET AQUAPARKŮ PŘIPADAJÍCÍCH NA KRAJSKÁ MĚSTA A KRAJE

Krajské město	Obyvatel města (tis.)	Obyvatel kraje (tis.)	Aquaparků u města	Aquaparků v kraji	Obyvatel města na aquapark (tis.)	Obyvatel kraje na aquapark (tis.)
Praha	1 273	1 275[1]	5	7	255	364
Brno	384	1 170	1	3	384	390
Ostrava	306	1 236	2	3	153	412
Plzeň	**167**	**571**	**-**	**2**	***167****	**286**
Liberec	102	439	1	1	102	439
Olomouc	100	640	1	1	100	640
Ústí nad Labem	95	830	-	2	*95**	415
České Budějovice	94	637	-	1	*94**	637
Hradec Králové	94	556	1	3	94	185
Pardubice	91	518	-	-	*91**	-
Zlín	76	590	-	2	*76**	590
Karlovy Vary	54	310	-	1	*54**	310
Jihlava	51	513	1	1	51	513

Zdroj: Internet, internetové stránky aquaparků, Sčítání lidu, domů a bytů 2011, analýza poradce

Tabulka je seřazena sestupně podle počtu obyvatel krajských měst. Dále obsahuje počet obyvatel kraje, počet aquaparků „u města" – tj. aquaparků, jejichž dojezdová vzdálenost je do 20 minut automobilem z centra a počet aquaparků v celém kraji.

Z této části je zřetelné, že Plzeň, jako čtvrté největší město, a zároveň jediné z šesti měst[2] s počtem obyvatel přes 100 tisíc nemá vlastní aquapark. Další nejlidnatější město bez vlastního aquaparku je Ústí nad Labem s 95 tisíci obyvatel.

Zajímavým ukazatelem může být i počet obyvatel krajského města připadající na aquapark (v dojezdové vzdálenosti do 20 minut). Údaje s hvězdičkou označují taková města, která aquapark nemají. Po Praze (včetně středočeského kraje) a Brnu má Plzeň třetí nejvyšší počet obyvatel na aquapark (v tomto případě pouze teoretický), a to 167 tis. obyvatel. Dá se také usuzovat, že aquapark v Plzni by mohl být vytíženější, než aquaparky v Liberci a Olomouci, případně i v Ostravě, kde na ně připadá menší počet obyvatel města.

[1] V případě středočeského kraje není zahrnuta Praha (samostatný kraj).

[2] Všechna města v ČR s počtem obyvatel nad 100 tis. jsou také krajskými městy

Ze tabulky je tak zřetelné, že **Plzeň v porovnání s ostatními krajskými městy aquapark postrádá**. Spolu s Pardubicemi, které nemají aquapark ani v rámci kraje (a nejbližší je tak v Hradci Králové), tak tvoří **zřetelný extrém** v přehledu krajů.

2.4.2 Potřeba aquaparku

Strategická analýza rozsahu a potřeb města Plzně v souvislosti s výstavbou fotbalového stadionu konstatuje z roku 2009, že s ohledem na vybavenost města sportovní infrastrukturou lze považovat absenci aquaparku za významnější problém. Toto tvrzení je podloženo i průzkumem mezi obyvateli a návštěvníky Plzně, kde byl aquapark jako chybějící sportovní infrastruktura uváděn nejčastěji.

Tato studie doporučuje přijmou opatření k realizaci aquaparku v Plzni, a pojmout ho jako zábavní centrum s doplňkovými službami v oblasti zdraví a wellness. Aquapark by měl být koncipován jako zařízení nadregionálního významu.

Rekapitulace základních faktů podporujících potřebu aquaparku v Plzni:

- **Neexistence aquaparku v Plzni a okolí –** nejbližší aquapark s celoročním provozem a dostatečným sortimentem atrakcí je vzdálen 60 km od Plzně
- **Malá kapacita existujících zařízení –** Plzeň samotná disponuje v podstatě jediným velkým krytým bazénem (Slovany). Aquaparky v Plzeňském kraji jsou rozsahem malé (projektované na nízký počet návštěvníků)
- **Existence poptávky po koupání a vodních atrakcích –** návštěvnost areálu Slovany, který kombinuje bazén a některé vodní atrakce dosahuje vysokých hodnot – téměř 600 tisíc návštěvníků ročně. Průzkum mezi obyvateli a návštěvníky rovněž nejčastěji označuje aquapark jako chybějící sportovní infrastrukturu
- **Srovnání s jinými městy přes 100 tisíc obyvatel** – ve srovnání šesti měst v ČR, které mají více než 100 tis. obyvatel je Plzeň jediným, které nemá aquapark
- **Počet obyvatel na aquapark** – ze srovnání s dalšími městy vyplývá, že v počtu obyvatel připadajících na 1 existující aquapark překonávají Plzeň pouze Praha a Brno

2.4.3 Navrhovaný rozsah a náplň aquaparku

Při úvaze o zamýšlené kapacitě a náplni aquaparku je třeba vycházet z jeho očekávané spádové oblasti. Vzhledem k neexistenci jiného podobného zařízení v Plzni, ani jejím okolí by existující aquapark stahoval poptávku zejména z :

- Plzně jako takové, která představuje cca 170 tisíc obyvatel
- Z velké části Plzeňského kraje (575 tis. obyvatel)
- Ze sousedícího Karlovarského kraje, jehož jediný aquapark je ve Františkových Lázních na severozápadě. Dojezdový čas do Plzně z některých částí Karlovarského kraje je menší než 1 hodina

Jak tedy bylo uvedeno, je vhodné aquapark v Plzni koncipovat jako nadregionální zařízení. Tomu musí odpovídat i jeho kapacita a vybavení.

Kapacita aquaparku by měla odpovídat jeho postavení mezi největšími aquaparky v ČR, tzn. nižší, než roční návštěvnost aktuálně největšího aquaparku v Čestlicích (800 tis. návštěvníků ročně), ale zároveň vyšší, než u provozovaných aquaparků v krajských městech s menším počtem obyvatel (Liberec, Olomouc – cca 300 tis. návštěvníků ročně). **Racionální velikost aquaparku by měla být v rozsahu 380-580 tis. návštěvníků ročně.** Vysvětlení a analýza potenciálu návštěvníků na které se doporučení zakládá je zpracováno v kapitole 3.1.2.1 tohoto dokumentu.

Náplň aquaparku (atrakce a zařízení) by pak měly odpovídat jeho velikosti. V každém případě musí rozsah atrakcí převyšovat nabídku rozšířených bazénů a malých aquaparků v kraji. S ohledem na současnou nabídku by Plzeňský aquapark měl obsahovat minimálně toto vybavení:

- Relaxační část
  - Bazén 25 m s oddělenými drahami (může být i součástí větší vodní plochy, která úpravou plavecké dráhy získá)
  - Vířivky a vířivé lavice
  - Masážní sprchy
  - Pomalá řeka
  - Umělé jeskyně
  - Dětské brouzdaliště
- Adrenalinové atrakce
  - Tobogány různých délek
  - Tobogán pro jízdu na pneumatice
  - Spacebowl
  - Skluzavky
  - Divoká řeka
  - Umělé vlnobití
  - Gejzíry
  - Fontány
- Wellness
  - Finská sauna
  - Římské lázně
  - Turecké lázně
  - Solárium
  - Vířivka
  - Klidná zóna (odpočinkové prostory)
  - Masáže
- Venkovní část
  - Zóna určená pro pobyt za teplého počasí

- Propojená s vnitřkem pomalou řekou
- Atrakce pro děti (vodní hřiště)
- Klidná část pro dospělé

Aquapark musí být doplněn i restaurací, bary, občerstvením, případně dalšími službami pro návštěvníky. Podle záměru realizátora pak může být např. bazén dovybaven skokanským můstkem, přidána hluboká potápěčská jáma apod. To však spíše vyplyne z konkrétního vnitřního uspořádání.

Vzhledem k trendu posilování části wellnessu lze doporučit, aby wellness část byla dostatečně kapacitně dimenzována (např. počtem saun, ochlazovacích bazénků) a vybavena klidnými odpočinkovými zónami.

Z přehledu existujících zařízení určeních k rekreaci a volnočasovému vyžití v souvislosti s bazény a vodními atrakcemi lze konstatovat, že v Plzni samotné, i v jejím blízkém okolí v současné době chybí infrastruktura typu aquaparku (celoroční provoz, množství atrakcí, wellness zóna). Nejbližší zařízení podobného typu jsou vzdálena zhruba 45-60 minut jízdy automobilem.

Srovnání s jinými velkými městy (nad 100 tisíc obyvatel) ukazuje, že Plzeň jediná aquaparkem nedisponuje. Vzhledem k tomu, že ani celý Plzeňský kraj nemá aquapark většího rozsahu, lze předpokládat, že návštěvnost takového zařízení by dosahovala minimálně úrovně srovnatelné s velkými českými aquaparky (Liberec, Olomouc). Z analýzy proto vyplývá vhodnost výstavby aquaparku v Plzni.

3 ANALÝZA A HODNOCENÍ LOKALIT

3.1 ASPEKTY VHODNÉHO UMÍSTĚNÍ AQUAPARKU

3.1.1 Velikost a plošné nároky aquaparku

3.1.1.1 *Funkční sekce a využití areálu*

Základní rekreační plavání

V areálu by mohl vzniknout bazén 25m pro rekreační plavání se 6ti oddělenými dráhami, který by sloužil pro sportovní využití, povinout plaveckou výuku základních škol, či pro soukromý plavecký oddíl a individuální kurzy plavání. Jako jsou specializované kurzy ve vodě pod vedením kvalifikovaných instruktorů, se zaměřením na kurzy plavání všech věkových skupin. Bazén může vzniknout např. i úpravou větší vodní plochy oddělením plaveckých drah.

Dále by centrum mohlo obsahovat kurzy potápění (freediving bez přístroje anebo klasicky s dýchacím přístrojem), případně výuku akrobatického skákání z můstku.

Prolínající se sekce vodních atrakcí

Tato část je obvykle tvořena zábavnými atrakcemi s větším množstvím tobogánů (průměrná délka 100 až 140 metrů) a skluzavek. Obvyknou součástí atrakcí je spacebowl, nebo imitace venkovní divoké dravé řeky, bazén s umělým vlnobitím.

Dále jako nadstandardní atrakce této sekce je možné uvažovat s pomalou řekou do jeskyně, skalní vodopád, parní jeskyně s horkou vodou, vodotrysky a gejzíry, vodní houpačky, síťové prolézačky a adrenalinová vodní hřiště a další atrakce.

Speciální dětská část

Je reprezentována především dětským bazénem s brouzdališti, menšími skluzavkami a vodním hřištěm. Dále by součástí areálu mělo být dětské zábavní centrum s dobrodružným obsahem.

Relaxační část – wellness

Třetí částí, kterou aquapark obvykle nabízí jsou prostory pro chvíle odpočinku, které obsahují vířivky, masážní lavice masážní bazény, vířivé lavice a masážní sprchy, vodní a podvodní masáže, vřídla, lehátka a lavice se vzduchovou masáží, vodní chrliče a děla, proudové kanály, finské sauny a římské lázně, solária a odpočinkové a relaxační zóny.

Na tuto část navazuje i úsek speciálních služeb s masážemi a odbornou rehabilitací.

Přístup zde by se měl soustředit na úpravu pro užívání osobami se sníženou pohyblivostí a schopností orientace.

Doprovodné služby

Nezbytnými doprovodnými službami jsou stravovací zařízení restaurace a občerstvení, obchody a specializované služby např. kadeřnictví, kosmetický salón a dalších zkrašlovací služby.

Doprovodná zařízení pro návštěvníky

Jedná se o centrální šatny a WC se sušárnami a navazující úschovnou atd.

Zařízení pro zaměstnance

Jedná se o centrální šatny a WC se sušárnami atd.

Administrativní část

Skládá se z provozních kanceláří vedení areálu, zasedací místnosti, pokladen a informačního centra. Nezbytnou součástí pro provoz jsou též skladové a údržbářské prostory, které jsou podpůrnou částí technologií.

Technické zázemí

V rámci technického zázemí jsou nezbytnou součástí, technologie zajišťující vnitřní prostředí a provoz jednotlivých atrakcí. Jedná se o systém VZT, slaboproudé a silnoproudé rozvody elektro společně s bezpečnostními a monitorovacími systémy na ochranu majetku a zdraví osob.

Pro technické zázemí provozu jednotlivých technologií aquaparku jsou nezbytnou součástí, technologie napájení elektro (trafostanice, rozvaděče, záložní systém), ohřev TUV, bazénů, které je možné řešit kombinacemi technologií, která dosáhne optimalizace provozu. Nedílnou součástí jsou úpravna vody, filtrace vody bazénů, chlórovací zařízení a zařízení soustava čerpadel, která zajistí provoz různých atrakcí s potřebou pohybu vody.

Zařízení pro dopravu v klidu

Nezbytnou součástí aquaparku je parkoviště pro návštěvníky s kapacitou vyplývající z noremy ČSN 71 6110 a z ČSN 71 6110 změna Z1 pro návrh parkovacích kapacit. Z této normy vyplývá, že kapacita parkovišť je pro uvažovanou návštěvnost v rozmezí 120 až 170 parkovacích míst. Je ale možné že zástupce dotčeného orgánu státní správy bude volbu výpočtových koeficientů, které při specifikaci jsou hodnoceny velmi individuelně, hodnotit odlišně a nároky na parkovací místa mohou být navýšeny oproti tomuto odhadu.

Déle je nezbytná návaznost na MHD, kterou je možné řešit úpravou či výstavbou nové zastávky MHD nebo posílením spojů.

3.1.1.2 *Plošné nároky*

Optimální plocha vhodná pro aquapark městského a regionálního typu s velikostí vodní plochy zhruba 1 000 m^2 až 1 200 m^2 pro kapacitu 380 až 580 tisíc návštěvníků ročně činí 2,5 až 3 hektary. Tyto parametry byly určeny na základě obdobných aquaparků provozovaných v městských regionech s ohledem na jejich velikosti spádových oblastí a současné návštěvnosti. Plošné nároky se odvíjí jak

od návrhu jednotlivých atrakcí, tak na plošné požadavky venkovních částí a na systému řešení parkovišť pro návštěvníky.

V případě že rozloha uvažovaných pozemků převyšuje potřeby aquaparku, je možné navázat v rámci komplexu na další služby sportovního charakteru či služeb nebo zábavních center. Konkrétní využití závisí na dané lokalitě a mohlo by doplňovat chybějící zařízení v okolí stavby.

3.1.2 Dostupnost aquaparku pro potenciální klienty

Plzeňský kraj – obyvatelstvo 574 tis., z toho ekonomicky aktivních 283 tis. Věkové složení obyvatelstva městských obvodů:

Největší a nejpočetnější jsou obvody 1 až 4, které se skládají z několika původních městských částí.

Městský obvod Plzeň 1, ve kterém žije nejvíce obyvatel v Plzni (49,4 tis.), se vyznačuje nejvyšším podílem osob v produktivním věku (74,4 %) a velmi nízkým zastoupením osob v poproduktivním věku (12,4 %).

Městský obvod Plzeň 2-Slovany je třetím nejlidnatějším obvodem Plzně (33,7 tis. obyvatel) s nízkým podílem osob v produktivním věku (63,9 %) a dětí ve věku 0-14 let (13,0 %) a s vysokým zastoupením obyvatel v poproduktivním věku (23,2 %).

- Městský obvod Plzeň 3 má druhý nejvyšší počet obyvatel (46,6 tis.) a zastoupení hlavních věkových skupin obyvatelstva se zde blíží celoměstskému průměru
- Městský obvod Plzeň 4 je čtvrtý nejlidnatější obvod v Plzni (23,6 tis. obyvatel) a vyznačuje se nejvyšším podílem osob v poproduktivním věku (25,2 %), nejnižším zastoupením osob v produktivním věku (61,8 %) a nízkým podílem obyvatel v předproduktivním věku (13,0 %)
- Velké městské obvody Plzeň 1 až 4 mají podobnou úroveň zastoupení dětí ve věku 0-14 let (13,0 až 13,4 %), která zhruba odpovídá celoměstskému průměru
- Zastoupení dětí v malých městských obvodech Plzeň 5 až 10 je vyšší než celoměstský průměr a pohybuje se přibližně v rozmezí 15-19 %
- Nejvyšší počet dětí ve věku 0-14 let žije v městských obvodech Plzeň 1 (6,5 tis.), Plzeň 3 (6,2 tis.), Plzeň 2-Slovany (4,4 tis.) a Plzeň 4 (3,1 tis.).
- Nejvyšší počet osob v produktivním věku 15-64 let se nachází v městských obvodech Plzeň 1 (36,7 tis.), Plzeň 3 (30,6 tis.), Plzeň 2-Slovany (21,5 tis.) a Plzeň 4 (14,6 tis.)
- Nejvíce osob v poproduktivním věku 65 a více let žije v městských obvodech Plzeň 3 (9,7 tis.), Plzeň 2-Slovany (7,8 tis.), Plzeň 1 (6,1 tis) a Plzeň 4 (6,0 tis.)

Záměr je zacílen svým rozsahem poskytovaných služeb na všechny věkové skupiny, pokud nový aquapark bude nabízet služby pro nejmenší děti

(brouzdaliště), mládež (tobogány, skluzavky), dospělé (plavecký bazén) i seniory (wellness služby).

Charakter záměru řadí aquapark mezi zařízení celoměstského významu s regionálním dopadem. Mezi základní cílové skupiny aquaparku prioritně patří obyvatelé města Plzeň, kteří by postupně měli tvořit skupinu pravidelných uživatelů se zájmem o sportovní i rekreační způsoby využití areálu aquaparku. Toto kritérium zvýhodňuje lokality dobře dostupné MHD a železnicí, umístěné poblíž středových částí města tak, aby dojezdová vzdálenost byla atraktivní pro většinu místních obyvatel.

Aquapark se svou atraktivností bude soustředit též na obyvatele spádové oblasti plzeňského kraje a na návštěvníky města či kraje. S ohledem na širokou skupinu zákazníků aquaparku bude volba dopravy závislá na vzdálenosti a spádové oblasti, ze které návštěvníci budou dojíždět. Je proto významné napojení jak na MHD, tak na blízkost páteřních komunikací města, která by neměla významný vliv na zvýšení provozu v klidových zónách města.

3.1.2.1 *Spádová oblast*

Zmapování spádové oblasti aquaparku je komplexní problém, který řeší investoři a developeři podobných zařízení standardizovanými postupy. Pro tuto studii je použit postup založený na třech dojezdových pásmech s klesající vahou poptávky.

V případě Plzně je tento postup dobře použitelný, neboť v okruhu 60 km fakticky neexistuje konkurenční aquapark, který by výpočet ovlivňoval. Na jedné straně je sice k dispozici aquapark v Berouně, dobře dostupný po dálnici, na druhou stranu ve zabývajících směrech, až za hranice Plzeňského kraje se žádný další aquapark nevyskytuje.

Mapované území je rozděleno do tří pásem, podle času dojezdu automobilem:

- 0-20 min
- 21-40 min
- 41-60 min

Pro výpočet počtu návštěvníků se pak počítá s 50% poklesem poptávky mezi jednotlivými zónami (ilustrativně 100%, 50%, 25%).

Pro výpočet spádové oblasti byly použity počty obyvatel měst Plzeňského kraje a počty obyvatel okresů Plzeňského kraje (údaje z posledního sčítání lidu, domů a bytů 2011). U všech 55 měst Plzeňského kraje byla vyhodnocena doba dojezdu a podle ní byly rozděleny do výše uvedených kategorií.

TABULKA 5: DOJEZDOVÉ ČASY PLZEŇ – SÍDLA V PLZEŇSKÉM KRAJI

Sídlo	Počet obyvatel	Doba dojezdu z Plzně
Plzeň	167 270	**0**
Třemošná	4 902	**14**
Dobřany	6 106	**18**
Horní Bříza	4 347	**18**
Starý Plzenec	4 847	**18**
Kaznějov	3 155	**20**
Město Touškov	2 067	**20**
Rokycany	13 991	**20**
Nýřany	7 118	**22**
Přeštice	7 212	**22**
Mýto	1 523	**24**
Plasy	2 637	**27**
Stod	3 719	**27**
Holýšov	4 943	**28**
Blovice	4 172	**30**
Hrádek	2 888	**31**
Spálené Poříčí	2 675	**32**
Kladruby	1 553	**33**
Švihov	1 680	**33**
Radnice	1 768	**34**
Stříbro	7 895	**35**
Mirošov	2 194	**36**
Zbiroh	2 542	**36**
Kralovice	3 485	**38**
Nepomuk	3 815	**39**
Staňkov	3 243	**39**
Měčín	1 139	**40**
Úterý	455	**40**
Bor	4 190	**41**
Kožlany	1 386	**42**
Klatovy	22 472	**43**
Manětín	1 177	**43**
Přimda	1 539	**44**
Černošín	1 169	**45**

Sídlo	Počet obyvatel	Doba dojezdu z Plzně
Horšovský Týn	4 976	**48**
Tachov	12 672	**48**
Bezdružice	946	**50**
Kasejovice	1 298	**50**
Planá	5 521	**52**
Plánice	1 703	**54**
Janovice nad Úhlavou	2 236	**55**
Bělá nad Radbuzou	1 764	**58**
Domažlice	11 029	**59**
Strážov	1 351	**60**
Kdyně	*5 215*	***61***
Poběžovice	*1 656*	***61***
Horažďovice	*5 567*	***62***
Hostouň	*1 334*	***62***
Nýrsko	*5 055*	***64***
Nalžovské Hory	*1 196*	***65***
Rabí	*492*	***72***
Železná Ruda	*1 817*	***77***
Hartmanice	*1 050*	***80***
Sušice	*11 335*	***80***
Rejštejn	*258*	***89***
Kašperské Hory	*1 487*	***90***

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, analýza poradce

Podíl obyvatel měst na celkovém počtu obyvatel kraje je 67%. O tento poměr byl přepočítán počet obyvatel vyhodnocených měst tak, aby se získal celkový počet obyvatel kraje. Výsledky této analýzy jsou v následující tabulce:

TABULKA 6: SPÁDOVÁ OBLAST AQUAPARKU V PLZEŇSKÉM KRAJI

Počet obyvatel v zóně dojezdu	V městech	Přepočteno na kraj	S klesající váhou poptávky
0-20 min.	206 685	**306 699**	306 699
21-40 min.	66 656	**98 911**	49 455
41-60 min.	75 429	**111 929**	27 982
Zbytek kraje	*36 462*	-	-
Celkem	**385 232**	**517 538**	**384 136**

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, analýza poradce

Z výpočtu plyne, že celkem v dojezdové vzdálenosti do jedné hodiny od centra Plzně žije **517 538 obyvatel** (rozdělení po zónách v tabulce). **Spádová oblast** má základní potenciál **384 136 návštěvníků.**

V sousedním Německu, které je geograficky podobné ČR, se roční počet návštěvníků aquaparku odvozuje jako 2 -2,5 násobek potenciálu spádové oblasti. Z důvodu větší opatrnosti a s přihlédnutím k nižší kupní síle obyvatel ČR je pro výpočet potřebné kapacity použit 1 – 1,5 násobek.

Očekávaná **návštěvnost aquaparku v Plzni** by měla dosahovat rozmezí cca **380-580 tisíc návštěvníků ročně**. Tomu by měla odpovídat i plánovaná kapacita zařízení.

3.1.2.2 *Dostupnost silniční sítí a železnicí*

Nejdůležitějším dopravním tahem je trasa Praha-Plzeň-Norimberk, která je vedena východo-západním směrem a obchází Plzeň z jihu. Tato dálnice označená D5 zajišťuje spojení České republiky i dalších evropských států se Spolkovou republikou Německo a západní Evropou.

Další významné dopravní tahy směřují na jihovýchod do Českých Budějovic, na jih do Klatov a na hranice SRN v Železné Rudě, na jihozápad do Domažlic a na německé hranice ve Folmavě, na severozápad do Karlových Varů a na sever do Žatce a Mostu. Tyto směry jsou shodné v silniční i železniční dopravě.

Poloha města na křižovatce dopravních cest s sebou přináší logická pozitiva i negativa. Nedostatečné kapacity hlavních ulic se projevují především v dopravních špičkách.

Železniční trati vedou na Rokycany - Prahu, Mladotice - Žatec, Mariánské Lázně - Cheb - Schirnding a Nürnberg, Nýřany - Domažlice - Cham a Regensburg, na Klatovy a na Nepomuk - Strakonice - České Budějovice.

V současné době je připravován projekt výstavby městského okruhu, který bude významnou dopravní tepnou města. V souvislosti s tímto okruhem, je možné uvažovat s návazností v budoucnu na tuto infrastrukturu, ale již v širších souvislostech jak technického řešení, tak případného časového plánování jednotlivých staveb.

Při současném zhodnocení vhodných lokalit je uvažováno se stávající silniční infrastrukturou s ohledem na to, že připravovaný městský okruh a další plánované komunikace nemají stanovený časový horizont výstavby a v rámci dokončení tak není možné predikovat budoucí návaznost projektů výstavby komunikací a aquaparku což by mohlo mít významný dopad zejména v okamžiku zahájení provozu aquaparku.

3.1.2.3 *Dostupnost MHD*

Městské veřejné dopravy v Plzni je zajišťována autobusy, trolejbusy i tramvajemi. Je dostupná pro velký počet cestujících s možností relativně rychlého odbavení.

Tramvaje se podílejí na celkovém objemu veřejné dopravy ve městě asi 45% a tvoří tak páteř dopravního systému města. Tramvajové linky spojují Bolevec a Slovany, Světovar a Skvrňany a nejvytíženější linka Košutku a Bory.

Trolejbusy zajišťují dopravní spojení do míst, kam tramvaje nemohly být zavedeny a kde by byla autobusová doprava nevhodná. Trolejbusy zajišťují provoz do čtvrtí Doubravka, Lobzy, Doudlevce, Černice a Nová Hospoda a pomáhají posilovat nebo doplňovat tramvajovou dopravu ve čtvrtích Bory a Slovany.

V současné době však tramvajová a trolejbusová síť dostatečně nepokrývá některé lokality vzniklé především v souvislosti s rozvojem města na okrajových částech.

Autobusy zajišťují hlavně tangenciální směry, spojení vzdálených částí města a jako příměstské spoje spojení některých obcí za městem.

Postupně se zvyšuje a rozšiřuje integrace městské a příměstské veřejné dopravy. Integrovaný systém se skládá z vnitřní a vnější zóny, které zahrnují město Plzeň a obce v jeho blízkém okolí. Do systému integrované dopravy je zapojeno několik přepravců (PMDP, provozovatelé linek příměstské autobusové dopravy, České dráhy).

Meziměstská veřejná doprava má terminály na Hlavním nádraží ČD na východním okraji centra města a na Centrálním autobusovém nádraží (CAN), které je naopak umístěno západně od centra.

V souvislosti s městskou hromadnou dopravou je nutné posuzovat četnost spojů a jejich možnosti přímého spojení z různých částí města a významných dopravních uzlů jako jsou autobusová a vlaková nádraží. Dále je nutné uvažovat s kapacitními možnostmi MHD, kde realizace aquaparku navýší využívání spojů a může si vyžádat nutnost navýšení kapacit společně s nutností vybudování nových zastávek, které by zajistily lepší dostupnost aquaparku.

3.1.3 Vhodnost funkce do stávající zástavby a atraktivita lokality

Město Plzeň se skládá z urbanistických městských celků: Centrální oblast města, Východní Předměstí, Jižní Předměstí, Doubravka, Skvrňany a Severní Předměstí. Pro volbu vhodné lokality, jsou uvažovány zejména oblasti, kterou jsou v blízkosti významných residenčních oblastí, kterou jsou potencionální nejbližší skupinou návštěvníků. Ovšem současně bylo uvažováno s vhodností samotného

místa, které by nebylo narušeno výstavbou uceleného komplexu aquaparku a nemělo negativné vliv na vnímání záměru výstavby blízkého okolí.

V rámci hodnocení atraktivity lokality, je bráno v úvahu, že aquapark se skládá z relaxační části, na kterou má významný vliv atraktivita okolí a orientace ke světovým stranám. Návštěvníci relaxační části aquaparku se orientují spíše na odpolední hodiny a je tak vhodné se orientovat na příjemné prostředí směrem na jih až jiho-západ od uvažované lokality a případné plány na další vývoj v tomto směru. Současně s tím je možné uvažovat s krajinnými prvky, které mohou zatraktivnit relaxační část aquaparku.

3.1.4 Cena pozemku

Cena pozemků bude tvořit vstupní investiční náklad pro budoucí realizaci záměru výstavby aquaparku. Proto je vhodné vyhodnotit, zdali není konkrétní lokalita na tento záměr příliš drahá, tj. více atraktivní pro jiný druh komerční výstavby a bylo by nehospodárné tuto lokalitu ponechat pouze na realizaci aquaparku. V případě, že je vlastníkem lokality město, může např. předmětné pozemky prodat na atraktivnější záměr a tyto získané finanční zdroje investovat do levnější lokality z pohledu jejího pořízení.

3.1.5 Připravenost pozemku

V rámci posouzení připravenosti pozemku, je nutné uvažovat s potencionálními náklady vedoucími k přípravě pozemku pro zahájení realizace projektu a jeho napojení a to jak staveništní tak následné dopravní napojení pro užívání stavby. Nedílnou součástí této kapitoly jsou též napojení na inženýrské sítě, které v některých lokalitách nejsou na přímé hranici pozemku a je nutné tak investovat do jejich infrastruktury v rámci napojení objektu.

3.1.5.1 *Sjednocení a příprava pozemku*

V rámci hodnocení lokalit je nezbytné brát v úvahu, zda vytipovaná lokalita má jednoho nebo více vlastníků. Nejlépe je hodnoceno vlastnictví lokality statutárním městem Plzeň, kdy je možné predikovat jak cenu pozemku dle tržních cen a nehrozí rizika spojená s neshodou více vlastníků jednoho pozemku. Vlastnictví pozemků právnickou osobou, je možné předpokládat, že nebude tento druh vlastníka bránit významně prodeji pozemku, ale bude nutné vést jednání pro dosažení dohody na ceně pozemku, která nakonec může být eliminujícím faktorem konkrétní lokality. Největší riziko je považováno, pokud jsou pozemku v lokalitě vlastněny fyzickými osobami, zejména pak v případě, kde je větší počet vlastníků v různých podílech. Zde je vysoká pravděpodobnost požadavků na ceny převyšující tržní hodnotu pozemku a současně že některý z vlastníků nebude souhlasit s prodejem.

Dalším významný vliv na cenu pozemku má případná nutnost přípravy pozemku. Tento vliv je nejvýznamnější v případě nutnosti demolice stávajících objektů a následné nutností případné revitalizace kontaminovaných ploch a dalších rizik spojených s užíváním pozemků v minulosti.

3.1.5.2 *Dopravní napojení*

Pro užívání ale i pro samotnou výstavbu aquaparku, je nezbytnou součástí vhodné dopravní napojení, které zajistí komfortní přístup pro návštěvníky a současně nebude mít vliv na okolní klidové oblasti, zejména obytné zóny. Je proto v rámci hodnocení lokalit uvažovat s možností přímého napojení na komunikace vyšší třídy a to s ohledem na členitost terénu a vlastnická práva pozemků, kde by dopravní napojení bylo řešeno. Tyto aspekty mohou v rámci přípravy pozemku mít významní vliv na celkové investiční náklady.

3.1.5.3 *Napojení inženýrských sítí a jejich kapacity*

Deklarované požadavky na energie pro areál aquaparku jsou odhadované dle charakteru a rozsahu uvažovaného záměru a v rámci následných projektových stupňů budou postupně posuzovány a upřesňovány dle kompozice a kapacity aktuálního návrhu, který se bude upřesňovat v rámci jednotlivých stupňů projektové přípravy.

Vhodným efektivním návrhem spolu s využitím moderních technologií bude optimalizována energetická účinnost provozu, tak aby byly co nejnižší požadavky na kapacity inženýrských sítí.

Areál bude obsahovat různorodé stavebně technické celky, jejichž napojení na stávající či nově vybudované inženýrské sítě je nutné řešit komplexně a také s ohledem na aktuální možnosti okolní lokality a s ohledem na její plánovaný vývoj.

Nezbytné požadavky pro zajištění technického provozu areálu:

Kanalizace splašková – odpadní vody zařizovacích předmětů, odpadní vody od praní filtrů a od vypouštění bazénů.

Kanalizace dešťová – dešťová voda ze střech a teras objektů, dešťová voda ze zpevněných ploch, případné přepady z retence. Je též možné využití přírodních toků do kterých bude dešťová kanalizace odváděna přes retenční nádrž.

Vodovod – provozní voda pro zařizovací předměty a bazénovou technologii, požární voda, napouštění bazénu mimo extrémy vodovodní sítě. Špičkový odběr max.5,0l/s. Celkový předpokládaný odběr vody je dle vyhodnocení současných

aquaparků uvažován ve výši 18 až 20 tis m^3 za rok, podle efektivity navržených filtračních systémů a nutnosti obměny vody v systému.

Horkovod - zajištění zdroje tepla pro vytápění objektu (radiátory, konvektory, podlahové vytápění), vzduchotechnické jednotky, přípravu teplé užitkové vody či ohřev bazénové vody. Jako pomocný zdroj může sloužit soustava solárních kolektorů.

Uvažovaná roční potřeba tepla pro areál se uvažuje 6 000-7 000 MWh. Tento odhad je založen na základě údajů z již provozovaných aquaparků podobní velikosti.

Vzduchotechnika a klimatizace – funkčně členěna do jednotlivých zón s ohledem na provoz a hygienické požadavky, přívod čerstvého a výdech odpadního vzduchu je zajištěn nucenou ventilací s využitím rekuperace.

Silnoproudá elektroinstalace – napojeno na energetickou soustavu města 22kV, v rámci napojení na síť 22kV je nezbytné vybudování trafostanice.V závislosti na volbě způsoby vytápění a ohřevu vody bude nutné dimenzovat potřebný rezervovaný příkon elektrické energie v rozsahu 0,5MW až 3MW.

Záložní zdroj elektrické energie – diesel agregáty, bateriové UPS - náhradní zdroj pro požární a bezpečnostní systémy.

Dostupnost napojení na zemní plyn, který je možné využívat jako zdroj tepla a elektrické energie v rámci využité kogenerační technologie.

3.2 ANALYZOVANÉ LOKALITY

Při analýze lokalit vhodných pro výstavbu aquaparku, byly hodnoceny následující čtyři konkrétní lokality: Borská pole, Severní předměstí, Doubravka a lokalitu v blízkosti Plzně, obec Chotíkov.

OBRÁZEK 9: PŘEHLED POSUZOVANÝCH LOKALIT



Zdroj: Mapy.cz, analýza poradce

3.2.1 Borská pole

Lokalita Borská pole se nachází na západním okraji celku Jižní předměstí. Jedná se o městský industriální park vhodně přebudovaný na moderní průmyslovou zónu. Význam podtrhuje areál Západočeské univerzit v Plzni, připravovaný Plzeňský vědecko-technologický park a lokality pro strategické služby. Nachází se zde také areál Škoda a další průmyslové plochy situované při Domažlické směrem k Nové Hospodě.

Samotné Jižní předměstí reprezentují především bytové domy z období 19. a 20. století. Novější obytný soubor z 60. a 70. let 20. století, osazené dále od centra, představuje panelové sídliště Bory. Na jižním okraji sektoru jsou veřejné prostory sloužící pro rekreaci obyvatel celého města – Borský park a vodní nádrž České údolí.

Lokalita se nachází v jihozápadním okraji Města Plzně. Terén je rovinatý, s velmi mírných sklonem směrem k jihozápadu. Pozemky jsou ze severu a západu ohraničeny místní komunikací. V blízkosti (západním směrem) se nachází obchodní centrum (TESCO a další), jižně a jihovýchodně je umístěn areál Západočeské university. Ze severu navazuje přes komunikaci výstavba drobných provozoven průmyslové a obchodní zóny. Z východu není lokalita v současnosti vymezená, jsou zde rezervní plochy (pole), v využitím dle UP je SA – sportovní areál. To znamená, že z tohoto hlediska je lokalita vhodná pro umístění stavby.

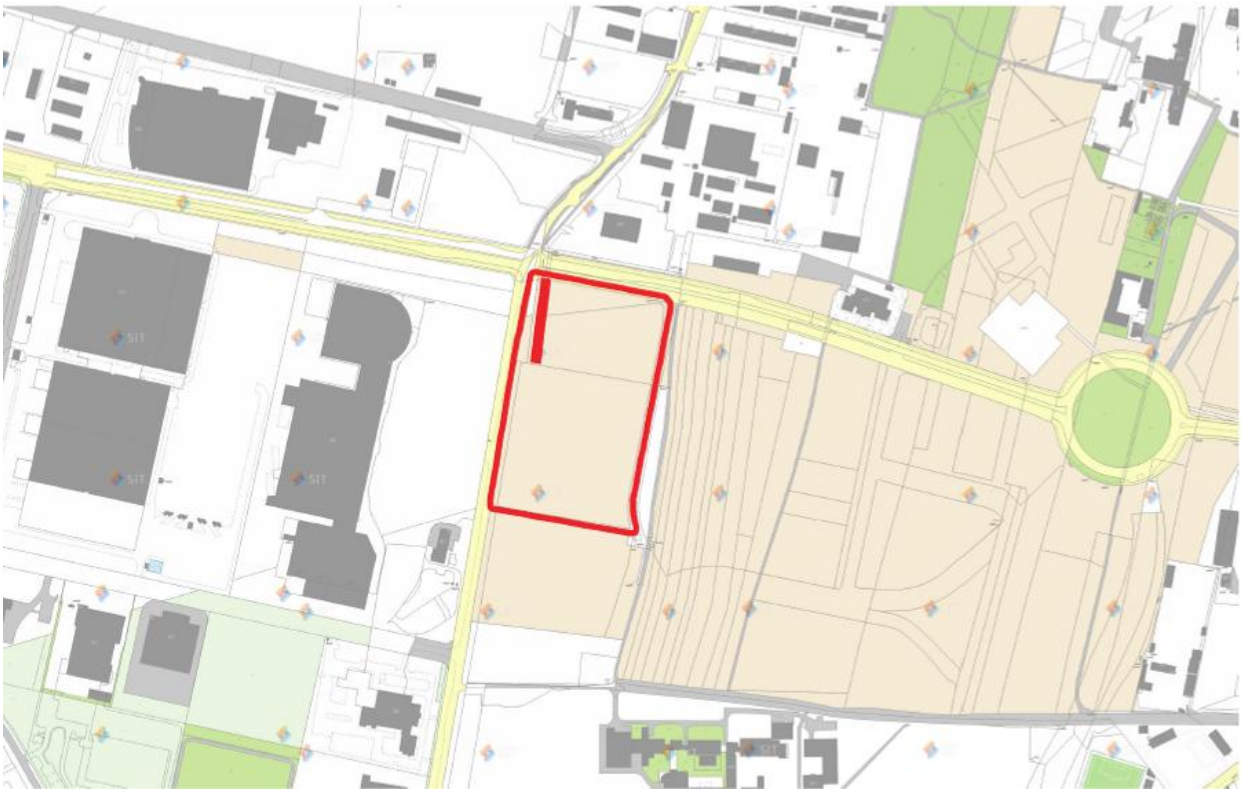
OBRÁZEK 10: BORSKÁ POLE



Zdroj: Poradce

Atraktivita okolí a výhled na jih a jiho-západ je ovlivněn rovinatým terénem a obklopením objemných stavebních celků. Pro účely relaxační části, by byla nutná výsadba stromů, případně provedení členitosti terénu a využití výkopového materiálu pří výstavbě. Tyto úpravy by vedly k zatraktivnění prostředí pro přímého využití aquaparku.

OBRÁZEK 11: BORSKÁ POLE – VYZNAČENÉ ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



Zdroj: Poradce

3.2.2 Doubravka - Lopatárna

Lokalita Doubravka – Lopatárna se nachází na západním okraji celku Doubravka podél řeky Úslavy. Jedná se nevyužívanou část stávajícího rozsáhlého sportovního areálu Lopatárna. Tento areál je od rezidenční zástavby starších bytových a rodinných domů doplněné novějšími soubory panelových sídlišť oddělen železniční tratí.

Dále od centra se zvyšuje podíl průmyslových ploch při Jateční a Hřbitovní a objevují se zde velké obchodní centra podél Rokycanské. Obyvatelé Doubravky mohou využívat příměstské rekreační prostory Chlum a Zábělá.

Lokalita je ve středovýchodní části Plzně ve čtvrti Doubravka. Pozemky jsou vymezeny podél jihovýchodní hranice dvoukolejnou tratí Českých drah, podél severozápadní hranice řekou Úslavou. Na severovýchodu jsou pozemky ukončeny ulicí Chrásteckou (Mohylovou), spolu s mostem přes Úslavu. V lokalitě je umístěn areál Sportovního klubu Rapid Plzeň, který je využíván. V jihozápadním cípu lokality je umístěn areál koupaliště, který je nevyužívaný a v současné době již zdevastovaný. Objekty jsou v takovém stavu, že pro nové využití by musely být (včetně bazénu) zdemolovány. Tato nevyužívaná část má plochu cca 20 000 m^2.

OBRÁZEK 12: DOUBRAVKA - LOPATÁRNA

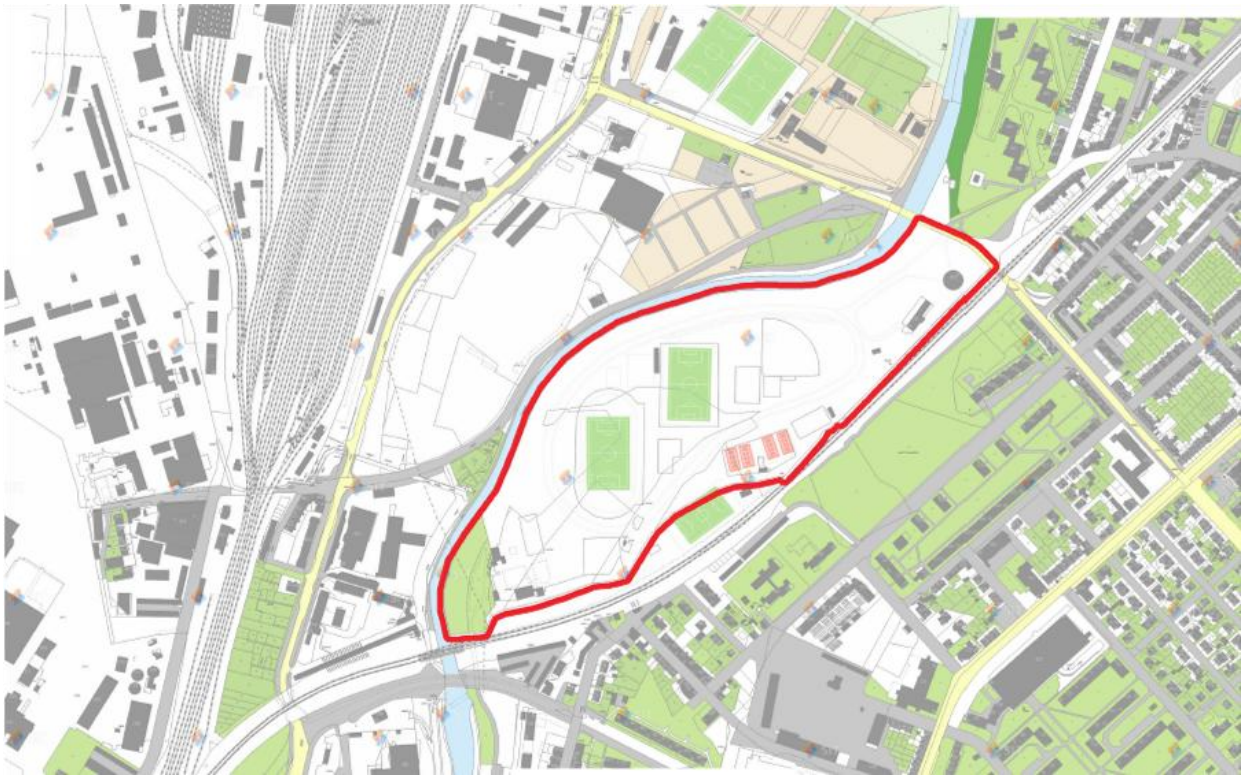


Zdroj: Poradce

Část lokality, přibližně 20%, leží v záplavové oblasti řeky Úslavy, která je pojišťovnami klasifikována rizikem kategorie B. Terén je rovinatý, terasovitý. Využitím dle UP je SA – sportovní areál. To znamená, že z tohoto hlediska je lokalita vhodná pro umístění stavby s ohledem na vhodné umístění stavby mimo rizikovou oblast záplavy.

Lokalita je dlouhodobě vnímána jako rekreační a sportovní oblast v blízkosti centra města. Na hranici lokality je vedena cyklostezka a celkově blízkost řeky Úslavy a vzrostlé stromy na jejím okraji, vytváří atraktivitu přímého okolí. Tento krajinný celek je ovšem orientován na severozápad a bylo by nutné podmínit celkovou orientaci a tvar aquaparku, tak aby bylo možné využít tuto atraktivnost okolí. Dále je v blízkosti řeky přímo na druhé straně objekt teplárny, který snižuje dojem atraktivnosti okolí.

OBRÁZEK 13: DOUBRAVKA - LOPATÁRNA – VYZNAČENÉ ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



Zdroj: Poradce

3.2.3 Severní předměstí

Lokalita Severní předměstí se nachází na severním okraji města Plzně u výpadovky na Karlovy Vary. Jedná se o nevyužívané zemědělské pozemky s bývalým zemědělským areálem. Lokalita je na okrajovém území samotného města s potenciálem dalšího rozvoje.

Přilehlý celek Severní předměstí představuje počtem obyvatel největší obytný komplex města s vysokou hustotou obyvatelstva, monotónním prostředím panelových sídlišť. Specifické zóny tvoří obytné čtvrti Bílá Hora, Košutka, Roudná a původní vesnice Bolevec s převahou rodinných domů a honosné vily historické části Lochotína.

Zónami regionálního významu jsou Zoologická a botanická zahrada města Plzně a areál Fakultní nemocnice. Městský význam pro rekreaci skýtá soustava Boleveckých rybníků a rekreačních lesů a údolí řeky Mže.

Lokalita je umístěna na samém okraji Města Plzně, při výjezdu směrem na Karlovy Vary. Vzhledem k dnešní zástavbě lze konstatovat, že se nachází přes tuto komunikaci naproti novému areálu HZS. V blízkosti se nachází areál Globusu, který se nachází těsně za hranicemi Města. Pozemek je mírně svažitý od Karlovarské silnice směrem k jihu a k jihozápadu. Jeho velikost je nadstandardní, v návrhu UP – doprava je však rozdělen uvažovaných severozápadním obchvatem Města.

OBRÁZEK 14: SEVERNÍ PŘEDMĚSTÍ





Zdroj: Poradce

Tato vytipovaná lokalita je na vyvýšeném místě a je tak možné na horizontu pozorovat krajinu. Nejvhodnější orientace pro umístění aquaparku je současně na jihozápad, kam se terén svažuje a výhled není narušen výstavbou, která by svým objemem narušovala ráz krajiny. Současně by samotný aquapark odstínil současný hlavní tah na Karlovy Vary stejně tak jako budoucí uvažovaný městský okruh, nebo stadion a nákupní centrum orientované na východ a severovýchod od lokality.

OBRÁZEK 15: SEVERNÍ PŘEDMĚSTÍ – VYZNAČENÉ ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



Zdroj: Poradce

3.2.4 Chotíkov

Lokalita Chotíkov se jako jediná dostává svoji polohou mimo hranice města Plzně. Náleží do území obce Chotíkov, položené severozápadně od města Plzeň v blízkosti silnice I.třídy směr Karlovy Vary.

Historická zástavba se nachází jižně od této komunikace s tím, že obec se rozrůstá novou zástavbou jak severovýchodně , tak severozápadně.

Obec Chotíkov má méně než 900 obyvatel a je ovlivněna pískovým lomem a průběžně rekultivovanou skládkou komunálního odpadu města Plzeň. V současné době je projednáván záměr realizovat na pozemku skládky Závod na energetické využití komunálního odpadu.

Obec Chotíkov se nachází cca 6 km od okraje Plzně, komunikací směrem na Karlovy Vary. Historická zástavba se nachází jižně od této komunikace s tím, že obec se rozrůstá novou zástavbou jak severovýchodně , tak severozápadně. Cca 1 až 2 km severozápadně od obce začíná území, kterém bylo a je využíváno jako pískovna s tím, že vytěžený prostor je zaplňován a využíván jako skládka. První historické etapy jsou již zrekultivovány. Tyto prostory jsou od obce odděleny lesním porostem. Východně, resp. jihovýchodně od tohoto lesa se nachází jedna z uvažovaných lokalit pro výstavbu AP. Pozemek je rovněž svažitý k jihu.

OBRÁZEK 16: CHOTÍKOV



Zdroj: Poradce

Pozemek navazuje na připravovanou zástavbu rodinných domů, které by v budoucnu byly v těsném sousedství aquaparku. V případě potřeby bude nutné řešit problematiku hluku.

V této lokalitě není dostatečný zdroj vody ani pro obec Chotíkov – bude se zde stavět nový vodojem pro obec, který však nepočítá s uvažovanou výstavbou centra. Další problémy jsou v této lokalitě s nedostatečnou kapacitou kanalizace. Jedinou výhodou je možnost využívání zdroje tepla.

Díky usazení mimo město, lokalita nabízí atraktivnost prostředí. Byla vytipována lokalita ohraničena od severozápadu po severovýchod lesním porostem a je otevřen výhledem na jih a jihovýchod. Atraktivita ovšem může být ovlivněna zvýšenou prašností a případným zápachem z lomu a skládku komunálního

odpadu, které jsou lokalizovány v návětrném směru severozápadně od vytipované lokality.

OBRÁZEK 17: CHOTÍKOV – VYZNAČENÉ ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



Zdroj: Poradce

3.3 HODNOCENÍ LOKALIT

3.3.1 Posouzení z hlediska územního plánu

3.3.1.1 *Lokalita 1 – Borská pole*

Využitím dle UP je SA – sportovní areál. To znamená, že z tohoto hlediska je lokalita vhodná pro umístění stavby.

3.3.1.2 *Lokalita 2 – Doubravka - Lopatárna*

Využitím dle UP je SA – sportovní areál. To znamená, že z tohoto hlediska je lokalita vhodná pro umístění stavby.

3.3.1.3 *Lokalita 3 – Severozápadní předměstí*

Využitím dle UP je SO – smíšené území ostatní – výroby a služeb. SV – smíšené území ostatní – obchodu a služeb. Výstavba je se souhlasem příslušných orgánů statní správy možná.

3.3.1.4 *Lokalita 4 – Chotíkov*

Lokalita je za hranicemi územního plánu Plzně a regulována vlastní územním plánem. Umístění je po schválení obcí možné.

3.3.2 Pozemky a vlastnická práva

V rámci posuzování vlastnických práv a pozemků bylo z katastru nemovitostí zjišťováno jaká jsou vlastnická práva na jednotlivé pozemky, tak aby bylo možné posouzení náročnosti sjednocení pozemků v jeden celek.

3.3.2.1 *Lokalita 1 – Borská pole*

Významná část pozemku je ve vlastnictví statutárního města Plzně. Malá část pozemků je ve vlastnictví třech fyzických a jedné právnické osoby. Tyto pozemky ovšem pro samotnou výstavbu je možné neodkupovat v případě nemožnosti dojít k dohodě s vlastníky.

TABULKA 7: POZEMKY A VLASTNICKÁ PRÁVA LOKALITY BORSKÁ POLE

Poz. č.	Využití	Vlastnické právo
8497/1	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32
8493/2	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32
14398	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32
14399/1	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32

Poz. č.	Využití	Vlastnické právo
14396	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32
14395/1	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32
14395/2	smíšené území ostatní - sportovní areál	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 32
8495/1	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Martin Rada, Školní 746/34, Plzeň, Doubravka, 312 00 Ing, Pavel Šitra, Papírnická 1654/8, Plzeň, Východní Předměstí, 326 00 Magdalena Šupíková, Papírnická 1654/8, Plzeň, Východní Předměstí, 326 00
8495/4	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Martin Rada, Školní 746/34, Plzeň, Doubravka, 312 00 Ing, Pavel Šitra, Papírnická 1654/8, Plzeň, Východní Předměstí, 326 00 Magdalena Šupíková, Papírnická 1654/8, Plzeň, Východní Předměstí, 326 00
8495/5	smíšené území ostatní - sportovní areál	W & P, reklamní agentura, spol. s r.o., Prokopova 166/26, Plzeň, Jižní Předměstí, 301 00

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální, katastr nemovitostí, stav k 14. 5. 2012

3.3.2.2 *Lokalita 2 – Doubravka - Lopatárna*

Oblast lokality uvažované pro výstavbu aquaparku na místě bývalého koupaliště je ve vlastnictví dvou fyzických osob. Zbývající část lokality včetně sousedních pozemků možných pro přístupovou komunikaci je ve vlastnictví Sportovního klubu Rapid Plzeň, který je provozovatelem sportovního areálu.

TABULKA 8: POZEMKY A VLASTNICKÁ PRÁVA LOKALITY DOUBRAVKA - LOPATÁRNA

Poz. č.	Využití	Vlastnické právo
2371/9	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/13	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/16	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/20	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/23	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/26	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/27	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/28	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/29	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/30	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/31	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00

Poz. č.	Využití	Vlastnické právo
2371/32	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/33	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/34	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/35	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/36	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/37	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/38	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/40	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/41	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/42	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/43	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/44	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/45	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/47	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/48	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/49	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/50	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/51	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/52	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/54	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/55	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/56	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/57	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/58	smíšené území ostatní - sportovní areál	Ing. Alois Dryák, Západní 489/19, Praha, Střešovice, 162 00 Ing. Pavel Stelzer, Vejpronická 677/67, Plzeň, Skvňany, 318 00
2371/1	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/2	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/3	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/4	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18

Poz. č.	Využití	Vlastnické právo
2371/5	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/6	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/7	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/10	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/11	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/12	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/14	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/15	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/17	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/18	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/19	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/21	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/22	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/24	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/39	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/53	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/59	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/60	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2371/61	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2381/1	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2381/2	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18
2658	smíšené území ostatní - sportovní areál	SPORTOVNÍ KLUB RAPID PLZEŇ, Na Lopatárně 14, Plzeň, Doubravka, 312 18

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální, katastr nemovitostí, stav k 14. 5. 2012

3.3.2.3 *Lokalita 3 – Severozápadní předměstí*

V rámci lokality jsou pozemky vlastněny několika subjekty. Pro jižní část lokality (plocha VAR II), která byla vyhodnocena jako optimální oblast z celku této vytipované lokality je ve vlastnictví dvou fyzických osob a statutárního města Plzeň.

TABULKA 9: POZEMKY A VLASTNICKÁ PRÁVA LOKALITY SEVEROZÁPADNÍ PŘEDMĚSTÍ

Poz. č.	Využití	Vlastnické právo
11251/11	smíšené území ostatní	Česká republika, Pozemkový fond ČR, Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00
11251/10	smíšené území ostatní	Česká republika, Pozemkový fond ČR, Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 01
11251/12	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 35
11251/6	smíšené území ostatní	ALPHA - BOHEMIA, s.r.o., Obchodní zóna 266, Otvice, 431 11
11251/9	smíšené území ostatní	ALPHA - BOHEMIA, s.r.o., Obchodní zóna 266, Otvice, 431 11
11251/6	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 35
11251/8	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 36
11251/1	smíšené území ostatní	Iveta Příhodová, Bojetická 289/1, Praha, Kbely, 197 00
11248/5	smíšené území ostatní	Václav Salcman, Bolevecká náves 20/30, Plzeň, Bolevec, 323 00
11248/24	smíšené území ostatní	Václav Salcman, Bolevecká náves 20/30, Plzeň, Bolevec, 323 00
11248/29	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 37
11248/30	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 38
12728/2	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 39
11249/2	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 40
11249/3	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 41
11249/5	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 42
11249/1	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 43
11249/8	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 44
11249/7	smíšené území ostatní	statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Plzeň, Vnitřní město, 306 45

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální, katastr nemovitostí, stav k 14. 5. 2012

3.3.2.4 *Lokalita 4 – Chotíkov*

V rámci vytipované lokality Chotíkov je jediným vlastníkem nemovitosti Zemědělský půdní fond.

3.3.3 Cena pozemku

S ohledem na okolnost, že pro město Plzeň není veřejně dostupná cenová mapa, je velmi obtížné predikovat ceny pozemků v jednotlivých lokalitách. Současně

některé pozemky nejsou ve vlastnictví města Plzeň a cena bude závislá na individuálních jednání s majiteli pozemků.

Vliv na ceny pozemků budou mít i demolice stávajících objektů, které je nutné pro účel výstavby aquaparku strhnout. Nejvyšší nákladnost bude v tomto ohledu vykazovat lokalita Doubravka, kde jsou bývalé stavby koupaliště a bývalý bazén. Tyto náklady mohou být spojeny i s lokalitou Severní předměstí, kde jsou na části pozemku, vlastněného městem Plzeň, bývalé zemědělské objekty. Demolice těchto objektů by byla závislá na tom v jaké části lokality by byl aquapark vystavěn a zda by tyto pozemky pro účel byly využity.

3.3.4 Dopravní dostupnost

V přehledu dopravní dostupnosti jsou u motorových vozidel uvedeny hlavní možné příjezdové komunikace s tím, že příjezd z ostatních lokalit se dá předpokládat přes místní komunikace města Plzně, s prioritním využitím budovaného městského okruhu a ostatních komunikací hlavní a doplňkové dopravní sítě.

V přehledu dopravní dostupnosti městskou hromadnou dopravou jsou uvedeny zastávky do okruhu cca 500 m dochozí vzdálenosti, a to přímé spoje. V této studii nejsou vedeny spojení s možným přestupem.

3.3.4.1 *Lokalita 1 – Borská pole*

Motorová vozidla

Lokalita je dobře přístupná z jižního a západního směru:

- čtyřproudou komunikací I. třídy č. 26, ze jihozápadního směru EXIT 89 Plzeň-západ dálnice D5
- čtyřproudou komunikací I. třídy č. 27, z jižního směru EXIT Litice dálnice D5

Městská hromadná doprava

- zastávky MHD v dochozí vzdálenosti:
  - Karlov sedlárna (TROL č.15,17,18)
  - Folmavská (TROL č.15, 17, 18; BUS č.29, 30, 103)
  - Boettingerova (BUS č.9,72)

Dopravní napojení

V rámci řešení vhodného dopravního napojení je možnost přímého napojení lokality na ulici U Letiště, která je využívána též k napojení obchodního centra TESCO a není nutná významná úprava komunikace pro napojení lokality.

3.3.4.2 *Lokalita 2 – Doubravka - Lopatárna*

Motorová vozidla

Lokalita je dobře přístupná ze severovýchodního a východního směru:

- čtyřproudou komunikací I. třídy č. 26 z východního směru EXIT 67 Ejpovice dálnice D5
- komunikací II. třídy č. 233 ze směru Radnice, Břasy, Chrást,
- komunikací II. třídy č. 231 ze směru Třemošná, dále pak silnicí I. třídy č. 27 ze směru Kaznějov, Plasy a Kralovice.

Městská hromadná doprava

- zastávky MHD v dochozí vzdálenosti:
  - Husův park (BUS č.28, 30)
  - Těšínská (TROL č.13, 16, 17)
  - Stavební stroje (TROL č.13, 16, 17; BUS č.28),
  - Ul. Družby (TROL č.16, 17; BUS č.29,30, N3, N6)

Dopravní napojení

V rámci řešení vhodného dopravního napojení je tato lokalita dostupná pouze přes úzké místní komunikace mezi bytovými domy. Tato komunikace není vhodná jak pro staveništní tak pro dopravní využité při provozu aquaparku. Bylo by proto nutné provést napojení na ulici Těšínská a s tím upravit i kapacitu ulice Letenské nábřeží od mimoúrovňového křížení s ulicí Těšínská. Celková délka nutné úpravu dopravního napojení je přibližně 250m.

3.3.4.3 *Lokalita 3 – Severozápadní předměstí*

Motorová vozidla

Lokalita je dobře přístupná ze severozápadního a severovýchodního směru:

- komunikací I. třídy č. E49 ze směru Všeruby, Toužim, Bečov nad Teplou, Karlovy Vary (Sokolov)
- komunikací I. třídy č. 27 ze směru Třemošná, Kaznějov, Plasy a Kralovice, dále pak Rakovník, Manětín Radnice, Břasy, Chrást,

Městská hromadná doprava

- zastávky MHD v dochozí vzdálenosti:
  - Úněšovská/GloBus (BUS č.30)
  - Hokejová hala (BUS č.30)

V souvislosti s dostupností a zatížeností dopravy je vhodné uvést **provozní špičky aquaparku** z pohledu počtu návštěvníků. Díky rozdílné cílové skupině je i vytížení částí aquaparků různé:

- Atrakce (děti, mládež)
  - Všední dny: 13-18 hodin
  - Víkendy, svátky: průběžně celý den
  - Dále se větším provozem projevují například školní prázdniny
- Wellness (dospělí)
  - Všední dny: 16-22 hodin
  - Víkendy, svátky: průběžně celý den

Dopravní napojení

V rámci řešení vhodného dopravního napojení je možnost v současném stádiu napojení na ulici Studentská. Je ovšem v rámci napojení nutné uvažovat s plánovanou výstavbou městského okruhu, který by byl v přímém sousedství s lokalitou aquaparku. Je tak možné uvažovat s navýšením nákladů na přípravu budoucího dopravního napojení, stejně tak jako omezení provozu v době realizace městského okruhu.

3.3.4.4 *Lokalita 4 – Chotíkov*

Motorová vozidla

Lokalita je dobře přístupná ze severozápadního směru:

- komunikací I. třídy č. 20 ze směru Toužim, Úněšov

Městská hromadná doprava

Do Chotíkova jezdí pouze bus ČSAD a to buď z CAN (centrální autobusové nádraží) Plzeň nebo ze zastávky Severka BUS, kam jezdí TRAM č 4.

Další možnost je dopravit se MHD v Plzni ke Globusu nebo do Malešic a jít do Chotíkova pěšky (cca 3,5km).

Dopravní napojení

V rámci lokality je v blízkosti hlavní tah na Karlovy Vary. Bylo by tak nutné vytvořit dopravní napojení na tento hlavní tah, které by si vyžádalo úpravu stávající komunikace v místě napojení. Dále by bylo nutné vybudovat komunikaci od lokality k místu napojení v délce kolem 500m..

3.3.5 Dostupnost inženýrských sítí

Pro zajištění energetických zdrojů společně se zdrojem vody a odvodu odpadních vod byly hodnoceny dostupnosti inženýrských sítí v jednotlivých lokalitách a to s ohledem na potřebný rozsah a kapacity určení v kapitole 3.1.5.3

3.3.5.1 *Lokalita 1 – Borská pole*

Pro připojení elektrické energie bude nutné posílení oblasti z el.stanice 110/22kV HTR SKODA (trasa cca 1,3km).

V okolí prochází horkovod, ze kterého je možné provést napojení na městský centrální zdroj tepla, ulice U letiště, přípojka pro OC TESCO DN125.

Veřejné vodovodní řady jsou v bezprostředním okolí zásobené z vodojemu „Bory". Nutné posoudit čerpací stanici pro zajištění dostatečného hydrodynamického tlaku.

Městský industriální park Borská pole je vhodně připravená zóna pro podnikatelské záměry s dobrou dopravní dostupností, kde je zavedená veškerá potřebná infrastruktura vč. inženýrských sítí.

Po upřesnění napojovacích bodů je lokalita napojitelná na současnou infrastrukturu města s optimálními náklady na přípojky.

3.3.5.2 *Lokalita 2 – Doubravka - Lopatárna*

Připojení elektrické energie bude možné z trasy 22kV, vedoucího v sousedství území.

V okolí prochází horkovod, ze kterého je možné provést napojení na městský centrální zdroj tepla, ulice Těšínská DN350, je trasa podél řeky Úslavy.

Veřejné vodovodní řady jsou v ulicích Pilařská, Chrástecká. Sportovní areál Rapid má přípojku v ulici Chrástecká.

Napojení zemního plynu se v současné době jeví nejvýhodněji ze středotlakého plynovodu DN 250 v chodníku Těšínské ulice, s trasou přes areál garáží a pod tělesem železničního mostu.

Stávající kanalizační stoky jsou v ulicích Chrástecká, Jateční a Pilařská. Vzhledem ke konfiguraci terénu a velké vzdálenosti stávajících sítí bude nutno splaškové vody přečerpávat nebo odkanalizování řešit samostatnou ČOV.

Po upřesnění napojovacích bodů je lokalita napojitelná na současnou infrastrukturu města s optimálními náklady na přípojky. Vyvolané investiční náklady ovlivňuje řešení kanalizace a případná potřeba nové ČOV. Řešení požadavků aquaparku je vhodné řešit v souladu s plánem revitalizace celého sportovního areálu, což může vyvolat komplikace.

3.3.5.3 *Lokalita 3 – Severozápadní předměstí*

Lokalita je na okraji městské zástavby, nicméně v dostavu stávající infrastruktury.

Připojení elektrické energie bude možné z trasy 22kV, vedoucího v sousedství území.

V dostupné vzdálenosti okolí prochází horkovody ze kterých je možné provést napojení na městský centrální zdroj tepla, ulice Studentská, Na Chmelnicích.

Veřejné vodovodní řady jsou v bezprostředním okolí v ulicích Severní předměstí a Studentská. Území je zásobeno z vodojemu „Sytná". Je uvažováno s přeložkou výtlaku a zásobního řadu (2x DN 600) v souvislosti se stavbou komunikačního městského okruhu Křimická – Karlovarská.

Trasa plynovodu je vedena v ulici Studentská.

Splaškové vody budou přečerpány do Boleveckého sběrače ve Studentské ulici nebo do kanalizace v povodí Roudenského sběrače. Bolevecký sběrač je v havarijním stavu, je nutná rekonstrukce, která může být podmiňující pro výstavbu záměru. Pro napojení do Roudenského sběrače je podmiňující investicí retenční nádrž Vinice a zkapacitnění Roudenského kanalizačního sběrače v délce cca 400 m.

Dešťové vody je možno napojit do Radčického potoka s limitem odtoku dle Generelu odvodnění města Plzně (4 l/s.ha).

Po upřesnění napojovacích bodů je lokalita napojitelná na současnou infrastrukturu města s relativně vyššími náklady na přípojky vzhledem k jejich délce. Vyvolané investiční náklady ovlivňuje řešení kanalizace.

3.3.5.4 *Lokalita 4 – Chotíkov*

Lokalita v okolí obce Chotíkov mimo hranice města Plzně bez připravené infrastruktury. Obec má problémy zajistit dostatečné kapacity pro svůj rozvoj.

V obci Chotíkov je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který zásobuje všechny obyvatele v obci. Vodovod je napojen gravitačně přívodním řadem v profilu DN 200 z Plzně z vodojemu „Sytná". Vodovodní síť je vybudována nově, její technický stav je vyhovující. Je možno výhledově na vodovodní síť připojit rozvojové lokality po vybudování čerpací stanice s akumulací pro zajištění dostatečného hydrodynamického tlaku.

Obec Chotíkov má vybudovanou jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu zaústěnou na ČOV na jižním okraji obce. Kanalizace je v dobrém technickém stavu. Kapacita ČOV je nyní naplněná. Aby mohla obec realizovat své rozvojové záměry, je nutné bezodkladně zmodernizovat a navýšit kapacitu ČOV.

V případě volby této lokality by bylo vhodné využít pro požadované zdroje napojení na elektrickou energii 22kV a kapacitní horkovod DN250 z plánované výstavy Závodu na energetické využití komunálního odpadu Chotíkov.

Zajištění požadovaných energií je v zásadě spojeno s realizací Závodu na energetické využití komunálního odpadu Chotíkov. Zároveň by bylo nutné

zakomponovat záměr aquaparku do rozvojového plánu obce Chotíkov. I tak vyvolané investiční náklady budou výrazně ovlivněny zejména napojením na vodovod a kanalizaci.

3.3.6 Možnost využití odpadního tepla

V případě lokality Chotíkov lze uvažovat potenciálním využití odpadního tepla z budoucího Závodu na energetické využití komunálního odpadu (spalovny).

Za předpokladu výstavby spalovny a její schopnosti dodávat odpadní teplo (voda o teplotě 25-30°C) celoročně v potřebném objemu by byl dopad do provozní ekonomiky aquaparku marginální:

Pro zpracování média by bylo zapotřebí vybudovat potřebnou infrastrukturu – tepelný výměník – již v rámci spalovny (nemožnost transportu takovéhoto média byť na krátké vzdálenosti). Odpadní teplo by bylo možno využívat (vzhledem k nízké teplotě) pouze pro předohřev vody do bazénů a předohřev vody do TUV. Ani potřeba ohřevu by však nebyla pokryta v plném rozsahu, ale pouze cca 20% potřebného množství (Δ t = max. 5°C).

Pro účely ohřevu bazénové vody a TUV je v aquaparku potřeba cca 25-30% celkově spotřebovaného tepla. Celková využitelnost odpadního tepla se tak pohybuje v rozsahu 5-6% celkové potřeby. To při současných cenách představuje úsporu 300-500 tis. Kč ročně. To ovšem bez započtení potřebných investic při výstavně a následně údržbě a obnově systému.

3.4 SROVNÁNÍ VHODNOSTI LOKALIT

Prvotní posouzení lokalit se týkalo faktických překážek výstavby aquaparku v budoucnu – tzv. eliminační kritéria.

Pro účely co možná nejobjektivnějšího srovnání popsaných lokalit byla zvolena metoda hodnotící matice s relativními vahami jednotlivých kritérií. V rámci kritérií byly jednotlivé lokality bodovány na škále 1-4 (kde 4 představuje nejlepší pozitivní naplnění kritéria a nejvíce bodů).

Jednotlivé lokality nebyly srovnávány podle pořadí naplnění kritéria, body byly udělovány podle míry naplnění kritéria. Vynásobením vahou kritéria a převedením na procentní škálu potom každá lokalita získala procentní ohodnocení (kde by 100% představovalo teoretickou ideální lokalitu).

Přehled použitých kritérií podle váhy:

- Eliminační kritéria
  - Dostatečná velikost pozemku
  - Mimo zátopovou oblast

- Hodnotící kritéria
  - Vhodnost do stávající zástavby
  - Okolní prostředí
  - Dostupnost silniční sítí
  - Dostupnost MHD
  - Scelenost pozemku
  - Spádová oblast
  - Cena pozemku
  - Dopravní napojení
  - Dostupnost médií (sítí) na pozemku
  - Cena pojištění
  - Využití odpadního tepla ze spalovny

3.4.1 Popis kritérií a hodnocení lokalit

3.4.1.1 *Eliminační kritéria vhodnosti lokality*

Prvním krokem by bylo vyřazení pozemků, které se pro výstavbu aquaparku z faktických důvodů nehodí. Těmito důvody byly dostatečná velikost pozemku a jeho umístění mimo zátopovou oblast.

Jako minimální vhodná velikost pozemku byla určena rozloha 30 tis. m^2, která by měla být dostačující i pro velký aquapark, včetně zázemí.

Zátopová oblast byla posuzována z hlediska pojistitelnosti pozemku – vyloučen by byl takový, který by pojišťovny evidovali v tzv. kategorii C.

TABULKA 10: ELIMINAČNÍ KRITÉRIA

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Dostatečná velikost pozemku	100%	**ano**	**ano**	**ano**	**ano**
Mimo zátopovou oblast	100%	**ano**	**ano**	**ano**	**ano**

Zdroj: Analýza poradce

Všechny posuzované lokality vyhověly výše zmíněným kritériím a žádná proto nebyla vyloučena z hodnotící matice.

3.4.1.2 *Vhodnost do stávající zástavby*

Kritérium posuzuje vhodnost funkce, případně objektu aquaparku do stávající zástavby. Do úvahy se také bere případná estetická a urbanistická vhodnost.

TABULKA 11: VHODNOST DO STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Vhodnost do stávající zástavby	12%	**3**	**4**	**3**	**2**

Zdroj: Analýza poradce

Lokalita Doubravka již v současné době slouží sportovnímu klubu a v místě existovalo i koupaliště. Vzhledem k existující funkci i okolní zástavbě je tak hodnocena nejvýše. Borská pole a Severozápadní předměstí jsou rozvojovými zónami, kde objekt aquaparku má své místo. Naproti tomu lokalita Chotíkov, vzdálená od Plzně, v blízkosti budoucí spalovny odpadu příliš vhodným místem není.

3.4.1.3 *Okolní prostředí*

Kritérium posuzuje atraktivitu okolního prostředí s ohledem na celkový dojem návštěvníka a na pohodu uživatelů venkovních atrakcí.

TABULKA 12: OKOLNÍ PROSTŘEDÍ

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Okolní prostředí	11%	**2**	**3**	**4**	**4**

Zdroj: Analýza poradce

Lokalita Severozápadní předměstí i lokalita Chotíkov by potenciálně představovaly příjemný výhled, případně atraktivní prostření otevřené na jihozápad (pole, les, horizont krajiny). Doubravka je v tomto směru zatížena sousedstvím železniční trati a objektem teplárny na protilehlém břehu Úslavy. Vhodná orientace je zde na severo-západ, čímž se ovšem komplikuje potřeba oslunění venkovní části. Borská pole, představující v podstatě bývalou průmyslovou zónu nabízejí relativně nejméně atraktivní volbu.

3.4.1.4 *Dostupnost silniční sítí*

Kritérium posuzuje vzdálenost od hlavních dopravních tahu, dostatečnou kapacitu komunikací. Celkově se jedná o komfort pro dojíždějící a zároveň, pokud možno, minimalizace navýšení dopravy v obytných částech a komunikacích nižších tříd.

TABULKA 13: DOSTUPNOST SILNIČNÍ SÍTÍ

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Dostupnost silniční sítí	10,5%	**4**	**2**	**3**	**2**

Zdroj: Analýza poradce

Lokalita Borská pole (čtyřproudá komunikace) i Severozápadní předměstí nabízí kapacitní a dobře dostupnou silniční přípojku z centra i vně města. Naproti tomu Doubravka (z důvodů malé kapacity přilehlých komunikací) a Chotíkov mají oproti předchozím v současné době ztíženou dostupnost (viz část 3.3.4).

3.4.1.5 *Dostupnost MHD*

Kritérium posuzuje existenci a kapacitu stávající infrastruktury MHD v místě a případný potenciál pro její rozšíření. Nutnost posilování spojů, případně nutnost nové infrastruktury může mít významný dopad na investiční náklady vyvolané projektem.

TABULKA 14: DOSTUPNOST MHD

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Dostupnost MHD	10,5%	**4**	**4**	**2**	**1**

Zdroj: Analýza poradce

Lokality Borská pole a Doubravka jsou v současnosti dobře napojeny na síť MHD, kterou představují autobusové i trolejbusové linky z různých směrů. Severozápadní předměstí je obsluhováno pouze autobusy s malým rozsahem linek, přijíždějících z jediného směru. Lokalit Chotíkov je momentálně obsluhována pouze autobusy ČSAD (viz část 3.3.4).

3.4.1.6 *Scelenost pozemku*

Kritérium posuzuje očekávanou složitost (časovou i finanční) spojenou s nutným scelením pozemku pro aquapark. Do úvahy se proto bere počet vlastníků. Jejich vazba na Statutární město Plzeň i velikost pozemku, který by bylo případně nutno vykoupit investorem.

TABULKA 15: SCELENOST POZEMKU

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Scelenost pozemku	10%	**4**	**3**	**3**	**4**

Zdroj: Analýza poradce

Lokalita Borská pole je v současnosti ve vlastnictví Statutárního města Plzně v potřebném rozsahu. Lokalita Chotíkov je vlastněna Zemědělským půdním fondem. Lokality Doubravka a Severozápadní předměstí mají více vlastníků, ale z významné části jsou vlastněny městem, či SK Rapid Plzeň (viz část 3.3.2).

3.4.1.7 *Spádová oblast*

Kritérium posuzuje rozdílnost spádových oblastí jednotlivých lokalit. Je posuzován počet obyvatel ve 3 stupních dojezdové vzdálenosti (20, 40 a 60 min) v logice nastíněné v kapitole 3.1.2.1. Cílem je zejména vyčíslit rozdíl spádových oblastí jednotlivých lokalit, nikoliv najít přesné hodnoty.

TABULKA 16: SPÁDOVÁ OBLAST

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Spádová oblast	9%	**2**	**4**	**2**	**1**

Zdroj: Analýza poradce

Porovnáním času dojezdu do jednotlivých lokalit z významných sídel v okolí (i mimo Plzeňský kraj – např. i části Prahy) a převedením počtu „zasažených" obyvatel na velikost rozdílu nejlepší/nejhorší bylo vypočteno toto hodnocení: 86%, 100%, 83%, 80%. Převodem na škálu pak 2, 4, 2, 1 (v tabulce uvedeném pořadí lokalit).

3.4.1.8 *Cena pozemku*

Kritérium posuzuje vhodnost využití dané lokality pro výstavbu aquaparku s ohledem na aktuální cenu daných pozemků v místě. Je zřejmé, že není nutné využívat mimořádně nákladných pozemků pro výstavbu infrastruktury typu aquaparku, u které se předpokládá dojížďka.

TABULKA 17: CENA POZEMKU

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Cena pozemku	8%	**2**	**3**	**3**	**4**

Zdroj: Analýza poradce

Nejdražší lokalitou jsou Borská pole, která jsou investorsky vyhledávanou oblastí zejména pro průmysl a obchod. Nejlevnější lokalitou je Chotíkov, který nedosahuje cenových úrovní v samotné Plzni.

3.4.1.9 *Dopravní napojení*

Kritérium posuzuje složitost a nákladnost řešení dopravního napojení v souvislosti s výstavbou a provozem aquaparku.

TABULKA 18: DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Dopravní napojení	8%	**4**	**3**	**4**	**3**

Zdroj: Analýza poradce

Žádná z lokalit nemá potenciální významný problém s budoucím dopravním napojením. Lokality Doubravka a Chotíkov musí počítat s vybudováním přemostění / příjezdové cesty. Celkové rozdíly ovšem představují desetiny procent celkových očekávaných investičních nákladů.

3.4.1.10 *Dostupnost médií (sítí)*

Kritérium posuzuje možnosti, složitost a náklady spojené s nutností přivedení a napojení sítí v potřebné kapacitě.

TABULKA 19: DOSTUPNOST MÉDIÍ (SÍTÍ)

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Dostupnost médií (sítí)	8%	**4**	**3**	**2**	**1**

Zdroj: Analýza poradce

Lokalita Borská pole je v podstatě vhodně připravená zóna. Lokalita Doubravka přináší nutnost řešení odpadních vod. Severozápadní předměstí musí řešit problém v souvislosti s odkanalizováním. Nepříznivě se mohou projevit náklady související s nutnými délkami přípojek. Lokalita Chotíkov aktuálně nedisponuje dostatečnou kapacitou vodovodu, ani kanalizace (viz část 3.3.5).

3.4.1.11 *Cena pojištění*

Kritérium posuzuje případné navýšení provozních nákladů aquaparku z titulu vyššího pojistného na pozemcích ohrožených zátopami. Do úvahy se bere podíl ohrožené části pozemku na potřebném celku.

TABULKA 20: CENA POJIŠTĚNÍ

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Cena pojištění	8%	**4**	**3**	**4**	**4**

Zdroj: Analýza poradce

Cena pojištění s ohledem na ohrožení zátopami ovlivňuje pouze lokalitu Doubravka. Zde se jedná pouze o malou část pozemku v pojišťovací kategorii B. Vyvolané vyšší náklady jsou marginální v poměru k celkovým očekávaným provozním nákladům.

3.4.1.12 *Přípojka tepla od spalovny*

Kritérium posuzuje přínos případného využití odpadního tepla Závodu na zpracování komunálního odpadu. Do úvahy se bere investiční náročnost a úspory provozních nákladů.

TABULKA 21: PŘÍPOJKA TEPLA OD SPALOVNY

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Přípojka tepla od spalovny	5%	**1**	**1**	**1**	**2**

Zdroj: Analýza poradce

Přípojka pro využití odpadního tepla přichází do úvahy pouze v lokalitě Chotíkov. Celkový ekonomický přínos takového řešení se pohybuje maximálně v jednotkách procent očekávaných provozních nákladů (viz část 3.3.6).

3.4.2 Hodnotící matice

Následující tabulka shrnuje vstupy použité v hodnotící matici – váhy a body pro hodnocené lokality závěrečné procentní hodnocení je výsledkem aplikace vah jednotlivých kritérií na body.

TABULKA 22: HODNOTÍCÍ MATICE

Kritérium	Váha	Borská pole	Doubrav-ka	SZ předměstí	Chotíkov
Vhodnost do stávající zástavby	12,0%	3	4	3	2
Okolní prostředí	11,0%	2	3	4	4
Dostupnost silniční sítí	10,5%	4	2	3	2
Dostupnost MHD	10,5%	4	4	2	1
Scelenost pozemku	10,0%	4	3	3	4
Spádová oblast	9,0%	2	4	2	1
Cena pozemku	8,0%	2	3	3	4
Dopravní napojení	8,0%	4	3	4	3
Dostupnost médií (sítí)	8,0%	4	3	2	1
Cena pojištění	8,0%	4	3	4	4
Přípojka tepla od spalovny	5,0%	1	1	1	2
VYHODNOCENÍ	100,0%	**72,3%**	**70,3%**	**63,2%**	**51,5%**

Zdroj: Analýza poradce

Vyhodnocení tabulky lze interpretovat jako rozdíl hodnocené lokality oproti teoretické ideální lokalitě (neexistující, neboť některé kritéria jsou protichůdná, např. cena a atraktivita pozemku). Lokality představují mix vlastností, jejichž souhrn více, či méně naplňuje potřeby zadavatele.

Spíše než o celkové „známce" pro lokalitu by bylo lépe uvažovat o pořadí jejich vhodnosti, které je při použitém nastavení vah následující:

1. **Borská pole** (72%)
2. **Doubravka – Lopatárna** (70%)
3. **Severozápadní předměstí** (63%)
4. **Chotíkov** (52%)

Všechny posuzované lokality je možné využít pro případnou výstavbu aquaparku. Po porovnání jejich vhodnosti pomocí 11 hodnotících kritérií s rozdílnými vahami lze říci:

Za nejvhodnější z posuzovaných lokalit pro výstavbu aquaparku se jeví lokalita Borská pole a lokalita Doubravka – Lopatárna, které představují diferencované pohledy: Borská pole jsou připravenou rozvojovou lokalitou mimo centrum, zatímco Doubravka - Lopatárna představuje atraktivní, ale méně připravený prostor blízko centra.

Borská pole mohou výhledově sloužit výstavbě jakékoliv občanské vybavenosti, s vyšším komerčním potenciálem. Doubravka – Lopatárna je svým současným určením i stavem vhodná zejména pro realizaci projektu aquaparku, či obdobného zaměření.

Severozápadní předměstí je další lokalitou v pořadí vhodnosti. Nedosahuje ovšem kvalit předchozích dvou.

Z vybraných lokalit lze za nejméně vhodnou považovat lokalitu Chotíkov. Její potenciální přínos v možnosti odběru odpadního tepla z plánované spalovny nemůže vyvážit negativní faktory spojené zejména se vzdáleností od Plzně a vyvolanými dodatečnými náklady na zajištění dostatečně kapacitních sítí.